



**Stadt
Roding**

Landkreis Cham

Regierungsbezirk Oberpfalz

**Teil A
BEGRÜNDUNG**

1-Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes
„GEWERBEGEBIET KAGERSTRASSE NORD“ Nr. 6102-88/0

durch Aufstellung des 1. Änderungsdeckblattes
„SONDERGEBIET KAGERSTRASSE NORD“ Nr. 6102-88/1

Entwurf

In der Fassung vom 16.05.2024



Auftraggeber

Stadt Roding
Vertreten durch Frau Alexandra Riedl, Erste Bürgermeisterin

Schulstraße 15
93426 Roding
Tel 09461 9418-0
E-Mail poststelle@roding.de

Auftragnehmer

Architekturbüro Scheurle
GEORG SCHEURLE
DIPL.-ING. (ARCHITEKT)

Klosterhof 3
84130 Dingolfing
Tel 08731 32 75 50
Mobil 0151 615 616 00
E-Mail scheurle@architekt-scheurle.de

unter Bearbeitung von

Rainer Wolf
Dipl.Ing. (FH) Landschaftsarchitektur

Hinterholzen 3
84326 Falkenberg
Tel 08735 93 999 93
Mobil 0174 570 5645
E-Mail arc-wolf@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeines.....	5
I.1	Anlass der Planung	5
I.2	Mit den Festsetzungen verfolgten Ziele und Zwecke	6
I.2.1	Wesentliche Änderungen des Deckblattes	6
I.2.2	Unveränderte Festsetzungen des Deckblattes	7
I.3	Geltungsbereich	8
II.	Bestand und Bewertung.....	9
II.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	9
II.1.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	9
II.1.2	Regionalplan Region 11 Regensburg.....	10
II.1.3	Flächennutzungsplan der Stadt Roding	13
II.2	Natur und Landschaft	13
II.2.1	Naturräumliche Situation.....	13
II.2.2	Landschafts- und siedlungsstrukturelle Ausgangssituation	14
II.2.3	Landschaftsbild.....	14
II.2.4	Planungsrechtliche Vorgaben	14
II.2.5	Schutzgebiete und geschützte Objekte	14
II.2.6	Weitere Vorgaben und Rahmenbedingungen	15
III.	Grundzüge, Planungsziele und Erfordernis der Planung	16
III.1	Ziele des Bebauungsplanes.....	16
III.2	Ziele des integrierten Grünordnungsplans	16
III.3	Planungserfordernis.....	17
III.4	Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen	17
IV.	Planungskonzept	18
IV.1	Art der baulichen Nutzung.....	18
IV.2	Maß der Nutzung, Bauweise.....	18
IV.3	Erschließung	18
IV.4	Brandschutz	18
IV.5	Grünflächen	18
IV.5.1	Private Grünflächen.....	18
IV.5.2	Eingriffs- und Ausgleichsflächen	19
IV.5.3	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	19
IV.6	Ver- und Entsorgung	19
IV.7	Immissionsschutz.....	21
IV.7.1	Sachkomplex Lärmschutz.....	21
IV.7.2	Sachkomplex Luftreinhaltung.....	21
IV.7.3	Sachkomplex elektromagnetische Felder	21

1-Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "GEWERBEGEBIET KAGERSTRASSE NORD"
durch Aufstellung des 1. Änderungsdeckblattes "SONDERGEBIET KAGERSTRASSE NORD"

IV.8	Altlasten	21
IV.9	Gestalterische Festsetzungen	21
V.	Auswirkungen der Planung	21
V.1	Umwelt	21
V.2	Bevölkerung	22
V.3	Immissionen	22
VI.	Planungsverwirklichung	22
VI.1	Bodenordnung	22
VI.2	Kosten für die Erschließung	22
VI.3	Nachfolgekosten	22
VI.4	Flächenbilanz (gerundet)	23
VII.	Hinweise	23
VIII.	Umweltbericht	24

I. Allgemeines

I.1 Anlass der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 2018, sollte ursprünglich langfristig die medizinische Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung durch den Neubau eines Ärztehauses mit Facharztpraxen, ermöglichen. Von Investorensseite aus, hat sich dieses Vorhaben zerschlagen. Nun hat sich für die Stadt Roding, durch einen neuen Investor, die Möglichkeit ergeben, auf demselben Planungsareal unter anderem einen Möbelfachmarkt, einen Baumarkt und ein Fastfood-Restaurant anzusiedeln. Diese Art der Märkte und Sortimente sind im Stadtgebiet Rodings nicht oder nur unzureichend vorhanden. Darum hat der Stadtrat von Roding in der Sitzung vom 29.09.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „GEWERBEGEBIET KAGERSTRASSE NORD“ Nr. 6102-88/0 durch die Aufstellung des 1. Änderungsdeckblattes „SONDERGEBIET KAGERSTRASSE NORD“ Nr. 6102-88/1 und im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig den Flächennutzungsplan durch die Aufstellung des Änderungs-Deckblattes Nr. 6100-35/31, zu ändern.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um "Sonstige Sondergebiete" - nach § 11 BauNVO, Zweckbestimmung: "Einzelhandel, Gastronomie und Vergnügungsstätten" (§ 11 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

Zulässig sind:

- **SO 1 Fastfood-Restaurant;**
- **SO 2 Diskotheken aller Art, Bars, Vergnügungsstätten, Kino;**
- **SO 3 Baumarkt, mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m²;**
- **SO 4 Möbelfachmarkt, mit einer Verkaufsfläche von max. 6.000 m², davon max. 5.200 m² für nicht zentrenrelevante Sortimente und max. 800 m² für zentrenrelevante Sortimente;**
- **SO 5 Diskotheken aller Art, Bars, Vergnügungsstätten, Kino;**

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind betriebe des Einzelhandels, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Handel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Sie sind Betriebe, die ausschließlich oder überwiegend an Endverbraucher verkaufen. Vom Begriff erfasst sind alle Arten von gewerblichen Verkaufsstellen, vom kleinen Ladenlokal bis zum großen Warenhaus. Das Tatbestandsmerkmal Großflächigkeit soll von vornherein diejenigen Einzelhandelsbetriebe und Läden ausklammern, die nach ihrer Größe typischerweise der wohnungsnahen Versorgung in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 6 BauNVO dienen. In seinem Urteil vom 24. November 2005 führt das Bundesverwaltungsgericht aus, dass Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten.

Laut den konkreten Planungsunterlagen des Investors, überschreiten das Möbelhaus sowie der Baumarkt diese Grenze von 800 m² Verkaufsfläche. Somit muss der derzeit gültige Bebauungsplan

„Gewerbegebiet“ durch das Deckblatt geändert werden, denn bauplanungsrechtlich sind großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Darum ist es für die Stadt Roding unumgänglich den bestehenden Bebauungsplan bzw. Flächennutzungsplan zu ändern.

1.2 Mit den Festsetzungen verfolgten Ziele und Zwecke

Wesentliches Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Änderung von Baurecht aufgrund konkreter Planungsabsichten eines Investors. Um der zunehmenden Nachfrage nach großen Gewerbeflächen im Sinne der Nah- und Fernversorgung gerecht zu werden, beabsichtigt die Stadt Roding die Änderung des Bebauungsplanes.



