



Stadt:
Landkreis:
Regierungsbezirk:

Roding
Cham
Oberpfalz

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan RODING – BRANTL-AREAL Nr. 6102-100/0

2. ENTWURF

in der Fassung vom 27.06.2024

Inhaltsverzeichnis

Teil A) Bebauungsplan		Seite
A.1	Lage und Raumbezug	3
A.2	Luftbild Bestand	4
A.3	Ziel und Zweck der Planung	5
A.4	Rahmenbedingungen	8
A.5	Verfahrenshinweise	13
A.6	Inhalte und Aussagen zur Planung	14
A.7	Erschließung	17
A.8	Immissionsschutz	18
A.9	Altlasten	19
A.10	Denkmalschutz	19
A.11	Brandschutz	20
A.12	Erschließungskosten	21
Teil B) Integrierte Grünordnung		
B.1	Anlass	22
B.2	Bestandserfassung und Bewertung	22
Teil C) Anlagen		
C.1	Verschattungsstudie, HIW, Bogen vom 02.03.2023	24
C.2	3-D-Darstellung der geplanten Bebauung, HIW, Bogen vom 03.04.2023	24
C.3	Ansichten und Schnitt der bestehenden und geplanten Bebauung: Südwest-Ansicht entlang der Ortsstraße „Lilienhöhe“, Südost-Ansicht entlang der „Regensburger Straße“ und Ost-Ansicht entlang der Grundstücksgrenze zu Flur-Nr. 198 und 541/4, Längsschnitt durch Haus WG 1 und Haus W 2 Bauer Architektur & Wohnbau GmbH & Co. KG, Konzell vom 27.06.2024	24
C.4	Verkehrs- und schalltechnische Untersuchung, Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler, Cham vom 05.02.2023	24
C.5	Stellungnahme Verkehr Lilienhöhe, Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler, Cham vom 15.09.2023	24

Teil A) Bebauungsplan

A.1 Lage und Raumbezug

A.1.1 Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Roding mit ca. 12.500 Einwohnern liegt im Landkreis Cham, im Regierungsbezirk Oberpfalz. Raumordnerisch ist die Stadt Roding der Region 11 „Regensburg“ zuzuordnen. Das Planungsgebiet „Brantl-Areal“ liegt innerhalb des Hauptortes Roding, direkt im Zentrum der Stadt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes RODING – BRANTL-AREAL Nr. 6102-100/0 in der Gemarkung Roding wird in der aktuellen Flurkarte wie folgt umgrenzt:

- im Norden: von den Grundstücken Lilienhöhe 4, Flur-Nr. 540/4, Lilienhöhe 6, Flur-Nr. 480 und Blümelhubergasse 1, Flur-Nr. 219
- im Osten: von einer Teilfläche der Flur-Nr. 541
- im Süden: vom Gehweg entlang der Staatsstraße St 2650 (Regensburger Straße), Flur-Nr. 504/4 und dem Grundstück Regensburger Straße 18, Flur-Nr. 194
- im Westen: von der Ortsstraße „Lilienhöhe“, Flur-Nr. 540/3 und von den Grundstücken Regensburger Straße 18, Flur-Nr. 194 und Lilienhöhe 4, Flur-Nr. 540/4

und beinhaltet eine Teilfläche des Grundstückes Regensburger Straße 16, Flur-Nr. 541 und das Grundstück Lilienhöhe 2, Flur-Nr. 540/2 mit einer Fläche von insgesamt ca. 3.110 m².

Das Planungsgebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO und als „Mischgebiet“ (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Der Bebauungsplan weicht daher zum Teil von der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes ab, der das Plangebiet vollständig als „Mischgebiet“ ausweist.

Bei dem Grundstück Flur-Nr. 541 handelt es sich um das ehemalige Firmengelände der Brauerei Brantl sowie einem ehemaligen Norma-Markt, alle Gebäude wurden bereits abgebrochen. Das Grundstück Flur-Nr. 540/2 wurde als Parkplatz für den Lebensmittelmarkt und nach dessen Schließung als öffentlicher Parkplatz genutzt. Das Plangebiet befindet sich in privater Hand.

A.1.2 Baugrund und Bodenverhältnisse, Hydrologische Verhältnisse

Hinsichtlich Baugrund und Bodenverhältnissen, sowie hydrologischen Verhältnissen sind keine Auffälligkeiten oder genauere Aufschlüsse bekannt. Sollte die Situation im Plangebiet besondere Maßnahmen erfordern, sind diese im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anzuordnen. Im Übrigen kann das Plangebiet nach den Bestimmungen der EWS der städtischen Betriebe Roding A.d.ö.R. entwässert werden. Ein leistungsfähiges Kanalnetz ist vorhanden.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist dabei nur mit gedrosseltem Abfluss ($q_{dr,k} = 30 \text{ l/(s} \cdot \text{ha)}$) und Retention, bemessen nach ATV-DVWK-A 117 (Wiederkehrhäufigkeit $n = 0,10 - 1 \text{ mal in } 10 \text{ Jahren}$), gestattet.

A.1.3 Beschreibung der umweltrelevanten Faktoren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt, nachdem die Grundfläche im Plangebiet weniger als 20.000 m² beträgt, im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

Eine weiterhin und vorsorglich durchgeführte überschlägige Prüfung gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien hat

ergeben, dass für das Planungsgebiet offensichtlich weder umweltrelevante Belange noch erhebliche Umweltauswirkungen gegeben und durch die Art der bestehenden und künftigen Nutzungen auch nicht zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1a Abs. 1 und § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB i. V. mit Anlage 2 und i. V. m. §§ 3, 3b u. c, 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung mit Anlagen 1 und 2).

Außerdem wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b 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 (§ 13 Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Der Bebauungsplan berücksichtigt die städtebaulichen Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB. Er dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung, vor allem zur Schaffung von innerstädtischem Wohnraum, sowie der baulichen Nachverdichtung und damit vordringlich der Deckung des dringenden, örtlichen Wohnbedarfs.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Da das Planungsgebiet bereits als Mischgebiet im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt ist und die Grundstücke im Geltungsbereich bereits bebaut waren, sind keine naturschutzrechtlich nachteiligen Veränderungen zu erwarten. Somit stellt auch die Neubebauung keinen Eingriff in den Naturhaushalt mehr dar. Im Übrigen gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (ein solcher liegt hier vor) 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.

A.2 Luftbild Bestand

(Geltungsbereich rot umrandet dargestellt)



A.3 Ziel und Zweck der Planung

A.3.1 Veranlassung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB hat die Stadt Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Vorschrift räumt der Stadt Roding sowohl hinsichtlich des „Ob“ und „Wann“ als auch des „Wie“ der Planung ein weites Ermessen ein. Ein Bebauungsplan erfüllt die Anforderungen des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, wenn er nach dem städtebaulichen Konzept der Stadt Roding als erforderlich angesehen werden kann. Die Stadt Roding hat das Recht, dieses Konzept selbst zu bestimmen; sie darf grundsätzlich selbst entscheiden, ob, wann und mit welchen Regelungen sie einen Bauleitplan aufstellt. Dabei ist sie nicht darauf beschränkt, eine Entwicklung, die bereits im Gange ist, in geordnete Bahnen zu lenken; sie kann auch die planerischen Voraussetzungen dafür schaffen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich erst für die Zukunft abzeichnet. Ein unabweisbares Bedürfnis muss die Stadt Roding nicht nachweisen. Es handelt sich hierbei um einen weiten Maßstab.

