

3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes
NEUBÄU - SÜD-WEST Nr. 6102-48/0
durch Aufstellung des 3. Änderungs-Deckblattes

6102-48/3

NEUBÄU AM SEE - SÜD-WEST Nr. 6102-48/3

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

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

SATZUNGS- FERTIGUNG

in der Fassung
vom 29.09.2022

- | | | | | | | | | | | |
|---|--|--------------------|-------------|------------|----------------|----------|------------|--------------|--------------------|------------|
| <p>1. ÄNDERUNGS-
BESCHLUSS</p> | <p>Der Stadtrat hat am 26.11.2020 die 3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes NEUBÄU AM SEE - SÜD-WEST durch die Aufstellung des 3. Änderungs-Deckblattes Nr. 6102-48/3 gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 und Abs. 4 sowie 30 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 30.05.2022 am 31.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.</p> | | | | | | | | | |
| <p>2. FRÜHZEITIGE
ÖFFENTLICHKEITS-
BETEILIGUNG
nach § 3 Abs. 1 BauGB</p> | <p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-48/3 in der Fassung vom 19.05.2022 hat in der Zeit vom 07.06.2022 bis 06.07.2022 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 30.05.2022, ortsüblich bekannt gemacht am 31.05.2022, hingewiesen.</p> | | | | | | | | | |
| <p>3. FRÜHZEITIGE
BEHÖRDEN-
BETEILIGUNG
nach § 4 Abs. 1 BauGB</p> | <p>Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-48/3 in der Fassung vom 19.05.2022 mit Email vom 08.06.2022 übersandt und eine angemessene Frist bis 07.07.2022 zur Äußerung gegeben.</p> | | | | | | | | | |
| <p>4. ÖFFENTLICHKEITS-
BETEILIGUNG
nach § 3 Abs. 2 BauGB</p> | <p>Der vom Stadtrat am 28.07.2022 im Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-48/3 in der Fassung vom 28.07.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2022 bis 19.09.2022 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 01.08.2022 am 11.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.</p> | | | | | | | | | |
| <p>5. BEHÖRDEN-
BETEILIGUNG
nach § 4 Abs. 2 BauGB</p> | <p>Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-48/3 in der Fassung vom 28.07.2022 mit Email vom 29.07.2022 übersandt und eine angemessene Frist bis 31.08.2022 zur Äußerung gegeben.</p> | | | | | | | | | |
| <p>6. SATZUNGS-
BESCHLUSS</p> | <p>Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 29.09.2022 den Bebauungsplan Nr. 6102-48/3 mit Begründung in der Fassung der Satzungsfertigung vom 29.09.2022 als Satzung beschlossen.</p> | | | | | | | | | |
| <p>7. AUSFERTIGUNG
Roding, 30.09.2022
Riedl
Erste Bürgermeisterin</p> | <p>Der Bebauungsplan Nr. 6102-48/3 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 29.09.2022 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.</p> | | | | | | | | | |
| <p>8. INKRAFTTRETEN
STADT RODING,
Roding, 06.10.2022
Riedl
Erste Bürgermeisterin</p> | <p>Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6102-48/3 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 04.10.2022 am 06.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-48/3 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan Nr. 6102-48/3 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.</p> | | | | | | | | | |
| <p>9. P L A N U N G</p> | <table><tr><td>Stadtbauamt Roding</td><td>Vorentwurf:</td><td>19.05.2022</td></tr><tr><td>Schulstraße 15</td><td>Entwurf:</td><td>28.07.2022</td></tr><tr><td>93426 Roding</td><td>Satzungsfertigung:</td><td>29.09.2022</td></tr></table> <p>i. A. Weixel</p> | Stadtbauamt Roding | Vorentwurf: | 19.05.2022 | Schulstraße 15 | Entwurf: | 28.07.2022 | 93426 Roding | Satzungsfertigung: | 29.09.2022 |
| Stadtbauamt Roding | Vorentwurf: | 19.05.2022 | | | | | | | | |
| Schulstraße 15 | Entwurf: | 28.07.2022 | | | | | | | | |
| 93426 Roding | Satzungsfertigung: | 29.09.2022 | | | | | | | | |



STADT RODING
Schulstraße 15
93426 RODING



B E G R Ü N D U N G

zum

3. 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 N E U B Ä U A M S E E - S Ü D - W E S T Nr. 6102-48/3

mit grünordnerischen Festsetzungen

Die Begründung beinhaltet einen Planausschnitt zur 16. Berichterung des wirksamen Flächennutzungsplans sowie die Wasserschutzgebietsverordnung

SATZUNGSFERTIGUNG in der Fassung vom 29.09.2022

GEMEINDE	: STADT RODING
LANDKREIS	: CHAM
REGIERUNGSBEZIRK	: OBERPFALZ

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2. VERFAHRENSWAHL	4
3. INHALT DER ÄNDERUNG	4
4. BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	8
5. BESONDERE ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN	8
5.1. LANDWIRTSCHAFTLICHE EMISSIONEN	8
5.2. IMMISSIONSSCHUTZ.....	8
5.3. WASSERSCHUTZGEBIET	8
6. VER- UND ENTSORGUNG	9
6.1. WASSERVERSORGUNG	9
6.2. STROM- UND GASVERSORGUNG.....	9
6.3. ABFALLBESEITIGUNG	9
7. UMWELTPRÜFUNG MIT UMWELTBERICHT UND AUSGLEICH UNVER- MEIDBARER EINGRIFFE.....	9
8. FLÄCHENBILANZ	11
8.1. GRÖÖE DES GELTUNGSBEREICHES.....	11
8.2. FLÄCHENNUTZUNG.....	11
8.3. FLÄCHENGRÖÖEN DER EINZELNEN BAUPARZELLEN	12
9. VERFAHRENSABLAUF	12
10. PLANUNG.....	12

