

# KARTENAUSSCHNITTE AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

1 / 5000

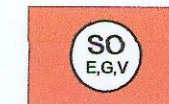


Bisherige Darstellung



Geplante Änderung durch Deckblatt Nr. 6100-35/31

## LEGENDE



ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 6, 8, 11 BauNVO)

Sondergebiet "Einzelhandel, Gastronomie und Vergnügungsstätten"  
(§ 11 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)



GRÜNFLÄCHEN  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen



PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des Verfahrensbereiches



20 kV - Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH



Nachrichtliche Übernahme des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes  
(§ 5 Abs. 4 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme des geplanten Trinkwasserschutzgebietes  
(§ 5 Abs. 4 BauGB)

## VERFAHRENSVERMERK

- Der Stadtrat Roding hat in der Sitzung vom 29.09.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Deckblattes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes in der Fassung vom 06.11.2023 hat in der Zeit vom 09.11.2023 bis 08.12.2023 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblattes in der Fassung vom 06.11.2023 hat in der Zeit vom 09.11.2023 bis 08.12.2023 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 16.05.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.06.2024 bis 22.07.2024 beteiligt.
- Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 16.05.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.06.2024 bis 16.07.2024 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 25.07.2024 das Deckblatt in der Fassung vom 25.07.2024, zuletzt geändert am 25.07.2024, festgestellt.  
Roding, den 25.07.2024  
gez. Alexandra Riedl, Erster Bürgermeisterin
- Die Genehmigung des Deckblattes in der Fassung vom 25.07.2024 gilt als erteilt, da die Genehmigungsfiktion gemäß § 6 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 i. V. m. Satz 4 BauGB am 16.09.2024 eingetreten ist.

8. Ausgefertigt

Roding, den 11.10.2024

gez. Alexandra Riedl, Erster Bürgermeisterin

- Das Eintreten der Genehmigungsfiktion zum Flächennutzungsplan wurde am 15.10.2024 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Roding, den 15.10.2024

gez. Alexandra Riedl, Erster Bürgermeisterin



STADT  
RODING

Landkreis Cham  
Regierungsbezirk Oberpfalz

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN Änderung durch Deckblatt Nr. 6100-35/31

Feststellungsfertigung  
in der Fassung vom 25.07.2024

Roding, den 11.10.2024

gez. Alexandra Riedl, Erste Bürgermeisterin

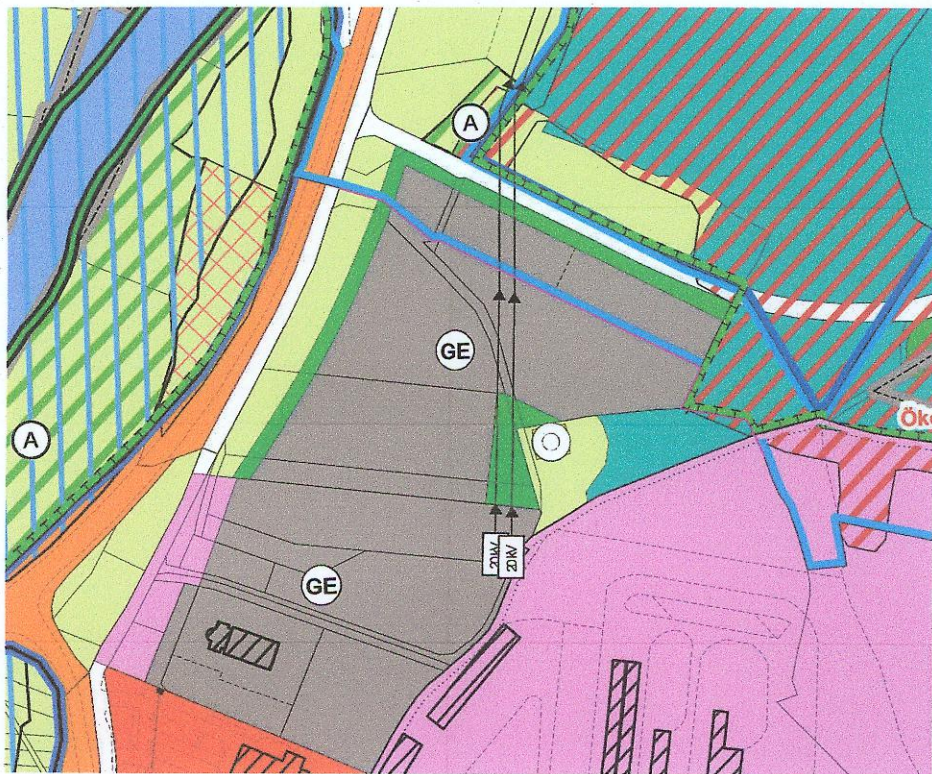
Planung  
Architekturbüro Scheurle  
GEORG SCHEURLE  
DIPL.-ING. (ARCHITEKT)  
Klosterhof 3  
84130 Dingolfing  
Tel 08731 32 75 50  
Mobil 0151 615 616 00  
Email scheurle@architekt-scheurle.de

RAINER WOLF  
DIPL.ING. (FH) LANDSCHAFTSARCHITEKTUR  
Hinterholzen 3  
84326 Falkenberg  
Tel 08735 93 999 93  
Mobil 0174 570 5645  
Email arc-wolf@t-online.de



# KARTENAUSSCHNITTE AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

1 / 5000



Bisherige Darstellung



Geplante Änderung durch Deckblatt Nr. 6100-35/31



# LEGENDE

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 6, 8, 11 BauNVO)



Sondergebiet "Einzelhandel, Gastronomie und Vergnügungsstätten"  
(§ 11 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

## GRÜNFLÄCHEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Grünflächen

## PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege  
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

## SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des Verfahrenbereiches



20 kV - Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH



Nachrichtliche Übernahme des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes  
(§ 5 Abs. 4 BauGB)



Nachrichtliche Übernahme des geplanten Trinkwasserschutzgebietes  
(§ 5 Abs. 4 BauGB)



# VERFAHRENSVERMERK

1. Der Stadtrat Roding hat in der Sitzung vom 29.09.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Deckblattes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes in der Fassung vom 06.11.2023 hat in der Zeit vom 09.11.2023 bis 08.12.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblattes in der Fassung vom 06.11.2023 hat in der Zeit vom 09.11.2023 bis 08.12.2023 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 16.05.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.06.2024 bis 22.07.2024 beteiligt.
5. Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 16.05.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.06.2024 bis 16.07.2024 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 25.07.2024 das Deckblatt in der Fassung vom 25.07.2024, zuletzt geändert am 25.07.2024, festgestellt.

Roding, den 25.07.2024

gez. Alexandra Riedl, Erster Bürgermeisterin



7. Die Genehmigung des Deckblattes in der Fassung vom 25.07.2024 gilt als erteilt, da die Genehmigungsfiktion gemäß § 6 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 i. V. m. Satz 4 BauGB am 16.09.2024 eingetreten ist.

## 8. Ausgefertigt

Roding, den 11.10.2024

gez. Alexandra Riedl, Erster Bürgermeisterin



9. Das Eintreten der Genehmigungsfiktion zum Flächennutzungsplan wurde am 15.10.2024 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Roding, den 15.10.2024

gez. Alexandra Riedl, Erster Bürgermeisterin



## VERFAHRENSÜBERSICHT

### ZUM BAULEITPLANVERFAHREN

### 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Roding Nr. 6100-35

durch

### Aufstellung eines Änderungsdeckblattes Nr. 6100-35/31

### für das Sondergebiet

### Kagerstraße Nord

### **zur Ausweisung eines Sondergebietes (SO)**

nach § 11 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

mit Begründung sowie Umweltbericht und Eingriffsregelung

**in der Fassung vom 25.07.2024**

im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der gleichzeitigen  
Aufstellung des 1. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes Nr. 6102-88/1.

NR.	VERFAHRENSCHRITT		DATUM
A	Allgemeines		s. Vorgang
1	Änderungsbeschluss zur F-Plan-Änderung gefasst in der SR-Sitzung TOP Ö 8.7, Beschluss-Nr. 556	am	29.09.2022
2	Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB und ortsüblich bekannt gemacht mit Bekanntmachung an der Amtstafel angeschlagen abgenommen	vom am am	04.10.2022 06.10.2022 01.12.2022
3	Ausarbeitung des Vorentwurfs		s. Vorgang
4	Beschluss zum Vorentwurf gefasst in der SR-Sitzung TOP Ö 6.5, Beschluss-Nr. 790	am	27.07.2023
5	Änderungsdeckblatt (Vorentwurf) mit Begründung i. d. F.	vom	06.11.2023
6	Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch Niederlegung des 31. Flächennutzungsplan-Änderungsdeckblattes (Vorentwurf) i. d. F. erfolgte im Rathaus in der Zeit  ortsüblich bekannt gemacht mit Bekanntmachung an der Amtstafel angeschlagen abgenommen  Info an den Investor mit E-Mail	vom vom bis vom am am vom	06.11.2023 09.11.2023 08.12.2023 07.11.2023 08.11.2023 18.12.2023 09.11.2023
7	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB  mit E-Mail Stellungnahme erbeten	vom bis	09.11.2023 08.12.2023
8	Eingegangene Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB		s. Vorgang
9	Ausarbeitung des Entwurfs		s. Vorgang



10	Zurückstellung Billigungsbeschluss, TOP Ö 3.1 Beschluss-Nr. 921, gefasst in der SR-Sitzung	am	14.12.2023
	Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen, TOP Ö 4.3, Beschluss-Nr. 947, gefasst in der SR-Sitzung	am	25.01.2024
	Auslegungs- und Billigungsbeschluss, TOP Ö 2.4 Beschluss-Nr. 1009, gefasst in der SR-Sitzung	am	16.05.2024
11	Änderungsdeckblatt (Entwurf) mit Begründung gem. Billigungsbeschluss i. d. F.	vom	16.05.2024
12	Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (Auslegung) durch öffentliche Bekanntmachung an der Amtstafel angeschlagen abgenommen Öffentliche Auslegung des Änderungsdeckblatts (Entwurf) i. d. F. erfolgte in der Zeit	vom am am vom vom bis	10.06.2024 11.06.2024 15.10.2024 16.05.2024 17.06.2024 16.07.2024
13	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB  Benachrichtigung der Behörden u. TÖB mit E-Mail Stellungnahme erbeten	vom bis	20.06.2024 22.07.2024
14	Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB		s. Vorgang
15	Behandlung der Stellungnahmen und Ausarbeitung Feststellungsfertigung		s. Vorgang
16	Beschlüsse zu den Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sowie Feststellungsbeschluss TOP Ö 2.2, Beschluss-Nr. 1034, gefasst in der SR-Sitzung	am	25.07.2024
17	Änderungsdeckblatt (Feststellungsfertigung) gemäß Feststellungsbeschluss i. d. F.	vom	25.07.2024
18	Mitteilung der Beschlüsse zu den Stellungnahmen im Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB	vom	12.08.2024
19	Antrag auf Genehmigung	vom	12.08.2024
20	Mitteilung der Genehmigungsbehörde, Az.: BauR-6100.7-2297-2023-FP über das Eintreten der Genehmigungsfiktion	vom	23.09.2024
21	Bekanntmachung der Genehmigungsfiktion gemäß § 6 Abs. 5 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung an der Amtstafel angeschlagen abzunehmen <b>Wirksamwerden des Änderungsdeckblattes</b> Vorlage der rechtsverbindlichen Pläne an Fachstellen mit Schreiben/ E-Mail	vom am am am vom	14.10.2024 15.10.2024 14.11.2024 <b>15.10.2024</b> 06.11.2024
22	Rechtsverbindlicher Plan (Feststellungsfertigung) mit Bekanntmachungsvermerk i. d. F.	vom	25.07.2024

STADTBAUAMT RODING

Roding, 06.11.2024

i. A.



