



STADT RODING  
Schulstraße 15  
93426 RODING



## **BEGRÜNDUNG**

**gemäß §§ 9 Abs. 8 i. V. m. 2a Satz 1 und Satz 2 Nr. 1 BauGB**

**zum**

**B E B A U U N G S P L A N  
MITTERKREITH -  
MITTERDORFER STRASSE 25  
Nr. 6102-106/0**

**mit grünordnerischen Festsetzungen**

Die Begründung beinhaltet einen Planausschnitt zur Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplans, einen immissions-technischen Bericht, eine Artenliste (Laubgehölze), einen geotechnischen Kurzbericht sowie Geländeschnitte

**SATZUNGSFERTIGUNG in der Fassung vom 30.03.2023**

<b>GEMEINDE</b>	<b>: STADT RODING</b>
<b>LANDKREIS</b>	<b>: CHAM</b>
<b>REGIERUNGSBEZIRK</b>	<b>: OBERPFALZ</b>

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>INHALTSVERZEICHNIS .....</b>	<b>2</b>
<b>1. ERFORDERLICHKEIT, ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>2. VERFAHRENSWAHL .....</b>	<b>4</b>
<b>3. INHALT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNG UND FESTSETZUNGEN ....</b>	<b>5</b>
<b>4. RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG .....</b>	<b>7</b>
<b>5. BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES .....</b>	<b>7</b>
<b>6. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES BAUGEBIETES .....</b>	<b>8</b>
6.1. LAGE UND DERZEITIGE NUTZUNG DER PLANFLÄCHE .....	8
6.2. GRUNDSTÜCKE IM GELTUNGSBEREICH .....	8
6.3. TOPOGRAPHISCHE VERHÄLTNISSE UND BESCHAFFENHEIT DES BODENS .....	8
6.4. GRUNDSTÜCKSV ERHÄLTNISSE .....	8
6.5. DENKMALSCHUTZ.....	8
6.6. NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ .....	9
6.7. BEWERTUNG DER ANGRENZENDEN BEREICHE .....	9
<b>7. PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN .....</b>	<b>9</b>
7.1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	9
7.2. VERKEHR .....	10
7.2.1. Überörtlicher Verkehr.....	10
7.2.2. Örtlicher Verkehr (Straßenbau).....	10
7.3. VERSORGUNG .....	10
7.3.1. Trink- und Löschwasserversorgung .....	10
7.3.2. Stromversorgung .....	10
7.3.3. Gasversorgung .....	10
7.3.4. Post- und Fernmeldeanlagen.....	11
7.4. ENTSORGUNG .....	11
7.4.1. Abwasserbeseitigung.....	11
7.4.2. Abfallbeseitigung.....	11
7.5. GRÜNORDNUNG .....	11
7.6. WASSERWIRTSCHAFT.....	11
7.7. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT .....	12
7.8. IMMISSIONSSCHUTZ.....	12
<b>8. VERZICHT AUF UMWELTPRÜFUNG MIT UMWELTBERICHT UND NATURSCHUTZRECHTLICHEN AUSGLEICH.....</b>	<b>12</b>
<b>9. FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>13</b>

9.1. GRÖÖE DES GELTUNGSBEREICHS.....	13
9.2. FLÄCHENNUTZUNG.....	13
9.3. FLÄCHENGRÖÖEN DER EINZELNEN BAUPARZELLEN .....	13
<b>10. KOSTEN FÜR DIE ERSCHLIESSUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE .....</b>	<b>13</b>
<b>11. NACHFOLGELASTEN .....</b>	<b>14</b>
<b>12. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>14</b>
<b>13. VERFAHRENSABLAUF .....</b>	<b>14</b>
<b>14. PLANUNG.....</b>	<b>14</b>

**ANLAGEN:**

<b>ANLAGE 1</b>	<b>PLANAUSSCHNITT ZUR BERICHTIGUNG DES WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANS NR. 6100-35</b>
<b>ANLAGE 2</b>	<b>IMMISSIONSTECHNISCHER BERICHT VOM 30.06.2022 BÜRO IFB EIGENSCHENK, DEGGENDORF</b>
<b>ANLAGE 3</b>	<b>ARTENLISTE DES NATURRAUMS 070 „OBERPFÄLZISCHES HÜGELLAND“</b>
<b>ANLAGE 4</b>	<b>GEOTECHNISCHER KURZBERICHT VOM 21.11.2022 IEG GMBH, RETTENBACH</b>
<b>ANLAGE 5</b>	<b>GELÄNDESCHNITTE</b>

## 1. ERFORDERLICHKEIT, ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Im Sinne der Nachverdichtung und Schaffung von Wohnraum durch die Schließung einer Baulücke sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung mit sechs kleineren Einfamilienwohnhäusern durch einen privaten Vorhabenträger geschaffen werden. Der Trend zum Einfamilienhaus ist ungebrochen. Mit diesen ungewöhnlich kleinen Grundstücken und Häusern soll dem Flächenverbrauch und den hohen Baukosten entgegengewirkt werden.