ANLAGEN:

- | | |
|-----------------|--|
| ANLAGE 1 | PLANAUSSCHNITT ZUR 16. BERICHTIGUNG DES WIRKSAMEN
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES NR. 6100-35 |
| ANLAGE 2 | WASSERSCHUTZGEBIETSVERORDNUNG DER KREISWERKE
CHAM VOM 14.12.1999 |

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Da die hydraulische Leistungsfähigkeit der bestehenden Regenwasserkanalisation zwischen dem Triftweg und der Einleitungsstelle in den Vorfluter in der Seestraße erschöpft ist, müssen im Baugebiet zwei Rückhalteteiche vorgesehen werden.

Ein Retentionsbecken wird im Nordwesten des Geltungsbereichs angelegt. In diesem Bereich wird der Geltungsbereich erweitert.

Das zweite Rückhaltebecken wird auf dem aktuell noch in Privatbesitz befindlichen Grundstück Flur-Nr. 205 hergestellt. Der Grunderwerb durch die Stadt Roding ist bereits vereinbart.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird zudem auch die Restfläche des Grundstückes Flur-Nr. 205 überplant, parzelliert und mit neuen Erschließungsanlagen erschlossen.

Dadurch können weitere Bauplätze durch Innenentwicklung gewonnen werden.

Der Wohnungsmarkt hat sich seit Aufstellung des Bebauungsplans bzw. seit der 1. Änderung aus dem Jahr 2007 gravierend verändert. Auf diese Änderungen muss auch die Stadt Roding reagieren, weshalb eine Überarbeitung des Bebauungsplanes notwendig ist. Die Stadt Roding hat nachweislich einen Bedarf an Wohnraum im ganzen Stadtgebiet. Dies wurde durch eine Wohnraumbedarfsprognose aus dem Jahr 2020 untermauert. Aber auch bei der ersten Ausweisung des Baugebiets im Jahr 2000 gab es bereits eine Prognose zur Bevölkerungsentwicklung, mit dem Ergebnis, dass bei 2,25 Einwohner je Baugrundstück etwa 20 ha Bauland ausgewiesen werden müssten. Das gesamte Plangebiet einschließlich der Bauflächen südöstlich des Triftweges betragen lediglich 12,5 ha. In den letzten Jahren rückte jedoch auch verstärkt der Fokus in Richtung Flächensparen. Gerade der Gesetzgeber fordert deshalb eine stärkere Nachverdichtung, d. h. u. a. Schaffung von mehr Wohnraum auf weniger Fläche. Der Wohnraumbedarf kann somit nicht mehr nur über Einfamilienwohnhäuser abgedeckt werden. Des Weiteren kann sich nicht jeder, gerade durch die Entwicklung der letzten Jahre, den Luxus leisten, ein Eigenheim zu errichten. Die Stadt Roding ist daher in der Pflicht, bei Baulandausweisungen auch den Bedarf an (Miet-) Wohnungen zu berücksichtigen. Dabei wird natürlich darauf geachtet, dass das Verhältnis an Mehrfamilienwohnhäusern verträglich bleibt. Im Plangebiet sind sechs Parzellen für Mehrfamilienwohnhäuser ausgewiesen, wobei die Zahl der Wohneinheiten auf max. sechs beschränkt ist. Die Stadt ist der Ansicht, dass sich diese sechs Mehrfamilienhäuser bei insgesamt 49 Parzellen durchaus einfügen. Noch dazu sind diese wie alle übrigen Gebäude im Plangebiet ebenfalls auf zwei Vollgeschosse beschränkt und auch die max. Wand- und Firsthöhen werden nicht abweichend festgelegt. Im Ortsteil Neubäu am See gibt es insgesamt noch relativ wenig Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern. Eine Erhöhung dieses Anteils durch die vorliegende Planung wirkt sich daher auch nicht negativ auf den Ort aus.

Des Weiteren hat die Stadt Roding mehrere ökologische Festsetzungen und Empfehlungen zu PV-Anlagen, Schottergärten u. w. aufgenommen. Damit will die Stadt einen Beitrag zu nachhaltigerem Bauen, zur Bewältigung des Klimawandels und zur Energiewende leisten.

Darüber hinaus sollen mit der Änderung gleichzeitig auch die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen so gestaltet werden, damit neuzeitliches Bauen, zeitgerechte Gebäudetypen und Bauformen realisiert und die aktuellen Standards und Anforderungen an einen sogenannten „schlanken Bebauungsplan“ erfüllt werden können. Damit wird auch die Möglichkeit geschaffen, das sogenannte Genehmigungsfreistellungsverfahren in Anspruch zu nehmen.

Der Stadtrat hat aus diesen Gründen in seiner Sitzung am 26.11.2020 gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 und Abs. 4 sowie 30 Abs. 1 BauGB die 3. Änderung

des Bebauungsplanes Neubäu am See – Süd-West Nr. 6102-48/3 im beschleunigten Verfahren durch Aufstellung eines 3. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes Nr. 6102-48/3 beschlossen.

Nach Vorliegen der genauen bzw. berechneten zulässigen Gesamtgrundfläche bzw. überbaubaren Fläche im Baugebiet konnte das Verfahren dahingehend geändert werden, dass dieses nun nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt wird; siehe auch Ziff. 2. dieser Begründung. Der entsprechende Beschluss wurde im Stadtrat im Rahmen des Auslegungs- und Billigungsbeschlusses am 28.07.2022 gefasst.