Anlass für die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung ist es, im Plangebiet eine geordnete Bebauung zu ermöglichen. Aufgrund der Größe des Plangebietes und der erwünschten starken städtebaulichen Nachverdichtung setzt die Stadt Roding zur Steuerung der baulichen Entwicklung ihre kommunale Planungshoheit ein und verlässt sich nicht auf die Regelungen des § 34 BauGB, zumal diese kaum Handhabe für eine gesteuerte Entwicklung der Bebauung, beispielsweise zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, bietet. Es sollen für die weitere Zukunft standortgünstige Flächen für die Bebauung zur Verfügung gestellt werden, um der nach wie vor bestehenden großen Nachfrage an Wohnungen auch in naher Zukunft gerecht zu werden. Weiterhin ist die Stadt Roding bestrebt, an diesem Standort gleichberechtigte Bedingungen und Voraussetzungen zu schaffen. Im Ergebnis ist es anzustreben, ein integriertes Planwerk hinsichtlich Städtebau und Grünordnung zu erarbeiten, um den Standort für die Zukunft zu rüsten und die Bereitstellung von Flächen für Wohnnutzung und nicht störendem Gewerbe sicherzustellen. Die Ausweisung von Bauflächen dient der dringend notwendigen Deckung des örtlichen Bedarfs, der städtebaulichen Nachverdichtung und zur Vermeidung der Ausweisung neuer Baugebiete in Ortsrandlagen oder im Außenbereich.

Die Erforderlichkeit für die Aufstellung des Bebauungsplanes liegt nach Auffassung der Stadt Roding vor. Die Nachfrage nach entsprechenden Wohnbauflächen ist nachweislich vorhanden (siehe A.3.4). Diese kann von der Stadt Roding nicht mehr durch vorhandene Flächen abgedeckt werden. Allgemeine Wohnbauflächen in privatem Besitz sind nur noch in einem sehr eingeschränkten Umfang vorhanden, so dass unmittelbarer Handlungsbedarf besteht.

A.3.2 Bestand

A.3.2.1 Planungsbereich

Der vorliegende Planungsbereich umfasst, nach Abbruch der leerstehenden Gewerbegebäude, eine Brachfläche und eine ehemalige Parkfläche.

A.3.3 Entwicklung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden dem großen Bedarf nach Wohn- und Nutzflächen angepasste Bauflächen innerhalb des Gebietes „Brantl-Areal“ geschaffen und diese durch entsprechende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung eingebunden. Die Planung orientiert sich hinsichtlich der Dimensionierung am aktuellen Bedarf und berücksichtigt dabei vor dem Hintergrund der erwünschten starken Nachverdichtung erschließungsrelevante Faktoren ebenso wie städtebauliche und naturschutzfachliche Aspekte.

Die Geländetopographie und die Eingliederung in die angrenzenden Umgebungsstrukturen bewirken eine sinnvolle Anordnung der Bausubstanzen und eine wirtschaftliche Lösung bei der Anlage der Erschließungseinheiten.

Den Belangen des Naturschutzes wird durch die räumlich eingeschränkte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Festsetzung von kleintierdurchlässigen Einfriedungen und Bepflanzung der Freiflächen Rechnung getragen. Die Ausweisung ist auch mit der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Roding vereinbar. Die starke Nachverdichtung im Plangebiet erfolgt auch deshalb, um die wertvollen Ressourcen Grund und Boden zu schonen und einer Flächenversiegelung in den Außenbereich hinein vorzubeugen.

A.3.4 Bedarf, Durchführung

Für die Aufstellung mit Ausweisung von Flächen zur Wohnbebauung und nicht störender gewerblicher Nutzung besteht aufgrund der konkreten Anfragen unmittelbarer Bedarf. Es entspricht dem städtebaulichen Ziel der Stadt Roding, im Rahmen der Nachverdichtung ausreichend Flächen für die steigende Nachfrage nach Wohnraum anbieten zu können.

Das Planungsgebiet ist Teil des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) der Stadt Roding vom 31.07.2014. Dort ist für den gegenständlichen Bereich die Entwicklung von Baulandflächen und Nachverdichtung vorgesehen. Konkret sollen nach Abbruch der leerstehenden Bausubstanz Neubauten mit Verkaufsflächen im Erdgeschoss und Dienstleistungs- und Wohnnutzung in den Obergeschossen entwickelt werden, um dazu beizutragen, den Altstadtkern zu aktivieren. Verkaufsflächen sind zwar aktuell nicht geplant, dafür Dienstleistungsbereiche im südöstlichen Wohn- und Geschäftsgebäudes (WG 1) an der „Regensburger Straße“. Die Stadt Roding ist ein attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort im Landkreis Cham, der - im Gegensatz zu vielen anderen Gemeinden der Region und dem Landkreis Cham selbst - sowohl eine steigende Bevölkerungs- als auch Arbeitsplatzentwicklung aufweist. Ziel der Stadt Roding ist es, diese Entwicklung weiterzuführen und Wohnraum für die stetig wachsende Anzahl der Bürger zu schaffen. Nach einer Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird bis zum Jahr 2037 für Roding ein anhaltendes Bevölkerungswachstum erwartet. Bis 2035 wird die Bevölkerung gegenüber 2018 um 5 % wachsen und bis 2037 auf diesem Stand stagnieren. Dieses Wachstum zieht weiteren Wohnraumbedarf nach sich.

Dieser Bedarf wird durch die von der Stadt Roding in Auftrag gegebene Wohnraumbedarfsprognose 2040 vom 30.03.2020 nochmals untermauert. Das Gutachten konstatiert einen hohen Bedarf an Wohnraum mit Servicenangebot in zentrumsnahen Lagen für unterschiedliche Alters- und Zielgruppen, insbesondere für ältere Menschen sowie einen hohen Bedarf an verdichteten Wohnformen (Mehrfamilienhausbau). Bis 2037 ist ein Zusatzbedarf von 1.421 Wohnungen erforderlich. Mit dem bisher hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienwohnhäusern kann dieser Nachfrage und den Anforderungen nicht nachgekommen werden. Der notwendige höhere Bedarf an kleineren Wohnungen für ältere und junge Haushalte und Wohnungen für Familien kann nur in einer Erhöhung des Anteils an Mehrfamilienwohnhäusern realisiert werden. Die Analyse stellt fest, dass die Steigerung des derzeitigen Mehrfamilienhaus-Anteils von 30 % auf min. 40 % unabdingbar ist. Insoweit geht der vorliegende Bebauungsplan auch in dieser Hinsicht mit der geplanten zukünftigen Entwicklung der Stadt Roding konform.

Zahlreiche Arbeitnehmer, die in Roding tätig sind, pendeln mit dem Auto in die Stadt. Hiermit geht für den Arbeitnehmer ein Zeitverlust einher, sowie eine Belastung der Umwelt und der Anwohner durch Fahrbewegungen. Wenn auch die Stadt Roding vorliegend bewusst dem späteren Bauherrn keine zu strengen Vorgaben zur baulichen Nutzung machen möchte, so begrüßt sie ausdrücklich die Schaffung von Wohnungen für Arbeitnehmer, die zur Fachkräfteabdeckung von außen zuziehen. Ein solches Angebot ist arbeitnehmerfreundlich und wertet den Wirtschaftsstandort Roding zusätzlich auf. Gleichzeitig werden die Umwelt und die Bevölkerung entlastet.

Gleichzeitig ist die Stadt Roding nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB verpflichtet, bei der Bauleitplanung die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Die Stadt Roding begrüßt ein breites Angebot von Wohnraum verschiedener Art, da auch die finanzielle Leistungsfähigkeit der Bevölkerung beim Erwerb oder der Anmietung von Wohnraum berücksichtigt werden muss. Die Stadt sieht sich daher in der Pflicht, auch für die Bevölkerungsteile die Voraussetzungen für

Wohnraum verschiedener Größe zu schaffen, deren finanzieller Spielraum den Erwerb oder die Miete eines Einfamilienhauses nicht ermöglicht.

Ein Schwerpunkt der Neuerungen ist der Vorrang der Innenentwicklung und flächensparender Siedlungsformen. Schon bisher bestand die Verpflichtung der Stadt Roding zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB). Wie die tatsächliche Entwicklung des Flächenverbrauchs belegt, ist es jedoch erforderlich, noch größere Anstrengungen zu unternehmen, um dieser Zielsetzung gerecht zu werden. Der wesentliche Schwerpunkt des LEP für den Bereich der Bauleitplanung ist daher die Begründung eines Vorranges der Innenentwicklung sowie flächensparender Siedlungsformen. Aus diesem Grund hat die Stadt Roding im Plangebiet die planerischen Voraussetzungen für die Schaffung umfangreichen Wohnraums geschaffen.