Auf den Bau von mehrgeschossigen Gebäuden mit vielen Wohneinheiten wurde aufgrund der vorhandenen Umgebungsbebauung bewusst verzichtet, um städtebauliche und nachbarliche Konflikte und Spannungen zu vermeiden.

Das Plangebiet wurde im Jahr 2020 bereits mit einer Ortsabrundungssatzung (Einbeziehungssatzung) überplant. Die im Außenbereich gelegene südliche Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 56, Gemarkung Altenkreith wurde dabei in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, um dort Baurecht für ein einzelnes Einfamilienwohnhaus, welches durch einen Familienangehörigen des vorherigen Grundstückseigentümers genutzt werden sollte, zu schaffen. Zwischenzeitlich waren auf der Teilfläche dann zwei Einfamilienwohnhäuser zur Selbstnutzung durch anderweitige Bauwillige geplant. Nach dem Erwerb durch den aktuellen Investor sollen nun sechs Bauparzellen für kleine Einfamilienhäuser entstehen. Somit dient der vorliegende Bebauungsplan der Nachverdichtung und schafft gemäß der Wohnraumbedarfsprognose 2040 für die Stadt Roding dringend benötigten Wohnraum.

Die neu geplanten Bauflächen schließen auch unmittelbar an die vorhandene Bebauung an. Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen, da auf dem Grundstück eine im Vergleich zur Umgebungsbebauung verdichtete Bebauung vorgesehen ist.

Zur Steuerung einer künftigen Bebauung sollen auf dem brachliegenden Grundstück (Baulücke) mit der Aufstellung des Bebauungsplanes aber 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 24.02.2022 gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 13a Abs. 1 Satz 2 i. V. m. 13b sowie 30 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren beschlossen.

## 2. VERFAHRENSWAHL

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

Gesamtfläche der Bauparzellen einschließlich	
der privaten Grünflächen (Nettobauland):	2.275 m <sup>2</sup>
x festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ):	<u>0,4</u>
= zulässige Grundfläche bzw. überbaubare Fläche:	910 m <sup>2</sup>

### **3. INHALT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNG UND FESTSETZUNGEN**

#### **3.1**

Im Plangebiet soll die Errichtung von Einwohnern 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 Wohnbebauung im Westen, Osten und Norden 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**

Zur Sicherung einer offenen, aufgelockerten Siedlungsstruktur wurde eine offene Bauweise und eine Grundflächenzahl (GRZ gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO) von maximal 0,4 festgesetzt. Die gewählte GRZ ist notwendig, um die dichtere Bebauung auf weniger Fläche zu ermöglichen und dafür aber eine großflächige Versiegelung zu vermeiden.

#### **3.3**

Zur besseren Eingliederung in die Umgebungsbebauung und zur Wahrung eines einheitlichen Ortsbildes werden die zulässige Vollgeschossanzahl sowie Wand- und Firsthöhen festgesetzt. Die Höhen orientieren sich dabei an der Nachbarbebauung. Hiermit wird sichergestellt, dass bauliche Anlagen von ihrem Maß der baulichen Nutzung nicht über die Umgebungsbebauung hinausgehen.

#### **3.4**

Entsprechend der bestehenden Umgebungsbebauung werden nur Einzelhäuser zugelassen.

#### **3.5**

Auch die Anzahl der Wohnungen wurde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB beschränkt. Im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Nähe existieren kein Geschosswohnungsbau und keine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, die eine Vielzahl von Wohnungen vorhalten. Diese Gegebenheit wird mit dem Bebauungsplan aufgegriffen. Die Stadt Roding hält im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit und im Hinblick auf das Planungsziel, der Umgebungsbebauung und der Schaffung von günstigem Wohnraum für die örtliche Bevölkerung die Festsetzung einer Wohnung für angemessen und ausreichend, jedoch auch für erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

#### **3.6**

Die Stadt Roding legt Wert darauf, dass die im Plangebiet befindlichen Grundstücke, sowie die Nachbargrundstücke ausreichend belüftet und besonnt werden. Dementsprechend werden Baugrenzen festgesetzt. Die so geschaffenen Bauräume reichen grundsätzlich (außer im Bereich zwischen den Bauparzellen) nicht bis zur Grundstücksgrenze und stellen einen ausreichenden Sozialabstand sicher. Dieser wird dadurch unterstützt, dass die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO unmodifiziert gelten (Textliche Festsetzung Nr. 1.5 im Bebauungsplan).

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO dürfen aber auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, da von Ihnen keine Beeinträchtigung ausgehen. Im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche sind Nebenanlagen jedoch nicht zulässig.

### 3.7

Die textliche Festsetzung Nr. 1.6 im Bebauungsplan zur Dachgestaltung trifft die Stadt Roding, damit eine städtebauliche Verträglichkeit der im Plangebiet zulässigen baulichen Anlagen mit der Umgebungsbebauung gewährleistet ist.

### 3.8

Die textliche Festsetzung Nr. 1.7 ist notwendig, um ausreichend Stellplätze an geeigneten Standorten für die vorgesehene Nutzung vorzuhalten.