Demel



**Stadt  
Roding**

Landkreis Cham

Regierungsbezirk Oberpfalz

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

**Änderung des Flächennutzungsplanes  
durch Deckblatt Nr. 6100-35/31**

**Feststellungsfertigung**

In der Fassung vom 25.07.2024





**Auftraggeber**

Stadt Roding  
Vertreten durch Frau Alexandra Riedl, Erste Bürgermeisterin

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

**Roding** 11. OKT. 2024

  
Alexandra Riedl  
Erste Bürgermeisterin



**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.	<b>Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung .....</b>	<b>5</b>
I.1	Anlass der Änderung.....	5
I.2	Städtebauliche Erforderlichkeit der Planung .....	5
I.3	Städtebauliche Ziele der Planung .....	6
I.3.1	Wesentliche Änderungen des Deckblattes .....	6
I.4	Städtebauliche Auswirkungen der Planung .....	6
II.	<b>Beschreibung des Planungsgebietes .....</b>	<b>7</b>
II.1	Geltungsbereich .....	7
III.	<b>Bestand und Bewertung.....</b>	<b>8</b>
III.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung .....	8
III.1.1	Übergeordnete Ziele.....	8
III.2	Kommunale Ziele .....	12
III.3	Flächennutzungsplan .....	12
III.3.1	Derzeit gültiger Flächennutzungsplan .....	12
III.3.2	Änderung Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 31.....	13
III.4	Erschließung .....	14
III.4.1	Verkehrerschließung .....	14
III.4.2	Trinkwasser, Abwasser, Oberflächenwasserbehandlung und Hochwasser.....	14
III.4.3	Stromversorgung/Telekommunikationsanlagen .....	15
III.4.4	Gasversorgung .....	15
III.4.5	Abfallentsorgung .....	15
III.4.6	Denkmalschutz .....	15
III.4.7	Brandschutz .....	15
III.4.8	Immissionsschutz .....	15
III.4.9	Bepflanzung und Eingrünung.....	16
III.5	Begründung der Standortwahl und Alternativen.....	16
IV.	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>17</b>
IV.1	Rechtliche Grundlagen .....	17
IV.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Flächennutzungsplanänderung .....	17
IV.3	Darstellung der in Fachgesetzen, Fachplänen festgelegten umwelt. Ziele/Berücksichtigung .....	17
IV.3.1	Regionalplan Regensburg (11) – Landschaftsrahmenplan (LRP 11) .....	17
IV.3.2	Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Cham (ABSP) .....	19
IV.3.3	Fachinformation Naturschutz (FIN-WEB) .....	24
IV.3.4	Artenschutzkartierung Bayern .....	24
IV.4	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	25
IV.4.1	Methodik der Umweltprüfung .....	25
IV.4.2	Bestandsaufnahme des Standortes anhand der Schutzgüter .....	25
IV.4.2.1	Boden.....	25



---

IV.4.3	Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter .....	32
IV.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	33
IV.5.1	Bei Durchführung der Planung .....	33
IV.5.2	Bei Nichtdurchführung der Planung .....	33
IV.5.3	Aspekte des Artenschutzes .....	33
IV.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	33
IV.6.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung .....	33
IV.6.2	Überschlägige Eingriffsbilanzierung/Ausgleichsbedarf .....	34
IV.7	Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring .....	35
IV.7.1	Standortwahl .....	35
IV.7.2	Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung .....	35
IV.7.3	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken ..	35
IV.7.4	Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring .....	36
V.	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>36</b>



## I. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

### I.1 Anlass der Änderung

Der Stadtrat von Roding hat in der Sitzung vom 29.09.2022 beschlossen, den Flächennutzungsplan durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 6100-35/31, zu ändern.

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. Der Flächennutzungsplan wurde in der Genehmigungsfassung vom 23.03.2006, am 03.04.2006 in Kraft gesetzt.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Verfahrensbereich als Fläche für Gewerbe dargestellt. Diese soll nun, um Voraussetzungen für Bauland zu schaffen, als „Sondergebiet“ ausgewiesen werden. Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan „GEWERBEGEBIET KAGERSTRASSE NORD“ Nr. 6102-88/0 durch Aufstellung des 1. Änderungsdeckblattes „SONDERGEBIET KAGERSTRASSE NORD“ Nr. 6102-88/1 geändert. Der Geltungsbereich wird, mit Ausnahme der öffentlichen Grünflächen, als Sondergebiet „Einzelhandel, Gastronomie und Vergnügungsstätten“ (§ 11 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), dargestellt.

### I.2 Städtebauliche Erforderlichkeit der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 2018, sollte ursprünglich die medizinische Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung durch den Neubau eines Ärztehauses mit Facharztpraxen, langfristig 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.

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 m<sup>2</sup> überschreiten.

Laut den konkreten Planungsunterlagen des Investors, überschreiten das Möbelhaus sowie der Baumarkt diese Grenze von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Somit soll der derzeit gültige



Flächennutzungsplan 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 Flächennutzungsplan zu ändern.

### **I.3 Städtebauliche Ziele der Planung**

Ziel des Flächennutzungsplanes ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Schaffung eines Sondergebietes „Einzelhandel, Gastronomie und Vergnügungsstätten“ geschaffen werden. Mit dieser Änderung wird beabsichtigt, neue, städtebaulich nutzbare Flächen zu schaffen.

Die Stadt Roding möchte ihre Möglichkeiten zur Weiterentwicklung von Wohn- und Gewerbe- oder Sonderflächen planerisch vorbereiten. Hierbei soll insbesondere dem Bedarf der einheimischen Bevölkerung Rechnung getragen werden. Die Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten der örtlichen Betriebe steht dabei im Vordergrund. Für Roding stellt die Ausweisung der Flächen eine Aufwertung des Ortes dar.

Die Planungsziele können im Hinblick auf die Besonderheiten des Planungsgebietes folgendermaßen zusammengefasst werden:

- Berücksichtigung aller Aspekte des Landschaftsschutzes und der Landschaftsgestaltung;
- Konzentration gleichorientierter Bodennutzungen an einem Standort;
- Städtebauliche Abstufung zu umliegenden Gebieten;

Die städtebauliche Erforderlichkeit gemäß § 1 (3) BauGB, ergibt sich aus den oben geschilderten Tatsachen.

#### **I.3.1 Wesentliche Änderungen des Deckblattes**

Der Änderungsbereich ist im gültigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Fläche mit umliegenden Grünflächen dargestellt und wird aktuell größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt.

### **I.4 Städtebauliche Auswirkungen der Planung**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes, sowie Aufstellung eines Deckblattes zur Änderung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren, werden dringend benötigte Sondergebietsflächen geschaffen. Zudem werden Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Eine Zersiedelung der Landschaft ist nicht zu erwarten, da die Flächen an vorhandene Siedlungsstrukturen unmittelbar anschließen. Insgesamt wird das Areal zur Landschaft durch nördlich vorhandene Gehölzbestände etwas abgeschirmt und durch Vorgaben des parallel geführten Bebauungsplandeckblattes ergänzt. Wichtige Nahversorgungseinrichtungen und die nötige Infrastruktur



sind unmittelbar erreichbar. Die verkehrstechnische Anbindung wird über die bestehende Ortsverbindungsstraße „Kagerstraße“ gewährleistet.

Alternative Entwicklungsflächen innerhalb von 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 Zu- und Abfahrtsverkehr. Deshalb hat sich die Stadt Roding bewusst für eine Außenbereichsfläche entschieden.

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Deckblatts, ergeben sich keine direkten nachteiligen Auswirkungen auf die in der Umgebung lebenden Menschen. Städtebauliche und raumplanerische Auswirkungen auf die Nachbarorte sind nicht zu befürchten, da keine unmittelbaren Auswirkungen gewichtiger Art auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erkennbar sind.

Durch die Ausweisung des Sondergebiets ermöglicht die Stadt im weiteren Sinne Entwicklungsmöglichkeiten für ihre Gewerbebetriebe zu schaffen und zudem ihre lokale Versorgungsfunktion zu sichern.

## II. Beschreibung des Planungsgebietes

### II.1 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Roding, nördlich 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 zum Teil abgeholzte und gerodete Gehölzgruppe. Das Gelände fällt von Osten nach Westen um 13 m leicht ab. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Wetterfeld die Flurnummern 551/6, 552, 553, 554, 555, 559, 560/1, 562 und 563.



Abb. 1 – Planungsumgriff

**Fläche** Der Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst insgesamt

**42.064 m<sup>2</sup>**



Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die bereits bestehende Gemeindeverbindungsstraße Roding – Piending. Diese wurde im Zuge des zweibahnigen Ausbaus der Bundesstraße B 85 neu errichtet. Parallel dazu wurde ein Geh- und Radweg hergestellt. Über die Further Straße (Staatsstraße St 2650) und die Bundesstraße B 85 ist das Plangebiet an das überörtliche Straßennetz angebunden. 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.

### III. Bestand und Bewertung

#### III.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

##### III.1.1 Übergeordnete Ziele

Zur Begründung der Flächennutzungsplanänderung sei auf die allgemeinen Ziele von Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013 und Regionalplan der Region Regensburg (11) verwiesen.

#### Das Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im LEP sind Grundsätze und Ziele zur Raum- und Siedlungsstruktur aufgeführt. Diese Grundsätze (G) und Ziele (Z) sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Hierzu sind insbesondere folgende Punkte aufzuführen:

#### LEP 2 Raumstruktur

##### LEP 2.1.1 Funktion der Zentrale Orte

(G) Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen.

##### LEP 2.1.3 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte

(Z) Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunterliegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen.

(G) Mittelzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten.

##### LEP 2.1.7 Mittelzentren

(G) Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

#### LEP 3 Siedlungsstruktur

##### LEP 3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.



(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

#### LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

#### LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)

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. Oben geführte Grundsätze oder Ziele des LEP Bayern, sind für die Stadt Roding richtungweisend.

### Regionalplan der 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 „Allgemeiner 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.

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 i.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.

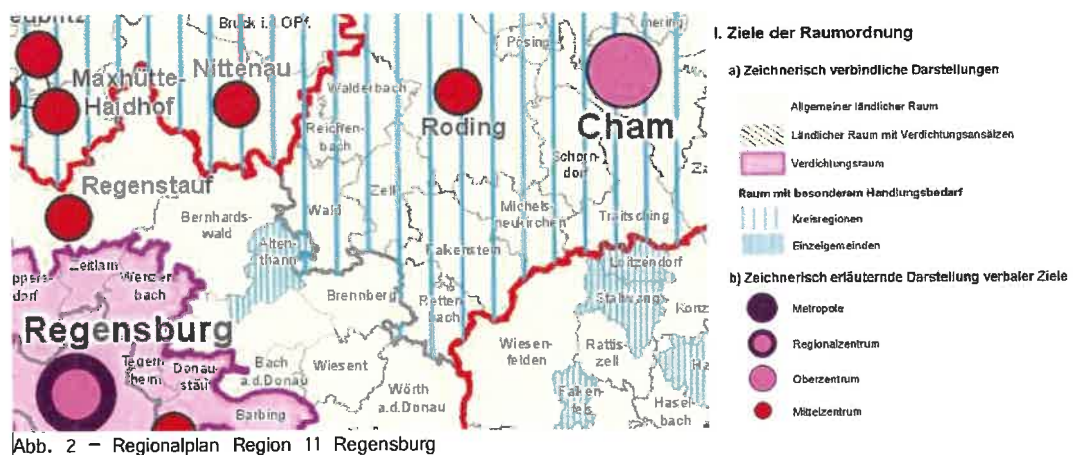


Abb. 2 – Regionalplan Region 11 Regensburg



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 dadurch vordringlich Bauland für großflächige Einzelhandelsbetriebe im „SONDERGEBIET KAGERSTRASSE NORD“ schaffen.