2. VERFAHRENSWAHL

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Siedlungsbereich am „Einsiedlerweg“ und „Triftweg“ an bzw. liegt größtenteils bereits innerhalb des Siedlungsbereichs. Das ursprüngliche Plangebiet wird, bis auf die Anlage eines Regenrückhaltebeckens im Nordwesten, auch nicht erweitert. Eine nachteiligere Art der baulichen Nutzung wird ebenfalls nicht festgesetzt, im Gegenteil: Aus bisherigen Mischgebiets- (MI) und Dorfgebietsflächen (MD) wird entsprechend dem übrigen Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA).

Außerdem sind künftig auch sechs Parzellen für Mehrfamilienwohnhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten sowie sechs Parzellen für Doppelhaushälften zulässig, um die Nachverdichtung weiter voranzutreiben und mehr Wohnraum zu schaffen.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB werden somit 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) im Bereich <u>WA 1 und 2</u> :	11.135 m ²
x festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ):	<u>0,4</u>
= zulässige Grundfläche bzw. überbaubare Fläche:	4.454 m ²
+	
Gesamtfläche der Bauparzellen einschließlich der privaten Grünflächen (Nettobauland) im Bereich <u>WA 3 und 4</u> :	41.995 m ²
x festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ):	<u>0,35</u>
= zulässige Grundfläche bzw. überbaubare Fläche:	14.698 m ²
= gesamt zulässige Grundfläche bzw. überbaubare Fläche:	<u>19.152 m²</u>

3. INHALT DER ÄNDERUNG

3.1

Der Großteil des Planungsgebiets ist bereits als WA nach § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Nutzungsart wird nicht verändert.

Die im aktuell gültigen Bebauungsplan Nr. 6102-48/1 im Norden des Plangebiets festgesetzten MI- und MD-Flächen werden ebenfalls als WA-Flächen dargestellt. Im Bestand sind keine anderweitigen Nutzungen vorhanden.

3.2

Die GRZ wird von 0,3 auf 0,35 bei den Ein- oder Zweifamilienwohnhäuser und auf 0,4 bei den Mehrfamilienwohnhäusern und Doppelhäusern erhöht. Die Erhöhung ist notwendig, um

eine tatsächlich auch umsetzbare Bebauung der Grundstücke zu gewährleisten, insbesondere bei den Mehrfamilienhäusern und Doppelhäusern. Gerade dort sind nach der Stellplatzsatzung der Stadt Roding mehr Stellplätze erforderlich, welche somit auch mehr Versiegelung mit sich führen. Die Orientierungswerte nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden allerdings bei den Ein- und Zweifamilienwohnhäusern immer noch unterschritten und bei den Mehrfamilienhäusern und Doppelhäusern nicht überschritten. Somit wird auch der Reduzierung der Flächenversiegelung Rechnung getragen.

3.3

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. 1.2.3 im Bebauungsplan-Änderungsdeckblatt.

Die weiteren Festsetzungen zu Garagen, Carports und Stellplätzen sowie zu Nebenanlagen wurden ebenfalls separiert und konkretisiert, z. B. Standort und notwendige Anzahl der Stellplätze; siehe Ziff. 1.6 und 1.7 im Bebauungsplan-Änderungsdeckblatt.

3.4

Für Garagen und Stellplätze wird eine eigenes „Baufenster“ festgesetzt, um deren Standorte vorzugeben.

Die Festsetzung einer abweichenden Wandhöhe unter Ziffer 1.2.3 im Bereich des WA 4 ist bedingt durch das natürlich vorhandene, von Nordosten nach Südwesten abfallende Gelände und das entstehende Straßenniveau.

Dies führt bei Grenzgaragen zu Problemen, da dort eine max. Wandhöhe von 3,00 m nicht eingehalten werden kann. Garagen auf diesen Grundstücken müsste also immer min. 3,00 m von der Grenze entfernt errichtet werden. Dies wiederum schränkt dann die weitere bauliche Ausnutzung der Bauparzellen ein.

Damit auf den Baugrundstücken im Bereich WA 4 dennoch Grenzgaragen mit Wandhöhen über 3,00 m errichtet werden dürfen, wird deshalb eine abweichende Wandhöhe bezogen auf das vorhandene Straßenniveau festgesetzt. Garagen können damit ohne eigene Abstandsfläche an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Eine Abstandsflächenübernahme durch den Nachbarn ist nicht notwendig.

Dies ist städtebaulich sinnvoll und notwendig und mit den nachbarrechtlichen Belangen vereinbar, die dadurch nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

Die Höhenentwicklung der an der Grenze entstehenden Gebäude wirkt sich nicht nachteilig auf die Belichtung, Besonnung, Belüftung und den Wohnfrieden der Nachbargrundstücke aus. Die Grundstücke können damit städtebaulich sinnvoller genutzt werden. Dies ist auch dem Gebot zum sparsameren Umgang mit Bauland zuträglich.

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.

3.5

Das Privatgrundstück Flur-Nr. 205 wird neu überplant. Über eine neue Erschließungsstraße als Stichstraße mit Wendehammer wird dabei die südwestliche Teilfläche des Grundstückes parzelliert. Hierüber können vier weitere Parzellen für Ein- oder Zweifamilienwohnhäuser (Parzellen Nr. 42 bis 45) erschlossen werden.