Abb. 1 – Gewerbegebiet Kagerstrasse Nord



Abb. 2 – Sondergebiet Kagerstrasse Nord

1.2.1 Wesentliche Änderungen des Deckblattes

Änderungen in den textlichen Festsetzungen:

- Bei der Art der baulichen Nutzung werden mehrere zulässige Sondergebiete, unterschiedlicher Nutzungen, ausgewiesen. Neben Flächen für ein Fastfood-Restaurant werden zwei Flächen für Diskotheken aller Art, Bars, Vergnügungstätten, Kino ausgewiesen. Die Verkaufsflächen für einen Baumarkt werden auf max. 1.200 m² und für einen Möbelfachmarkt auf max. 6.000 m² festgelegt (davon max. 5.200 m² für nicht zentrenrelevante Sortimente und max. 800 m² für zentrenrelevante Sortimente);
- Die Abstandsflächen werden nicht wie bisher „in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung“ sondern auf „der jeweils gültigen Fassung“ der BayBO errechnet;
- Die Lage der beiden Hauptzufahrten wird im Deckblatt, um eine geordnete städtebauliche Erschließung zu gewährleisten, festgesetzt;
- Festsetzungen zum Immissionsschutz werden angepasst;
- Um eine gezieltere und sichtbarere Kundenwerbung der geplanten Firmen zu ermöglichen, werden die Werbeflächengrößen von 6 m² auf 10 m² erhöht. Zudem werden nun freistehende Werbetürme bis zu einer Länge und Breite von 4 m, bzw. Höhe von 20 m ermöglicht;
- Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren werden auf den Dachflächen zwingend festgesetzt;

Änderungen in den zeichnerischen Festsetzungen:

- Die einzelnen Bauflächen innerhalb der verschiedenen Baugrenzen, wurden zusammengelegt;
- Die Baugrenzen wurden dabei der Bedarfssituation angepasst und der Abstand zu den Grundstücksgrenzen maßlich festgelegt;
- Die beiden Baufelder wurde angepasst indem die Schutzzonen der Ver- und Entsorgungsleitungen in den textlichen Festsetzungen angesprochen werden, die zeichnerischen Festsetzungen hierfür entfallen;
- Die geplante Ausgleichsfläche innerhalb des Gültigkeitsbereiches wurde auf die Parzellengröße beschränkt (flächenmäßig verkleinert);
- Die Hauptzufahrten wurden der Parzellierung der geplanten Baugrundstücke nach dem Sortimentsbedarf angepasst. Die Lage der Grundstückszufahrten zu den im Plangebiet liegenden Grundstücken wurde bewusst offengelassen und nicht festgesetzt. Die Errichtung und Situierung obliegen den Eigentümern der Grundstücke. Einschränkungen ergeben sich lediglich aus vorhandener Straßenausstattung oder Anlagen von Ver- und Entsorgungsunternehmen (z. B. Straßenbeleuchtungen, Schaltschränke, Verkehrszeichen, Hydranten u. ä.);

1.2.2 Unveränderte Festsetzungen des Deckblattes

Unverändert bleiben Aussagen zu:

- Grundflächenzahl: 0,6;
- Wand- und Gebäudehöhe: Die maximale Wandhöhe mit 28,00 m und die maximale Gebäudehöhe mit 30,00 m, wurde aus Gründen der Minimierung des Flächenverbrauches festgesetzt. Dies erfolgte als Beitrag für die bauplanungs- und umweltschutzrechtliche Zielsetzung eines sparsamen und ressourcenschonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie Begrenzung der Bodenversiegelung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB;
- Bauweise: Zur Sicherung einer offenen, lockeren Baustruktur (wie im angrenzenden GE-Gebiet Kagerstraße), wird die abweichende Bauweise festgesetzt: Wie offene Bauweise, aber Baukörperlängen bis max. 100 m (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO);
- Bauliche Gestaltung: Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung und Dachform traf die Stadt Roding, damit eine städtebauliche Verträglichkeit, der im Plangebiet zulässigen Anlagen, mit der Umgebungsbebauung gewährleistet ist;
- Stellplatzregelungen: Die für den einzelnen Betrieb notwendigen Stellplätze sind so wie vor, gemäß Art. 47 BayBO i.V.m. der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen, sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) zu ermitteln und auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen;
- Einfriedungen: Die Festsetzungen zu Einfriedungen waren 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;
- Wasserschutzgebiet: Die textlichen Festsetzungen zum Wasserschutzgebiet ergeben sich aus der aktuellen Schutzgebietsverordnung der Stadtwerke Cham;
- Grünordnung: um eine ausreichende Ein- und Durchgrünung des Plangebiets, sowie der jeweiligen Baugrundstücke zu gewährleisten, wurden Aspekte der Grünordnung im Bebauungsplan sowohl zeichnerisch als auch textlich festgesetzt. Im Westen und Norden, entlang beider Gemeindeverbindungsstraßen, wurde ein öffentlicher Grünstreifen festgesetzt, in welchem Ver- und Entsorgungsleitungen vorgesehen sind. Sträucher und Bäume können dort nicht

gepflanzt werden, lediglich ein Landschaftsrasen darf angesät werden. Auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken wurden Pflanzgebote für Sträucher, sowie große oder mittelgroße Bäume, festgesetzt. Außerdem sind die Parkplatzflächen durch Grüninseln mit Bäumen zu gliedern und auf gehölzfreien Grünflächen ist Landschaftsrasen anzusäen. Dies ist aus Sicht der Stadt erforderlich, um naturschutz- und umweltrechtliche Belange, auch unter ökologischen und klimatischen Gesichtspunkten, in besonderem Maße Rechnung zu tragen. Innerhalb des Plangebiets wird zudem eine öffentliche Grünfläche als Ausgleichsfläche mit der „Schaffung einer extensiven Grünfläche“ festgesetzt. Eine zweite Ausgleichsfläche befindet sich auf einem externen Grundstück, Flur-Nr. 301 und 302 der Gemarkung Strahlfeld. Die entsprechenden Maßnahmen werden im Umweltbericht (Teil B) beschrieben;

- Außenbeleuchtung: Zur Schonung der Tier- bzw. Insektenwelt dürfen nur insektenfreundliche Beleuchtungssysteme verwendet werden;
- Ver- und Entsorgungsleitungen: Da im Zuge von Straßenbaumaßnahmen, im Bereich der Fahrbahn und des Geh- und Radwegs, bereits mehrere überörtliche Ver- und Entsorgungsleitungen gebaut wurden, ist die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen für die geplanten Gewerbeflächen in der eigens dafür festgesetzten Grünfläche beschrieben;

1.3 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Roding, im Norden des bestehenden Gewerbegebiets Kagerstraße und westlich der Arnulf-Kaserne der Bundeswehr. Die im Plangebiet liegenden Grundstücke werden derzeit größtenteils noch intensiv landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im Norden befindet sich eine abgeholzte bzw. gerodete Waldfläche (1.841 m²) mit Sukzessionscharakter. Das Gelände fällt von Osten nach Westen von 379 m ü. NHN auf 366 m ü. NHN ab. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Wetterfeld die Flurnummern 551/6, 552, 553, 554, 555, 559, 560/1, 562 und 563.