### 3.9

Die Festsetzungen zu Einfriedungen (Textliche Festsetzung Nr. 1.9 im Bebauungsplan) sind notwendig, um eine städtebaulich einheitliche Einfriedung im Plangebiet unter Berücksichtigung ökologischer Interessen (Kleintierdurchlässigkeit) zu schaffen. Hierdurch wird verhindert, dass Barrieren für Kleintiere entstehen. Die Planung trägt damit ökologischen Gesichtspunkten in besonderem Maße Rechnung.

### 3.10

Die Grünordnung ist im Bebauungsplan festgesetzt (Textliche Festsetzung Nr. 1.10 und Zeichnerische Festsetzung Nr. 2), wobei Wert auf eine Verwendung heimischer Pflanzen gelegt wird, um den örtlichen Naturraum zu stärken. Hierzu wird auf die Artenliste (Anlage Nr. 3 dieser Begründung) verwiesen.

Die Festsetzung privater Grünstreifen im Westen und Süden mit der Verpflichtung zur Schaffung zusammenhängender Heckenstrukturen dient der Sicherung der Ortsrandeingrünung. Weiter ist auf je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Standortvorschläge sind in der Planzeichnung dargestellt. Da Schottergärten ökologisch nicht wertvoll sind, werden diese nicht zugelassen. Die Grundstücke sollten bepflanzt und begrünt werden. Dabei dürfen Ziergehölze nur auf bis zu 30 % der Fläche der inneren Gartenfläche gepflanzt werden, damit eine überwiegend heimische und ökologisch hochwertige Pflanzenvielfalt entsteht.

Diese Festsetzung ist aus Sicht der Stadt erforderlich, um naturschutz- und umweltrechtliche Belange sowie das Orts- und Landschaftsbild zu wahren.

Die privaten Grünflächen befinden sich außerhalb der Baugrenzen und schränken damit die bauliche Nutzung der Grundstücke nicht zusätzlich ein.

Zum Schutz von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen Bäume und tiefwurzelnde Sträucher nur in einem Abstand von min. 2,50 m gepflanzt werden.

### 3.11

Unter der textlichen Festsetzung Nr. 1.11 wurden Schallschutzmaßnahmen entsprechend der schalltechnischen Untersuchung des Büros IFB Eigenschenk, Deggendorf vom 30.06.2022 ergänzt.

### 3.12

Im Bebauungsplan sind unter der textlichen Festsetzung Nr. 1.12 zur wasserdurchlässigen Herstellung von befestigten Flächen getroffen sowie Hinweise unter 3.2 zum Umgang mit Niederschlagswasser formuliert.

Diese Festsetzungen begründen sich aus ökologischen Gesichtspunkten. Die Grundwasserneubildung wird unterstützt und die zentrale Abwasserbeseitigung entlastet. Durch die Beschränkung unter Ziff. 3.2, dass Niederschlagswasser nur gedrosselt in den öffentlichen

Mischwasserkanal abgeleitet werden darf und auf eine Abdichtung der Rückhalteanlagen verzichtet werden soll, wird dies noch weiter unterstützt.

### 3.13

Aus städtebaulichen Gründen ist unter der textlichen Festsetzungen Nr. 1.13 im Bebauungsplan festgelegt, dass Photovoltaikanlagen/ Sonnenkollektoren nur auf Dachflächen zugelassen sind und nicht aufgeständert werden dürfen, außer auf Flachdächern. Die maximale Aufständigung ist jedoch aus den vorgenannten städtebaulichen Gründen ebenfalls beschränkt.

### 3.14

Die Zulässigkeit von Außenbeleuchtungen wird unter der Festsetzung Nr. 1.14 geregelt. Um die Lichtverschmutzung zu reduzieren, ist keine dauerhafte Beleuchtung erlaubt.

### 3.15

Die Stadt Roding berücksichtigt bei der Aufstellung des Bebauungsplans selbstverständlich auch die Belange der Nachbarn des Plangebietes. Der vorliegende Bebauungsplan ist für diese nicht mit unzumutbaren Einwirkungen und Nachteilen verbunden. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets wird die vorherrschende Nutzungsart der Umgebungsbebauung festgesetzt. Ein Nutzungskonflikt bzgl. der Art der baulichen Nutzung ist damit ausgeschlossen. Die Situierung der Baugrenzen und die unmodifizierte Geltung der Abstandsflächen sichern eine hinreichende Besonnung und Belüftung der Nachbargrundstücke.

### 3.16

Die Stadt Roding verkennt nicht, dass grundsätzlich jede Festsetzung eine gewisse Einschränkung für den Grundstückseigentümer bedeutet. Allerdings unterliegt das Eigentum gem. Art 14 Abs. 2 GG den Einschränkungen der Sozialpflicht. Mithin besteht ohne den Bebauungsplan und seine Festsetzungen kein Baurecht, da die Planungsfläche im Außenbereich nach § 35 BauGB liegt. Die Stadt Roding hat sich jedoch bewusst für diese Festsetzungen und das damit zusammenhängende Baurecht entschlossen, um eine städtebaulich vertretbare Bebauung zu gewährleisten.

