

# ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

über die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Kagerstraße Nord Nr. 6102-88/0  
durch Aufstellung eines

**1. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes**

**Sondergebiet Kagerstraße Nord Nr. 6102-88/1**

zur Ausweisung eines **Sondergebietes (SO)**  
**„Einzelhandel, Gastronomie und Vergnügungsstätten“**  
nach § 11 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

mit Begründung sowie Umweltbericht und Eingriffsregelung

im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der gleichzeitigen Änderung des  
Flächennutzungsplanes durch Aufstellung eines 31. Änderungsdeckblattes Nr. 6100-35/31

## **Billigungsbeschluss**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 16.05.2024 das oben genannte Bebauungsplan-Änderungsdeckblatt Nr. 6102-88/1 zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Geltungsbereich des 1. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes Nr. 6102-88/1 in der Gemarkung Wetterfeld wurde wie folgt festgelegt (gelb umrandet dargestellt):



## Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll zur Sicherung, Fortentwicklung und der Stärkung des Einzelhandels und der Wirtschaft in der Stadt Roding u. a. der Neubau eines Möbelfachmarktes, eines Baumarktes, eines Fastfood-Restaurants, von Bars und Diskotheken, eines Kinos sowie sonstiger Vergnügungsstätten ermöglicht werden. Das Vorhaben zur Ansiedlung zentralitätsfördernder Anbieter aus dem Möbel- und Baumarktsegment ist eine Chance zur Weiterentwicklung des Mittelzentrums und Einkaufsstandortes Roding. Mit der Entwicklung rücken attraktive Anbieter und Sortimente näher an die Verbraucher, die aktuell in Roding selbst, aber auch im ländlich geprägten potenziellen Einzugsgebiet nicht (mehr) vorhanden sind. Damit werden Einkaufsfahrten und damit Verkehre an weiter entfernt liegende Standorte reduziert, bei fehlenden Überschneidungen mit dem Angebot im zentralen Versorgungsbereich von Roding.

## Gebietsart

Das Plangebiet wird von einem Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO in ein Sondergebiet (SO) nach § 11 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 Nr. 2 BauNVO umgewandelt. Mit Inkrafttreten des 1. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes gelten für den Änderungsbereich nur noch die Festsetzungen des 1. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes Nr. 6102-88/1.

## Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan-Änderungsdeckblatt Nr. 6100-35/31

Das Bebauungsplan-Änderungsdeckblatt wird aus dem in Aufstellung befindlichen Änderungsdeckblatt Nr. 6100-35/31 zur 31. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Roding entwickelt. Dabei wird das Planungsgebiet von der bisherigen Darstellung als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO in ein Sondergebiet (SO) nach § 11 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 Nr. 2 BauNVO umgewandelt.

## Umweltrelevante Belange, Umweltprüfung, Umweltbericht und naturschutzrechtlicher Ausgleich

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Umweltbericht sowie eine Eingriffsregelung erstellt, in denen die naturschutzfachlichen und umweltschutzrechtlichen Belange bewertet und abgearbeitet wurden.

Es wird darauf hingewiesen, dass umweltbezogene Informationen verfügbar sind. Der Umweltbericht enthält Informationen und Aussagen zu den Schutzgütern Boden, Wasser, Luft/ Klima, Arten/ Lebensräume, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur-/ Sachgüter.

Gegliedert sind diese Ausführungen jeweils nach den Punkten Bestand, Ziele und Maßnahmen sowie Bewertung.

Zusammenfassung:

| <b>Schutzgut</b> | <b>Bestand</b>   | <b>Ziele und Maßnahmen</b>   | <b>Bewertung</b>  |
|------------------|--|--|---|
| Boden            | <ul style="list-style-type: none"><li>- landwirtschaftliche Nutzung</li><li>- intakte natürliche Ertragsfunktion und Bodenstruktur</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Verringerung Nährstoffeintrag</li><li>- Erhöhung Filterfunktion</li><li>- Sicherung des Oberbodens</li><li>- Festsetzung geringe GRZ</li><li>- Schaffung von Grünflächen</li><li>- Strauch- und Baumpflanzungen</li><li>- Versickerungsfähige Beläge</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- keine wertvollen Naturstandorte</li><li>- mittlere bis hohe Retentions- und Ertragsfähigkeit des Bodens</li><li>- Bodengefüge wird durch bauliche Maßnahmen gestört</li><li>- Verlust landwirtschaftlicher Flächen</li><li>- Bodenverdichtungen</li></ul> |
| Wasser           | <ul style="list-style-type: none"><li>- kein Oberflächengewässer</li><li>- teilweise Wasserschutzgebiet</li></ul>                            | <ul style="list-style-type: none"><li>- Erhöhung Filterfunktion durch Pflanzungen</li><li>- Sammlung, Nutzung und Rückhaltung von Regenwasser</li><li>- Beachtung der Schutzgebietsverordnung</li></ul>  | <ul style="list-style-type: none"><li>- Sickerfähigkeit bleibt durch Festsetzungen teilweise erhalten</li><li>- Minimierung der Reduzierung der Grundwasserneubildung sowie der Filterfunktion</li></ul>  |

