



Datum:

04.12.2023

**Vollzug der Baugesetze;**

**1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung "Gewerbegebiet Kagerstraße Nord" Nr. 6102-88/0 durch Aufstellung des 1. Änderungsdeckblattes "Sondergebiet Kagerstraße Nord" Nr. 6102-88/1 im OT Roding durch die Stadt Roding**

**hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

**Sachgebiet "Naturschutz und Landschaftspflege":**

**Ein- und Durchgrünung**

Die fehlende Randeingrünung des Sondergebiets wird äußerst kritisch gesehen, insbesondere wenn als Vermeidungs- bzw. Verringerungsmaßnahme unter XIII. des Umweltberichts die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung genannt ist. Ein Grünstreifen in den Randbereichen, auf welchem die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern nicht möglich ist, stellt keine ordentliche Randeingrünung dar. Das Ziel sollte sein, das Sondergebiet mithilfe von Gehölzen effektiv in die Landschaft einzubinden.

Bei der Durchgrünung sollte grundsätzlich ein Laubbaum pro 4 Stellplätze vorgesehen werden, um unnötige Erhitzung der Flächen zu vermeiden. Entlang der Verkehrsflächen empfiehlt es sich straßenbegleitende Bäume anzupflanzen.

**Gehölzauswahl**

Die Arten *Ligustrum vulgare*, *Frangula alnus*, *Rosa arvensis* und *Viburnum lantana* entsprechen nicht dem Naturraum 070 „Oberpfälzisches Hügelland“ und sind somit nicht standorthemisch. Die Artenauswahl ist anzupassen.

**Planungsfaktor**

Für die Reduzierung des Kompensationsbedarfs können ausschließlich die angegebenen Punkte „Verwendung versickerungsfähiger Beläge“ und „Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen [...]“ angewandt werden, was einem Planungsfaktor von 10 % entspricht. Weitere Maßnahmen sind der Tabelle 2.2 der Anlage 2 des Bauleitfadens (2021) zu entnehmen, falls die Verwendung des Planungsfaktors von 20 % weiterhin gewünscht ist. Ansonsten kann sich eine Änderung des Ausgleichbedarfs ergeben.

**Eingriff und Ausgleich**

Die Thematik des Ausgleichbedarfs bzw. der Ausgleichsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Die Flächen Fl.Nr. 301 und 301 der Gemarkung Strahlfeld sind grundsätzlich zur Verwendung als Ausgleichsflächen geeignet. Eine abschließende fachliche Beurteilung ist jedoch aktuell nicht möglich.

**Sachgebiet "Gartenkultur und Landespflege":**

Die gute Einbindung der großen Gebäudekomplexe in die Landschaft ist sicher auch für die Stadt Roding von Bedeutung. Wie die Erfahrung jedoch zeigt (z. B. Strahlfeld, Baugebiet Schmalixfeld), ist die Bereitschaft der Bauherren gering, eine zielführende Eingrünung durchzuführen.

Daher wird dringend empfohlen, Schutzmaßnahmen an den Leitungstrassen auf öffentlichem Grund vorzusehen, die eine gefahrlose Bepflanzung der Trassen ermöglichen.

Eine offene Fläche von 10 m<sup>2</sup> je Baumscheibe ist bei den auftretenden Hitzeperioden viel zu gering angesetzt, Minimum sind 16 m<sup>2</sup>, besser 20 m<sup>2</sup>.

Werbeanlagen sollten nicht zu einer weiteren Lichtverschmutzung beitragen. Daher sollte nur Werbung ohne Licht ermöglicht werden.

Da das Gelände hängt, sind Vorgaben zum Bau von Mauern, zu Abgrabungen und Auffüllungen unverzichtbar. Die Anlage von Geländeschnitten wird dringend empfohlen.

Einfriedungen sind bei Einzelhandelsbetrieben nicht erforderlich. Sie sollten untersagt werden. Wenn nicht, ist eine dichte Hinterpflanzung/Begrünung zweckmäßig.