Leerstehende oder leer fallende Bausubstanz, die eine Nutzung zulassen würde, ist nicht vorhanden. Auch sind keine brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen, insbesondere ehemals von Militär, Bahn, Post oder Gewerbe genutzter Flächen, im Siedlungsbereich vorhanden, die als Baulandreserven mobilisiert werden könnten durch Umnutzung zur Innenentwicklung. Aufgrund der geographischen Situation ist ferner eine angemessene Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche nicht möglich. Auf die Nutzung bereits ausgewiesener Baugebiete wird durch Einzelgespräche mit den Grundeigentümern hingewirkt. Der nun auszuweisende Bereich weist flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen auf. Vorhandene Verkehrsflächen werden für die Erschließung genutzt. Zusätzliche Verkehrsflächen werden – mit Ausnahme der Innenerschließung – nicht geschaffen. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird auch die Versiegelung von Freiflächen möglichst geringgehalten.

Zum Flächenbedarf ist festzustellen, dass laufend Anfragen bei der Stadt Roding eingehen und zu erwarten ist, dass diese künftig nicht mehr bedient werden können, da keine entsprechenden Flächen in der erforderlichen Größe vorhanden sind.

Die Stadt Roding hat deshalb entschieden, das nun gegenständliche Gebiet zu überplanen. Der örtlichen Situation angemessen wurde der Bauabschnitt hinsichtlich des Planungsumfanges mit ca. 3.110 m² Ausweisungsfläche (brutto) gewählt. Eine flächensparende stark nachverdichtete Siedlungsstruktur kann erreicht werden. Die gewählte Größe des Abschnitts orientiert sich am tatsächlich vorhandenen Bedarf und dem planerischen Willen der Stadt.

Dem Flächenbedarf für die beabsichtigte Ausweisung gegenüberzustellen sind die in der Stadt noch vorhandenen Reserveflächen innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete. Die vorhandenen Flächen wurden erfasst und ihre Einstufung hinsichtlich Nachverdichtungspotential oder Baulücke geprüft. Dabei musste festgestellt werden, dass – wie oben schon erwähnt – nur noch sehr eingeschränkt Baulandflächen mit großem Flächenmaß und Entwicklungspotential vorhanden sind. Festzustellen ist somit, dass Restflächen nicht bzw. nicht in ausreichendem Umfang vorhanden sind.

Die Angliederung des Plangebiets an angrenzende bereits bestehende Wohnbebauung und gewerbliche Nutzung sowie die Anbindung an das direkt am Planungsgebiet vorhandene Straßennetz bewirkt eine sinnvolle Anordnung der Bausubstanz und stellt eine besonders wirtschaftliche Lösung dar.

A.3.5 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Bauleitplanung verfolgt zwei Ziele: Die Vorbereitung einer Nutzung und die Leitung des weiteren Geschehens. Eine leitende Funktion hat sowohl der Flächennutzungsplan gegenüber den Bebauungsplänen, indem letztere aus ihm zu entwickeln sind (§ 8 Abs. 2 BauGB). Die Stadt Roding will die ihr übertragende Planungshoheit nutzen und mit dem Verfahren nicht nur die Vorbereitung einer baulichen Nutzung in den Vordergrund stellen, sondern ganz bewusst die Lenkungsfunktion wahrnehmen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll für das bislang unbeplante Plangebiet die Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ und „Mischgebiet“ ermöglicht werden. Im WA ist dabei vorwiegend Wohnnutzung vorgesehen, während im MI auch gewerbliche Nutzungseinheiten geplant sind.

A.4 Rahmenbedingungen

A.4.1 Rechtsverhältnisse

Die rechtlichen Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich aus dem BauGB in seiner aktuellsten Fassung, vorliegend insbesondere aus dem § 13a BauGB.

A.4.2 Umweltprüfung

Siehe A.1.3 Beschreibung der umweltrelevanten Faktoren

A.4.3 Planungsvorgaben

A.4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.09.2013 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein. Das Landesentwicklungsprogramm ordnet die Stadt Roding nach den Gebietskategorien dem ländlichen Teilraum zu, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

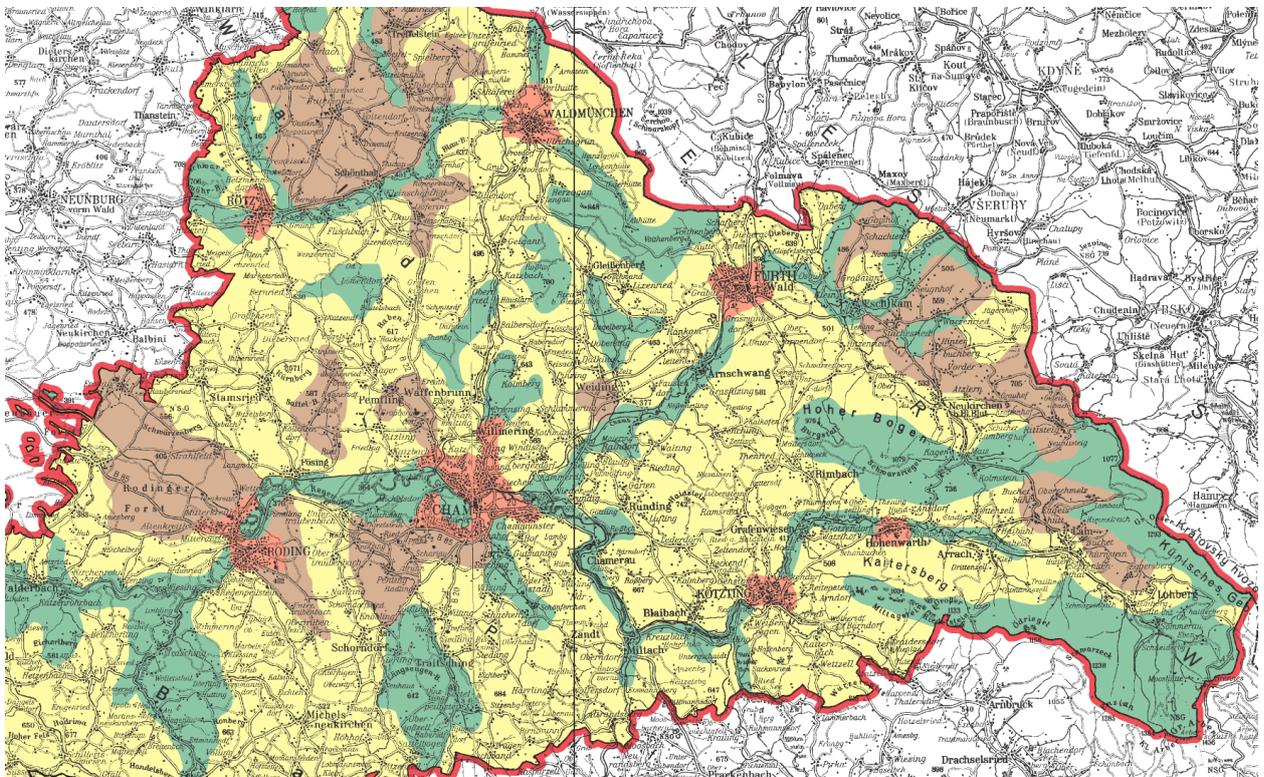
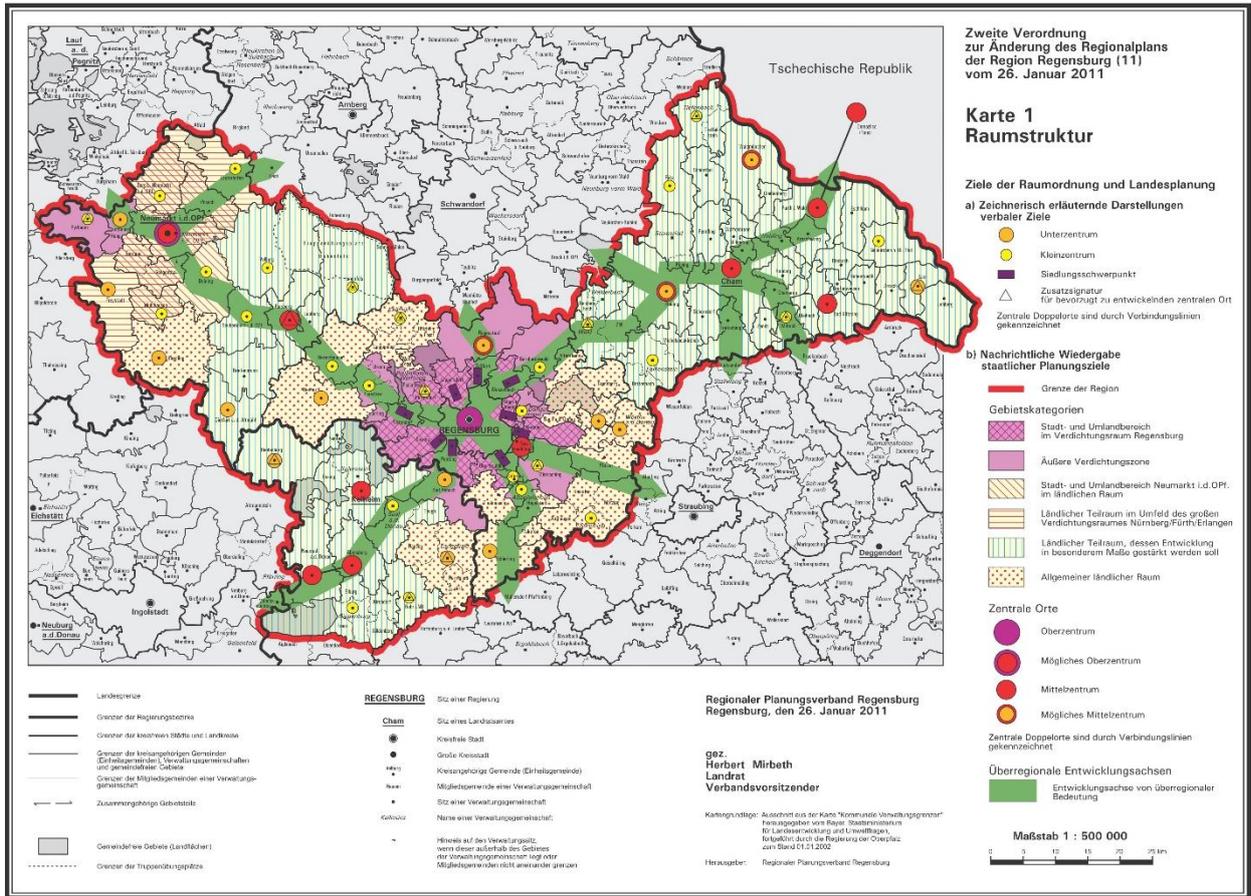
Durch das LEP wurde auch das Erfordernis einer kommunalen Bodenpolitik neu akzentuiert, da insbesondere durch eine weit vorausschauende kommunale Flächenvorhaltung zu einer ausgewogenen städtebaulichen Entwicklung beigetragen werden kann. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird der kommunalen Bodenpolitik Rechnung getragen. Ohne eine Inanspruchnahme von städtebaulichen Verträgen kann die rasche Umsetzung des Bebauungsplanes geregelt werden. Eine rasche Umsetzung ist allseits gewünscht und gewährleistet. Das Entstehen von neuen ungenutzten Flächen wird vermieden.