## **4. RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG**

Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6102-106/0 MITTERKREITH – MITTERDORFER STRASSE 25 nicht bekannt.

## **5. BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

Der Bebauungsplan weicht zum größten Teil von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ab, der das Plangebiet bis auf einen Teil der Zufahrt, welche schon im WA liegt, noch als landwirtschaftliche Fläche darstellt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Flächennutzungsplan deshalb dahingehend zu berichtigen, dass die landwirtschaftliche Fläche in ein WA geändert 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. Hierzu wird auf die Anlage 1 – Planausschnitt zur Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplans Nr. 6100-35 – zu dieser Begründung verwiesen.

## **6. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES BAUGEBIETES**

### **6.1. Lage und derzeitige Nutzung der Planfläche**

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Mitterkreith südlich der vorhandenen Bebauung an der „Mitterdorfer Straße“ und nördlich der Bundesstraße B85.  
Die Planfläche wird derzeit nicht genutzt und liegt brach. Sie wird einmal im Jahr abgemäht.

### **6.2. Grundstücke im Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche aus dem Grundstück Flur-Nr. 56 der Gemarkung Altenkreith.

### **6.3. Topographische Verhältnisse und Beschaffenheit des Bodens**

Das Gelände fällt von Norden nach Südosten von 385 m ü. NN auf 383 m ü. NN leicht ab. Genaue Bodenaufschlüsse liegen vor, es wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Hierzu wird auf die Anlage 4 – Geotechnischer Kurzbericht des Instituts für Erd- und Grundbau (IEG), Rettenbach vom 21.11.2022 – zu dieser Begründung verwiesen. Daraus ggf. resultierende Maßnahmen hat der jeweilige Bauherr bzw. Grundstückseigentümer in eigener Verantwortung vorzunehmen.

### **6.4. Grundstücksverhältnisse**

Die Grundstücksteilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vollständig in Privatbesitz.

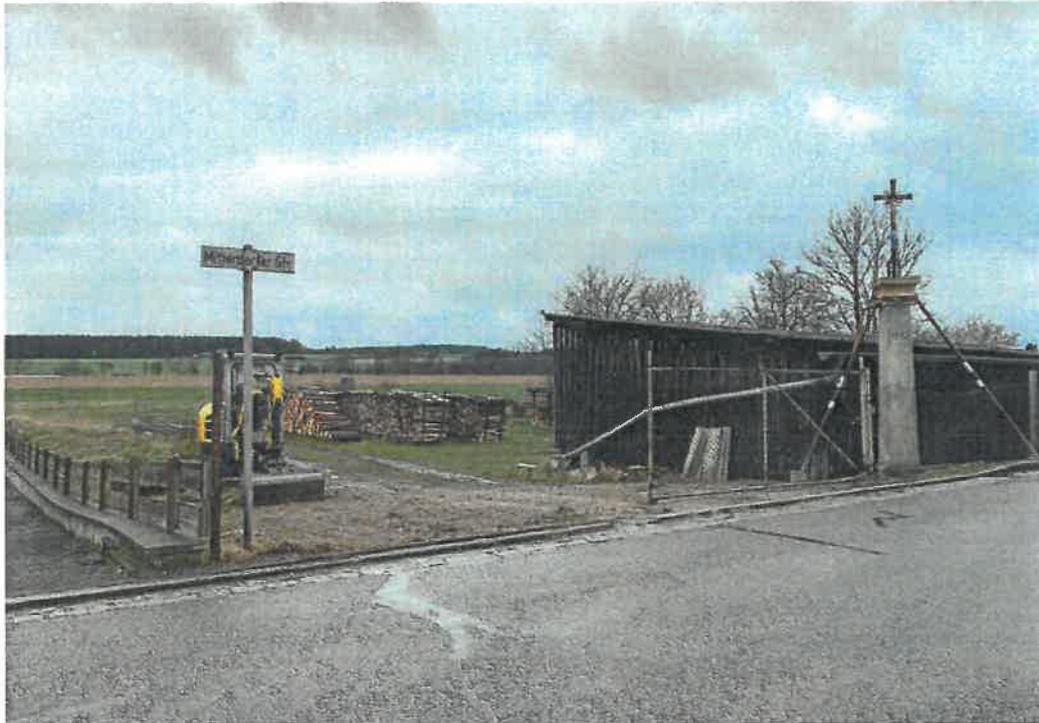
### **6.5. Denkmalschutz**

Im Planungsgebiet oder dessen Nähe befinden sich keine in der Bayerischen Denkmalliste verzeichneten Denkmäler.  
Sollten während der Bauarbeiten Hinweise auf Denkmäler gefunden werden, gelten die Vorschriften des bayerischen Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG).

