



STADT RODING
Schulstraße 15
93426 RODING



BEGRÜNDUNG

zur

T E I L A U F H E B U N G D E S B E B A U U N G S P L A N E S T R A S C H I N G - A M H O P F E N G A R T E N Nr. 6102-15/1

Die Begründung beinhaltet den Umweltbericht

VORENTWURF in der Fassung vom 29.04.2021

GEMEINDE	: STADT RODING
LANDKREIS	: CHAM
REGIERUNGSBEZIRK	: OBERPFALZ

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
1. ANLASS UND ZIEL DER TEILAUFBEBUNG	3
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
2.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	3
2.2. BEBAUUNGSPLAN.....	4
2.3. GRÖÖE DES GELTUNGSBEREICHES.....	4
3. NATURSCHUTZFACHLICHER AUSGLEICH	4
4. UMWELTBERICHT GEMÄSS §§ 2 ABS. 4 I. V. M. 2A BAUGB	4
4.1. UMWELTRELEVANTE ZIELE UND FACHGESETZE	4
4.2. BESTANDSAUFNAHME.....	4
4.2.1. Schutzgut Mensch	4
4.2.2. Schutzgut Boden.....	4
4.2.3. Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser	5
4.2.4. Schutzgut Klima und Luft	5
4.2.5. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	5
4.2.6. Schutzgut Landschaftsbild	5
4.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	5
4.3. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	5
4.4. AUSGLEICH DES EINGRIFFS IN NATUR UND LANDSCHAFT/ BILANZIERUNG.....	5
4.5. ZUSAMMENFASSUNG	5
5. VERFAHRENSABLAUF	6
6. PLANUNG.....	6

1. ANLASS UND ZIEL DER TEILAUFBEBUNG

Der Bebauungsplan Trasching – Am Hopfengarten Nr. 610-10-15/0 in der Satzungsfertigung vom 26.01.1984 ist am 05.03.1998 in Kraft getreten. Das wesentliche Ziel des Bebauungsplans bestand darin, Baurecht für den Bau von Wohnhäusern zu schaffen. Das Plangebiet wurde deshalb überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Der Bereich südwestlich des „Weberbachs“ (Flur-Nr. 39) musste jedoch aufgrund eines damals bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes (Flur-Nr. 38, Gemarkung Trasching) als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen werden. Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Plangebiet mit der Bauweise I+D und U+I+D festgelegt.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind mittlerweile stark veraltet und nicht mehr zeitgemäß. Diese Festsetzungen führen bei neuen Bauvorhaben meist zu Hindernissen und Abweichungen auf Kosten der Bauherren.

Aktuell liegen ein Bauantrag für das Grundstück Flur-Nr. 130/2 und ein Bauantrag für das Grundstück Flur-Nr. 131/2 vor. Beide Bauanträge können derzeit nicht genehmigt werden, da die Bauvorhaben gleich von mehreren Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichen. Vom Bau- und Umweltausschuss der Stadt Roding wurden beide Bauanträge bereits befürwortet und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die Stadt Roding möchte die Genehmigungsfähigkeit herstellen.

Das WA nordöstlich des „Weberbachs“, welches über die Ortsstraße "Am Weberbachl" erschlossen ist, ist bereits überwiegend bebaut. Da der Regelungsbedarf des ursprünglichen Bebauungsplans im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) für diesen Bereich nicht mehr gegeben ist und um eine gewollte und geforderte Nachverdichtung dieses bestehenden Siedlungsbereichs zu erleichtern, soll der Bebauungsplan dort aufgehoben werden.

Das betroffene Plangebiet ist nach der Aufhebung als nicht überplanter Innenbereich bzw. als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB einzustufen. Für die Zulässigkeit künftiger Bauvorhaben gilt dann das sogenannte "Einfüegebot" nach § 34 BauGB.

Der Stadtrat hat aus diesen Gründen in seiner Sitzung am 29.04.2021 gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Teilaufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Trasching – Am Hopfengarten Nr. 610-10-15/0 durch Aufstellung eines Teilaufhebungs-Bebauungsplanes Nr. 6102-15/1 beschlossen.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Roding Nr. 6100-35 ist das Planungsgebiet mit Ausnahme des Grundstücks Flur-Nr.128 als WA nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

Das Grundstück Flur-Nr. 128, welches im ursprünglichen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt und befindet sich zudem im Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“.

Ein Auszug aus dem aktuell wirksamen Flächennutzungsplan ist im Teilaufhebungs-Bebauungsplan enthalten.

2.2. Bebauungsplan

Der aktuell rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt innerhalb des Geltungsbereichs des Teilaufhebungs-Bebauungsplanes ein WA nach § 4 BauNVO fest.

2.3. Größe des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Teilaufhebungs-Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt 14.556 m² = 1,4556 ha.

Die Fläche des verbleibenden Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 610-10-15/0 beträgt 11.919 m² = 1,1919 ha.