A.4.3.2 Regionalplan

Der Regionalplan der Region „Regensburg 11“ ordnet nach der Raumstruktur die Stadt Roding dem ländlichen Teilraum zu, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. In der ökologisch-funktionellen Raumgliederung ist der Ort Roding dem Bereich der Gebiete mit überwiegend naturnahen Lebensgemeinschaften zuzuordnen.

Nach dem Regionalplan soll eine zukunftsorientierte räumliche Ordnung und Entwicklung angestrebt werden. Mit Hilfe derer soll die Zukunftsfähigkeit der Region gesichert und weiter verbessert werden. Dabei ist es von besonderer Bedeutung, die Lage an überregionalen Ost-West-Verkehrsanbindungen zur Entwicklung von Standorten zu nutzen. Eine nachhaltige Stärkung der Wirtschaftskraft ist insgesamt anzustreben. Auf eine erhebliche Steigerung des Angebots an nichtlandwirtschaftlichen Dauerarbeitsplätzen, insbesondere für qualifizierte Berufe, soll hingewirkt werden. Neben dem Ausbau des produzierenden Gewerbes soll auch die Weiterentwicklung des Dienstleistungssektors, vor allem des Fremdenverkehrsgewerbes angestrebt werden.

Bekannt ist auch das landesplanerische Ziel, wonach zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig u. a. die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden sollen.



Karte „Ökologisch-funktionelle Raumstruktur“

A.4.3.3 Flächennutzungsplan Bestand

Die Stadt Roding besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, welcher mit Bescheid des Landratsamtes Cham vom 08.03.2006 genehmigt und am 03.04.2006 wirksam in Kraft gesetzt wurde.

Das Plangebiet (Geltungsbereich rot umrandet) ist als Mischgebiet dargestellt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

A.4.3.4 Flächennutzungsplan Berichtigung

Der Bebauungsplan weicht zum Teil von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ab, der das Plangebiet vollständig als „Mischgebiet“ (MI) darstellt. Für die geplante künftige Wohnnutzung ist der Flächennutzungsplan dahingehend zu berichtigen, dass eine Teilfläche in ein „Allgemeines Wohngebiet“ umgewandelt 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.



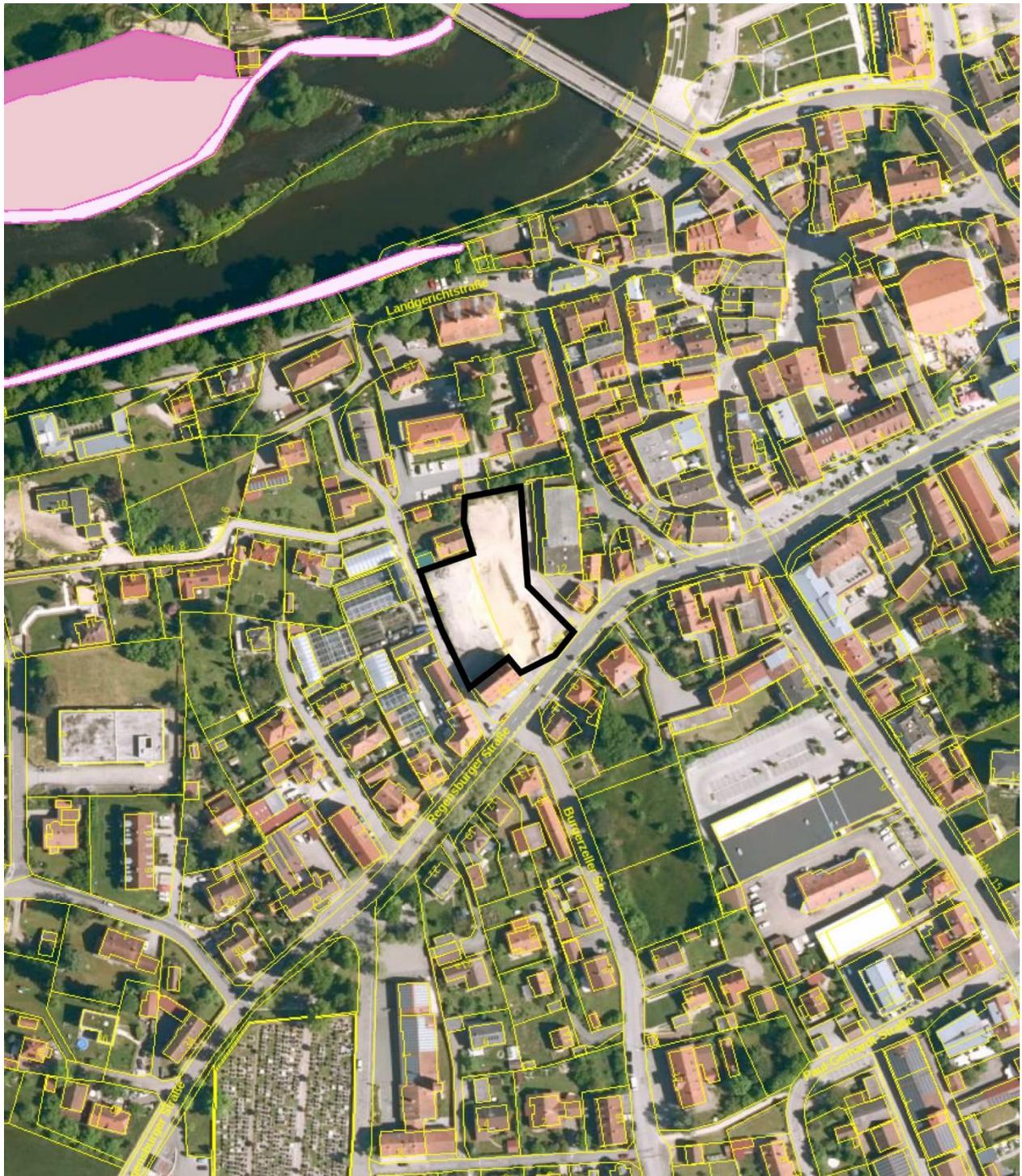
Berichtigungsbereich (rot umrandet dargestellt)