Im Bereich der künftigen Zufahrt befindet bzw. befand sich allerdings ein Wegkreuz:



Das Wegkreuz bleibt aber erhalten und wurde vom Eigentümer bzw. Vorhabenträger bereits etwas Richtung Westen versetzt. Der künftige Zufahrtsbereich tangiert das Wegkreuz damit nicht mehr:



#### **6.6. Natur- und Landschaftsschutz**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich kein Schutzgebiet oder Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts.

Das Planungsgebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“.

#### **6.7. Bewertung der angrenzenden Bereiche**

Das Planungsgebiet grenzt im Norden und Osten an die bestehende Bebauung an der „Mitterdorfer Straße“ sowie im Norden auch direkt an die Ortsstraße „Mitterdorfer Straße“.

Im Westen grenzt eine bebaute Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 56 sowie eine mit Gehölzen bewachsene Fläche an. Im Süden des geplanten Wohngebiets schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Von diesen angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen gehen zeitweise Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus.

Etwa 160 m südlich verläuft die Bundesstraße B 85. Im Geltungsbereich kann daher Verkehrslärm wahrnehmbar sein; entsprechende Schutzmaßnahmen sind umzusetzen (s. hierzu auch Ziff. 7.8).

### **7. PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN**

#### **7.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO

Bauweise:	offene Bauweise
GRZ:	max. zulässige Grundflächenzahl: 0,4
Vollgeschosse:	Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig

## **7.2. Verkehr**

### **7.2.1. Überörtlicher Verkehr**

Der Ortsteil Mitterkreith ist über die Bundesstraße B 85 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Zufahrt zum Planungsgebiet erfolgt über die vorhandene Ortsstraße „Mitterdorfer Straße“.

### **7.2.2. Örtlicher Verkehr (Straßenbau)**

Die verkehrsmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt durch eine neu zu bauende private Erschließungsstraße, welche im Norden an die bestehende Ortsstraße „Mitterdorfer Straße“ anschließt. Der Ausbau der privaten Erschließungsstraße mit Wendeanlage ist nach den im Bebauungsplan angegebenen Breiten vorgesehen.

## **7.3. Versorgung**

### **7.3.1. Trink- und Löschwasserversorgung**

Wird sichergestellt durch den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Mitterdorfer Gruppe.

Die erforderliche Löschwassermenge wurde nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Zahl der Vollgeschosse: 2
- GFZ: nicht festgesetzt, aber kleiner als 0,7
- Gefahr der Brandausbreitung: klein, da überwiegende Bauart feuerhemmend und hochfeuerhemmend sowie harte Bedachung

Daraus ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von zwei Stunden. Durch bauliche Maßnahmen bei der Erschließung des Plangebiets werden die Voraussetzungen für die Einhaltung der erforderlichen Löschwassermenge durch den Vorhabenträger und den Zweckverband geschaffen.

Vor Erschließung bzw. Baubeginn ist im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung mit dem Vorhabenträger sowohl die Kostenübernahme sämtlicher Kosten für die Herstellung der Wasserversorgungsleitungen durch den Zweckverband und nach dessen Vorgaben sowie die dingliche Sicherung des Leitungsrechts durch Vereinbarung der Bestellung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Zweckverbands für die verlegten Wasserversorgungsleitungen nach den Vorgaben des Zweckverbands zu regeln.

### **7.3.2. Stromversorgung**

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.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis min. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

### **7.3.3. Gasversorgung**

Erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH unter Vorbehalt einer ausreichenden Kundenakzeptanz.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis min. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

#### **7.3.4. Post- und Fernmeldeanlagen**

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt durch die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH.

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

### **7.4. Entsorgung**

#### **7.4.1. Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt grundsätzlich im Mischsystem.

Die Beseitigung des Schmutzwassers wird sichergestellt durch den Anschluss an das bestehende Kanalnetz (Mischwasserkanal) der BR Betriebsgesellschaft mbH Roding in der Mitterdorfer Straße. Die Herstellung der Kanalanschlussleitungen ist mit den Städtischen Betrieben Roding durch eine Sondervereinbarung zu regeln. Die Kosten hat der jeweilige Grundstückseigentümer bzw. Bauherr zu tragen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist lt. Baugrunduntersuchung nicht möglich, da keine ausreichend starken, sickerfähigen Lagen im eruierten Tiefenbereich zu erwarten sind. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt deshalb ebenfalls über den Mischwasserkanal in der Mitterdorfer Straße, jedoch ist nur ein gedrosselter Abfluss ( $q_{dr} = 5 \text{ l/s}$ ) nach vorheriger Retention, bemessen nach ATV-DVWK-A 117 (Wiederkehrhäufigkeit  $n = 0,10 - 1$  mal in 10 Jahren), gestattet. Sofern dabei keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte zu befürchten sind, soll auf eine Abdichtung der Rückhalteanlagen verzichtet werden, um zumindest die vorhandene Versickerungsfähigkeit zu nutzen. Die Versickerungsleistung ist in diesem Fall aber bei der Bemessung der Anlagen zu vernachlässigen.

Ein geeigneter Vorfluter, welchem das Niederschlagswasser zugeführt werden könnte, ist nicht vorhanden.