Auf der nördlichen Teilfläche am „Einsiedlerweg“ und „Triftweg“ entstehen zwei Parzellen für Mehrfamilienwohnhäuser (Parzellen Nr. 55 und 57). Dort sind dabei künftig zweigeschossige Gebäude mit bis zu 6 Wohneinheiten zulässig, um die Nachverdichtung weiter voranzutreiben und mehr Wohnraum zu schaffen. Diese Festsetzungen gelten auch für die bestehende Hofstelle (Parzelle Nr. 58) und ermöglichen dort für die Zukunft eine entsprechende Nachverdichtung.

Eine der neu geschaffenen Parzellen westlich der Stichstraße (Parzelle Nr. 45) sowie die Verkehrsflächen und das Rückhaltebecken werden von der Stadt Roding erworben. Die restliche Fläche (Parzellen Nr. 42, 43, 44, 55, 57 und 58) bleibt in Besitz der bisherigen Eigentümer.

3.6

Drei weitere Grundstücke (Parzellen Nr. 1, 48 und 49) werden ebenfalls zur Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern ausgewiesen.

3.7

Des Weiteren sind sechs Parzellen für die Bebauung mit Doppelhaushälften vorgesehen (Parzellen Nr. 33 - 38). Damit kann die Erschließung gleich mit der passenden Zahl an Hausanschlüssen vorbereitet werden.

Pro Doppelhaushälfte ist dabei 1 Wohneinheit zulässig.

Auf den übrigen Parzellen sind dann nur mehr Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Aufgrund dieser Änderungen ergeben sich die verschiedenen WA-Bereiche mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung:

WA 1 – Einzelhäuser als Mehrfamilienwohnhäuser (Parzellen 1, 48, 49, 55, 57 und 58)

WA 2 – Doppelhäuser (Parzellen 33 – 38)

WA 3 – Einzelhäuser als Ein- oder Zweifamilienwohnhäuser (Parzellen 10 – 14, 21 – 26, 28, 39, 45 – 47, 50 – 54, 56)

WA 4 – Einzelhäuser als Ein- oder Zweifamilienwohnhäuser mit abweichender Regelung für Grenzgaragen (Parzellen 2 – 9, 15 – 20, 27, 29 – 32, 40 – 44, 59 – 62)

3.8

Auf einer für sich selbstständig kaum bebaubaren Fläche im nördlichen Plangebiet wird auf Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 187, 202 und 210 eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

3.9

Zwei Retentionsbecken werden zur Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet festgesetzt:

Ein Becken wird im Westen am „Einsiedlerweg“ und ein zweites im Osten am „Triftweg“ hergestellt.

Zur Ableitung des Niederschlagswassers werden hierzu auch zwei Kanaltrassen festgelegt. Eine Trasse liegt zwischen Parzelle 2 und 3, die andere zwischen der Parzelle 25 und 26 bzw. 16 und 15.

3.10

Die max. zulässige Höhe von Einfriedungen wurde von bisher 1,00 m auf 1,60 m festgesetzt.

Die Gestaltung ist nicht mehr starr geregelt, sondern soll ganz bewusst den einzelnen Bauherrn überlassen werden. Um die Kleintierdurchlässigkeit zu gewährleisten muss dabei ein Abstand von 15 cm zwischen Boden und Unterkante Zaun frei bleiben.

3.11

Unter der textlichen Festsetzung Nr. 1.11 wurde ergänzt, dass Schottergärten nicht zulässig sind. Schottergärten sind ökologisch nicht wertvoll. Die Grundstücke sollen bepflanzt und begrünt werden.

Darüber hinaus werden giftige Pflanzen nicht mehr ausgeschlossen, da hierdurch die Artenauswahl und -vielfalt nur unnötig eingeschränkt wird.

3.12

Um die Energiewende voranzutreiben wurde unter der textlichen Festsetzung Nr. 1.12 geregelt, dass auf neugebauten Wohngebäuden zwingend eine Photovoltaik- oder Solarthermieanlage installiert werden muss. Eine bestimmte Größe oder Fläche wurde dabei jedoch nicht festgelegt, um die Bauherren nicht zu sehr einzuschränken. Außerdem hat jedes Gebäude je nach technischer Ausstattung auch sehr unterschiedliche Anforderungen.

3.13

Um die Kanalsysteme zu entlasten und den Wasserverbrauch zu senken wurde unter der textlichen Festsetzung Nr. 1.13 festgesetzt, dass Niederschlagswasser von Dachflächen in geeigneten Behältern gesammelt werden muss. Das gesammelte Niederschlagswasser sollte dann zur Gartenbewässerung oder Brachwassernutzung verwendet werden. Das Volumen des Behälters richtet sich dabei nach der Größe der Dachflächen der vorhandenen Gebäude.

3.14

Die Zulässigkeit von Außenbeleuchtungen wird unter der Festsetzung Nr. 1.14 noch konkreter gefasst. Um die Lichtverschmutzung zu reduzieren, ist keine dauerhafte Beleuchtung erlaubt. Eine temporäre Beleuchtung, z. B. mit Bewegungsmelder, bleibt zulässig.

3.15

Ein im Bereich des Regenrückhaltebeckens am „Triftweg“ vorhandenes Nebengebäude wird als „abzubrechendes Nebengebäude“ bezeichnet, in der Planzeichnung dargestellt und bei den zeichnerischen Hinweisen unter Ziff. 3.1 des Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes erläutert.

3.16

Um auf mögliche Überflutungen infolge von Starkregenereignissen aufmerksam zu machen, wurde unter Ziff. 3.2.3 des Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes ein entsprechender Hinweis ergänzt.

3.17

Zur weiteren Verbesserung von Klima und Umwelt wird unter den textlichen Hinweisen Nrn. 3.2.4 und 3.2.5 die Verwendung von natürlichen Baustoffen und die Begrünung von Dächern und Fassaden empfohlen.