Fläche Der Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst insgesamt

42.064 m²

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die bereits bestehende Gemeindeverbindungsstraße Roding - Piending. Diese wurde im Zuge des zweibahnigen Ausbaus der Bundesstraße B 85, auf der im Bebauungsplan dargestellten Trasse, mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m neu errichtet. Parallel dazu wurde ein 2,50 m breiter Geh- und Radweg hergestellt. Über die Further Straße (Staatsstraße St 2650) und die Bundesstraße B 85 ist das Plangebiet an das überörtliche Straßennetz angebunden. Durch die Ortsrandlage wird die Innenstadt verkehrlich nicht belastet. Da im Zuge der Straßenbaumaßnahme im Bereich der Fahrbahn und des Geh- und Radwegs bereits mehrere überörtliche Ver- und Entsorgungsleitungen gelegt wurden, ist eine Verlegung für die geplanten Sonderflächen in der eigens dafür festgesetzten Grünfläche geplant. Um den Flächenverbrauch zu minimieren werden großzügig Höhen festgesetzt und die maximale überbaubare Grundstücksfläche beschränkt. Dies erfolgt als Beitrag für die bauplanungs- und umweltschutzrechtliche Zielsetzung eines sparsamen und ressourcenschonenden Umgangs mit Grund und Boden, sowie einer Begrenzung der Bodenversiegelung. Anderweitige Entwicklungsflächen innerhalb der Stadt Roding sind derzeit nicht vorhanden. Es sind weder Baulandreserven, noch Brachflächen in geeigneter Lage und Größe vorhanden bzw. mittel- bis langfristig verfügbar. Insbesondere die festgesetzten Gebäudehöhen würden im innerstädtischen Bereich zu Konflikten mit den Nachbarn führen, ebenso der zu erwartende Straßenverkehr. Deshalb hat sich die Stadt Roding bewusst für eine Außenbereichsfläche entschieden. Mit der Änderung der Bauleitpläne sollen dazu die rechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

Das Planungsgebiet grenzt im Westen an die Gemeindeverbindungsstraße Roding – Piending, die dann zur Bundesstraße B 85 weiterführt an. Nördlich befindet sich die Gemeindeverbindungsstraße „Kager“, östlich Waldflächen und südlich grenzt das bestehende Gewerbegebiet „Kagerstraße“ mit unterschiedlichsten Gewerbebetrieben an.

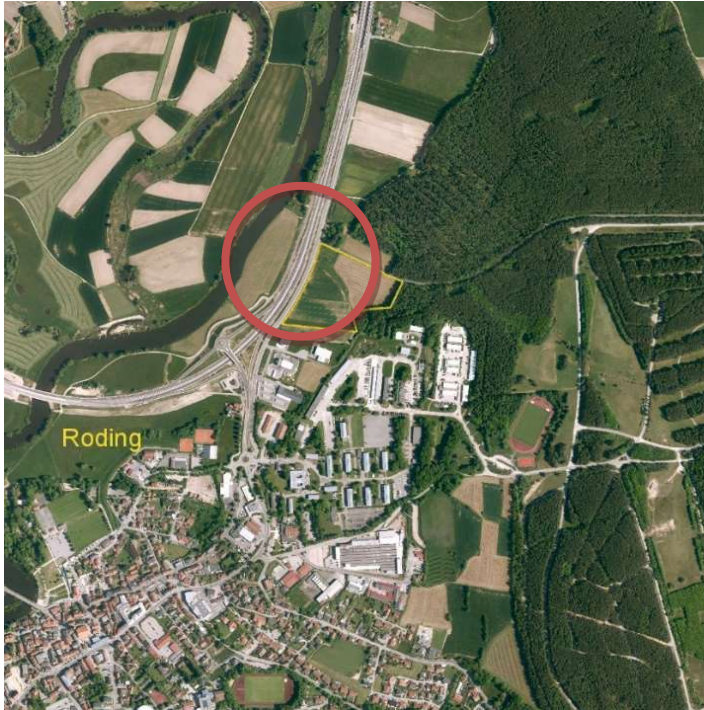


Abb. 3 – Planungsumgriff

Die Stadt Roding liegt im westlichen Teil des Landkreises Cham im Regierungsbezirk Oberpfalz. Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen, befindet sich die Stadt in der Region 11 Regensburg.

II. Bestand und Bewertung

II.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

II.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), legt die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung in Bayern fest. Es stellt Spielregeln dafür auf, wo im begrenzten Raum welche Nutzungen unter welchen Voraussetzungen zulässig sind. Neben der Landesplanung haben auch Fachpläne und Programme wie der Krankenhausplan, der Staatsstraßenausbauplan oder der „Aktionsplan demographischer Wandel“ Auswirkungen auf die räumliche Gestaltung und Entwicklung Bayerns. Gemeinsam stellen sie die Weichen für das räumliche Gesicht Bayerns. Zudem stellt es das wesentliche Instrument zur Verwirklichung des Leitziels bayerischer Landesentwicklungspolitik dar: *“Die Erhaltung und Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen”*.

Das LEP hat zur Aufgabe:

- die Grundzüge der räumlichen Entwicklung und Ordnung festzulegen,
- vorhandene Disparitäten im Land abzumildern und die Entstehung neuer zu vermeiden,
- alle raumbedeutsamen Fachplanungen zu koordinieren,
- Vorgaben zur räumlichen Entwicklung für die Regionalplanung zu geben.

Das Planungsgebiet ist in der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern, als „allgemein ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf in den Kreisregionen“ ausgewiesen. Die Stadt Roding selbst, ist im Landesentwicklungsprogramm, als Mittelzentrum im 1.3 Regierungsbezirk Oberpfalz, aufgeführt

II.1.2 Regionalplan Region 11 Regensburg

Der Regionalplan stellt für die Region Regensburg Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung auf. Der Regionalplan versteht sich als langfristiges räumliches Entwicklungskonzept. Die Ziele des Regionalplans sind von allen öffentlichen Stellen und von Personen des Privatrechts bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten. Für die Bauleitplanung begründen sie eine Anpassungspflicht. Gegenüber dem Bürger entfaltet der Regionalplan keine unmittelbare Wirkung, stellt aber eine zuverlässige Orientierungshilfe für ihre raumbezogenen Entscheidungen dar.

Raumstrukturelle Entwicklung der Region Regensburg

1 Übergeordnetes Leitbild der Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1 (G) Die Region Regensburg soll in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen so erhalten und entwickelt werden, dass für ihre Bewohner die freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft, soziale Gerechtigkeit und Chancengleichheit gesichert und nachhaltig gefördert werden.

1.2 (G) Bei der Entwicklung der Region und ihrer Teilräume sollen das reiche kulturelle Erbe, die Unverwechselbarkeit und Eigenart der Landschaft und Siedlungen sowie die natürlichen Lebensgrundlagen in Form der Schutzgüter Wasser, Boden, Luft, Klima sowie der darauf aufbauenden natürlichen und naturnahen Lebensgemeinschaften langfristig gesichert werden.

1.3 (Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

1.4 (G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass für die Bevölkerung der Region und in ihren Teilräumen gleichwertige und qualifizierte Erwerbsmöglichkeiten in Wohnortnähe, zeitgemäße Informations- und Kommunikationsstrukturen sowie angemessen erreichbare Versorgungsinfrastrukturen erhalten oder geschaffen werden.