#### **Mögliche Konflikte mit den Zielen der Regional- und Landesplanung**

Es entsteht ein möglicher Konflikt mit dem Grundsatz des gebotenen Flächensparens. Innenentwicklung als Alternative steht jedoch aufgrund der vorgesehenen Nutzung als Sondergebiet und der mangelnden Verfügbarkeit geeigneter Flächen nicht zur Verfügung. Eine geeignete Anbindung des geplanten Gebiets ist gegeben und städtebaulich begründet. Mit der Planung entsteht durch den Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen zwar ein Zielkonflikt, welcher im Zuge des Verfahrens durch den regionalen Planungsverband abzuwägen ist.

#### **Bewertung möglicher Konflikte mit den Zielen der Regional- und Landesplanung**

Die Stadt Roding liegt innerhalb des ländlichen Raums, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Das Gebiet für den Einzelhandel trägt zu dieser Entwicklung bei, indem Raum für die örtliche Wirtschaft geschaffen wird. Die Darstellung von gemischten Bauflächen auf Ebene des Flächennutzungsplanes entspricht den Erfordernissen der Raumordnung.

Bezüglich der Darstellung der Sonderbaufläche auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist zu beachten, dass gemäß LEP-Ziel 3.2, die vorhandenen und für die bauliche Nutzung geeigneten Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten vorrangig zu nutzen sind. Im Sinne des Flächensparens sind demnach zunächst die vorhandenen, zum Teil mit Bebauungsplan bereits gesicherten gewerblichen Flächen in der Gemeinde zu entwickeln.

Im vorliegenden Fall wurde die Fläche bereits als Gewerbefläche ausgewiesen. Auf diesem Areal nun eine Sondergebietsfläche für den Einzelhandel auszuweisen, wäre im Sinne des Flächenverbrauches nur überlegt konsequent. Da leider keine Möglichkeit der Bestandsverdichtung oder Nachnutzung anderer vorbelasteter Flächen für eine Sondernutzung besteht, entsteht weiterer Flächenbedarf. Dieser Bedarf kann nicht aus dem derzeit wirksamen FNP entwickelt werden. Der Bedarf eines Sondergebietes ist hinreichend begründet, die Flächenausweisung geht nicht über den tatsächlich vorhandenen Bedarf hinaus.

Der gewählte Standort ist aufgrund der bestehenden Vorbelastungen für den Naturhaushalt und die Erholungsnutzung von untergeordneter Bedeutung. Die entstehenden Konflikte mit der Natur und Landschaft sind am vorgesehenen Standort gering. Durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen lassen sich die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion vermindern.

Insgesamt erscheint die Änderung des FNP mit den Zielen der Regional- und Landesplanung verträglich, sofern eingriffsmindernde Maßnahmen durchgeführt werden.

### III.2 Kommunale Ziele

#### Mögliche Konflikte und Bewertung mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Roding

Die Stadt Roding hat ein großes Interesse, dass sich Einzelhandelsbetriebe in bereits ausgewiesene Gewerbeflächen ansiedeln und somit auch dem Ziel 3.2 LEP gerecht wird. Dies erfolgt schon vor dem Hintergrund, dass notwendige und damit kostspielige Investitionen für Erschließungsmaßnahmen nicht notwendig werden. Andererseits ist es auch Aufgabe und im Interesse der Gemeinde, für die Ansiedlung oder Erweiterung des Einzelhandels, geeignete Grundstücke zur Verfügung zu stellen (oder zumindest die Rahmenbedingungen „Bauleitplanung“ auf die Bedürfnisse abzustellen). Wegen der wirtschaftlichen Schwäche erhält die Stadt Roding nicht umsonst, seit Jahren, eine Stabilisierungshilfe durch den Staat. Die Gemeinde kann es sich nicht leisten, noch vorhandene, gesunde Betriebe abwandern zu lassen, sowie im weiteren Sinne Bevölkerungsanteile zu verlieren.

Die derzeit für die Stadt Roding verfügbaren Flächen, sind zu kleinteilig, als dass sie für ein Sondergebiet in der geplanten Größe, noch dazu mit der vorliegenden optimal gesicherten Verkehrsanbindung, in Fragen kommen könnten.

Für die Stadt Roding, ist es zurzeit äußerst schwierig, an Flächen zur Ansiedlung von Geschäften bzw. Betrieben zu kommen. Die geplanten Bereiche sind die einzig geeigneten Flächen, die die Stadt tatsächlich erwerben konnte.

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 wird das vorliegende Sondergebiet im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit ausgewiesen. Für die Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe sind die Flächen in Altenkreith ohnehin nicht geeignet.

Die Stadt Roding verfügt über ein Leerstandsmanagement, welches kontinuierlich aktualisiert wird: <https://www.rodning.de/wirtschaft/service-und-links/gewerbeflaechen-und-leerstandsmanagement/>. Für die vorgesehene Nutzung stehen jedoch auch dort keine geeigneten Flächen zur Verfügung.

### III.3 Flächennutzungsplan

#### III.3.1 Derzeit gültiger Flächennutzungsplan

Planungsgrundlage ist der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Roding Nr. 6100-35 mit integrierter Grünordnung und Erläuterungsbericht. Dieser wurde mit Bescheid des Landratsamts Cham Az. 50-610/F.Nr. 23.I. (NEU) vom 08.03.2006 genehmigt. Dieser Flächennutzungsplan



in der Genehmigungsfassung vom 23.03.2006, wurde am 03.04.2006 durch Bekanntmachung der Genehmigung, in Kraft gesetzt. Ein gesonderter Landschaftsplan liegt nicht vor.

Die derzeit gültige Fassung des Planungsbereiches, beinhaltet die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes durch das 16. Deckblatt, Nr. 6100-35/16, genehmigt vom Landratsamt Cham am 29.05.2019, sowie der gemeindlichen Bekanntmachung vom 04.07.2019.



Abb. 3 - Flächennutzungsplan, gültige Fassung

Die Vorhabenfläche ist im bestehenden Flächennutzungsplan als Gewerbefläche mit umgrenzenden Grünflächen dargestellt.

### III.3.2 Änderung Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 31



Abb. 4 - Flächennutzungsplan, geplante Fassung

Da die Planungsfläche im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Fläche dargestellt ist, soll der Flächennutzungsplan durch Aufstellung des 31. Änderungs-Deckblattes Nr. 6100-35/31, geändert werden. 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.

Hinweis: Die Änderung des Bebauungsplanes „GEWERBEGEBIET KAGERSTRASSE NORD“ Nr. 6102-88/0, vollzieht sich durch Aufstellung des 1. Änderungsdeckblattes „SONDERGEBIET KAGERSTRASSE NORD“ Nr. 6102-88/1, im Parallelverfahren.

### III.4 Erschließung

#### III.4.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung ist durch die Anbindung an die vorhandene Gemeindeverbindungsstraße „Kagerstraße“, über die Staatsstraße St 2650 „Further Straße“, sowie nachfolgend der Bundesstraße B85 gegeben.

#### III.4.2 Trinkwasser, Abwasser, Oberflächenwasserbehandlung und Hochwasser

##### ***Trinkwasserversorgung***

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.

##### ***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 wurde, dem Vorfluter zugeleitet; gehobene wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von maximal 1.981 l/s vom 07.02.2020, Az. Wasser-641.01-0142. Das Plangebiet wurde bei dieser wasserrechtlichen Erlaubnis bereits als Einzugsgebiet berücksichtigt. Die Erlaubnis wird außerdem auch bei der weiteren Planung (Erschließungsplanung) beachtet. 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  $q_r = 30 \text{ l/(s*ha)}$  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-Arbeitsblattreihen DWA-A 102/BWK-A 3 zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer, zu berücksichtigen.

Abwässer jeglicher Art (z.B. Niederschlagswasser aus Dach- und versiegelten Flächen, Abwasser aus Kleinkläranlagen usw.) dürfen nicht auf Straßengrund oder in Entwässerungseinrichtungen der Bundesstraße geleitet werden, soweit keine anderweitigen Regelungen getroffen wurden. Der natürliche Abfluss des Niederschlagswassers von der Straße oder in den bestehenden Entwässerungsanlagen der Bundesstraße (z.B. Straßengraben, Spitzgraben, Mulden, Kanal) darf nicht verschlechtert oder behindert werden.



#### **Hang-/Schichten- und Hochwasser**

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“.

#### **III.4.3 Stromversorgung/Telekommunikationsanlagen**

Die elektrische Energieversorgung erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH und ist als gesichert zu betrachten. Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt durch die Deutsche Telekom.

#### **III.4.4 Gasversorgung**

Erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH.

#### **III.4.5 Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung ist zentral durch die Kreiswerke Cham – Abfallwirtschaft geregelt.

#### **III.4.6 Denkmalschutz**

Im Gemeindebereich von Roding werden grundsätzlich Bodendenkmäler vermutet. Im Planungsbereich sind keine Boden- bzw. Baudenkmäler bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde, gem. *Art. 8 Abs. 1-2 DSchG* unterliegen.

#### **III.4.7 Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung wird sichergestellt.

#### **III.4.8 Immissionsschutz**

##### **Sachkomplex Lärmschutz**

Entfällt, denn in dem geplanten Sondergebiet sind Betriebsleiterwohnungen, bzw. Wohnnutzungen im Allgemeinen, unzulässig.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr weist darauf hin, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von der Standortschießanlage ausgehenden Emissionen wie Schießlärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Bei der Ermittlung von Mindestabständen oder zur Feststellung der Notwendigkeit nach DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau, Grundlagen und Hinweise für die Planung“ ist bei Liegenschaften der Bundeswehr im Allgemeinen, von einem flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSLP) von 65 dB(A) tags und nachts, auszugehen“.

Den Bauwerbern stehen keine Ersatzansprüche für Schäden zu, die den Grundstücken durch Lärm und andere von der Bundesstraße 85 ausgehenden Immissionen entstehen sollten. Für erforderliche Schutzmaßnahmen übernimmt das Staatliche Bauamt Regensburg, keine Kosten.

***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.

***Sachkomplex elektromagnetische Felder***

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

**III.4.9 Bepflanzung und Eingrünung**

Laut dem Bebauungsplan „Sondergebiet Kagerstraße Nord“ ist eine Bepflanzung innerhalb des Sondergebietes vorgesehen.