A.4.3.5 Arten- und Biotopschutzprogramm

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung werden im Arten- und Biotopschutzprogramm keine übertragbaren Aussagen hinsichtlich der Ziele zu Feuchtgebieten und Gewässern und bezüglich der Trockenstandorte definiert.

A.4.3.6 Biotopkartierung

Innerhalb des Planungsbereiches selbst befinden sich keine amtlich erfassten Biotope. Die nächstgelegenen Strukturen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs, deutlich nördlich des Planungsgebietes (siehe rot schraffierte Flächen in der Karte).



Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet dargestellt.

A.4.3.7 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Planungsbereiches selbst sind keine Funde der Artenschutzkartierung verzeichnet und auch im unmittelbaren Umfeld sind keine Bereiche mit entsprechenden Artenvorkommen vorhanden.

Zur besonderen Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte wurde die Kleintierdurchlässigkeit der Einfriedung festgesetzt.

A.4.3.8 Landschaftsschutzgebietsverordnung

Das überplante Gebiet liegt nicht im Bereich einer Landschaftsschutzgebietsverordnung.

A.4.4 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung fanden keine faunistischen Kartierungen zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt.

Der Stadt Roding liegen jedoch auch keine Hinweise auf ein Vorkommen besonders- oder streng geschützter Arten vor. Aufgrund der fehlenden Lebensraumausstattung und des derzeitigen Kenntnisstandes ist von keiner artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen.

A.5 Verfahrenshinweise

Nachfolgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt:

- Landratsamt Cham:
 - Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 50
 - Erschließungsbeitragsrecht, SG 21
 - Brandschutz, SG 30
 - Bauwesen technisch, SG 50
 - Technischer Umweltschutz, SG 51
 - Naturschutz und Landschaftspflege, SG 52
 - Gartenkultur und Landespflege, SG 53
 - Wasserrecht, SG 54

- Regionaler Planungsverband, Region 11

- Regierung der Oberpfalz:
 - Höhere Landesplanungsbehörde, SG 24
 - Städtebauförderung, SG 34

- Staatliches Bauamt Regensburg, Abteilung Straßenbau

- Kreiswerke Cham:
 - Abfallwirtschaft

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Cham

- Wasserwirtschaftsamt Regensburg

- Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL Süd, PTI 12

- Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Schwandorf

- Städtische Betriebe Roding AdöR

- Rodinger Verkehrsbetriebe GmbH

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat BQ
- DSK-BIG, Projekt- und Stadtentwicklung
- SHL, Architekten und Stadtplaner
- Nachbargemeinden:
 - Stadt Cham
 - Markt Stamsried
 - Markt Falkenstein
 - Markt Neukirchen-Balbini
 - Markt Bruck i. d. Opf.
 - Gemeinde Pösing
 - Gemeinde Schorndorf
 - Gemeinde Michelsneukirchen
 - Gemeinde Zell
 - Gemeinde Walderbach

A.6 Inhalte und Aussagen zur Planung

A.6.1 Vorbemerkung

Städtebauliches Ziel des Bauleitplanes ist die Schaffung stark nachverdichteter Baugebietsflächen im Ortskern der Stadt Roding. Im Zuge der vorliegenden, qualifizierten Bauleitplanung, werden diesbezüglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben geschaffen. Vor allem unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte soll dabei eine flächensparende, zeitgemäße, den heutigen Anforderungen ausgerichtete Entwicklung ermöglicht werden.

A.6.2 Nutzungskonzept

A.6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO und als „Mischgebiet“ (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Der Bebauungsplan wird daher nur teilweise aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Roding entwickelt, der das Plangebiet als „Mischgebiet“ (MI) ausweist. Für die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA) ist die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich (siehe auch A.4.3.4).

A.6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Planungsbereich u.a. durch die Definition der Grundflächenzahl (GRZ 0,6 im MI und 0,5 im WA) geregelt. Der Orientierungswert des § 17 Satz 1 BauNVO wird also beim WA um 0,1 überschritten. Die Stadt Roding hat sich aber bewusst für die verdichtete Bebauung entschieden. Die vorgenommenen Festsetzungen, insbesondere in Kombination mit den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, gewährleisten aus Sicht der Stadt dennoch, dass nur ein angemessener, möglichst geringer Anteil der Fläche im Plangebiet versiegelt wird und Freiflächen erhalten bleiben, ermöglichen jedoch gleichzeitig die Schaffung eines angemessenen Umfangs an Geschossfläche. Darüber hinaus ist der Versiegelungsgrad im Innen- und Altstadtbereich meist viel höher (bis zu 100 %). Die vorherige Nutzung inkl. Parkplatz und Betriebshof etwa wies eine deutlich höhere Versiegelung auf. Durch die vorliegende Bauleitplanung wird die Situation also deutlich verbessert, mit den Festsetzungen im Bebauungsplan können ausreichend Grün- und Freiflächen geschaffen werden.

Im nördlichen Teil des Planungsgebietes werden maximal 3 und im südlichen Bereich maximal 4 Vollgeschosse zugelassen, wobei die Außenwände des obersten Vollgeschosses entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zur besseren städtebaulichen Einbindung gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses deutlich zurückzusetzen sind. Der Stadt ist hierbei bewusst, dass das Gelände im Plangebiet nach Süden ansteigt und dass die maximale Anzahl

der Vollgeschosse meist höher ist, als die Anzahl der Vollgeschosse auf den Nachbargrundstücken des Plangebietes, welche hauptsächlich über 2 bzw. 3 Vollgeschosse verfügen. Lediglich das bestehende Gebäude auf Flur-Nr. 194, Regensburger Straße 18, weist auch 4 Vollgeschosse auf. Dies ist nach dem Willen der Stadt, insbesondere vor dem Hintergrund der gewünschten starken Nachverdichtung, in städtebaulicher Sicht vertretbar. Dies deshalb, weil durch die gleichzeitige Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen, an das Gelände angepassten Bezugspunkten und der maximalen Wandhöhe gewährleistet ist, dass die im Verhältnis zum größten Teil der Umgebungsbebauung höheren Gebäude im Plangebiet die Sozialabstände einhalten. Die Stadt Roding verfolgt mit dem Bebauungsplan das Ziel einer starken Nachverdichtung und hält es aus städtebaulichen Gründen für sinnvoll und erforderlich, weniger Fläche mit höheren Gebäuden zu bebauen und zu versiegeln, als mehr Fläche mit weniger hohen Gebäuden. Zudem wird das Abweichen der Anzahl der Vollgeschosse aufgrund des Unterschiedes von ein oder zwei Geschossen vor dem Hintergrund der gewünschten Nachverdichtung als städtebaulich für vertretbar gehalten, zumal das oberste Vollgeschoss mit den Außenwänden zurückzusetzen ist. Die viergeschossigen Gebäude im Plangebiet werden, genau wie das bestehende viergeschossige Nachbargebäude, auch aufgrund der Geländetopographie, eine Dominante bilden und das umliegende Gebiet maßgeblich prägen. Dies ist der Stadt Roding bewusst, vor dem Hintergrund der starken Nachverdichtung jedoch gewollt.