Die Stadt Roding liegt laut Regionalplan (3.2) im „**Allgemeinen ländlicher Raum**“:

3.2.1 (G) Es soll angestrebt werden, den allgemeinen ländlichen Raum (mittlere und westliche Regionsteile) wie folgt zu entwickeln:

- Der Erhöhung des Angebots an vielseitigen Arbeitsplätzen im sekundären und tertiären Sektor, auch unter Nutzung der Möglichkeiten der modernen Kommunikationsmittel, kommt besondere Bedeutung zu.

1-Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „GEWERBEGEBIET KAGERSTRASSE NORD“
durch Aufstellung des 1. Änderungsdeckblattes „SONDERGEBIET KAGERSTRASSE NORD“

Das Planungsgebiet liegt laut Regionalplan (3.3) im „**Raum mit besonderem Handlungsbedarf**“:
3.3.1 (G) Im Landkreis Cham soll mit Nachdruck angestrebt werden, die aus seiner bisherigen Randlage bedingten Nachteile durch einen bevorzugten Ausbau der überregionalen Verkehrsverbindungen sowohl nach Westen als auch zur Tschechischen Republik und eine bessere Verkehrsanbindung an das Regionalzentrum Regensburg auszugleichen.

3.3.2 (G) Ferner soll in den Räumen mit besonderem Handlungsbedarf die raumstrukturelle Entwicklung angestrebt werden

- die Erwerbsmöglichkeiten durch Ausbau bestehender und Ansiedlung neuer Betriebe auszuweiten. Dabei ist es von besonderer Bedeutung die Lage an überregionalen Verkehrsverbindungen zur Entwicklung von Standorten zu nutzen und moderne Kommunikationsmittel einzusetzen, um auch die Standortbedingungen weniger verkehrsgünstig gelegener Orte aufzuwerten,
- den Tourismus als wichtigen Wirtschaftsfaktor zu sichern sowie natur- und umweltverträglich auszubauen,
- Bad Kötzing als Kneippheilbad weiter zu entwickeln und im Zuge der Konversion des Garnisonsstandortes zu stärken,
- grenzüberschreitende Funktionen des Mittelzentrums Furth im Wald zusammen mit Domažlice (Taus) in den Aufgabenbereichen Gesundheitswesen, Kultur, Wirtschaft, Verkehr, Freizeit, Erholung und Tourismus wahrzunehmen, wie sie sich auch aus dem Landesentwicklungsprogramm ergeben und teils zusammen mit dem Mittelzentrum Waldmünchen weiter ausgebaut werden können,
- das Innovations- und Gründerzentrum im Mittelzentrum Roding weiter in Wert zu setzen,
- das Dienstleistungsgewerbe wie auch Bildungseinrichtungen im Oberzentrum Cham weiterzuentwickeln.

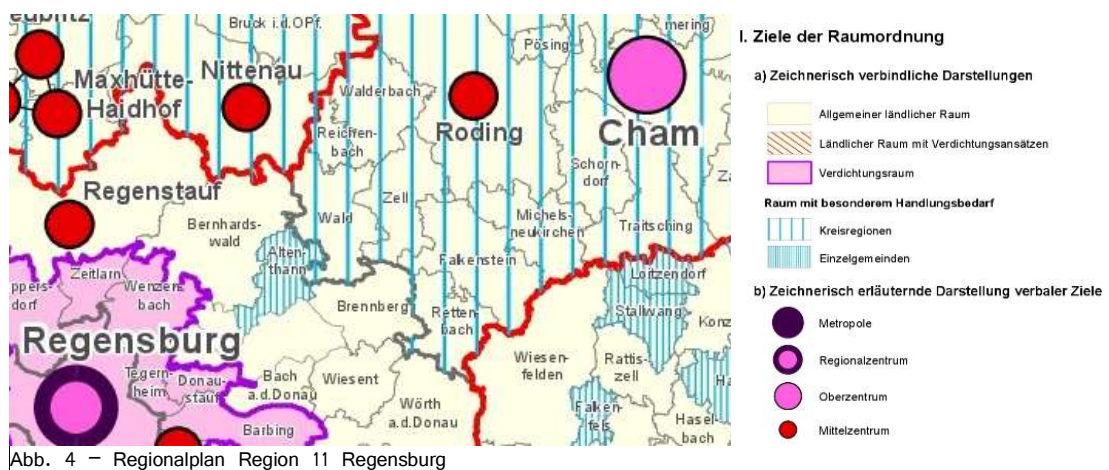


Abb. 4 – Regionalplan Region 11 Regensburg

Das Planungsgebiet ist wie im Landesentwicklungsprogramm in der Strukturkarte des Regionalplanes der Region 11 Regensburg, als allgemein ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf in den Kreisregionen ausgewiesen. Die Stadt Roding selbst, ist als Mittelzentrum im Regierungsbezirk Oberpfalz, aufgeführt.

An den oben genannten Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes orientiert sich die Stadt Roding und will so vordringlich Bauland für Einzelhandel, Gastronomie und Vergnügungsstätten im „SONDERGEBIET KAGERSTRASSE NORD“ schaffen.

1-Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "GEWERBEGEBIET KAGERSTRASSE NORD"
durch Aufstellung des 1. Änderungsdeckblattes "SONDERGEBIET KAGERSTRASSE NORD"

Folgende Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sind für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6102-88/1 „SONDERGEBIET KAGERSTRASSE NORD“ bekannt:

- Wasserwirtschaftliches Vorranggebiet (RP Region Regensburg, Ziel B XI 2.1):
Dazu kann festgestellt werden, dass das Gewerbegebiet das ausgewiesene Vorranggebiet nur geringfügig im Nordwesten tangiert. Aufgrund der überschaubaren Größe des betroffenen Bereichs im Vergleich zur Gesamtgröße des Vorranggebiets geht die Stadt Roding nicht davon aus, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans ein ernsthafter Konflikt mit der Sicherung der Wasserversorgung eintritt. Die Fachstelle WWA hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Bedenken geäußert. Deshalb geht die Stadt Roding davon aus, dass eine Gefährdung des Grundwasservorkommens nicht zu erwarten ist.



Abb. 5 – Regionalplan, Auszug Wasserwirtschaft

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung (LEP-Ziel 3.2):
Dazu kann festgestellt werden, dass die mit dem Bebauungsplan Roding – Obere Trat Nr. 6102-42/0 ausgewiesenen, aber noch nicht erschlossenen Gewerbeflächen, aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft von Seiten der Grundstückseigentümer, mittel- bis langfristig nicht zur Verfügung stehen oder durch anderweitige Maßnahmen blockiert werden. Aktuell stehen im Gewerbe- und Industriegebiet Altenkreith keine erschlossenen Ansiedlungsflächen zur Verfügung, da die derzeitigen Baulücken als Erweiterungsflächen der bestehenden Betriebe vorgesehen sind. Deshalb soll das geplante Sondergebiet im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit ausgewiesen werden. Für die Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe sind die Flächen in Altenkreith ohnehin nicht geeignet. Die Stadt Roding verfügt bereits über ein Leerstandsmanagement, welches kontinuierlich unter:
<https://www.rodning.de/wirtschaft/service-und-links/gewerbeflaechen-und-leerstandsmanagement/> aktualisiert wird. Für die vorgesehene Nutzung stehen jedoch auch dort keine geeigneten Flächen zur Verfügung.