Um die „Restflächen“ (gehölzfreie Grünflächen auf Betriebsgrundstücken) sinnvoll ökologisch aufzuwerten sollte die Ansaat von Regiosaatgut festgesetzt werden. Dies gilt auch für die öffentlichen Grünflächen.



**Datum**  
04.12.2023

1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Kagerstraße Nord durch Aufstellung eines 1. Änderungsdeckblattes Sondergebiet Kagerstraße Nord Nr. 6102-88/1 – Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

sowie

31. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Aufstellung des 31. Änderungsdeckblattes Nr. 6100-35/31 für das Sondergebiet Kagerstraße Nord – Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Grundsätzlich gilt unsere Stellungnahme vom 11.03.2019.

### **Wasserschutzgebiet**

Wir weisen erneut darauf hin, dass sich das geplante Gewerbegebiet sich zum Teil mit der Zone III des Schutzgebietes „Stadtwerke Cham Roding Pindling“, welches

mit Verordnung vom 22.09.1972 festgesetzt wurde, überschneidet. Die verbotenen oder nur beschränkt zulässigen Handlungen gemäß §3 der Verordnung, Punkt 1.8 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, sind einzuhalten.

Wir weisen zudem darauf hin, dass sich der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb der Schutzzone IIIB der geplanten Erweiterung des Wasserschutzgebietes für das Gewinnungsgebiet Pindling befindet. Bis die Festsetzung der geplanten Erweiterung vollzogen ist, empfehlen wir die Erweiterung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bzgl. der Lage im Wasserschutzgebiet um die Verbote und nur beschränkt zulässigen Handlungen der Musterverordnung für Schutzgebiete für die Zone IIIB. Diese ist abrufbar unter:

<https://www.lfu.bayern.de/wasser/trinkwasserschutzgebiete/index.htm>

Die Bebauungsplanänderung ist mit den Stadtwerken Cham abzustimmen.

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Datum  
11.03.2019

Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Kagerstraße Nord Nr. 6102-88/0 -  
Verfahren nach §4 Abs. 2 BauGB  
16. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Aufstellung eines Änderungs-  
Deckblattes Nr. 6100-35/16

### **Wasserschutzgebiet**

Die neu miteinbezogenen Teilflächen (Flurnummern 551 und 552) befinden sich in der Zone III des Schutzgebietes „Stadtwerke Cham Roding Pindling“, welches mit Verordnung vom 22.09.1972 festgesetzt wurde. Die verbotenen oder nur beschränkt zulässigen Handlungen gemäß §3 der Verordnung, Punkt 1.8 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, sind einzuhalten.

Wir weisen zudem darauf hin, dass sich der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb der Schutzzone IIIB der geplanten Erweiterung des Wasserschutzgebietes für das Gewinnungsgebiet Piending befindet. Bis die Festsetzung der geplanten Erweiterung vollzogen ist, empfehlen wir die Erweiterung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bzgl. der Lage im Wasserschutzgebiet um die Verbote und nur beschränkt zulässigen Handlungen der Musterverordnung für Schutzgebiete für die Zone IIIB. Diese ist abrufbar unter:

<https://www.lfu.bayern.de/wasser/trinkwasserschutzgebiete/index.htm>

Die Erweiterung ist mit den Stadtwerken Cham abzustimmen.

### **Niederschlagswasser**

Mit Schreiben vom 11.02.2019 haben die Städtischen Betriebe Roding eine gehobene wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten von Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet in den namenlosen Bach beantragt. Der Antrag basiert jedoch noch auf einem alten Entwurf des Gewerbegebiets und enthält nicht die nun mitaufgenommenen Teilflächen der Flurnummern 551 und 552. Der Wasserrechtsantrag ist an die geplante Änderung des Bebauungsplans anzupassen (u.a. geänderte Abflussbeiwerte, geänderte maßgebende undurchlässige Flächen).