A.6.3 Höhenentwicklung

Das Gelände im Geltungsbereich fällt nach Nordosten um ca. 4 m ab. Die Höhe der baulichen Anlagen ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten durch Obergrenzen der Wandhöhen im Bebauungsplan geregelt. Festgesetzt werden im Bebauungsplan zur städtebaulichen Eingliederung die maximal zulässige Wandhöhe W 1 und W 4 (Maß von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) mit 12,60 m bei Gebäuden mit 4 Vollgeschossen und die maximal zulässige Wandhöhe W 2 und W 3 (Maß von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) mit 9,60 m bei Gebäuden mit 3 Vollgeschossen. Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss wurde aufgrund des Geländeverlaufs für jedes der drei Baufenster unterschiedlich festgesetzt. Damit liegt die Maximalhöhe der Außenwand W 1 auf 391,06 m ü. NHN, die Maximalhöhe der Außenwand W 2 auf 387,06 m ü. NHN, die Maximalhöhe der Außenwand W 3 auf 387,66 m ü. NHN und die Maximalhöhe der Außenwand W 4 auf 390,66 m ü. NHN.

Der Stadt Roding ist bekannt, dass die festgesetzten maximalen Wandhöhen über die Höhe der umliegenden vorhandenen Nutzung hinausgehen. Gleichwohl erscheint die festgesetzte Höhenbeschränkung vor dem Hintergrund der Geländetopographie zur Umsetzung einer erheblichen Nachverdichtung im Gebiet bei gleichzeitig schonender Flächenversiegelung städtebaulich vertretbar, aber auch erforderlich. Die Stadt Roding verkennt nicht, dass die zulässigen Gebäude ob ihrer Größe und Höhe markant und prägend sein werden. Es entspricht jedoch dem planerischen Willen der Stadt Roding, das Plangebiet stark nachzuverdichten und hierdurch die Umgebungsbebauung mitzuprägen.

Zur Veranschaulichung der Höhenentwicklung der Gebäude wurden ein 3-D-Modell der geplanten Wohnhäuser und der Umgebungsbebauung (Anlage 2 der Begründung) sowie eine Südwest-Ansicht der bestehenden und geplanten Bebauung entlang der Ortsstraße „Lilienhöhe“, eine Südost-Ansicht entlang der „Regensburger Straße“ und eine Ost-Ansicht entlang der Grundstücksgrenze zu Flur-Nr. 198 und 541/4 erstellt (Anlage 3 der Begründung).

A.6.4 Überbaubare Flächen und Bauweise

Die Festsetzungen bzw. Regelungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen spiegeln die gestalterischen und insgesamt notwendigen Anforderungen und Zielsetzungen für die festgesetzten Nutzungen wieder. Die Stadt Roding hält vorliegend, auch angesichts der Umgebungsbebauung, eine offene Bauweise i. S. d. § 22 Abs. 2 BauNVO für städtebaulich sinnvoll und erforderlich. Damit sind Gebäudelängen von maximal 50 m zulässig.

A.6.5 Abstandsflächen im Hinblick auf die benachbarten Grundstücke

Die Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Fassung der BayBO einzuhalten. Eine hinreichende Belichtung und Belüftung der umliegenden Grundstücke ist dadurch grundsätzlich gewährleistet.

Anlieger und Nachbarn haben auch keinen Anspruch darauf, dass sich die Belichtung im Verhältnis zum Status quo nicht verändert. Insbesondere in innerstädtischen Lagen sind Verschattung üblich und unvermeidbar.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans erreicht die Verschattung aber auch keine unzumutbare Intensität. Die Verschattung des Planungsgebietes und des angrenzenden Bereichs wurde im Zuge des Bauleitverfahrens mittels einer Verschattungsstudie (Anlage 1 der Begründung) beurteilt. Im Ergebnis dazu sieht die Stadt Roding hier kein unüberwindbares städtebauliches Problem und insbesondere keine unzumutbare Nachbarbeeinträchtigung, da die Mindestdauer der Besonnung gewährleistet ist bzw. noch darüber hinaus geht.

A.6.6 Abstandsflächen innerhalb des Plangebiets

Obwohl innerhalb der Baugrenzen bewusst keine zu detaillierten Vorgaben zu Errichtung und Nutzung der Gebäude und zur Situierung von Aufenthaltsräumen getroffen wurden, geht die Stadt Roding davon aus, dass die Belüftung und Besonnung innerhalb der Baugrenzen durch Einhaltung der Abstandsflächen dem Grunde nach sichergestellt werden. Die Detailplanung kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Die Fläche für notwendige Nebenanlagen wird nicht eingeschränkt. Diese können nach der Festsetzung 1.8 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wenn die Abstandsflächen eingehalten werden.

A.6.7 Gestaltung der Dächer

Aus ökologischen und klimatischen Gründen sind Dächer im Verhältnis 50:50 zu begrünen und mit einer PV-Anlage oder Sonnenkollektoren auszustatten. Begrünte Dächer erfüllen kleinklimatische Funktionen, z.B. wird für eine natürliche Abkühlung der Gebäude gesorgt. Gleichzeitig kann durch die Dachbegrünung Regenwasser aufgefangen, zurückgehalten und verdunstet werden.

A.6.8 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von den bereits vorhandenen und leistungsfähigen Erschließungsstraßen „Regensburger Straße“ im Süden und „Lilienhöhe“ im Westen. Im Kreuzungsbereich der „Regensburger Straße“ und der „Falkensteiner Straße“ östlich des Plangebietes befindet sich eine Ampelanlage (mit Fußgängerampel) und südwestlich an der Kreuzung der „Regensburger Straße“ und der „Adalbert-Stifter-Straße“ ist ein Fußgängerüberweg (Zebrastreifen) vorhanden.

Die durch die spätere bauliche Nutzung entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Roding vom 26.05.2023 benötigten Stellplätze sind im Plangebiet zu schaffen, bevorzugt in Tiefgaragen. Das Plangebiet enthält ausreichend Fläche zur Schaffung der Stellplätze. Die räumliche Lage der Tiefgarage ist im Bebauungsplan durch eine unterirdische Baugrenze festgesetzt. Die festgesetzte Stellplatzregelung dient auch dazu, den Park - bzw. Parksuchverkehr zu einem erheblichen Teil in den Untergrund zu verlagern und damit Konflikte im oberirdischen Grundstücksbereich zu vermeiden. Gleichzeitig wird die Lärmbelastung durch Fahrgeräusche des Parkverkehrs und z. B. Türenschnallen reduziert.

A.6.9 Gelände / Topographie / Bodenverhältnisse

Für den Planungsbereich besteht ein detailliertes Höhenaufmaß. Der Hochpunkt des Geländes befindet sich im südlichen Bereich des Geltungsbereiches, von dort fällt es in Richtung Norden ab.

A.7 Erschließung

A.7.1 Verkehr

A.7.1.1 Überörtlicher Straßenverkehr

Als überörtliche Verkehrsstraße ist südlich des Plangebietes die „Regensburger Straße“, Staatsstraße St 2650 vorhanden.

A.7.1.2 Örtliche Verkehrsstraßen

Wie bereits erwähnt erfolgt die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes von den bereits vorhandenen und leistungsfähigen Erschließungsstraßen „Regensburger Straße“ im Süden und „Lilienhöhe“ im Westen.

A.7.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV

Es besteht eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

A.7.2 Wasserwirtschaft

A.7.2.1 Wasserversorgung

Der Planungsbereich wird an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Städtischen Betriebe Roding angeschlossen.

A.7.2.2 Schmutz –und Oberflächenwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutz- und Oberflächenwasser kann über die vorhandene Mischwasserkanalisation der öffentlichen Kläranlage zugeleitet werden. Oberflächenwasser darf dabei aber nur gedrosselt eingeleitet werden.