1-Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes “GEWERBEGEBIET KAGERSTRASSE NORD”
durch Aufstellung des 1. Änderungsdeckblattes “SONDERGEBIET KAGERSTRASSE NORD”

II.1.3 Flächennutzungsplan der Stadt Roding

Der Flächennutzungsplan der Stadt Roding Nr. 6100-35 mit integrierter Grünordnung und Erläuterungsbericht wurde mit Bescheid des Landratsamts Cham Az. 50-610/F.Nr. 23.I. (NEU) vom 08.03.2006 genehmigt. In der Genehmigungsfassung vom 23.03.2006 wurde der Flächennutzungsplan am 03.04.2006 durch Bekanntmachung der Genehmigung, in Kraft gesetzt.



Abb. 6 – Flächennutzungsplan – alt



Abb. 7 Flächennutzungsplan – neu

Da die Planungsfläche im wirksamen Flächennutzungsplan noch als gewerbliche Flächen dargestellt ist, wird gleichzeitig mit Aufstellung des Bebauungsplans der Flächennutzungsplan durch Aufstellung des 31. Änderungs-Deckblattes Nr. 6100-35/31 geändert. Der Geltungsbereich wird, mit Ausnahme der öffentlichen Grünflächen, als “Sonstige Sondergebiete” – nach § 11 BauNVO, Zweckbestimmung: “Einzelhandel, Gastronomie und Vergnügungsstätten” (§ 11 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), dargestellt.

II.2 Natur und Landschaft



Abb. 8 – Blick nach Südwest in das Planungsgebiet

II.2.1 Naturräumliche Situation

Naturraum

Oberpfälzer und Bayerischer Wald, D63;

Geländegestalt

Leicht von Ost nach West fallend (von 379 auf 366 m ü.NHN)

Geologischer Untergrund	<i>Westlicher Teilbereich:</i> Quartär, Abschwemmmasse pleistozän bis holozän, w, Schluff, tonig, sandig bis Sand, schluffig, tonig; <i>Östlicher Teilbereich:</i> Kreide, Deckgebirge jungpaläozoisch bis mesozoisch (Danubische Kreide-Gruppe, Roding Formation) Altkreith-Subformation, krAl, Ton, Schluffstein, Mergel, Glaukonit führend, dunkel, an der Basis auch mit Kalkstein, sowie gebietsweise Arkose, weitgehend marin;
Böden	232; Vorherrschend Pseudogley-Braunerde und Braunerde-Pseudogley, gering verbreitet Pseudogley aus Sand über Sand, gering verbreitet über Sande (Kalk-)Sandstein);
Wasser	Keine Oberflächengewässer im Gebiet; Grundwasserflurabstand 14,00 bis 18,00 m;
II.2.2 Landschafts- und siedlungsstrukturelle Ausgangssituation	
<i>Aktuelle Struktur und Nutzung im Geltungsbereich</i>	
Geplantes Baugebiet	Intensive Landwirtschaft (Ackerland); Abgeholzte Gehölzstrukturen im Nordosten;
<i>Angrenzende Nutzung außerhalb des Geltungsbereichs</i>	
Norden	Intensive Landwirtschaft (Ackerland); Gehölz- und Waldflächen;
Osten	Gehölz- und Waldflächen;
Süden	Intensive Landwirtschaft (Grün- und Ackerland); Siedlungsflächen;
Westen	Kagerstraße und Bundesstraße B85; Intensive Landwirtschaft (Ackerland); Fluss „Regen“
II.2.3 Landschaftsbild	
Landschaftstyp	Cham-Further-Senke (40200); Strukturreiche Kulturlandschaft (3.11);
Großlandschaft	Süddeutsches Stufenland mit seinen Randgebirgen und dem Oberrheinischen Tiefland (281 km ²);
II.2.4 Planungsrechtliche Vorgaben	
Regionalplan Flächennutzungsplan	Allgemein ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf; Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 31 im Parallelverfahren; Aktuelle Ausweisung: Gewerbegebiet;
II.2.5 Schutzgebiete und geschützte Objekte	
Schutzgebiete i.S. des BnatSchG/BayNatSchG	Bestandteil Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ (NP-00007); Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ unmittelbar westlich und nördlich angrenzend (LSG-00579.01);

1-Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "GEWERBEGEBIET KAGERSTRASSE NORD"
 durch Aufstellung des 1. Änderungsdeckblattes "SONDERGEBIET KAGERSTRASSE NORD"

	Naturschutzgebiet „Regentalau zwischen Cham und Pösing“ 2,3 km nordöstlich (NSG-00746.01);
	EU-Vogelschutzgebiet, außerhalb „Regentalau und Chamtal mit Roetelseeweihergebiet“ 750 m nördlich (6741-471.01);
	Areal liegt innerhalb einer „Komoranallgemeinverfügung“;
	FFH Gebiete, außerhalb „Chamb, Regentalau und Regen Zwischen Roding und Donaumündung“ 200 m westlich (6741-371.01); FFH Gebiete, außerhalb „Standortübungsplatz Roding“ 300 m östlich (6841-371);
	Biotope im Geltungsbereich nicht vorhanden; Biotop „Der Fluss Regen von Wulfing bis zur TK-Grenze bei Mitterdorf“ 90 m westlich (6741-1046-001); Biotop „...“ unverbautes Fließgewässer 120 m westlich (6741-0099-001); Biotop „Naßwiese südlich Wetterfeld“ 660m nordwestlich (6741-0100-001);
Wasserwirtschaftliche Schutzgebiete	Einzugsgebiete Wasserversorgung „Wasserwerk Wetterfeld Piending“ innerhalb (7,25 km ²); Trinkwasserschutzgebiete nördlich des Planungsareals festgesetzt; Erweiterung in Richtung Süden ist „Plan reif“;
Boden-/Baudenkmäler	Im Geltungsbereich nicht vorhanden; Vorkommen von weiteren Bodendenkmälern innerhalb des Geltungsbereiches aber nicht ausgeschlossen; Bodendenkmal „Spätpaläolithisches und mesolithische Freilandstation“ 120 m nördlich (D-3-6741-0030);
Andere Schutzgebiete	Im Geltungsbereich nicht vorhanden;
II.2.6 Weitere Vorgaben und Rahmenbedingungen	
Landschaftsentwicklungs-konzept	Keine spezifischen Aussagen;
Arten- und Biotopschutzprogramm	Keine spezifischen Aussagen;
Immissionsschutz	Keine Einschränkungen; Ortsübliche, jahreszeitlich bedingte landwirtschaftliche Immissionen;

III. Grundzüge, Planungsziele und Erfordernis der Planung

Die städtebauliche Planung sieht die Umwandlung eines Gewerbegebietes in ein Sondergebiet mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 42.064 m² vor. Das Baugebiet wird als "Sonstige Sondergebiete" – nach § 11 BauNVO, Zweckbestimmung: "Einzelhandel, Gastronomie und Vergnügungsstätten" (§ 11 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) ausgewiesen. Bei der Art der baulichen Nutzung werden verschiedene Sondergebiete, unterschiedlicher Nutzungen, ausgewiesen. Neben Flächen für ein Fastfood-Restaurant werden zwei Flächen für Diskotheken aller Art, Bars, Vergnügungsstätten, Kino ausgewiesen. Die Verkaufsflächen für einen Baumarkt werden auf max. 1.200 m² und für einen Möbelfachmarkt auf max. 6.000 m² festgelegt (davon max. 5.200 m² für nicht zentrenrelevante Sortimente und max. 800 m² für zentrenrelevante Sortimente. Es werden Festlegungen der Baugrenzen sowie Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) beschrieben. Weiterhin werden Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen, um den Schutzgütern Boden, Wasser und Landschaftsbild Rechnung zu tragen. Um eine verträgliche Einbindung der geplanten Gebäudestrukturen in die Landschaft zu erzielen, werden die Wandhöhen begrenzt, sowie geringfügige Maßnahmen zur Grünordnung festgesetzt.