Bei Verlegung von Kanalleitungen über private Grundstücke ist die gesicherte Abwasserbeseitigung durch notarielle Dienstbarkeiten (Leitungsrechte) zu sichern und die entsprechenden Nachweise vorzulegen.

#### **7.4.2. Abfallbeseitigung**

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

Restmüll- und Wertstoffbehältnisse sind an der nächsten für die Abfallsammelfahrzeuge durchgehend befahrbaren Straße (= Mitterdorfer Straße) 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.

### **7.5. Grünordnung**

Die Grünordnung ist im Bebauungsplan unter der textlichen Festsetzung Nr. 1.10 festgesetzt.

### **7.6. Wasserwirtschaft**

Von der Planung sind keine Wasserflächen betroffen; das Grundwasser wird nicht beeinträchtigt.

Im Bebauungsplan sind außerdem unter der textlichen Festsetzung Nr. 1.12 zur wasser-durchlässigen Herstellung von befestigten Flächen Aussagen getroffen sowie Hinweise unter 3.2 zum Umgang mit Niederschlagswasser formuliert. Ebenso wurde auf möglicherweise auftretendes Hang- und Schichtenwasser hingewiesen.

### **7.7. Land- und Forstwirtschaft**

Durch die Bebauung, Umnutzung bzw. Bepflanzung der derzeitigen Brachfläche geht keine landwirtschaftliche Nutzfläche verloren.

Waldflächen sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

### **7.8. Immissionsschutz**

Die Bundesstraße B 85 liegt ca. 160 m südlich des Geltungsbereichs. Von dieser überörtlichen Straße gehen Lärmemissionen aus.

Im Detail wird dazu auf die schalltechnische Untersuchung (Anlage Nr. 2 dieser Begründung) verwiesen. Die sich daraus ergebenden Festsetzungen für Schallschutzmaßnahmen sind in Ziffer 1.11 des Bebauungsplans formuliert. Die Erfordernisse an gesunde Wohn- und Schlafverhältnisse können bei Umsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, schalldämmte Lüftungsanlagen) gewährleistet werden.

Den Bauwerbern stehen keine Ersatzansprüche für Schäden zu, die den Grundstücken durch Lärm- und andere von der Bundesstraße 85, einschließlich des zurzeit geplanten Ausbaus der Bundesstraße, ausgehenden Immissionen entstehen sollten.

Für erforderliche Schutzmaßnahmen werden keine Kosten übernommen.

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

Der Bebauungsplan 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 hierzu auch Ziff. 2 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 Bebauungsplanes 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.

## 9. FLÄCHENBILANZ

### 9.1. Größe des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt 2.771 m<sup>2</sup> = 0,2771 ha.

### 9.2. Flächennutzung

Gesamtfläche der Bauparzellen einschließlich der privaten Grünflächen (Nettobauland)	2.275 m <sup>2</sup>	82,10 %
Private Erschließungsstraße	496 m <sup>2</sup>	17,90 %
<b>Gesamtfläche im Geltungsbereich</b>	<b>2.771 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>

### 9.3. Flächengrößen der einzelnen Bauparzellen

Parzelle 1	350 m <sup>2</sup>	Parzelle 3	400 m <sup>2</sup>	Parzelle 5	367 m <sup>2</sup>
Parzelle 2	372 m <sup>2</sup>	Parzelle 4	438 m <sup>2</sup>	Parzelle 6	348 m <sup>2</sup>

## 10. KOSTEN FÜR DIE ERSCHLIESSUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

### Erschließungsbeitrag

Das Plangebiet wird über eine neu zu bauende private Erschließungsstraße an die bereits ausgebaute Ortsstraße „Mitterdorfer Straße“ angeschlossen.

Der Bau einer erschließungsbeitragspflichtigen (öffentlichen) Verkehrsanlage ist derzeit nicht vorgesehen.

### Kosten von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen

Die Kosten von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen errechnen sich nach der Satzung der Stadt Roding. Allerdings sind für die vorliegende Bauleitplanung keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (vgl. auch Ziff. 8 dieser Begründung).

### Kosten der Wasserversorgung

Die Anschlusskosten errechnen sich nach der jeweils gültigen Satzung des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Mitterdorfer Gruppe.

### Kosten der Abwasserbeseitigung

Die Herstellungsbeiträge errechnen sich nach der jeweils gültigen Beitrags- und Gebührensatzung der Städtischen Betriebe Roding A. d. ö. R. bzw. der zur Abwasserbeseitigung noch abzuschließenden Sondervereinbarung (s. hierzu auch Ziff. 7.4.1).

### Kosten der Stromversorgung

Anschlusskosten entsprechend der Tarife des Bayernwerks.

### Kosten der Versorgung mit Ferngas

Anschlusskosten entsprechend der Tarife des Bayernwerks.

## 11. NACHFOLGELASTEN

Der Stadt Roding entstehen durch die Bebauung des Gebietes keine besonderen Nachfolgekosten, denn die Kapazitäten von Schule, Kindergarten/ Kinderkrippe und Kläranlage sind ausreichend.