**III.5 Begründung der Standortwahl und Alternativen**

- Das Vorhaben widerspricht bei entsprechender Umsetzung nicht den Zielen der Regional- und Landesplanung;
- Der Standort wurde ausgewählt, weil er sich aufgrund der Wirtschaftlichkeit und Verfügbarkeit der Flächen, besonders gut für die geplante Nutzung eignet;
- Die für die Ausweisung des Sondergebietes vorgesehenen Flächen sind aufgrund des vergleichsweise geringen Konfliktpotenzials bezüglich der Schutzgüter, gut geeignet;
- Die Lage des Plangebietes befindet sich außerhalb besonders sensibler Bereiche, auf einem zuvor als Ackerflächen intensiv genutztem Standort;
- Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch die vorgesehene Gestaltung der Maßnahmenflächen vermieden werden;
- Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter können weitgehend vermieden werden;
- Eine Alternativprüfung bei der Standortsuche, führte zu keiner städtebaulich oder wirtschaftlich sinnvollen Standortalternative. Die Prüfung einer Nullvariante ist aufgrund des aktuellen Bedarfs an Bauflächen, dem öffentlichen Interesse an der Wirtschaftskraft der Region und dem Ziel der regionalen und örtlichen Entwicklung, nicht Gegenstand der Alternativprüfung;



## **IV. Umweltbericht**

### **IV.1 Rechtliche Grundlagen**

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt. Nach §2(4) *Baugesetzbuch (BauGB)* ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach §13 *BauGB* und bei beschleunigten Verfahren nach §13a *BauGB* (Innenentwicklung) möglich. In §1a *BauGB* wird die Eingriffsregelung in das Bauleitverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

### **IV.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen aus einer festgesetzt gewerblichen aber derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche, die baurechtlichen Grundlagen für die Ausweisung eines Sondergebietes, mit einer räumlichen Ausdehnung von ca. 4,2 ha, am Nordrand der Stadt Roding, geschaffen werden.

### **IV.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung**

Wie in den vorhergehenden Seiten erläutert, werden die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung hinsichtlich Siedlungsentwicklung, Landschaftsschutz und Erholungseinrichtungen berücksichtigt.

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall die Inhalte des Regionalplanes (Landschaftsrahmenplan) und des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) berücksichtigt.

Der Vorhabenbereich liegt grundsätzlich außerhalb der nach Fachgesetzen ausgewiesener Schutzgebiete oder geschützter Flächen. Es wird jedoch ein wasserwirtschaftliches Schutzgebiet, einem Einzugsgebiet zur Wasserversorgung mit der Bezeichnung „Wasserwerk Wetterfeld Piending“ im nördlichen Bereich berührt.

#### **IV.3.1 Regionalplan Regensburg (RP, 11) – Landschaftsrahmenplan (LRP, 11)**

Der Regionalplan/Landschaftsrahmenplan hat die Aufgabe, Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung auf der Ebene der Region aufzustellen und fortzuschreiben. Er ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, dessen Teil A dabei die nachhaltige überfachliche Entwicklung der Raumstruktur und Teil B die nachhaltige Entwicklung der raumbedeutsamen Fachbereiche beschreibt.

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. Für die ökologische Belastbarkeit der Region ist es von besonderer Bedeutung (G),

- 
- einen stabilen Naturhaushalt, insbesondere eine biologisch vielfältige Landschaft, eine hohe natürliche Fruchtbarkeit des Bodens, reine Luft und sauberes Wasser in allen Teilräumen der Region zu erhalten und nötigenfalls, vor allem im Bereich größerer Siedlungen, wiederherzustellen,
  - auf die Widerstandsfähigkeit der Teilräume gegenüber Wirkungen des Klimawandels zu achten sowie der Eignung von Wäldern und Mooren als natürliche Speicher für Kohlendioxid und andere Treibhausgase Rechnung zu tragen,
  - die Erhaltung einer artenreichen Pflanzen- und Tierwelt anzustreben.

Für die weitere Entwicklung der einzelnen Landschaftsräume in der Region sind folgende spezifische Erfordernisse von Bedeutung (G):

- Es soll angestrebt werden, die naturnahen Gebiete der Region, ... als ökologische Ausgleichsflächen und als Kernräume für natürliche und naturnahe Lebensgemeinschaften zu bewahren. Auf eine Grünlandnutzung landwirtschaftlicher Flächen in hochwassergefährdeten Talräumen soll hingewirkt werden.
- Es soll angestrebt werden, die landschaftliche Vielfalt von Gebieten mit kleinräumiger und überlagernder Nutzung, vor allem in den mäßig steilen Hang- und Hügellagen des Bayerischen Waldes und der Frankenalb, zu erhalten. In Bereichen mit teilweise intensiver Nutzung, ... soll langfristig auf einen höheren Anteil an naturnahen Elementen und kleinteiligen Nutzungsformen hingewirkt werden.
- Es soll angestrebt werden, in den Gebieten, welche für eine intensive Landbewirtschaftung großflächig geeignet sind, die ökologische Vielfalt durch landschaftsgliedernde Elemente und naturnahe Biotope zu erhalten und zu verbessern. Langfristig soll auf eine Bestandsumwandlung der großen Kiefern- und Fichtenforste in Mischwälder hingewirkt werden.
- In den Gebieten mit städtisch-industrieller Nutzung, insbesondere des Verdichtungsraumes Regensburg, des Oberzentrums Neumarkt i.d. OPf. und der Mittelzentren soll angestrebt werden, die Umweltqualität zu verbessern, innerörtliche Grün- und Freiflächen, insbesondere auch wertvolle Stadtbiotope, in ausreichendem Umfang zu erhalten und zu ergänzen sowie mit der freien Landschaft zu verbinden. Bei der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung dieser Gebiete soll angestrebt werden, auch die Stabilität des Naturhaushalts zu erhöhen.

Im „Allgemein ländlichen Raum“ sollen die mittleren und westlichen Regionsteile unter anderem wie folgt entwickelt werden (G):

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

Insbesondere der Landkreis Cham, als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“, soll mit Nachdruck 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.



### Laut Regionalplan/Landschaftsrahmenplan „Natur- und Landschaft“

Die Stadt Roding wird von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten

- (21) Süd- und Westabfall des Falkensteiner Vorwaldes und Durchbruchstäler des Regen,
- (22) Kuppenlandschaft des Falkensteiner Vorwaldes,
- (23) Rodinger und Neubäuer Forst und
- (27) Regenaue zwischen Roding und Chameregg, umgeben.

Dessen Ziele und Grundsätze sind zwar nicht bindend, aber durch dessen Nähe richtungsweisend. In diesen Gebieten sollen die Eigenart des Landschaftsbildes und charakteristische Landschaftselemente wie naturnahe, artenreiche Wälder, Wiesentäler, Trockenrasen (Halbtrockenrasen, Trockengebüsche), Hochmoore, Niedermoore, Fließgewässer mit naturnahen Auenbereichen, Altwässer, naturnahe stehende Gewässer, Flachwasser und Uferbereiche erhalten werden. Hingewirkt werden soll auf die Entwicklung naturnaher Wälder, die Schaffung von Ergänzungs- bzw. Ersatzbiotopen und die Rekultivierung unter besonderer Berücksichtigung der Biotopentwicklung bei Eingriffen in Natur und Landschaft.

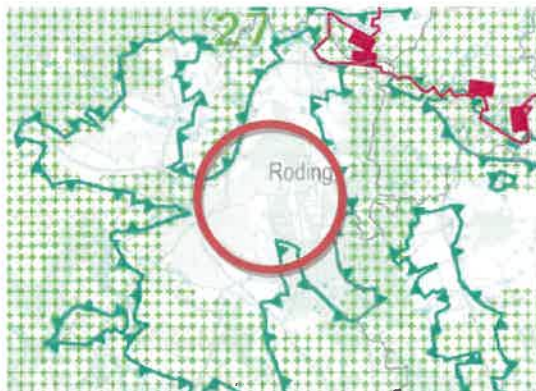


Abb. 5 – Regionalplanauszug, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

Des Weiteren beschreibt der Regionalplan zwischen Roding und Mitterdorf, ein sogenanntes „Trenngrün“. Darin sollen Freiräume zwischen den genannten Siedlungsbereichen gegliedert werden. Auch eine Verbindung von innerörtlichen Grünzügen und der freien Landschaft sollte im Mittelzentrum Roding so gepflegt, gestaltet und geschaffen werden, dass das charakteristische Orts- und Landschaftsbild, die kleinklimatische Wirkung und die Erholungswirksamkeit natürlicher Landschaftsteile erhalten und verbessert werden.

Weiter Grundsätze und Ziele des Regional-/Landschaftsrahmenplan sind in der **Begründung zum Flächennutzungsplan** erfasst.

#### IV.3.2 Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Cham (ABSP)

Das ABSP stellt den Gesamtrahmen aller für den Arten- und Biotopschutz erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Es ermöglicht eine fachlich abgestimmte Darstellung und Umsetzung der Ziele des Naturschutzes.

Dazu bedarf es konkreter Aussagen:

- zu Schutz, Pflege und Entwicklung bestehender natürlicher, naturnaher und sonstiger bedeutender Lebensräume als Voraussetzung für eine nachhaltige Sicherung der Lebensansprüche der heimischen Pflanzen- und Tierarten,
- zur Notwendigkeit von Neuschaffungs-, Förderungs- und Vernetzungsmaßnahmen von Lebensräumen in biologisch verarmten Gebieten sowie
- zu den Möglichkeiten für eine grundlegende Förderung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Ausgehend von den allgemeinen Vorgaben, sowie den Ansprüchen gefährdeter Arten an ihre Lebensräume, ergeben sich unter anderem für die einzelnen, sehr unterschiedlich ausgestatteten Landschaften des Landkreises Cham, im weiter gefassten Bereich des Planungsumgriffs, folgende Leitbilder:

1)–3)...

- 4) **Die Bach- und Flusstäler im Oberpfälzer und im Bayerischen Wald** sollen in ihrer Funktion als Ausbreitungsachsen und Wanderkorridore gestärkt werden. Neben der Entwicklung zusammenhängender Auestrukturen (ausgehend von den biotopkartierten Flächen), der Förderung extensiver Grünlandnutzung und der Verbesserung der Durchgängigkeit der Fließgewässer ist die Sicherung möglichst großer unzerschnittener, störungsarmer Auenabschnitte anzustreben. Höchste Priorität genießen Abschnitte mit Vorkommen von Flussperlmuschel. Zur Verbesserung der Situation für Wiesenbrüter und für die Weißstörche der umliegenden Horste soll auf eine extensive Grünlandbewirtschaftung hingewirkt werden.
- 5) **Teiche und Weiher** als typische Elemente der Kulturlandschaft sollen erhalten und im Sinne des Arten- und Biotopschutzes verbessert werden (Entwicklung/Erhalt naturnaher Ufer- und Verlandungszonen, kein übermäßiger Besatz usw.); wesentliche Maßnahmenschwerpunkte müssen hierbei (weiterhin) die Teiche in der Regentalau sowie im Neubäuer und Rodinger Forst sein.

6) ...

- 7) Die großen, abseits der touristischen „Brennpunkte“ vergleichsweise störungsarmen Waldgebiete des Landkreises sollen erhalten bleiben. Weitere Zerschneidungen durch Verkehrswege oder großflächige Rodungen für andere Zwecke (Bsp. Gewerbegebiet Roding) sollen weitestgehend vermieden werden. Die Verjüngung der verbreiteten Fichtenforste (im Westteil auch Kiefernforste) mit standortheimischen Laubgehölzen bzw. Tanne ist konsequent fortzusetzen.

8) ...

Der Geltungsbereich des Änderungsdeckblattes liegt **nicht** innerhalb ABSP relevanter Bereiche.