3. NATURSCHUTZFACHLICHER AUSGLEICH

Durch die Teilaufhebung findet im Plangebiet kein Eingriff statt. Es handelt sich um ein bereits bestehendes und überwiegend bebautes Gebiet. Eingriffe sind daher gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der hier vorliegenden planerischen Entscheidung erfolgt. Da auch keine andere bzw. nachteiligere Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird, sind ebenfalls keine naturschutzrechtlich nachteiligen Veränderungen zu erwarten.

Das Erfordernis für einen naturschutzfachlichen Ausgleich im vorliegenden Teilaufhebungsverfahren ist somit nicht gegeben.

4. UMWELTBERICHT GEMÄSS §§ 2 Abs. 4 i. V. m. 2a BauGB

4.1. Umweltrelevante Ziele und Fachgesetze

Entsprechend des § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Bauflächen die Möglichkeiten der Nachnutzung und der Nachverdichtung im Innenbereich zu nutzen, um die Bodenversiegelung zu begrenzen. Für den Bebauungsplan ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) beachtlich. Durch die Teilaufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird Baurecht nach § 34 BauGB geschaffen. Im Geltungsbereich findet kein planungsrechtlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt.

4.2. Bestandsaufnahme

4.2.1. Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist von den üblichen Verkehrsimmissionen der angrenzenden Erschließungsstraßen betroffen. Von im Norden und Osten angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweise Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen ausgehen.

Durch die Teilaufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes findet kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut bzw. keine Verschlechterung der Immissionssituation statt.

4.2.2. Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist in weiten Teilen bereits bebaut. Neue, bisher nicht bebaubare Flächen werden nicht geschaffen.

Ein unmittelbarer Eingriff in das Schutzgut Boden findet somit nicht statt.

4.2.3. Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser

Die Abwasserbeseitigung des Gebiets erfolgt im Trennsystem. Das Oberflächenwasser kann dabei in den bestehenden Niederschlagswasserkanal eingeleitet werden. Durch die Teilaufhebung ergeben sich dadurch keine Änderungen. Auswirkungen auf das Grundwasser sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Für das Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser ergibt sich daher kein Kompensationsbedarf.

4.2.4. Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der Innenbereichslage und der unveränderten Art der baulichen Nutzung sind unter Berücksichtigung des vorhandenen Baubestandes keine Veränderungen des Schutzgutes Klima und Luft zu erwarten.

Für das Schutzgut Klima und Luft ergibt sich daher kein Kompensationsbedarf.

4.2.5. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich ist durch die bestehende wohnbauliche Nutzung inklusive ihrer Hausgärten und Verkehrswege geprägt. Darüber hinaus dient das „Weberbachl“ als Lebensraum für Flora und Fauna.

Die Lage des Plangebiets und die bestehende Vegetation lassen in der Gesamtbetrachtung keine Wechselwirkungen mit Kleinbiotopen der Umgebung erwarten, wenn eine weitergehende Nutzung der Grundstücke erfolgt.

4.2.6. Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Teilaufhebung ist kein Eingriff in das Landschaftsbild erkennbar.

4.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch die Teilaufhebung werden keine Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern festgestellt.

4.3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Teilaufhebung besteht für das Plangebiet Baurecht nach den Maßgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Trasching - Am Hopfengarten Nr. 610-10-15/0 aus dem Jahre 1984, sodass bei Nichtdurchführung der Teilaufhebung keine günstigere Eingriffsprognose gestellt werden kann.

4.4. Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft/ Bilanzierung

Durch die Teilaufhebung findet planungsrechtlich kein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Für das gesamte Plangebiet im Bestand besteht Baurecht nach §§ 30 ff BauGB. Eine Ausgleichsbilanzierung kann daher nicht vorgenommen werden; siehe auch Ziff. 3.

4.5. Zusammenfassung

In der vorgenommenen Umweltprüfung nach §§ 2 Abs. 4 i. V. m. 2a BauGB hinsichtlich der Teilaufhebung wurden die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet. Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet die dabei gewonnenen Erkenntnisse und stellt fest, dass nach dem aktuell vorhandenen Kenntnisstand insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu rechnen ist.

In der Gesamtbetrachtung sind somit keine besonderen, kumulativen oder negativen Auswirkungen der Teilaufhebung, bezogen auf die gegebenen standörtlichen Vorbelastungen, zu erwarten. Die geplante Teilaufhebung ist somit als umweltverträglich einzustufen.

5. VERFAHRENSABLAUF

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

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Teilaufhebungs-Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.2021 bis einschließlich 00.00.2021 im Rathaus der Stadt Roding öffentlich ausgelegt.

6. PLANUNG

Stadt Roding
Schulstraße 15
93426 Roding

Tel. 09461/9418-0

aufgestellt am: 29.04.2021 - Vorentwurf
geändert am: 00.00.2021 - Satzungsfertigung
i. A.

STADT RODING
Roding, 00.00.2021

Sabine Weixel
stellv. Stadtbaumeisterin

Alexandra Riedl
Erste Bürgermeisterin