## 12. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Es ist nicht zu erwarten, dass die Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 180 Abs. 2 BauGB) ist daher nicht erforderlich.

## 13. VERFAHRENSABLAUF

Vgl. hierzu die im Bebauungsplan aufgeführten Verfahrensschritte Nrn. 1 - 7, die auch für diese Begründung Gültigkeit haben.

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.02.2023 bis 13.03.2023 im Rathaus der Stadt Roding öffentlich ausgelegt.

## 14. PLANUNG

Bebauungsplan und Geländeschnitte	Begründung zum Bebauungsplan und Berichtigung des Flächennutzungsplans	Immissionstechnischer Bericht	Geotechnischer Kurzbericht
AB Leeb Kastanienweg 4 93426 Roding Tel. 09461/4829	Stadtbauamt Roding Schulstraße 15 93426 Roding Tel.: 09461/9418-0	IFB Eigenschenk GmbH Mettener Straße 33 94469 Deggendorf Tel.: 0991/37015-0	IEG GmbH Haag 411 93191 Rettenbach Tel.: 09462/5369

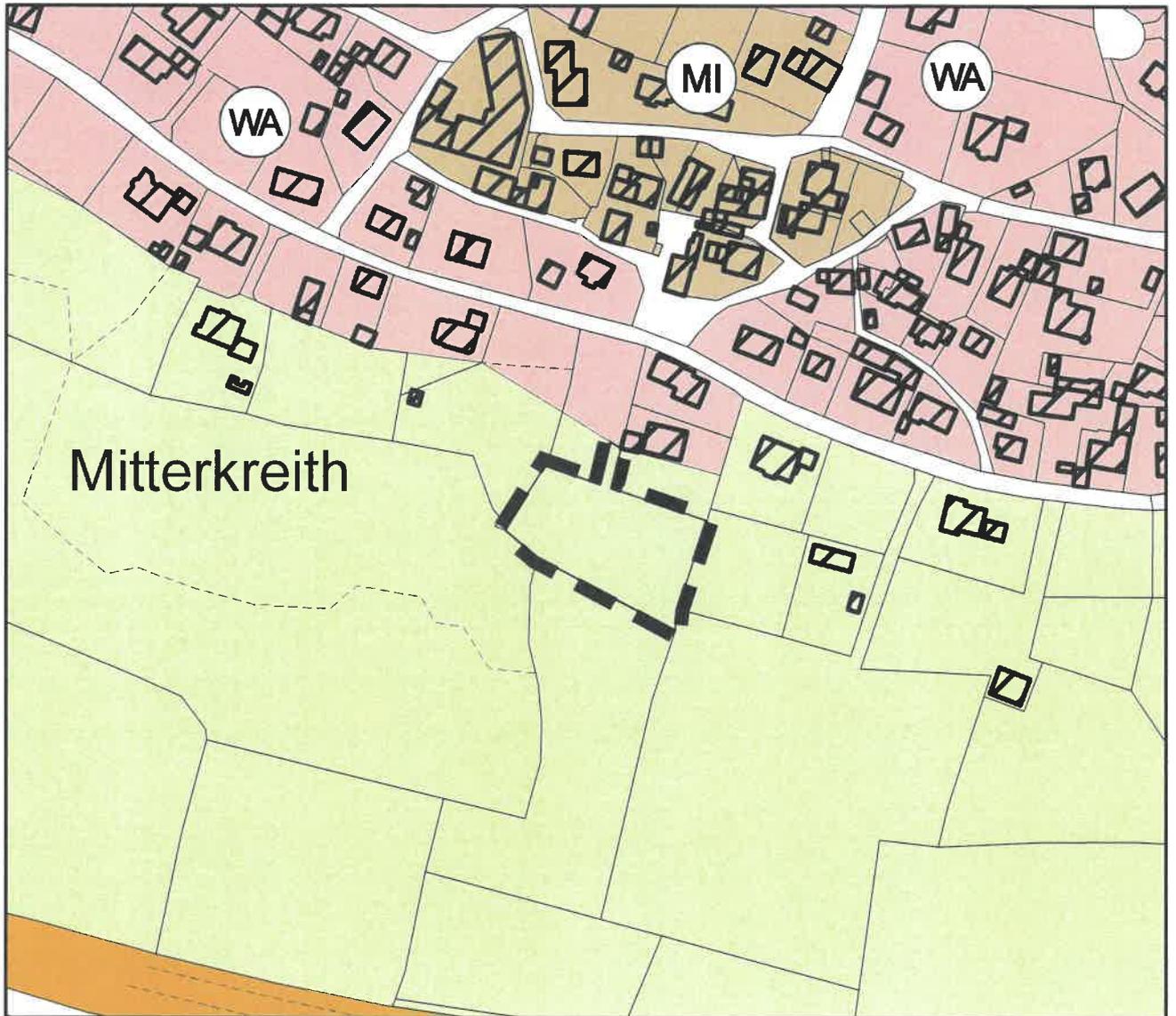
aufgestellt am: 24.02.2022 - Vorentwurf  
geändert am: 26.01.2023 - Entwurf  
geändert am: 30.03.2023 - Satzungsfertigung  
i. A.