|                    |  |  |   |
|--------------------|--|--|---|
|                    |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung privater Grünflächen</li> <li>- Verbot von Betrieben mit grundwassergefährdendem Abwasser oder wassergefährdenden Stoffen</li> </ul>  | - kein Eingriff in den Grundwasserkörper  |
| Luft/ Klima        | - Kontinental, gemäßigt warm   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung der Staubbelastung</li> <li>- Verringerung der Luftverfrachtung von Oberboden</li> <li>- Sicherung des Oberbodens durch Bewuchs</li> <li>- Staubbindung durch Eingrünung</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermeidung höherer Hitze- und Staubentwicklung durch Pflanzungen</li> <li>- Erhalt des Mikroklimas</li> <li>- Temporär (baubedingt) erhöhte Luftverschmutzung</li> </ul> |
| Arten/ Lebensräume | <ul style="list-style-type: none"> <li>- kein geschützter Bestand</li> <li>- keine Naturwälder</li> <li>- keine kartierten Biotope</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung einer Eingrünung</li> <li>- Verwendung heimischer Gehölze</li> <li>- Schaffung naturraum- und ortstypischer Bepflanzung</li> <li>- Festsetzung entsprechender Eingrünungsmaßnahmen</li> <li>- Aufstellung von Pflanzlisten</li> <li>- Ausgleichsmaßnahmen im Verbund</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust von Lebensraum durch Inanspruchnahme der Flächen</li> <li>- neuer ökologisch wertvoller Lebensraum durch Neupflanzungen</li> </ul>                               |
| Landschaftsbild    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- nach Nordost steigendes Gelände, von Süd über West gut einsehbar, max. Höhenunterschied 13 m</li> <li>- westlich und nördlich grenzen Straßenverkehrsflächen an</li> <li>- Östlich Nadel- und Laubmischwälder</li> <li>- Südlich kleinere bis mittlere Bebauungsstrukturen eines angrenzenden Gewerbegebiets</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung einer effektiven Eingrünung</li> <li>- Verknüpfung Richtung Stadtmitte</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- gewählte Erschließung verhindert unnötigen Flächenverbrauch</li> <li>- Neupflanzung heimischer Bäume</li> </ul>  |
| Mensch             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- keinerlei Erholungsfunktion</li> <li>- keine Wohnsiedlungen in der unmittelbaren Umgebung</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schutz der Anwohner vor Verkehrslärm</li> <li>- gezielte Verkehrslenkung</li> <li>- abschirmende Bauungsart</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zunahme des Verkehrsaufkommens</li> <li>- vorübergehende Beeinträchtigungen durch Baulärm</li> </ul>   |
| Kultur-/ Sachgüter | <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Bau- oder Bodendenkmäler oder sonstige Kulturgüter im Plangebiet</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anwendung ortstypischer Baustrukturen</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Schutzgebiete bzw. Kultur- und Sachgüter vorhanden bzw. zu berücksichtigen</li> </ul>  |

## **Planung**

Mit der Ausarbeitung des 1. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes sowie der notwendigen Fachgutachten ist das Architekturbüro Scheuerle, Dingolfing in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekturbüro Wolf, Falkenberg beauftragt.

Die Stadt Roding für das Bauleitplanverfahren durch.

## **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der vom Planungsbüro ausgearbeitete Entwurf mit Begründung und Anlagen in der Fassung vom 16.05.2024 wird im Rahmen der

## Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

in der Zeit vom 17.06.2024 bis einschließlich 16.07.2024

im Internet unter folgender Adresse  
<https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/>  
und

auf der Homepage der Stadt Roding unter:  
[www.roding.de](http://www.roding.de) – Bürgerservice und Politik – Bürgerservice – Öffentliche Auslegungen  
veröffentlicht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet liegt der Entwurf mit Begründung und Anlagen  
gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB  
im Rathaus der Stadt Roding, Schulstraße 15, 93426 Roding,  
- Stadtbauamt, 2. Obergeschoss - Anschlagtafel im Flur -  
während der allgemeinen Dienststunden (siehe unten) für jedermann öffentlich zur  
Einsichtnahme aus.

Auf Wunsch werden dabei im Stadtbauamt, Zimmer 2.02, Telefonnr. 09461/9418-936 die Ziele,  
Inhalte, Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung anhand des Entwurfes des  
1. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes mit Begründung und Anlagen in der Fassung vom  
16.05.2024 dargelegt; gleichzeitig ist Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung gegeben.

Außerdem werden folgende nach Einschätzung der Stadt Roding wesentlichen umweltbezogene  
Stellungnahmen mit ausgelegt:

- Landratsamt Cham mit den Sachgebieten Naturschutz und Landschaftspflege sowie Garten-  
kultur und Landespflege vom 04.12.2023
- Wasserwirtschaftsamt Regensburg vom 04.12.2023

Es wird darauf hingewiesen,

1. dass Stellungnahmen während der Dauer der oben genannten Veröffentlichungsfrist abgege-  
ben werden können,
2. dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf ande-  
rem Weg (schriftlich oder zur Niederschrift) abgegeben werden können und
3. dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bau-  
leitplan unberücksichtigt bleiben können.

### Datenschutz

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buch-  
stabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne  
Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Wei-  
tere Informationen zum Datenschutz finden Sie unter [www.roding.de/datenschutz](http://www.roding.de/datenschutz).

Ortsüblich bekannt gemacht durch:

1. Veröffentlichung im Internet
2. Anschlag an den Amtstafeln  
angeschlagen am: 11.06.2024  
abzunehmen am: 17.07.2024  
tatsächlich abgenommen am: .....



STADT RODING  
Roding, 10.06.2024

.....  
Alexandra Riedl  
Erste Bürgermeisterin

R o d i n g // ..... // .....  
Ort, Datum, Unterschrift des Amtsboten

### **Allgemeine Dienststunden:**

Mo., Di., Do.: 7:30 - 12:00 Uhr/ Mi., Fr.: 7:30 - 12:30 Uhr/ Mo., Di.: 13:00 - 16:00 Uhr/ Do.: 13:00 - 18:00 Uhr