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff. zu erfolgen. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind Zufahrten, Terrassen etc. soweit es die Vorgaben erlauben, versickerungsfähig zu gestalten. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass eine dezentrale Versickerung anfallender Oberflächenwässer weitest möglich auf den Grundstücksflächen selbst erfolgen sollte. Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen. Die entsprechenden Nachweise sind zu führen.

Für Schäden, die dem Grundstück, den künftigen Bauten des Bauwerbers oder den Bewohnern der Gebäude auf diesem Grundstück durch das von der Staatsstraße abfließende Niederschlagswasser erwachsen sollten, stehen dem Bauwerber keine Ersatzansprüche gegen den Straßenbaulastträger zu. Er hat seine Bauplanung hierauf abzustimmen und ggf. durch geeignete bauliche Maßnahmen entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Dach- und/oder Oberflächenwasser darf nicht auf Straßengrund, insbesondere in Entwässerungseinrichtungen (Straßengraben oder Verrohrung) der Staatsstraße geleitet werden.

A.7.2.3 Grundwasser / Hochwasser

Derzeit liegen keine Aussagen über ein vorhandenes Grundwasservorkommen vor. Aufgrund der Geländeneigung muss im Zuge der Erd- und Gründungsarbeiten jedoch mit Schichtwasseraustritten gerechnet werden. Entsprechende Sicherungsvorkehrungen während und nach den Baumaßnahmen sind zu prüfen und bei Bedarf zu ergreifen. Die weiteren diesbezüglichen Details sind im Baugenehmigungsverfahren zu regeln. Der Geltungsbereich befindet sich weder innerhalb eines amtlich ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes noch eines ausgewiesenen Wasserschutzgebietes.

A.7.3 Abfallentsorgung

Die Müllbeseitigung bzw. -verwertung erfolgt für das gesamte Gemeindegebiet zentral durch die Kreiswerke Cham. Die anfallenden Abfallstoffe werden gesammelt und entsprechend weiter behandelt.

Für private Haushalte und jede Einrichtung aus sonstigen Herkunftsbereichen (z.B. Handel, Gewerbe, Kanzleien u. ä.) gilt die Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung sowie Pflichten zur Getrennthaltung im Hol- und Bringsystem. Bei den Planungen ist darauf zu achten, dass ausreichend Platz dafür vorgesehen wird. Es gelten die Vorgaben der Abfallwirtschafts-satzung für den Landkreis sowie der Gewerbeabfallverordnung.

A.7.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist vorhanden und kann bei Bedarf erweitert werden. Örtlich zuständig ist die Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Schwandorf. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebiets ist die Bayernwerk Netz GmbH zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungsachse.

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

Bereits eine Annäherung an elektrische Anlagen ist mit Lebensgefahr verbunden. Die Bauwilligen werden deswegen gebeten, die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV Vorschrift 3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen zu beachten.

Nähere Auskünfte erteilen die Bayernwerk Netz GmbH – Regionaldirektion.

Zu beachten ist, dass bei Baumpflanzungen eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Erschließungsträgers im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Energieträger zur Erschließung der zusätzlichen Bauquartiere mit elektrischer Energie ist vorzunehmen.

A.7.5 Telekommunikation

Die Versorgung des Planungsbereiches kann sichergestellt werden. Eine Erweiterung der Telekommunikationseinrichtungen für die weiteren Ausweisungen ist möglich. Zuständig ist die Telekom Deutschland GmbH in Regensburg. Eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Versorger zur Erschließung der zusätzlichen Bauquartiere mit Telekommunikationseinrichtungen ist vorzunehmen.

A.8 Immissionsschutz

Der vorliegende Planungsbereich wird als „Allgemeines Wohngebiet“ und „Mischgebiet“ festgesetzt. Nachdem sich in der unmittelbaren Nachbarschaft ebenfalls Wohnbebauung und gewerbliche Nutzungen befinden sind schädliche Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten. Der durch die im Plangebiet zulässige Nutzung entstehende Lärm ist als gebietstypisch und sozialadäquat hinzunehmen. Für Unzumutbarkeit bestehen keine Anhaltspunkte. Vielmehr beschränken sich diese auf ortsübliche typische Immissionen, die mit einer Wohnnutzung einhergehen und somit als sozialadäquat hinzunehmen sind. Die im

Plangebiet zulässige bauliche Nutzung entspricht der Nutzung auf den umliegenden Nachbargrundstücken.

Nachfolgende Belange hinsichtlich des Immissionsschutzes sind zu berücksichtigen.

A.8.1 Verkehrslärm

Die Verkehrslärmimmissionen verursacht durch angrenzende überörtliche Verkehrsstrassen wurden in der „Verkehrs- und schalltechnischen Untersuchung“ (Anlage 4 der Begründung) untersucht und bewertet und werden in vorliegender Planung berücksichtigt.

Für Schäden, die dem Grundstück, den künftigen Bauten des Bauwerbers oder den Bewohnern der Gebäude auf diesem Grundstück durch Lärm und andere von der Staatsstraße ausgehende Immissionen erwachsen sollten, stehen dem Bauwerber keine Ersatzansprüche gegen den Straßenbaulastträger zu. Er hat seine Bauplanung hierauf abzustimmen und ggf. durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Lärmschutzmaßnahmen) entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

A.8.2 Sport- und Freizeitlärm

Es bestehen im weiteren Umfeld keine entsprechenden Anlagen. Eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

A.8.3 Gewerbelärm

Die Berechnungsergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten des Bauvorhabens durch passive Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden können.

A.8.4 Geruchsmissionen

Belastungen in Bezug auf hervorgerufene Geruchsmissionen sind im Planungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand (entsprechend der vorgesehenen Nutzung) nicht relevant.

A.9 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nicht bekannt.

A.10 Denkmalschutz

A.10.1 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst sind keine Bodendenkmäler registriert. Sollten sich wider Erwarten Baudenkmäler im Plangebiet befinden, gelten die Vorschriften des bayerischen Denkmalschutzgesetzes BayDSchG. Der Bauherr ist verpflichtet, dessen Bestimmungen einzuhalten.

A.10.2 Baudenkmäler

Die Unterschutzstellung von Baudenkmälern ist grundsätzlich erforderlich, um vielfältige, aus anderen Geschichtsquellen zum Teil nicht erschließbare Informationen über die Entstehungszeit des Denkmals und über die später auf es wirkenden Epochen zu erhalten. Baudenkmäler stellen auf Grund der Originalität ihrer Substanz, den unverkennbaren Merkmalen alter handwerklicher oder historischer Fertigung und den erkennbaren Altersspuren einer meist wechselvollen Biographie, aussagekräftige Geschichtszeugnisse dar, die ein öffentliches Interesse an der Erhaltung begründen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst sind keine Baudenkmäler registriert. Sollten sich wider Erwarten Baudenkmäler im Plangebiet befinden, gelten die Vorschriften des BayDSchG. Der Bauherr ist verpflichtet, dessen Bestimmungen einzuhalten.

A.11 Brandschutz

Hinsichtlich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der DIN 14090 sowie der BayBO einzuhalten. Insgesamt gesehen sind der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen durch die vorhandenen bzw. geplanten Anlagen sicherzustellen. Weiterhin sind entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall vorhanden. Der kommunalen Feuerwehr stehen insgesamt ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden. Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr
- Sicherstellung der Rettungswege
- Einhaltung von Hilfsfristen
- Ausreichende Löschwasserversorgung
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen
- Wechselbeziehungen zu anderen Gebieten im Umfeld
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich
- Die erforderliche Löschwassermenge im Umkreis von 300 m kann hier durch die öffentliche Wasserversorgung abgedeckt werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden im Hinblick auf den durch die Gemeinde sicherzustellenden Feuerschutz (Art. 1 BayFwG) grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) geprüft:

- 11.1 Das Hydrantennetz ist nach Merkblatt Nr. 1.9 – 6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 Juli 1978 – auszubauen. Ggf. ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.
- 11.2 In Abständen bis zu 200 m sind Feuermeldestellen einzurichten. Als Feuermeldestellen gelten auch private und öffentliche Fernsprechstellen. Weiter ist zu prüfen, inwieweit die Alarmierung der Feuerwehr (z. B. durch Aufstellung weiterer Sirenen) ergänzt werden muss.
- 11.3 Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auf DIN 14090 – „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.
- 11.4 Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe

unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte (z. B. Drehleiter DL 23-12 o. ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich. Die Berücksichtigung muss bei den Brandschutzkonzepten der Einzelbauvorhaben erfolgen.