STADT RODING  
Roding, 30.05.2023

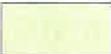
  
Sabine Weixel  
Stellv. Stadtbaumeisterin



  
Alexandra Riedl  
Erste Bürgermeisterin



### ZEICHENERKLÄRUNG

 landwirtschaftliche Flächen

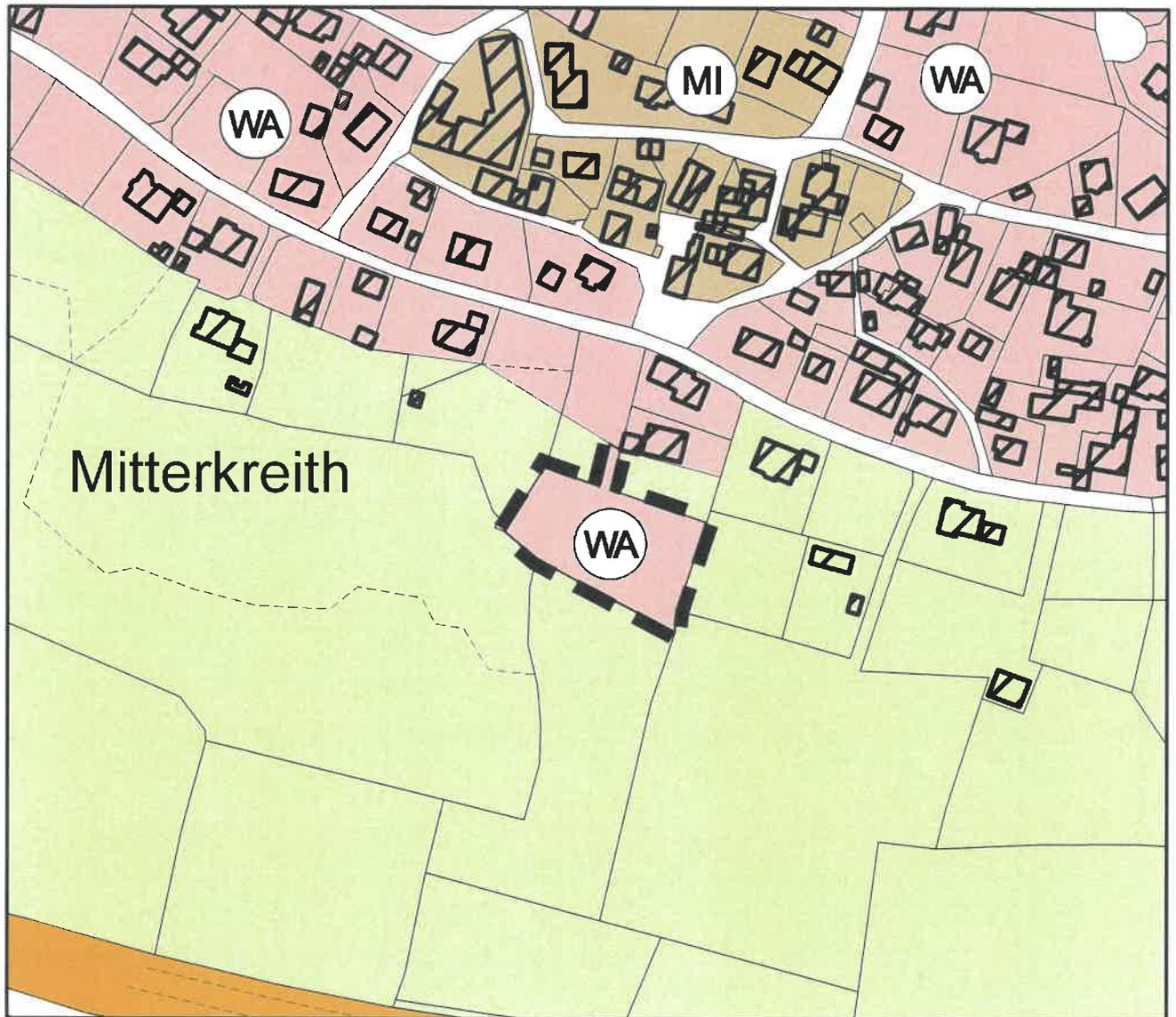
 Allgemeine Wohngebiete

 Mischgebiete

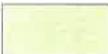
 überörtlicher Straßenverkehr

 Abgrenzung des Berichtungsbereichs

AUSSCHNITT M. 1 : 2500  
ZUR 18. BERICHTIGUNG DES  
WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANS NR. 6100-35



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DEN BERICHTIGUNGSBEREICH

 landwirtschaftliche Flächen

 Allgemeine Wohngebiete

 Mischgebiete

 überörtlicher Straßenverkehr

 Abgrenzung des Berichtungsbereichs

In allen übrigen Punkten bleibt der genehmigte  
Flächennutzungsplan unberührt.