Im ABSP des Landkreises Cham sind für den Planungsbereich des Deckblattes, keine direkten Entwicklungsschwerpunkte bzw. Verbundachsen ausgewiesen. Trotzdem haben die folgenden Zielkarten für die Betrachtung des Gesamten eine hohe Wichtigkeit.



### Zielkarte Feuchtgebiete



Abb. 6 – Ziele und Maßnahmen, Kartenausschnitt Feuchtgebiete

Im Hinblick auf Ziele und Maßnahmen östlich des Planungsareals, **Bereich Standortübungsplatz**, wird auf den Erhalt und Optimierung überregional bedeutsamer Feuchtgebiete sowie im Rahmen regionaler Entwicklungsschwerpunkte auf den Erhalt und Optimierung vorhandener Biotopflächen, Neuschaffung von Trittsteinbiotopen in Bereichen geringer Biotopdichte, verwiesen. Des Weiteren wird im Rahmen regionaler Entwicklungsschwerpunkte auf naturschutzfachliche Belange auf Standortübungsplätzen (z.B. Erhalt wertvoller Offenlandbiotop und lichter Waldgesellschaften, Kleingewässer, Saumstrukturen, usw.) mit Hilfe der Erstellung und Umsetzung von Nutzungs- und Pflegekonzepten, verwiesen.

Im Hinblick auf die Ziele und Maßnahmen, westlich, im Bereich des **Flusses „Regen“**, wird im Rahmen überregionaler Entwicklungsschwerpunkte auf den Erhalt und Optimierung vorhandener Feuchtgebieten und Biotopflächen, Neuschaffung von Trittsteinbiotopen in Bereichen mit geringer Biotopdichte verwiesen. Zudem wird auf den Erhalt und Optimierung überregional bedeutsamer Feuchtgebiete sowie auf die Förderung, Erhalt und Optimierung aktueller und potentieller Wiesenbrüteregebiete und deren Umgriff, verwiesen.

Im Hinblick auf die Ziele und Maßnahmen, nordöstlich des Planungsareals, **Projektgebiet „Regentalae“**, wird insgesamt auf den Erhalt und Optimierung landesweit bedeutsamer Feuchtgebiete, verwiesen. Zudem im Rahmen landesweiter Entwicklungsschwerpunkte sollen die begonnenen Maßnahmen im bisherigen Projektgebiet „Regentalae“ fortgeführt, sowie mit entsprechenden Maßnahmen auf das Gebiet zwischen Roding und Furth i.W. ausgeweitet werden. Und im Rahmen landesweiter Entwicklungsschwerpunkte wird auf den Erhalt und Optimierung vorhandener Biotopflächen, Neuschaffung von Trittsteinbiotopen in Bereichen mit geringer Biotopdichte verwiesen. Zusätzlich soll im Rahmen der Förderung spezieller Lebensraumtypen bzw. Arten sollen die aktuellen und potentiellen Wiesenbrüteregebiete und deren Umgriff, erhalten und optimiert werden.

### Zielkarte Gewässer

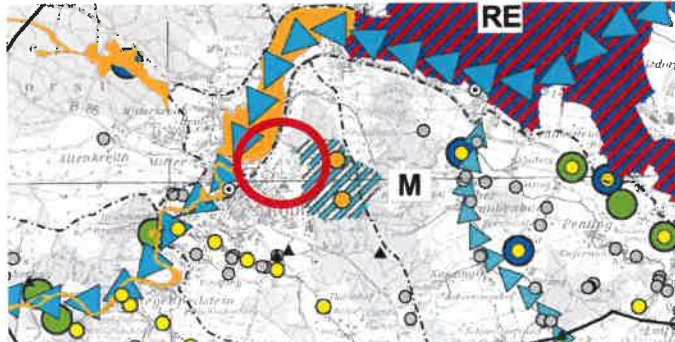


Abb. 7 – Ziele und Maßnahmen, Kartenausschnitt Gewässer

Im Hinblick auf Ziele und Maßnahmen, östlich des Planungsareals, Bereich „**Standortübungsplatz**“, wird auf den Erhalt und Optimierung überregional bedeutsamer Gewässerlebensräume sowie im Rahmen regionaler Entwicklungsschwerpunkte auf den Erhalt naturnaher und Renaturierung begradigter bzw. verbauter Gewässerabschnitte, Wiederherstellung einer ausreichenden Wasserqualität, verwiesen. Und im Rahmen regionaler Entwicklungsschwerpunkte sollen naturschutzfachliche Belange auf Standortübungsplätzen (z.B. Erhalt wertvoller Offenlandbiotope und lichter Waldgesellschaften, Kleingewässer, Saumstrukturen, usw.) mit Hilfe der Erstellung und Umsetzung von Nutzungs- und Pflegekonzepten, Berücksichtigung finden.

Im Hinblick auf Ziele und Maßnahmen, westlich, im Bereich des **Flusses „Regen“** bei Roding, sollen im Rahmen überregionaler Entwicklungsschwerpunkte der Erhalt naturnaher und vorrangige Renaturierung begradigter bzw. verbauter Gewässerabschnitte sowie die Wiederherstellung einer ausreichenden Wasserqualität titulierte. Sowie im Rahmen landesweiter Entwicklungsschwerpunkte sollen im Projektgebiet „Regentalau“ die begonnenen Maßnahmen fortgeführt und mit entsprechenden Maßnahmen auf das Gebiet zwischen Roding und Furth i.W., ausgeweitet werden. Zudem wird auf den Erhalt und Optimierung überregional bedeutsamer Gewässerlebensräume, verwiesen.

Im Hinblick auf Ziele und Maßnahmen, nordöstlich des Planungsareals, **Projektgebiet „Regentalau“**, sollen im Rahmen landesweiter Entwicklungsschwerpunkte die begonnenen Maßnahmen im bisherigen Projektgebiet „Regentalau“ fortgeführt, sowie mit entsprechenden Maßnahmen auf das Gebiet zwischen Roding und Furth i.W. ausgeweitet werden. Hierbei werden im Rahmen der Förderung spezieller Lebensraumtypen bzw. Arten wie Quellen, Quellsümpfe und Quellbäche sowie deren Umfeld, erhalten und optimiert. Geförderter werden Optimierungsmaßnahmen im Nahrungsgebiet des Weißstorchs, durch die Anlage von Flachgewässern sowie den Erhalt des Grünlandanteils.

### Zielkarte Trockenstandorte



Abb. 8 – Ziele und Maßnahmen, Kartenausschnitt Trockenstandorte

Im Hinblick auf Ziele und Maßnahmen, östlich des Planungsareals, Bereich „**Standortübungsplatz**“, sollen im Rahmen regionaler Entwicklungsschwerpunkte bzw. Verbundachsen, naturschutzfachliche Belange auf Standortübungsplätzen (z.B. Erhalt wertvoller Offenlandbiotope und lichter Waldgesellschaften, Kleingewässer, Saumstrukturen, usw.) mit Hilfe der Erstellung und Umsetzung von Nutzungs- und Pflegekonzepten, Berücksichtigung finden.

Im Rahmen der Ziele und Maßnahmen, westlich des Planungsareals, Bereich „**Neubauer- und Rodinger Forst**“, sollten regionaler Entwicklungsschwerpunkte bzw. Verbundachsen, wie Mager- und Trockenstandorten an Bestandsrändern und inneren Grenzlinien gefördert, optimiert und neu geschaffen werden.

### Zielkarte Wälder und Gehölze

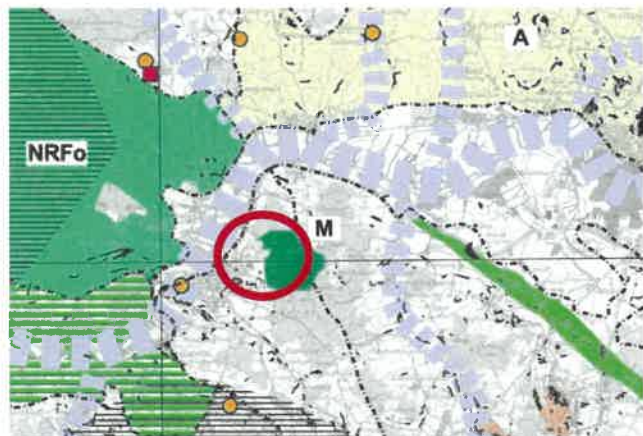


Abb. 9 – Ziele und Maßnahmen, Kartenausschnitt Wälder und Gehölze

Im Hinblick auf Ziele und Maßnahmen, östlich des Planungsareals, Bereich „**Standortübungsplatz**“, werden zur Optimierung und Neuschaffung des Biotopverbundes, hier auf die Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange auf Standortübungsplätzen (z.B. Erhalt wertvoller Offenlandbiotope und lichter Waldgesellschaften) durch Erstellung und Umsetzung von Nutzungs- und Pflegekonzepten, verwiesen.

Im Rahmen der Ziele und Maßnahmen, nördlich des Planungsareals „**A**“, sollen zur Optimierung und Neuschaffung des Biotopverbundes auf die Erhöhung des Lebensraum- und Strukturangebotes



in ausgeräumten Offenlandbereichen, z.B. durch Neuschaffung von Hecken, Feldgehölzen, mageren Ranken und Rainen, Steinriegeln usw. bevorzugt im Anschluss an vorhandene (Rest-) Bestände entsprechender Biotoptypen, verwiesen werden.

Im Hinblick auf Ziele und Maßnahmen, südwestlich des Planungsareals, wird der Erhalt vorhandener Streuobstbestände, rechtzeitige Nachpflanzung bei Altbeständen, wo möglich Bestandsausweitung angesprochen.

Weitere Ziele und Maßnahmen, südwestlich des Planungsareals „**Reitenbacher Regental**“ sprechen den Erhalt und örtliche Verbesserung (v.a. Aufbau standortheimischer Bestandstypen und stufiger Bestandsränder) der strukturreichen Leitenwälder an.

Im Hinblick auf Ziele und Maßnahmen, nordwestlich des Planungsareals „**Neubäuer und Rodinger Forst**“, sollen naturschutzfachlich bedeutsamer Kiefernwaldgesellschaften (z.B. flechtenreiche Weißmoos-Kiefernwälder), sowie vorrangiger Erhalt, Förderung und Aufbau naturnaher Waldgesellschaften im Umgriff von Teichen, Weihern sowie entlang von Bächen, gefördert werden.

Weitere Ziele und Maßnahmen, westlich, entlang des Flusses „**Regen**“, sprechen bedeutende Verbundlinie für Gewässer und Feuchtbiotope: keine großflächigen Aufforstungen (ökologische Barrierewirkung), Entfernung abriegelnder Aufforstungen, an.

#### IV.3.3 Fachinformation Naturschutz (FIN-WEB)

Im Verfahrensbereich sind grundsätzlich keine Restriktionen vorhanden. Er ist Bestandteil des Naturparks „Oberer Bayerischer Wald“ (NP-00007) und grenzt an folgende Schutzgebiete an:

- Nationales Schutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ (LSG-00579.01);
- Naturschutzgebiet „Regentalae zwischen Cham und Pöding“ (NSG-00746.01);
- EU-Vogelschutzgebiet, außerhalb „Regentalae und Chambtal mit Roetelseeweihergebiet“ (6741-471.01);
- Areal liegt innerhalb der „Komoranallgemeinverfügung“;
- FFH Gebiet, außerhalb „Chamb, Regentalae und Regen, zwischen Roding und Donaumündung“ (6741-371.01);
- FFH Gebiet, außerhalb „Standortübungsplatz Roding“ (6841-371);
- Biotop „Der Fluss Regen von Wulfing bis zur TK-Grenze bei Mitterdorf“ (6741-1046-001);
- Biotop „...“ unverbautes Fließgewässer (6741-0099-001);
- Biotop „Naßwiese südlich Wetterfeld“ (6741-0100-001);

#### IV.3.4 Artenschutzkartierung Bayern

In der Artenschutzkartierung Bayern (ASK) gibt es nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde, für das Bearbeitungsgebiet aktuell keinen Eintrag. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kagerstrasse Nord“ im Jahre 2018, wurden die naturschutzfachlichen Aspekte bereits abgearbeitet. Zudem wurde eine spezielle Artenschutzprüfung (saP vom 25.10.2018, Katrin Sußebach, Landschaftsarchitektin) in Auftrag gegeben, welche noch Gültigkeit besitzt.