- 11.5 Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z. B. Verwendung von Radioisotopen o. ä.), die auf Grund der Betriebsgröße und –art und / oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z. B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.

A.12 Erschließungskosten

Die öffentliche Erschließung mit Straße, Wasser und Kanal ist durch die Stadt Roding bzw. die Städtischen Betriebe Roding A.d.ö.R. sichergestellt und bereits vorhanden.

Offen ist jedoch noch die interne private Erschließung auf dem Baugrundstück und die dafür vom Bauherrn zu tragenden Kosten.

Teil B) Integrierte Grünordnung

B.1 Anlass

Anlass für die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung ist es, Baulandflächen auszuweisen. Um einerseits die baurechtlichen Voraussetzungen für die Baugebietsflächen zu schaffen, andererseits den umweltschutzrechtlichen Belangen gerecht zu werden, ist im Zuge der qualifizierten Bauleitplanung eine integrierte Grünordnung erforderlich. Gemäß § 19 BNatSchG und § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung vorgesehen, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dies ist hier nicht der Fall, da es sich um ein Bauleitverfahren der Innenentwicklung und Nachverdichtung nach § 13a BauGB handelt. In diesem beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (wie hier vorliegend) 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. Da die Grundstücke im Geltungsbereich bereits alle bebaut waren, stellt die Neubebauung daher auch keinen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Somit sind durch die Neubebauung auch keine naturschutzrechtlich nachteiligen Veränderungen mehr zu erwarten.

B.2 Bestandserfassung und Bewertung

B.2.1 Naturräumliche Lage

Der Naturraum stellt sich insgesamt als Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland in einer Höhenlage zwischen 376 und 382 m ü. NN dar.

B.2.2 Potentielle natürliche Vegetation

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation versteht man diejenige Vegetation, die sich heute nach Beendigung anthropogener Einflüsse auf die Landschaft und ihre Vegetation einstellen würde. Bei der Rekonstruktion der potentiellen natürlichen Vegetation wird folglich nicht die Vegetation eines früheren Zeitraumes nachempfunden, sondern das unter den aktuellen Standortbedingungen zu erwartende Stadium der Vegetationsentwicklung. Würden sämtliche anthropogenen Einflüsse unterbleiben, bildete sich im Bereich des Bearbeitungsgebietes Hainsimsen – Tannen – Buchenwald.

B.2.3 Reale Vegetation

Der Vegetationsbestand wurde bei Geländebegehungen und den Detailvermessungen gesichtet: Beim Geltungsbereich handelt es sich um eine vormals bebaute Fläche mit nur spärlichen Grünflächen. An der nordwestlichen Grundstücksgrenze der Flur-Nr. 540/2 befindet sich eine Heckenstruktur. An der südwestlichen Grenze dieses Grundstückes, zwischen den beiden bestehenden Zufahrten zu dem ehemaligen Parkplatz, existiert eine Pflanzreihe mit überwiegender Anteil an Nadelgehölzen. An der südöstlichen Grundstücksgrenze der Flur-Nr. 541 stehen zwei junge Ahornbäume mit kleinteiligem Bewuchs.

B.2.4 Biotopausstattung

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine kartierten Biotope. Die amtlich kartierten Biotope werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Im Rahmen der Untersuchung wurden auch keine nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope erkundet. Sonstige ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen oder unter den Schutz des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) fallende Flächen und Landschaftsbestandteile sind nicht vorhanden bzw. werden durch die Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt. Eine eingehende

Prüfung, ob nach § 30 BNatSchG oder nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 3 BayNatSchG geschützte Biotoptypen vorliegen wurde durchgeführt.

B.2.5 Boden

Das Planungsgebiet befindet sich in einer mit tertiären Sedimenten aufgefüllten Senke innerhalb des kristallinen Grundgebirges des Bayerischen Waldes. Nach der geologischen Karte M 1:25.000 6741 Cham West ist vorwiegend Fließerde lehmig bis sandig zum Teil steinig bis blockig zu erwarten. Im westlichen Bereich auch die Ausläufer Cordierit- Sillimanit-Kalifeldspat-Gneis mit Quarz-Feldspat-Linsen und –Schlieren.

B.2.6 Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine permanent wasserführenden Oberflächengewässer. Einzig anthropogen angelegte Oberflächenentwässerungsgräben entlang der vorhandenen Verkehrswege sind im Umfeld vorhanden. Nach dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern bestehen weder überschwemmungsgefährdete Gebiete, noch bestehen wassersensible Bereiche. Es liegt weder ein Auenfunktionsraum vor, noch ist ein Wasserschutzgebiet vorhanden.

B.2.7 Klima

Das Planungsgebiet befindet sich großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 650 bis 750 mm, die Jahresmitteltemperatur 7 bis 7,5 °C.

Im Umgriff sind versiegelte Bereiche (Stadt Roding, Orts- und Gemeindeverbindungsstraßen etc.) vorhanden, welche als Warmluftproduzenten fungieren und zu einer erhöhten Strahlenbeeinträchtigung, sowie auch zu einer erhöhten Staubbelastung führen. Demgegenüber stellen die noch zum Teil vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen zumindest in geringem Maße ausgleichenden Faktor dar, der u. a. zu einer Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Ausmischung lokaler Temperaturdifferenzen führt. Durch die topographische Lage kann generell eine gute Durchlüftung vorausgesetzt werden.

B.2.8 Landschaftsbild / Erholungseignung

Stadtgebiet:

Der Betrachtungsraum um den Planungsbereich ist durch das Hügelland geprägt.

Das Landschaftsbild weist zu den prägenden landwirtschaftlichen Nutzflächen die das Gebiet charakteristische geomorphologische Züge mit Kuppen und Tälern auf.

Plangebiet:

Die überplante Fläche liegt im bebauten Stadtkern von Roding. Eine dortige (künftige) Bebauung hat keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild und ist auch nicht zur Naherholung geeignet.

B.2.9 Grünordnung im Bebauungsplan

Damit die durch die Baumaßnahmen verlorengehenden Grünflächen (siehe B 2.3) kompensiert und künftige nicht versiegelte Flächen begrünt werden, sind im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zur Eingrünung getroffen. Demnach sind alle nicht überbauten Grundstücksflächen, welche auch nicht anderweitig, z. B. als Stellplätze, genutzt werden, als Pflanz- und Grünflächen auszubilden.

Teil C) Anlagen

- C.1 Verschattungsstudie, HIW, Bogen vom 02.03.2023
- C.2 3-D-Darstellung der geplanten Bebauung, HIW, Bogen vom 03.04.2023
- C.3 Ansichten und Schnitt der bestehenden und geplanten Bebauung:
Südwest-Ansicht entlang der Ortsstraße „Lilienhöhe“, Südost-Ansicht entlang der „Regensburger Straße“ und Ost-Ansicht entlang der Grundstücksgrenze zu Flur-Nr. 198 und 541/4, Längsschnitt durch Haus WG 1 und Haus W 2
Bauer Architektur & Wohnbau GmbH & Co. KG, Konzell vom 27.06.2024
- C.4 Verkehrs- und schalltechnische Untersuchung, Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler, Cham vom 05.02.2023
- C.5 Stellungnahme Verkehr Lilienhöhe, Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler, Cham vom 15.09.2023

**bauer architektur &
wohnbau** gmbh & co. kg
Konzell, 00.00.2024



Martin Bauer

Planungsstand:
2. ENTWURF
in der Fassung vom 27.06.2024

STADT RODING
Roding, 00.00.2024

Riedl,
Erste Bürgermeisterin

Ausgefertigt am:

Riedl,
Erste Bürgermeisterin