III.1 Ziele des Bebauungsplanes

Um die Versorgung der umgebenden Bevölkerung bzw. des Stadtgebietes langfristig zu gewährleisten, soll mit der Aufstellung des Deckblattes, vordringlich der Neubau von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, wie einem Möbelhaus, einem Baumarkt, einem Fastfood-Restaurant usw., ermöglicht werden.

Außerdem besteht im gesamten Stadtgebiet eine große Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken. In dem im Jahr 2007 erschlossenen Gewerbegebiet Kagerstraße, sind inzwischen nur noch kleinere Grundstücke verfügbar. Deshalb sollen nun, nördlich des Gewerbegebiets Kagerstraße, weitere Grundstücke erschlossen werden.

III.2 Ziele des integrierten Grünordnungsplans

Das Sondergebiet selbst, wird durch Begrünungsmaßnahmen innenliegender Bereiche, mit der umgebenden Landschaft vernetzt. Eine sogenannte Randeingrünung findet nicht statt. Geeignete Retentionsmaßnahmen sollen der Entwässerung des Baulandes dienen.

Um eine ausreichende Ein- und Durchgrünung des Plangebiets, sowie der jeweiligen Baugrundstücke zu gewährleisten, wurde im Rahmen der Aufstellung des Deckblattes, die Grünordnung im Bebauungsplan selbst, zeichnerisch als auch textlich, festgesetzt. Im Westen und Norden, entlang der Gemeindeverbindungsstraßen, sind öffentliche Grünstreifen geplant, in welchem Ver- und Entsorgungsleitungen liegen werden. Dort können keine Sträucher und Bäume gepflanzt, sondern lediglich Landschaftsrasen angesät werden. Im Sinne der Einbindung in die Landschaft, sind auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken, Pflanzgebote für Bäume und Sträucher festgesetzt. Außerdem sind die Parkplatzflächen durch Grüninseln mithilfe von Bäumen zu gliedern und auf den gehölzfreien Grünflächen, ist Landschaftsrasen anzusäen. Innerhalb des Plangebiets ist zudem eine Ausgleichsfläche mit dem Ziel „extensive Grünfläche“ angedacht. Im Rahmen der Aufstellung

des Deckblattes, soll zudem auf Flurnummer 301 und 302, der Gemarkung Strahlfeld, die erforderliche Ausgleichsfläche nach dem *BNatSchG* geschaffen werden.

III.3 Planungserfordernis

Das Erfordernis für ein Sondergebiet ergibt sich aus folgenden Gründen:

- Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung von neuen Einzelhandelsflächen in einer städtebaulichen Randlage;
- Eine konkrete Nachfrage nach Bauflächen für Betriebsansiedelungen ist gegeben;
- Aus seiner eigenen wirtschaftlichen Schwäche heraus, kann es sich die Gemeinde trotz Stabilisierungshilfen vom Staat nicht leisten, vorhandene Geschäfte sterben und somit eine Kundenabwanderung zu zulassen;
- Die Ausweisung von Sonderflächen sichert die langfristige Entwicklung der Stadt Roding.

Für den vorgesehenen Geltungsbereich sprechen folgende Gesichtspunkte:

- Die Erschließung ist durch die Anbindung an die vorhandene Gemeindeverbindungsstraße „Kagerstraße“, über die Staatsstraße St 2650 (Further Straße), sowie nachfolgend der Bundesstraße B85 gegeben;
- Arrondierung der Ortsrandlage; Anschluss der bestehenden südlich angrenzenden Gewerbegebietsflächen;
- Nutzung bestehender Erschließungsstrukturen, dadurch geringerer Flächenverbrauch für die Baugebietserschließung, auch im Hinblick auf mögliche Gebietsweiterungen;

Der beabsichtigte Bebauungsplan wird aus dem vorhandenen Flächennutzungsplan entwickelt. Dazu wird im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 31 durchgeführt. In dessen Begründung wird eine qualifizierte Auseinandersetzung mit den noch vorhandenen Flächenpotentialen innerhalb der Gemeinde und einer Begründung, warum dies nicht vorrangig genutzt wird, stattfinden. Zudem wird ein Bedarfsnachweis für die gewerbliche Neuausweisung trotz vorhandener, un bebauter Innenentwicklungspotenziale nachgewiesen.

III.4 Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen gemäß §1a (2) BauGB

Die Stadt Roding verfolgt gemäß §1 (5) BauGB, vorrangig die Strategie „qualifizierter Innenentwicklung“. Bisherige Maßnahmen waren sicher erfolgreich, trotzdem kann der Bedarf an gewerblichen Bauflächen nicht ausschließlich durch Innenentwicklung gedeckt werden. Daher ist die ehemalige Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen, für die Entwicklung eines Gewerbegebietes und des Weiteren eines Sondergebietes, unvermeidbar.

IV. Planungskonzept

IV.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstige Sondergebiete – nach § 11 BauNVO, Zweckbestimmung: "Einzelhandel, Gastronomie und Vergnügungsstätten" (§ 11 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 Nr. 2 BauNVO);
Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Deutschland betriebe des Einzelhandels, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Handel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart.

IV.2 Maß der Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §16 Abs.2 und 3 BauNVO festgesetzt;

Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der Bebauung des städtebaulichen Umfeldes. Zur Sicherung einer offenen, aufgelockerten Baustruktur, so wie im angrenzenden GE-Gebiet Kagerstraße, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Wand- und Gebäudehöhe wurden aus Gründen der Minimierung des Flächenverbrauchs als Beitrag für die bauplanungs- und umweltschutzrechtliche Zielsetzung eines sparsamen und ressourcenschonenden Umgangs mit Grund und Boden, sowie einer Begrenzung der Bodenversiegelung, festgesetzt.

IV.3 Erschließung

Das Planungsgebiet wird von der Gemeindeverbindungsstraße „Kagerstraße“, sowohl über eine private als auch eine öffentliche Zufahrt, erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt im Zuge der objektbezogenen Eingabeplanung, um eine effektive und sichere Lenkung aller Verkehrsteilnehmer zu ermöglichen.