#### IV.4 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

##### IV.4.1 Methodik der Umweltprüfung

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut: Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes. Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgt auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnis, die im Rahmen der Ausarbeitung entstanden sind, sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern, RP (Regionalplan Südostbayern) entnommenen Inhalte. Weiterhin wurden im Online-Portal Fin-Web sowie durch eigene Bestandsaufnahmen die Datengrundlagen vervollständigt. Über alle nicht verzeichneten Themen werden gutachterliche Abschätzungen getroffen.

##### IV.4.2 Bestandsaufnahme des Standortes anhand der Schutzgüter

###### IV.4.2.1 Boden

#### Schutzgüter Bestandsaufnahme mit Zielen, Maßnahmen und Bewertung

##### BODEN

##### BESTAND

- Innerhalb des Planungsgebietes ist bislang der Boden weitestgehend durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die natürliche Ertragsfunktion und Bodenstruktur sind intakt;

##### Geologische Raumeinheit

- Oberpfälzer und Bayerischer Wald;

##### Übersichtsbodenkarte 1:25000

- 232 Bodenkomplex: Vorherrschend Pseudogley-Braunerden und Braunerden-Pseudogleye, gering verbreitet Pseudogley aus Sand über Sand aus Sand, gering verbreitet über Sande (Kalk-)Sandstein);

##### Bodenkarte Bayern

- Ausgangsgestein: (Kalk) Sandsteine der Kreide;
- Bodenlandschaft: Oberpfälzer Becken- und Hügelland;
- Kurz-Legende: 131, Pseudogleye Braunerden und Braunerde Pseudogleye aus (Kalk) Sandsteinverwitterung der Kreide;

##### Hydrogeologische Karte

- Einheit: Altenkreith-Member der Roding Formation;
- Gesteinsausbildung: Wechselfolge von feinsandigen Tonen und glaukonitführenden Sandsteinen, Mächtigkeit bis 16 m;
- Hydrogeologisch: Grundwassergeringleiter; Trennhorizont zwischen Oberem und Mittlerem Grundwasserstockwerk der Bodenwöhler Senke;
- Schutzfunktionseigenschaften: im „Bodenwöhler Halbgraben“ mäßiges bis hohes Filtervermögen, nach Westen in der Freihöler Senke überwiegend geringes Filtervermögen;

##### ZIELE UND MASSNAHMEN

###### Ziele

- Verringerung des Nährstoffeintrages und gleichzeitig Erhöhung der Filterfunktion des Bodens;

- Dauerhafte Sicherung des natürlichen Oberbodens;

**Maßnahmen**

- Festsetzung einer geringen GRZ nach BauNVO, um den Grünflächenanteil zu erhöhen;
- Festsetzung, bzw. Verbot von Dünge- und Spritzmitteln;
- Schaffung extensiv bewirtschafteter Grünflächen, ohne Bodenbruch;
- Eingrünung durch Heckenstrukturen, Strauch- und Baumpflanzungen;
- Erdmassenbewegungen auf ein notwendiges Mindestmaß reduzieren;
- Verwendung sickerfähiger Beläge;

**BEWERTUNG**

- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation ist als gering bis mittel einzustufen, da es sich um keine wertvollen Naturstandorte handelt. Die Retentions- und die Ertragsfähigkeit des Bodens sind als mittel bis hoch einzustufen;
- Durch die anstehenden baulichen Maßnahmen wird das Bodengefüge gestört. Es gehen Landwirtschaftsflächen, sowie in Bereichen von Überbauung und Versiegelung, die natürliche Ertragsfunktion und Schutzfunktionen des Bodens verloren. Im Rahmen von Baumaßnahmen kann es zu weiteren nachteiligen Bodenverdichtungen kommen.

Bewertung

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Boden	hoch	mittel	mittel	mittel

**WASSER**

**BESTAND**

- Im unmittelbaren Planungsgebiet befindet sich kein Oberflächengewässer;
- Lage innerhalb des Einzugsgebietes zur Wasserversorgung – Trinkwasserschutzgebiet (Wasserwerk Wetterfeld Piending) WWA Regensburg;
- 200 m westlich befindet sich das „wasserabhängige“ FFH-Gebiet „Chamb, Regentalae und Regen zwischen Roding und Donaumündung“ (6741-371);
- Der Fluss „Regen“ befindet sich 180 m westlich, hier auch: Vorranggebiet für Hochwasserschutz „Vorranggebiet Hochwasserabfluss Regen“;
- Die Vorhabenfläche liegt knapp außerhalb hochwassergefährdeter Bereiche: Flächen für HQ100 und HQextrem befinden sich westlich der B85;
- Ein wassersensibler Bereich wird befindet sich knapp westlich der B85 und nördlich der Gemeindeverbindungsstraße nach Kagerhof;
- Fauna-Flora-Habitat Gebiete (FFH): außerhalb, u.a. aber 200 m westlich „Chamb, Regentalae und Regen zwischen Roding und Donaumündung“ (6741-371.01);

**ZIELE UND MASSNAHMEN**

**Ziele**

- Zur Erhöhung der Filterfunktion: Schaffung eines dauerhaften Bewuchses auf der Fläche;
- Sammlung, Nutzung und Rückhaltung des Regenwassers;



- In der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebiets Piending, für die Brunnen der Stadtwerke Cham, ist die Schutzgebietsverordnung vom 22.09.1976 zu beachten;

**Maßnahmen**

- Festsetzung von privaten Grünflächen mit dauerhaftem Bewuchs;
- Bauliche Anlagen, die nicht zur Wasserversorgungsanlage gehören, zu errichten oder zu erweitern sind verboten, sofern nicht an eine Sammelentwässerung angeschlossen wird;
- Betriebe mit Grundwassergefährdendem Abwasser oder Betriebe und Anlagen, in denen wassergefährdende Stoffe (z.B. Chemikalien, Treibstoffe, organische Abfälle) hergestellt, verarbeitet, umgesetzt oder gelagert werden, zu errichten oder zu erweitern sind verboten, soweit die Abfälle oder Abwässer nicht gewässerunschädlich beseitigt, oder aus dem Schutzgebiet herausgeleitet werden können;

**BEWERTUNG**

- Das genannte Oberflächengewässer „Regen“, liegt außerhalb des unmittelbaren Wirkraums der Planung. Bei fachgerechter Umsetzung sind keine Auswirkungen sowie Beeinträchtigungen zu erwarten;
- Mit Festsetzungen/Hinweisen zum Umgang mit nicht verunreinigten Niederschlagswasser bleibt die Sickerfähigkeit des Bodens erhalten. Die Reduzierung der Grundwasserneubildung sowie Filterfunktion des Bodens wird in Bereichen der Bebauung und Verkehrsflächen minimiert;
- In den Grundwasserkörper wird nicht eingegriffen;
- Die Verdunstung (Evaporation) wird durch Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen verbessert;

## Bewertung

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Wasser	mittel	mittel	mittel	mittel

**LUFT/KLIMA****BESTAND**

Kontinental, gemäßigt warm;  
Jahresniederschlagssumme 1460 mm  
Jahresmitteltemperatur 9,2 °C

**ZIELE UND MASSNAHMEN****Ziele**

- Verbesserung der Staubbelastung auf der Fläche;
- Verringerung der Luftverfrachtung von Oberboden;

**Maßnahmen**

- Dauerhafte Sicherung des Oberbodens durch Bewuchs;
- Staubbindung durch Eingrünung/Unterbindung der Bearbeitung des Bodens;

**BEWERTUNG**

- Vermeidung höherer Hitze- und Staubentwicklung durch Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern;

- Weitgehender Erhalt des Mikroklimas, Erhalt von Luftaustauschbahnen;
- Erhöhte Luftverschmutzung ist nur baubedingter Art (temporär), durch Baustellenfahrzeuge, zu erwarten;

## Bewertung

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Luft/Klima	gering	gering	mittel	gering

ARTEN/  
LEBENSRAÜME

## BESTAND

Potentiell natürliche Vegetation

- „zwei“ potentiell natürliche Vegetationsbereiche ausgewiesen:
  - a) westlich: „Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald mit flussbegleitendem Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald“ (F3b);
  - b) östlich: „Typischer Hainsimsen-Tannen-Buchenwald“ (L3aT);

Arten- und Biotopschutzprogramm

- Laut Untersuchungen und Aussagen der Unteren Naturschutzbehörde, ist auf der Vorhabenfläche, kein geschützter Bestand zu berücksichtigen;
- Ökologische Grundeinheiten (FoVH): 6 36;
- Der Planungsraum liegt innerhalb ABSP-Naturraumziele 372-070-A „Rodinger Hügelland“, und knapp außerhalb: westlich ABSP-Schwerpunktgebiet 372A „Regenaue zwischen Cham und Roding“, sowie ABSP-Naturraumziel 372-402-A „Regen-Chamb-Aue“;
- Außerhalb folgender ABSP-Flächen: B99 westlich, B135 südwestlich, A128 und A97 östlich;
- Außerhalb Nationalparks;
- Die Vorhabenfläche liegt innerhalb des Gebietes „Komoranallgemeinverfügung“;
- Teil des Naturparks „Oberer Bayerischer Wald“ (NP-00007);
- Landschaftsschutzgebiet: außerhalb, aber an die Bundesstraße direkt angrenzend, sowie nördlich an die Gemeindeverbindungsstraße angrenzend liegt das LSG-00579.01 „Oberer Bayerischer Wald“;
- EU-Vogelschutzgebiete: außerhalb, aber 750 m nördlich „Regentalae und Chamtal mit Roetelseeweihergebiet“ (6741-471.01);
- Fauna-Flora-Habitat Gebiete (FFH): außerhalb, aber 200 m westlich „Chamb, Regentalae und Regen zwischen Roding und Donaumündung“ (6741-371) und 350 m östlich „Standortübungsplatz Roding“ (6841-371);
- Naturschutzgebiete: außerhalb, aber 2,2 km nordöstlich NSG-00746.01 „Regentalae zwischen Cham und Pösing“;
- Naturwälder: nicht vorhanden;
- Im Geltungsbereich keine amtlich kartierten Biotope vorhanden;
- 90 m westlich: Biotopkartierung Flachland 6741-1046 „Der Fluss Regen von Wulfing bis zur TK-Grenze bei Mitterdorf“, natürlich und naturnahe Fließgewässer;
- 120 m westlich: Biotopkartierung Nr. 6741-0099, ohne Namen, unverbautes Fließgewässer;
- 660 m nordwestlich: Biotopkartierung (Flachland) Nr. 6741-0100 „Naßwiese südlich Wetterfeld“;