Mit Inkrafttreten des 3. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes gelten für den Änderungsbe-
reich nur noch die Festsetzungen des 3. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes Nr. 6102-
48/3.

4. BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Das 3. Bebauungsplan-Änderungsdeckblatt weicht zum Teil von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ab, der das nördliche Plangebiet noch als Mischgebiet (MI) und Dorfgebiet (MD) darstellt. Durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist der Flächennutzungsplan deshalb dahingehend zu berichtigen, dass die MI- und MD-Flächen in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie in zwei Flächen für Anlagen zur Abwasserbeseitigung geändert werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann das 3. 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. Hierzu wird auf die Anlage 1 – Planausschnitt zur 16. Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplans Nr. 6100-35 – zu dieser Begründung verwiesen.

5. BESONDERE ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN

5.1. Landwirtschaftliche Emissionen

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

5.2. Immissionsschutz

Die Bundesstraße B 85 (Ortsumgehung Neubäu am See) liegt ca. 220 m westlich des Geltungsbereichs. Von dieser überörtlichen Straße gehen Lärmemissionen aus. Schädliche Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Belästigungen im Sinne des § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes aber nicht zu erwarten. Das Baugebiet wurde bei der Planfeststellung zur Ortsumgehung berücksichtigt und entsprechende Lärmschutzmaßnahmen ergriffen.

Den Bauwerbern stehen keine Ersatzansprüche für Schäden zu, die den Grundstücken durch Lärm- und andere von der Bundesstraße 85 ausgehenden Immissionen entstehen sollten. Für etwaige Schutzmaßnahmen werden keine Kosten übernommen.

Im Süden des Plangebiets grenzen ein Parkplatz, ein Kinderspielplatz sowie eine Sportanlage (Fußball) an. Die Thematik wurde bereits bei den vorherigen Bauleitplanungen abgearbeitet. Die Immissionsrichtwerte werden im Plangebiet nicht überschritten. Der vom beauftragten Schallgutachter empfohlene Sichtschutzwall zum Parkplatz wurde umgesetzt.

5.3. Wasserschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet (WSG) „Kreiswerke Cham – Neubäu“, WSG-Zone IIIB (weitere Schutzzone). Die entsprechende Verordnung vom 14.12.1999 und die darin enthaltenen Anforderungen und Verbote sind bei allen baulichen Eingriffen unbedingt einzuhalten und zu beachten.

Im Bebauungsplan wird unter den textlichen Hinweisen Nr. 3.2.1 auf das Wasserschutzgebiet und mit einem Auszug aus der Verordnung auf die wichtigsten bau- und betriebsbedingten Vorgaben hingewiesen. Die vollständige Verordnung liegt der Begründung als Anlage 2 bei.

6. VER- UND ENTSORGUNG

6.1. Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Kreiswerke Cham.

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 205, Gemarkung Neubäu am See, ist das bestehende Wohnhaus Triftweg 4 (Parzelle 58) bereits an das Leitungsnetz der Kreiswerke Cham angeschlossen. Die bestehende Hausanschlussleitung verläuft quer über die geplante Parzelle 57. Die Kosten der Abänderung des Hausanschlusses für das bestehende Wohnhaus Triftweg 4 – direkte Anbindung an das bestehende Ortsnetz im Straßenbereich – gehen zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers.

6.2. Strom- und Gasversorgung

Erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH.

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

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungsachse.

Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden.

6.3. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist zentral durch die Kreiswerke Cham - Abfallwirtschaft geregelt.

Der Wendekreis der Stichstraße bei den Parzellen 42 bis 45 ist für Entsorgungsfahrzeuge nicht ausreichend. Die Stichstraße wird deshalb nicht zur Müllbeseitigung befahren. Restmüll- und Wertstoffbehältnisse dieser Parzellen sind daher an der nächsten vom Müllfahrzeug erreichbaren Stelle (= „Hauptstraße“ Peter-Lohr-Weg) zur Entsorgung bereitzustellen. Dort sind die Behältnisse so aufzustellen, dass sie nach den Weisungen der mit der Abholung beauftragten Personen am Abholtag ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust entleert werden können.

7. UMWELTPRÜFUNG MIT UMWELTBERICHT UND AUSGLEICH UNVERMEIDBARER EINGRIFFE

Das 3. 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 und erfüllt zudem die Belange nach § 1 BauGB; es dient der Innenentwicklung, Nachverdichtung und Schaffung von Wohnraum (siehe hierzu auch Ziff. 2 dieser Begründung). Außerdem 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 3. Änderung 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 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. Das Plangebiet wurde entlang des „Triftweges“ bereits erschlossen und dort auch schon mit Wohngebäuden bebaut. Dieser bebaute Bereich stellt keinen Eingriff in den Naturhaushalt mehr dar. Außerdem wurde der notwendige Ausgleich bereits im Rahmen der Bauleitplanverfahren Nr. 6102-48/0 und -48/1 abgearbeitet und nachgewiesen bzw. erbracht. Da durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung auch keine nachteiligere Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird, im Gegenteil aus MI- und MD-Flächen werden auch WA-Flächen, sind ebenfalls keine naturschutzrechtlich nachteiligen Veränderungen zu erwarten.