IV.4 Brandschutz

Im Bereich des Brandschutzes ist folgendes zu beachten:

- Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der derzeit gültigen BayBO zu beachten;
- Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche bzw. private Straßen erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 15 BayBo und der DIN14090 entsprechen;

IV.5 Grünflächen

Auf die einschlägigen DIN-Vorschriften zum Pflanzen von Gehölzen wird ausdrücklich hingewiesen.

IV.5.1 Private Grünflächen

Die überwiegend privaten Grünflächen umgeben den zu bebauenden Bereich und sorgen mit den Planfestsetzungen zu einer Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft. Zur Vernetzung

angrenzender Biotop und Waldflächen, sind im Bebauungsplan private Grünflächen mit Pflanzgeboten festgesetzt. Einer Durchgrünung des Baufeldes mit Bäumen oder Sträuchern ist aus Gründen klimatischer Ziele zur Temperaturreduktion und effektivem Luftaustausch äußerst sinnvoll.

IV.5.2 Eingriffs- und Ausgleichsflächen

„Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt auf Grundlage des §1a Abs.3 BauGB. Danach sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe a, bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach §1 Abs.7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach §11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen betroffen werden. §15 Abs.3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend.“

Der im Umweltbericht erforderlich berechnete Ausgleichsbedarf von 72.965 Wertpunkten wird zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches auf Parzelle 7 mit 14.450 Wertpunkten und außerhalb des Geltungsbereiches, auf Flurnummer 301 und 302, Gemarkung Strahlfeld, mit 122.208 Wertpunkten nachgewiesen. Für die detaillierte Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird auf den Umweltbericht (Teil B) verwiesen.

IV.5.3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Im Zuge der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Roding Nr. 6100-35, mit gleichzeitiger Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6102-88/0 Roding – „Gewerbegebiet Kagerstraße Nord“ wurde als Anlage die SaP mit Datum vom 25.10.2018, des Büros Katrin Sußebach, Landschaftsarchitektin, erarbeitet und beigelegt. Diese Anlage besitzt, nach Auskunft der „Unteren Naturschutzbehörde“, Landratsamt Cham, Frau Russell, aktuell noch Gültigkeit. Trotzdem ist nach dem „Maßstab der praktischen Vernunft“ davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben (Baumaßnahmen auf ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen) keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen hat. Daher ist entsprechend den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz, die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung entbehrlich.

IV.6 Ver- und Entsorgung

Energieversorgung

Die Energieversorgung 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. Die für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation notwendige Fläche von ca. 18 m² wird in Absprache mit der Bayernwerk Netz GmbH durch die Stadt Roding zur Verfügung gestellt. Der Standort richtet sich nach dem Leistungsbezug der anzusiedelnden Betriebe. Eine entsprechende Dienstbarkeit wird nach Festlegung des Standortes bestellt. Das

	„Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten;
Post und Fernmeldeanlagen	Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt durch die Deutsche Telekom. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB hat die Führung von Telekommunikationsleitungen aus Sicherheitsgründen und zur Wahrung des Stadtbildes unterirdisch zu erfolgen.
Gasversorgung	Erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH;
Wasserversorgung	Der Geltungsbereich liegt zum Teil innerhalb des Einzugsgebietes der Wasserversorgung. Die Trinkwasserversorgung ist durch den Anschluss an die Wasserversorgung der Städtischen Betriebe Roding, welches für dieses Versorgungsgebiet das Wasser von den Kreiswerken Cham bezieht, sichergestellt. Durch die Grundstücke Flur-Nrn. 554, 555, 559, 562 und 563 verläuft eine Hauptwasserleitung der Kreiswerke Cham;
Abfallentsorgung	Die Abfallbeseitigung ist zentral durch die Kreiswerke Cham – Abfallwirtschaft geregelt;
Schmutzwasserentsorgung	Erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser wird über einen neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal mit Pumpwerk und die bestehende Druckwasserleitung abgeleitet;
Niederschlagswasser	Das Niederschlagswasser wird grundsätzlich über einen Oberflächenwasserkanal, der vom Staatlichen Bauamt Regensburg im Zuge des Ausbaus der B85 hergestellt wird, direkt dem Vorfluter zugeleitet. Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte, soweit die Bodenverhältnisse dies ermöglichen, versickert oder in ausreichend dimensionierten Retentionszisternen oder Rückhaltungen gespeichert werden. Überlaufwasser aus Zisternen, Regenrückhaltungen und Versickerungseinrichtungen kann an den Regenwasserkanal im Westen des Sondergebietes angeschlossen werden. Zisternen- und Retentionsvolumen sind mit einer Drosselabflussspende von $q_r = 30 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha})$ und einer Überschreitungshäufigkeit von $n = 0,20$ (1mal in fünf Jahren) nach dem DWA-Arbeitsblatt DWA-A 117 zu dimensionieren. Für die Einleitung von Niederschlagswasser über den Regenwasserkanal in den „Regen“, sind die Grundsätze der DWA-Arbeitsblatthereihen DWA-A 102/BWK-A 3 zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer, zu berücksichtigen;
Wasserwirtschaft	Eine Hochwassergefährdung innerhalb des Geltungsbereiches kann ausgeschlossen werden. Ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Flusses „Regen“ befindet sich direkt westlich der Bundesstraße B85. Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQextrem sind ebenso westlich der B85 zu finden. Wassersensible Bereiche sind zudem westlich der B85 und nördlich der Gemeindeverbindungsstraße (Richtung Kagerhof) bestimmt. Von der Planung sind keine direkten Wasserflächen betroffen. Das Grundwasser wird nicht beeinträchtigt. Der nördlich gelegene Teil des Planungsgebietes liegt im Wasserschutzgebiet „Stadtwerke Cham – Piending“, WSG-Zone III. Für diesen Bereich gilt die derzeit

gültige Verordnung vom 22.09.1976. Für den südlichen Planungsbereich besteht eine „Planreife“;

IV.7 Immissionsschutz

IV.7.1 Sachkomplex Lärmschutz

Entfällt, den in Sondergebieten sind Betriebsleiterwohnungen unzulässig.

IV.7.2 Sachkomplex Luftreinhaltung

Dem Fachbereich technischer Umweltschutz des Landratsamtes Cham wird im weiteren Planungsverfahren die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Es muss sichergestellt werden, dass im geplanten Gewerbegebiet keine unzulässigen lufttragenden Immissionen und Rauchbeeinträchtigungen auftreten können.

IV.7.3 Sachkomplex elektromagnetische Felder

Laut Auskunft der Stadt Roding, befinden sich im Umfeld keine Nieder- und Hochfrequenzanlagen, auf deren Abstände zu achten wären.

IV.8 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind weder der Stadt, noch dem Wasserwirtschaftsamt und auch nicht dem Altlastenkataster des Landratsamtes zu entnehmen bzw. bekannt. Ebenso sind Auffüllungen im Umgriff nicht bekannt.

IV.9 Gestalterische Festsetzungen

Für detaillierte Aussagen zu Dachform und Dachneigung, Verwendung von Materialien, Ausstattungsgegenständen und Bepflanzung wird auf die Festsetzungen durch Text im Planentwurf verwiesen.

V. Auswirkungen der Planung

V.1 Umwelt

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (§17 Art.8 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§1 a BauGB) müssen bei der Planung von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft, einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsregelung, gemäß BNatSchG, werden im Zuge der Abschichtung gemäß §2 a BauGB im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt.