- Ökoflächenkataster: Im Umfeld des Planungsareals finden sich verstreut, mehrere kleinere, verstreute Ausgleichs- und Ersatzflächen;
- Laut Regionalplan, liegt das Planungsgebiet östlich eines „Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes“, sowie unweit des „Trenngrün's, zwischen Roding und Mitterdorf“;

Potentielle Arten des Umfeldes

- Laut Untersuchungen und Aussagen der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Cham, Frau Russell), sind im näheren Umfeld keine Bestände zu berücksichtigen;

**ZIELE UND MASSNAHMEN**

**Ziele**

- Schaffung einer Eingrünung;
- Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze;
- Schaffung einer naturraum- und ortstypischen Bepflanzung;
- Vernetzung kleinteiliger Biotopstrukturen;

**Maßnahmen**

- Aufstellung von Pflanzlisten für die Grünflächen sowie sonstiger Bereiche;
- Festsetzung von Vorgaben auch im Hinblick der Gestaltung der privaten Grünflächen (u.a. versickerungsfähige Beläge);
- Ausgleichsmaßnahmen im Verbund zu setzen;

**BEWERTUNG**

- Durch die Bebauung kommt es zu Verlust bzw. die Neuinanspruchnahme von unbebauten Flächen und zu Verlust von Lebensraum;
- Durch die Neupflanzung heimischer Bäume werden siedlungsnah und ökologisch wertvolle Lebensräume geschaffen;
- Es geht (Teil-)Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten durch Versiegelung und Überbauung verloren. Die vorgesehenen Pflanzungen führen zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt und schaffen Nahrungsflächen zum Beispiel für diverse Vogel und Fledermausarten.
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungselemente, temporäres abschalten von Straßenbeleuchtungen, Reklame etc., dimmbare Leuchten;

Bewertung

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Arten/Lebensräume	hoch	mittel	mittel	mittel

**LANDSCHAFTS-  
BILD**

**BESTAND**

Großlandschaft

- Südwestliche Mittelgebirge / Stufenland (4), kontinental (2);
- Naturraum Haupteinheiten (nach Ssymank)
- D62 Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland;
- Naturraum Einheiten (Meynen/Schmithülsen)
- 070 Oberpfälzisches Hügelland;
- Naturraum-Untereinheiten (ABSP)
- 070-A Rodinger Hügelland;

Lage



- Nördlicher Ortsrand des Stadtgebietes von Roding. Nach Nordost (von 366 auf 379 m ü.NHN) leicht ansteigendes Gelände, von Süd über West gut einsehbar, maximaler Höhenunterschied 13 m;
- Westlich und nördlich wird das Areal von Straßenverkehrsflächen begrenzt. Östlich angrenzend findet man Nadel- und Laubmischwälder, ebenso im nördlichen Bereich angrenzend zu einer Ackerfläche. Südlich befinden sich kleine bis mittlere, maximal zweigeschossige Bebauungsstrukturen, eines angrenzenden Gewerbegebietes;

#### Strukturreiche Kulturlandschaft

- Facettenreiche Landschaft aus Wäldern, Wiesen und Flüssen. Beim Oberpfälzischen Hügelland handelt es sich um ein im Durchschnitt 400 bis 500 m ü. NHN hohes und durch herzynische Störungen tektonisch stark geprägtes Hügelland. Die wenig reliefierten Flächen sind nur gering durch die Flussläufe, die in Tälern mit breiten Sohlen und sanften Hängen pendeln, zerschnitten. Lediglich in den höheren Lagen haben sich die sonst etwa 30 bis 50 m tiefen Täler bis zu 100 m eingetieft. Der Untergrund wird durch einen kleinräumigen Wechsel der anstehenden Gesteine bestimmt. Unterhalb von Roding mäandriert der Regen auf breiter Talsohle. Die Talsohle wird hauptsächlich als Grünland und Ackerbau genutzt. In geringem Maße findet zudem eine fischereiliche Nutzung statt. Lokal finden sich Bereiche mit einer Vielzahl von Weihern. Charakteristische Biotoptypen sind Gewässer- und Feuchtlebensräume, außerdem Trocken- und Felsstandorte. Der Regen und seine Aue, stellen eine überregional bedeutsame Verbindungsachse für hydro- und hygrophile Organismen dar und ist wertvoller Komplexlebensraum mit vielfältigen ökologischen Funktionen und somit als Vorrang- und Schwerpunktgebiet für den Naturschutz im ABSP ausgeschrieben;

### ZIELE UND MASSNAHMEN

#### Ziele

- Schaffung einer effektiven Eingrünung;
- Verknüpfung mit der Stadtmitte;
- Verzahnung des Standortes mit den umliegenden Strukturen;

#### Maßnahmen

- Festsetzung einer „Eingrünung“ mit extensiver Wiesennutzung in Hinsicht auf die Umgebung;

### BEWERTUNG

- Mit den Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude werden Eingriffe in die Topographie minimiert. Das Landschaftsrelief bleibt insgesamt erhalten;
- Die ober- und unterirdisch vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen sichern mit ihren festgelegten Sicherheitsabständen eine gewisse Durchlässigkeit des Baugebietes;
- Mit der direkten Anbindung an eine bestehende Ortsstraße erfolgt ein behutsamer, flächensparender Eingriff;
- Die Neupflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücken tragen einer inneren Durchgrünung Rechnung. Die

fehlende Randeingrünung zum planungsrechtlichen Außenbereich, stört dagegen die Einbindung der Siedlungseinheit in die Landschaft;

#### Bewertung

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Landschaftsbild	mittel	hoch	hoch	hoch

## MENSCH

### BESTAND

#### Erholungswirkung

- Die Fläche hat keinerlei Erholungsfunktion;
- Bis auf die generelle Erholungswirkung der Bayerwald Region, keine weiteren Bestände zu berücksichtigen. Die Erholungswirkung wird durch die geplante, massive Bebauung beeinträchtigt werden;

#### Lärm

- Es findet, selbst in der Bauphase, kaum Beeinträchtigungen für andere statt, da in der unmittelbaren Umgebung keine Wohnsiedlungen vorhanden sind;
- Zukünftig wird nach Eröffnung der Einzelhandelsbetriebe verkehrstechnisch, ein erhöhtes Aufkommen registriert werden;

### ZIELE UND MASSNAHMEN

#### Ziele

- Schutz der Anwohner überwiegend vor Verkehrslärm (auch nachts);

#### Maßnahmen

- Gezielte Verkehrslenkung und -reglementierung;
- Abschirmende Bauungsart und -form Richtung Stadtmitte;

### BEWERTUNG

- Durch den Baulärm sind vorübergehende Beeinträchtigungen, insbesondere auf die bestehenden Siedlungen zu erwarten;
- Durch die Neuplanung mit Gebäuden des Einzelhandels, erhöht sich mit steigender Kundenzahl, das Verkehrsaufkommen. Die künftigen Verkehrsbewegungen führen jedoch zu keiner signifikanten Immissionsbelastung;
- Es ist im Planungsgebiet weiterhin mit ortsüblichen Immissionen wie landwirtschaftlicher Lärm-, Staub- und Geruchbelästigung zu rechnen, dies gilt auch für die künftige Bebauung.;
- Die angrenzende gewerbliche Nutzung ist im Bestand konfliktfrei möglich. Durch das geringfügige Heranrücken der Bebauung an das bestehende Gewerbegebiet, im Verhältnis zum derzeit zulässigen Maßstab, wird davon ausgegangen, dass die geplanten Änderungen, auch zu keiner wesentlichen Änderung des derzeitigen Zustandes, führen wird;

#### Bewertung

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Mensch	mittel	gering	mittel	mittel

**KULTUR-/  
SACHGÜTER**

**BESTAND**

- Baudenkmäler  
- Keine, auf der Vorhabenfläche ersichtlich;  
Kulturgüter  
- Keine, in der Online-Auskunft erhältlich;  
Bodendenkmäler  
- Keine, auf der Vorhabenfläche vermerkt;  
Ensemble  
- Nicht vorhanden;  
Landschaftsprägendes Denkmal  
- Nicht vorhanden;

**ZIELE UND MASSNAHMEN**

**Ziele**

- Im Ansatz: Schaffung einer ortsangepassten Baustruktur, in Anlehnung an den baulichen Bestand;

**Maßnahmen**

- Keine Maßnahmen notwendig;

**BEWERTUNG**

- Es sind ansonsten keine Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter vorhanden bzw. zu berücksichtigen;

Bewertung

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Kultur/Sachgüter	gering	gering	gering	gering

IV.4.3 Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Die nachfolgende Bewertung der untersuchten Schutzgüter, erfolgte in drei Stufen: **geringe, mittlere und hohe Beeinträchtigung**. Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft.

Bewertung

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Boden	hoch	mittel	mittel	mittel
Wasser	mittel	mittel	mittel	mittel
Luft/Klima	gering	gering	mittel	gering
Arten/Lebensräume	hoch	mittel	mittel	mittel
Landschaftsbild	mittel	hoch	hoch	hoch
Mensch	mittel	gering	mittel	mittel
Kultur/Sachgüter	gering	gering	gering	gering

Insgesamt hat das Planungsvorhaben eine **mittlere** Auswirkung auf die Schutzgüter.



#### IV.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

##### IV.5.1 Bei Durchführung der Planung

Im Zusammenhang mit der Überbauung und Befestigung von Flächen ergeben sich nur im geringen Maße negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt und mikroklimatischer Zusammenhänge. Hieraus ergeben sich weitere Wechselwirkungen v.a. auf Pflanzen und Tiere sowie dem Landschaftsbild. Minimierungsmaßnahmen und Maßnahmen der Grünordnung, innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung, können die Beeinträchtigung der Wechselwirkung mindern. Bei Durchführung der Maßnahme ist davon auszugehen, dass auf den Eingriffsflächen eine Bebauung entstehen wird, welche sich durch ihre Lage im Gelände, dominieren kann. Aber Begrünungsmaßnahmen können Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild bzw. anderweitiger Schutzgüter mildern. Die Durchsetzung der Maßnahme führt zu einer mittleren Beeinträchtigung bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Arten/Lebensräume einer hohen Beeinträchtigung für das Landschaftsbild.

##### IV.5.2 Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte die Stadt in den kommenden Jahren, aufgrund des Mangels an Alternativen, kaum Bauflächen entwickeln, so dass mit einem verstärkten Wegzug der Einwohner zu rechnen wäre.

Die Sondergebietsfläche blieb nach wie vor eine landwirtschaftliche Nutzfläche und würde vorwiegend auch als solche bestellt.