Durch die Erweiterung des Geltungsbereichs im Nordwesten mit einem Regenrückhaltebecken muss in diesem Bereich allerdings ein Waldbestand (Flur-Nrn. 202 und 210, Gemarkung Neubäu am See) gerodet werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht findet dadurch ein Eingriff gemäß § 14 BNatSchG statt. Nach § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist dieser unvermeidbare Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen oder zu ersetzen. Es ist vorgesehen, auf dem Restgrundstück der Flur-Nr. 210 Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Das Becken an sich wird naturnah gestaltet und kann damit wieder als Lebensraum für Flora und Fauna dienen. Wie im wasserrechtlichen Genehmigungsbescheid des Landratsamtes Cham vom 17.02.2022, Az.: Wasser-641.01-0207, Hinweis Nr. 9., beschrieben, erfolgen die Ersatzmaßnahmen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht nach §§ 2 Abs. 4 i. V. m. 2a BauGB kann gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen werden. Hierauf wird jedoch nicht verzichtet, sondern folgendes ausgeführt:

Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht wurde bereits im Bauleitplanverfahren Nr. 6102-48/1 vom Büro GEO.VER.S.UM, Cham am 01.08.2007 durchgeführt. Dabei wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes der Schutzgüter Mensch, Lebensraum von Pflanzen und Tieren, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschafts- und Ortsbild sowie Kultur- und Sachgüter vorgenommen. Anschließend wurden die vom Vorhaben auf die Umwelt eingehenden baubedingten und anlagenbedingten Beeinträchtigungen untersucht. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass von der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen sowie auch keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Belästigungen für das Plangebiet zu erwarten sind.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung haben sich gegenüber der damaligen Umweltprüfung folgende Änderungen ergeben:

Aufgrund der Herstellung eines Regenrückhaltebeckens muss ein vorhandener Gehölzbestand beseitigt werden. Dies wirkt sich erstmal negativ auf das Schutzgut Lebensraum für Tiere und Pflanzen aus. Hierfür wird jedoch ein Ausgleich in Form von Ersatzpflanzungen vorgenommen. Außerdem wird das Becken naturnah gestaltet und bietet damit neuen Lebensraum. Die Auswirkungen auf das Schutzgut können somit kompensiert werden.

Die beiden Rückhaltebecken, welche bisher nicht vorgesehen waren, dienen zur Regenwasserrückhaltung und damit auch als neue zusätzliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme für das Schutzgut Wasser.

Im Änderungsdeckblatt sind nun Schottergärten verboten. Dadurch wird eine bessere Begrünung und Bepflanzung der Bauparzellen sichergestellt und somit der Lebensraum für Tiere und Pflanzen verbessert.

Eine ununterbrochene Beleuchtung des Außenbereichs wird ebenfalls untersagt, um gerade die Insektenwelt zu schonen.

Durch die vorgeschriebene Installation einer Photovoltaik- oder Solarthermieanlage auf den Dachflächen von Wohnhausneubauten wird ein positiver Effekt für das Schutzgut Klima erzielt.

Südwestlich des Plangebiets in ca. 220 m Entfernung verläuft jetzt (seit Mitte November 2018) die Ortsumgehung der Bundesstraße B 85. Das Plangebiet wurde bei der Planfeststellung zur Ortsumgehung aber bereits berücksichtigt und entsprechende Lärmschutzmaßnahmen ergriffen. Für das Schutzgut Mensch ergeben sich dadurch keine negativen Auswirkungen, siehe auch Ziff. 5.2 dieser Begründung.

Die bisher im nördlichen Geltungsbereich befindlichen MI- und MD-Flächen werden zu WA-Flächen geändert. Dadurch verringern sich ebenfalls die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter bezogen auf die nach BauNVO zulässigen Nutzungen im MI, MD und WA

Mensch und Tiere – weniger Lärm-, Staub- oder Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzung

Boden, Wasser, Klima/ Luft – weniger (möglicher) Schadstoffeintrag in Boden, Grundwasser und Luft durch landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzung (z. B. Lagerung gefährlicher Stoffe)

Gleichzeitig führt die Bebauungsplanänderung auch zu Verbesserungen für die Tier- und Pflanzenwelt durch neue Garten- und Grünbereiche statt landwirtschaftlicher oder Betriebsflächen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass auch von der vorliegenden Bebauungsplanänderung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen sowie auch keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Belästigungen für das Plangebiet bzw. den Änderungsbereich zu erwarten sind. Die Neuplanung wirkt sich durch die beschriebenen Veränderungen insgesamt sogar positiver auf die zu betrachtenden Schutzgüter aus.

8. FLÄCHENBILANZ

8.1. Größe des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des 3. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes umfasst eine Fläche von insgesamt 69.165 m² = 6,9165 ha.

8.2. Flächennutzung

Gesamtfläche der Bauparzellen einschließlich der privaten Grünflächen (Nettobauland)	53.130 m ²	76,81 %
Erschließungsstraßen	9.265 m ²	13,39 %
Öffentliche Feld- und Waldwege	1.306 m ²	1,89 %
Geh- und Radwege	247 m ²	0,36 %
Öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün)	543 m ²	0,79 %
Öffentliche Grünflächen (Anger)	1.809 m ²	2,62 %
Flächen der Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken, Kanaltrassen)	2.865 m ²	4,14 %
Gesamtfläche im Geltungsbereich	69.165 m²	100,00 %