V.2 Bevölkerung

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

V.3 Immissionen

Zu Auswirkungen bezüglich der Immissionen wird auf den beiliegenden Umweltbericht verwiesen.

VI. Planungsverwirklichung

VI.1 Bodenordnung

Die ausgewiesenen Flächen sind im Besitz der Stadt Roding.

VI.2 Kosten für die Erschließung

Erschließungsbeitrag:

Die Erschließung der bebaubaren Flächen ist ausschließlich über die Gemeinde Verbindungsstrasse „Kagerstraße“ vorgesehen. Diese wurde im Zuge des Ausbaues der Bundesstraße B85 ausgebaut. Der Stadt Roding entstehen damit keine beitragsfähigen Aufwendungen, die auf die Anliegergrundstücke umzulegen wären. Eine Beitragserhebung gem. BauGB i. V. m. der EBS der Stadt Roding ist damit nicht angezeigt. Der Bau, der Betrieb und die Unterhaltung der Parzellenzufahrt 1,2,3 und 5 über Parzelle 6, liegt in öffentlicher Hand und wird umgelegt. Die Anbindung des Baugrundstücks Parzelle 4 an die Kagerstraße, sowie dessen innere Erschließung, mit Planung und technischer Herstellung, ist vom Bauherrn selbst zu bewerkstelligen.

Kosten von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen:

Die Kosten von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen errechnen sich nach der Satzung der Stadt Roding.

Kosten der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung:

Die Herstellungsbeiträge errechnen sich nach der jeweils gültigen Beitrags- und Gebührensatzung der Städtischen Betriebe Roding.

Kosten der Strom- und Ferngasversorgung:

Anschlusskosten entsprechend den Tarifen der Bayernwerk Netz GmbH.

VI.3 Nachfolgekosten

Der Stadt Roding entstehen durch die neue Bebauungsart des Gebietes keine besonderen Nachfolgekosten, denn die Kapazitäten von zum Beispiel Schule, Kindergarten, etc. sind ausreichend.

VI.4 Flächenbilanz (gerundet)

Flächen innerhalb des Geltungsbereiches:

	Bebauungsplan Gewerbegebiet Kagerstrasse Nord	Deckblatt Sondergebiet Kagerstrasse Nord	Veränderung
Nettobaufläche	35.902 m ²	34.979 m ²	-923 m ²
Erschließungsfläche	0 m ²	1.930 m ²	+1.930 m ²
Grünfläche	4.261 m ²	3.710 m ²	-551 m ²
Ausgleichsfläche	1.901 m ²	1.445 m ²	-456 m ²
Bruttobaufläche	42.608 m²	42.064 m²	-544 m²
Bebaubare Fläche, innerhalb der Baugrenze	27.474 m ²	35.124 m ²	+7.650 m ²

Flächen außerhalb des Geltungsbereiches:

	Bebauungsplan Gewerbegebiet Kagerstrasse Nord	Deckblatt Sondergebiet Kagerstrasse Nord	Veränderung
Externe Ausgleichsfläche (für den naturschutzfachlichen Ausgleich)	20.049 m ²	20.049 m ²	0,00 m ²

VII. Hinweise

Bodendenkmalpflegerische
Belange

Im Gemeindebereich von Roding werden Bodendenkmäler vermutet. Außerhalb, ca. 120 m nördlich, befindet sich ein Bodendenkmal mit der Bezeichnung „Spätpaläolithische und mesolithische Freilandstation“ (D-3-6741-0030).

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde, gemäß *Art. 8 Abs. 1-2 DSchG* unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landratsamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund

geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimm der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt, oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Land- und Forstwirtschaft Durch die Bebauung der noch als Acker- oder Grünland genutzten Flächen (ca. 39.257 m²), gehen diese vollständig der landwirtschaftlichen Nutzung verloren. Die nach der Abholzung für den Ausbau der Bundesstraße B 85 verbliebene Waldfläche auf Teilflächen der Grundstücke Flur-Nr. 551 und 552 (Gemarkung Wetterfeld) mit einer Fläche von 1841 m² wurde abgeholzt und gerodet.

VIII. Umweltbericht

Der Umweltbericht vom 06.11.2023, des Architekturbüro Scheurle, Dingolfing, wird der Begründung als gesonderter **Teil B** beigelegt.

Erstellt:

Dingolfing, 16.05.2024

Georg Scheurle

Dipl.Ing. (Architekt)
Klosterhof 3
84130 Dingolfing
Tel 08731 32 75 50
Mobil 0151 615 616 00
E-Mail scheurle@architekt-scheurle.de

.....
Georg Scheurle

Rainer Wolf

Dipl.Ing. (FH) Landschaftsarchitektur
Hinterholzen 3
84326 Falkenberg
Tel 08735 93 999 93
Mobil 0174 570 5645
E-Mail arc-wolf@t-online.de

.....
Rainer Wolf

**1-Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „GEWERBEGEBIET KAGERSTRASSE NORD“
durch Aufstellung des 1. Änderungsdeckblattes „SONDERGEBIET KAGERSTRASSE NORD“****Quellenverzeichnis**

- 1) Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), aus <https://www.landentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungs-programm-bayern-stand-2023/>;
- 2) Regionalplan der Region Südostbayern, aus <https://www.regionsuedostbayern.bayern.de/regplan/konzept/regplan/>;
- 3) Stadt Roding, Flächennutzungsplan (Genehmigungsbescheid 08.03.2006), i.d. digitalen Fassung 04.07.2023;
- 4) Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – FIN-WEB (Online-Viewer);
- 5) Bayerisches Landesamt für Umwelt, GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern), (Online-Dienst) aus <http://www.bis.bayern.debis/initParams.de/>;

Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1 – Gewerbegebiet Kagerstrasse Nord, bearbeitet, ohne Maßstab;
Abb. 2 – Sondergebiet Kagerstrasse Nord, bearbeitet, ohne Maßstab;
Abb. 3 – Planungsumgriff, bearbeitet, ohne Maßstab;
Abb. 4 – Regionalplan Region 11 Regensburg, bearbeitet, ohne Maßstab;
Abb. 5 – Regionalplan, Auszug Wasserwirtschaft, bearbeitet, ohne Maßstab;
Abb. 6 – Flächennutzungsplan – alt, bearbeitet, ohne Maßstab;
Abb. 7 – Flächennutzungsplan – neu, bearbeitet, ohne Maßstab;
Abb. 8 – Blick nach Südwest in das Planungsgebiet

Anlagen

- 1) Planausfertigung – 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „GEWERBEGEBIET KAGERSTRASSE NORD“ Nr. 6102-88/0 durch Aufstellung des 1. Änderungsdeckblattes „SONDERGEBIET KAGERSTRASSE NORD“ Nr. 6102-88/1, Vorentwurf in der Fassung vom 06.11.2023;
- 2) Teil B, UMWELTBERICHT zur 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „GEWERBEGEBIET KAGERSTRASSE NORD“ Nr. 6102-88/0 durch Aufstellung des 1. Änderungsdeckblattes „SONDERGEBIET KAGERSTRASSE NORD“ Nr. 6102-88/1, Vorentwurf in der Fassung vom 06.11.2023;