8.3. Flächengrößen der einzelnen Bauparzellen

Parzelle 1	1.429 m ²	Parzelle 22	769 m ²	Parzelle 43	792 m ²
Parzelle 2	732 m ²	Parzelle 23	753 m ²	Parzelle 44	818 m ²
Parzelle 3	759 m ²	Parzelle 24	729 m ²	Parzelle 45	776 m ²
Parzelle 4	753 m ²	Parzelle 25	730 m ²	Parzelle 46	731 m ²
Parzelle 5	748 m ²	Parzelle 26	1.018 m ²	Parzelle 47	737 m ²
Parzelle 6	768 m ²	Parzelle 27	755 m ²	Parzelle 48	1.328 m ²
Parzelle 7	780 m ²	Parzelle 28	811 m ²	Parzelle 49	1.088 m ²
Parzelle 8	803 m ²	Parzelle 29	782 m ²	Parzelle 50	1.515 m ²
Parzelle 9	1.092 m ²	Parzelle 30	782 m ²	Parzelle 51	1.452 m ²
Parzelle 10	890 m ²	Parzelle 31	831 m ²	Parzelle 52	1.205 m ²
Parzelle 11	901 m ²	Parzelle 32	793 m ²	Parzelle 53	776 m ²
Parzelle 12	901 m ²	Parzelle 33	467 m ²	Parzelle 54	1.196 m ²
Parzelle 13	897 m ²	Parzelle 34	420 m ²	Parzelle 55	1.340 m ²
Parzelle 14	888 m ²	Parzelle 35	420 m ²	Parzelle 56	391 m ²
Parzelle 15	840 m ²	Parzelle 36	425 m ²	Parzelle 57	1.385 m ²
Parzelle 16	722 m ²	Parzelle 37	479 m ²	Parzelle 58	1.920 m ²
Parzelle 17	722 m ²	Parzelle 38	434 m ²	Parzelle 59	952 m ²
Parzelle 18	722 m ²	Parzelle 39	660 m ²	Parzelle 60	873 m ²
Parzelle 19	722 m ²	Parzelle 40	867 m ²	Parzelle 61	911 m ²
Parzelle 20	726 m ²	Parzelle 41	808 m ²	Parzelle 62	746 m ²
Parzelle 21	737 m ²	Parzelle 42	933 m ²		

9. VERFAHRENSABLAUF

Vgl. hierzu die im 3. Bebauungsplan-Änderungsdeckblatt aufgeführten Verfahrensschritte Nrn. 1 - 8, die auch für diese Begründung Gültigkeit haben.

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des 3. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2022 bis einschließlich 19.09.2022 im Rathaus der Stadt Roding öffentlich ausgelegt.

10. PLANUNG

Stadt Roding
Schulstraße 15
93426 Roding

Tel. 09461/9418-0

aufgestellt am: 19.05.2022 - Vorentwurf
geändert am: 28.07.2022 - Entwurf
geändert am: 29.09.2022 - Satzungsfertigung

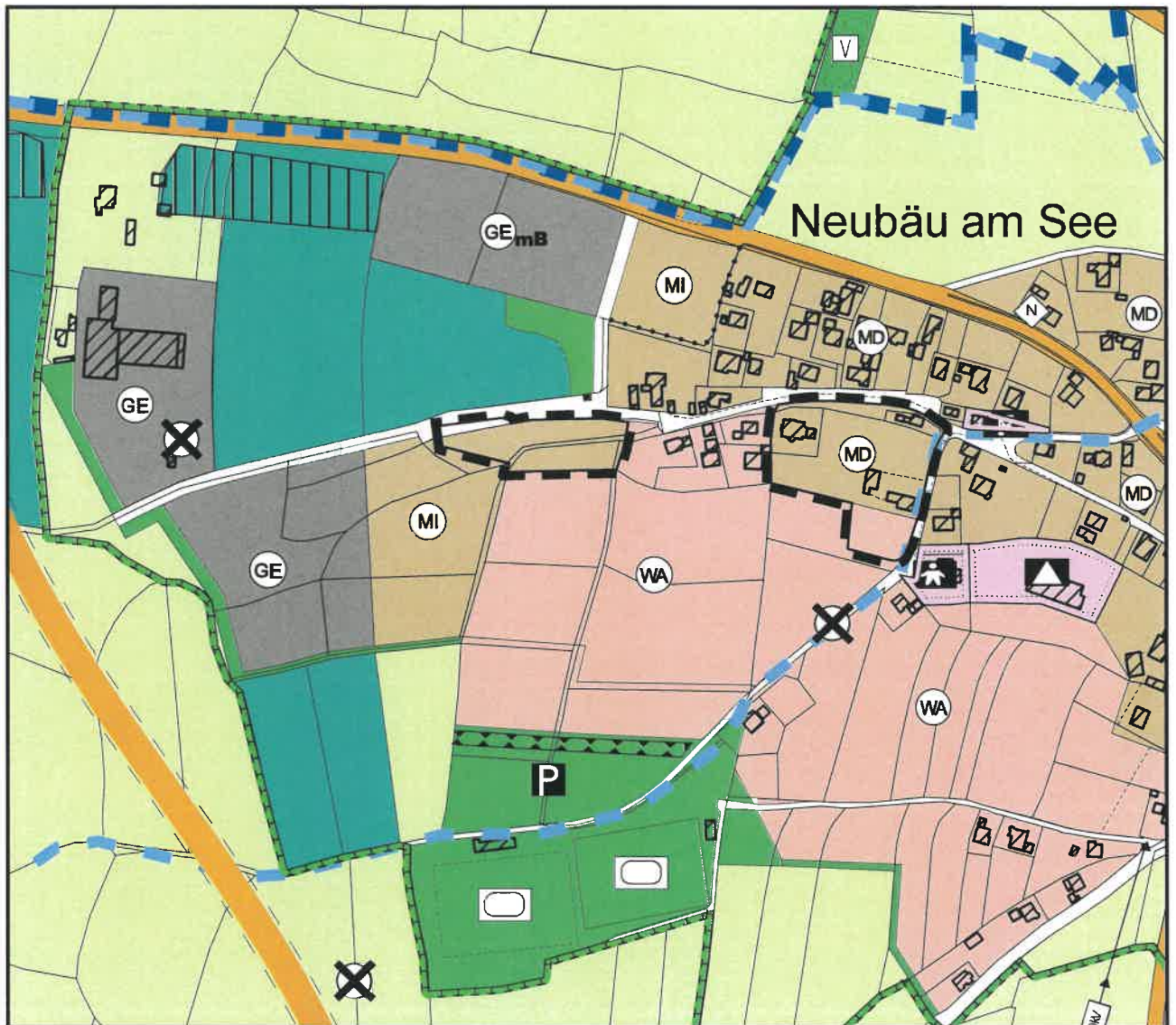
STADT RODING
Roding, 30.09.2022


Sabine Weixel
Stellv. Stadtbaumeisterin










Alexandra Riedl
Erste Bürgermeisterin

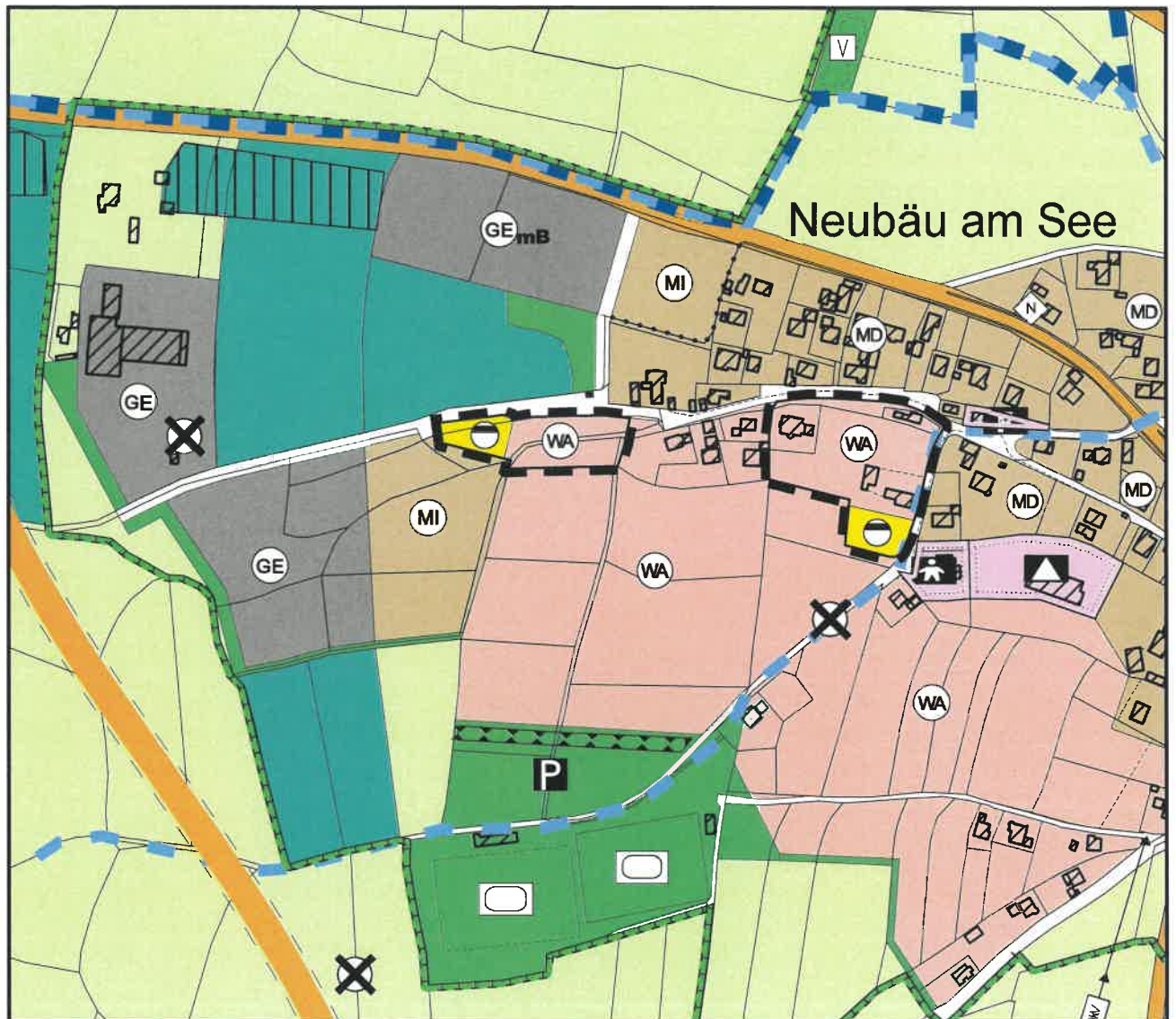
AUSSCHNITT M. 1 : 5000
AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
NR. 6100-35









ZEICHENERKLÄRUNG

-  Allgemeine Wohngebiete
-  Dorfgebiete
-  Mischgebiete
-  Gewerbegebiete
-  Gewerbegebiete mit Beschränkung
-  Abgrenzung der Berichtigungsbereiche

AUSSCHNITT M. 1 : 5000
ZUR 16. BERICHTIGUNG DES
WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANS NR. 6100-35



ZEICHENERKLÄRUNG

-  Allgemeine Wohngebiete
-  Dorfgebiete
-  Mischgebiete
-  Gewerbegebiete
-  Flächen für Anlagen zur Abwasserbeseitigung
-  Abgrenzung der Berichtigungsbereiche

In allen übrigen Punkten bleibt der genehmigte
Flächennutzungsplan unberührt.