##### IV.5.3 Aspekte des Artenschutzes

Im Zuge der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes, mit gleichzeitiger Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kagerstraße Nord“ wurde als Anlage die SaP mit Datum vom 25.10.2018, des Büros Katrin Sußebach, Landschaftsarchitektin, erarbeitet und beigelegt. Diese 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 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

##### IV.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung

Bei der vorliegenden Planung sind sowohl Vermeidungs- als auch Verringerungsmaßnahmen der Schutzgüter im Sinne des *BNatSchG* möglich

###### **Boden**

- Minimierung der Belagsflächen auf das unbedingt erforderliche Maß;
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Regelungen gemäß §1a Abs.1 BauGB);

- Vermeidung von Bodenkontamination, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen;
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Oberbodens;
- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung;

#### **Wasser**

- Minimierung der Belagsflächen auf das unbedingt erforderliche Maß;
- Verwendung wasserundurchlässiger Beläge, innerhalb des Wasserschutzgebietes;
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, nur außerhalb des Wasserschutzgebietes zulässig;
- Keine Regenwasserversickerung im Wasserschutzgebiet;
- Rückhaltung des Niederschlagswassers;
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge;
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung;
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser;
- Freiliegende Böschungen sollen so gestaltet und gesichert werden, dass auch bei Starkregen kein Abschwemmen von Oberboden in Gewässer erfolgen kann;

#### **Luft/Klima**

- Erhaltung von Laufaustauschbahnen bzw. Vermeidung einer Barrierewirkung;
- Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z.B. Kaltluftentstehungsgebiete;
- Neupflanzung schattenspendender und staubbindender Laubbäume;

#### **Arten/Lebensräume**

- Erhalt, insbesondere außerhalb, schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume und Baumgruppen;
- Sicherung, insbesondere außerhalb, erhaltenswerter Bäume und Sträucher;
- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge;
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder in die Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen;

#### **Landschaftsbild**

- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung;
- Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen;
- Augenmerk auf qualitätsvolle Architektur, Zweckarchitektur vermeiden, nachhaltige Bauweise;
- Pflanzung gebietsheimischer Bäume, insbesondere Großgehölzen;
- Baumüberstellung und Eingrünung von Stell- und Lagerplätzen;
- Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gestalterischen Festsetzungen erlauben verträgliches Bauen mit der Umgebung;
- Ortsbildtypische Gebäudetypologie

### IV.6.2 Überschlägige Eingriffsbilanzierung/Ausgleichsbedarf

Nach §1a BauGB und §15 BNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen. Die nachfolgende Bilanzierung entspricht dem Ermittlungsverfahren des Leitfadens „*Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung*“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, München, Dezember 2021). Der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens Rechnung getragen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung (vorbereitende Bauleitplanung) kann der erforderliche Ausgleichsbedarf kaum abgeschätzt werden. Es wurde bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens von 2018 entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und angedacht. Eine Umrechnung von Quadratmeter in Wertpunkten ist nach jetzigem Wissensstand kaum möglich, sodass eine Neubemessung nach der neuen BayKompV (geändert 2021) in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde stattfinden wird.

Im Umweltbericht, Teil B, zur 1-Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „GEWERBE GEBIET KAGERSTRASSE NORD“ durch Aufstellung des 1. Änderungsdeckblattes „SONDERGEBIET KAGERSTRASSE NORD“, errechneten sich vorläufig 85.841 Wertpunkte. Durch die Reduktion des Planungsfaktors um 15% wurde letztendlich die Summe des Ausgleichsbedarfs mit 72.965 Wertpunkten festgelegt. Dieser Ausgleichsbedarf wird zum einen Teil auf der Eingriffsfläche selbst und zum anderen Teil auf einer externen Fläche (Flurnummer 301 und 302 der Gemarkung Strahlfeld) mit gesamt 136.658 Wertpunkten, gedeckt.

**Der geforderte Ausgleich wurde vollständig erbracht.**

#### **IV.7 Planungsalternativen, Abwägung - Monitoring**

##### **IV.7.1 Standortwahl**

Mit der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters, wurde der Grundstein für die Ortsabrundung am nördlichen Stadtrand bis zur Baugrenze der Arnulf-Kaserne gelegt und ist mit der Erschließung des Gewerbegebiets Kagerstraße fortgesetzt worden. Die Weiterführung von Gewerbe- bzw. Sonderflächen ist logisch konsequent. Die Nutzung der Flächen als Sondergebiet bietet sich außerdem aufgrund der Lärmvorbelastung der vorbeiführenden Bundesstraße an. Eine anderweitige, sensiblere Nutzung scheidet an diesem Standort aus. Auch aus Gründen der Erreichbarkeit, der Erschließung und nicht zuletzt der Minimierung von Zusatzbelastungen für das Ortszentrum zeichnet sich dieser Standort für Gewerbeansiedlungen geradezu aus. In derartigen Lagen kann die Stadt Roding derzeit keine weiteren Flächen vorhalten, sodass als Alternative nur die Ausweisung neuer Flächen in Frage kommen würde.

Die Stadt Roding erachtet den Standort als den für die Umwelt verträglichsten, ungeachtet aller sonstigen technischen Anforderungen. Der gewählte Standort ist verkehrsmäßig bestens erschlossen, im Umfeld befinden sich weitere Gewerbeflächen bzw. sind vorgesehen. Wohngebäude sind ausreichend weit entfernt. Des Weiteren spielen aber auch noch andere Kriterien eine Rolle:

- Vorhandene Erschließung durch Verkehrs- und Versorgungsanlagen;
- Verfügbarkeit und Größe der Flächen;
- Technische Eignung aufgrund der Lage und Anbindung;
- Ortsrandlage;

Alle diese Kriterien erfüllt der Standort in Roding.

##### **IV.7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung**

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien wurden sensible Bereiche (ungeeignete Flächen) als Erweiterungsstandort von vorne herein ausgeschlossen. Die Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

##### **IV.7.3 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ. Als Datengrundlage wurden der rechtskräftige Flächennutzungsplan und vorliegende Fachinformationen verwendet.



#### IV.7.4 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Auswirkungen durch die Bauleitplanung werden sich für das Landschaftsbild und den Boden sowie für die Schutzgüter Luft, Arten/Lebensräume und Klima ergeben. Für andere umweltrelevante Schutzgüter sind nach dem allgemeinen Kenntnisstand keine bzw. nur geringe negative Auswirkungen zu befürchten. Ein besonderes Monitoring ist im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nicht möglich. Sollte sich herausstellen, dass erhebliche negative Umweltauswirkungen auf betroffenen Schutzgüter verbleiben, ist zu prüfen, ob weitere Maßnahmen erforderlich werden.

### V. Zusammenfassung

Die Stadt Roding plant auf einer Fläche von ca. 4,2 ha die Umwandlung eines Gewerbegebietes in ein Sondergebiet. Das Baugebiet wird als "Sonstige Sondergebiete" Zweckbestimmung: "Einzelhandel, Gastronomie und Vergnügungsstätten" ausgewiesen. Das derzeitige Gelände wird als intensiv landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Es befinden sich keine amtlich kartierten Biotop an und auf der Vorhabenfläche. Anderweitige Schutzgebiete sind auf dem geplanten Sondergebiet nicht vorhanden (Ausnahme: Trinkwasserschutzgebiet nördlich tangierend).

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Boden	hoch	mittel	mittel	mittel
Wasser	mittel	mittel	mittel	mittel
Luft/Klima	gering	gering	mittel	gering
Arten/Lebensräume	hoch	mittel	mittel	mittel
Landschaftsbild	mittel	hoch	hoch	hoch
Mensch	mittel	gering	mittel	mittel
Kultur/Sachgüter	gering	gering	gering	gering

Insgesamt hat das Planungsvorhaben eine mittlere Auswirkung auf die Schutzgüter.

Mit den Festsetzungen des Bauleitplanes sind bezogen auf die Schutzgüter, da eine hohe Nutzungsintensität angestrebt wird, mit mittleren negativen Umweltbelastungen zu rechnen. Es lassen sich die Auswirkungen auf die Schutzgüter, unter Berücksichtigung einer Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Folgen, abschwächen. Die ökologische Funktionsfähigkeit der angrenzenden landschaftlichen Freiräume mit ihren wichtigen Ausgleichsfunktionen, bleibt weitgehend erhalten und trägt in Verbindung mit den innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen, zu einer Verbesserung des Umweltzustandes bei. So können dauerhafte negative Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Arten, Boden, Wasser und Landschaftsbild gemindert werden.

Zusammenfassend ist also festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich, die Umweltauswirkungen durch die Gebietsentwicklung abgemildert werden können, so dass insgesamt keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild gegeben sind.

**Erstellt:**

Dingolfing, 25.07.2024

**Georg Scheurle**

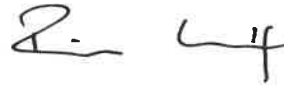
Dipl.Ing. (Architekt)  
Klosterhof 3  
84130 Dingolfing  
Tel 08731 32 75 50  
Mobil 0151 615 616 00  
E-Mail [scheurle@architekt-scheurle.de](mailto:scheurle@architekt-scheurle.de)

**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](mailto:arc-wolf@t-online.de)



.....  
Georg Scheurle



.....  
Rainer Wolf

**Quellenverzeichnis**

- 1) Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), aus <https://www.landeseentwicklung-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 – Planungsumgriff, bearbeitet, ohne Maßstab;  
Abb. 2 – Regionalplan Region 11 Regensburg, ohne Maßstab;  
Abb. 3 – Flächennutzungsplan, gültige Fassung, ohne Maßstab;  
Abb. 4 – Flächennutzungsplan, geplante Fassung, ohne Maßstab;  
Abb. 5 – Regionalplanauszug, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, bearbeitet, ohne Maßstab;  
Abb. 6 – Ziele und Maßnahmen, Kartenausschnitt Feuchtgebiete, bearbeitet, ohne Maßstab;  
Abb. 7 – Ziele und Maßnahmen, Kartenausschnitt Gewässer, bearbeitet, ohne Maßstab;  
Abb. 8 – Ziele und Maßnahmen, Kartenausschnitt Trockenstandorte, bearbeitet, ohne Maßstab;  
Abb. 9 – Ziele und Maßnahmen, Kartenausschnitt Wälder und Gehölze, bearbeitet, ohne Maßstab;



STADT RODING  
Schulstraße 15  
93426 RODING



## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

*gemäß § 6a Abs. 1 BauGB*

zum

**F L Ä C H E N N U T Z U N G S P L A N  
S O N D E R G E B I E T K A G E R S T R A S S E N O R D**

**Nr. 6100-35/31**

<b>GEMEINDE</b>	: STADT RODING
<b>LANDKREIS</b>	: CHAM
<b>REGIERUNGSBEZIRK</b>	: OBERPFALZ

**INHALTSVERZEICHNIS**

**INHALTSVERZEICHNIS..... 2**

**1. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE ..... 3**

**2. BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND  
BEHÖRDENBETEILIGUNG..... 4**

**3. ABWÄGUNG MIT ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN ..... 5**

**4. VERFAHRENSVERMERKE ..... 6**



## 1. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Dabei wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 und Satz 3 BauGB im Umweltbericht (Bestandteil der Begründung) des Landschaftsarchitekten Rainer Wolf, Falkenberg vom 25.07.2024 beschrieben und bewertet.

Folgende Schutzgüter wurden bewertet und entsprechend berücksichtigt:

Schutzgut	Bewertung	Zusammenfassung
Boden	Natürliche Vegetation: gering bis mittel Retentions- und Ertragsfähigkeit: mittel bis hoch Störung des Bodengefüges Landwirtschaftliche Flächen und die natürliche Schutzfunktion gehen verloren Weitere nachteilige Bodenverdichtungen	mittel
Wasser	Keine Auswirkungen auf den „Regen“ Sickerfähigkeit des Bodens bleibt erhalten Minimierung der Reduzierung der Grundwasserneubildung sowie der Filterfunktion Kein Eingriff in den Grundwasserkörper Verbesserung der Verdunstung durch Neupflanzungen	mittel
Luft/ Klima	Vermeidung von Hitze- und Staubentwicklung durch Neupflanzungen Erhalt des Mikroklimas, Erhalt von Luftaustauschbahnen Erhöhte Luftverschmutzung nur baubedingt (temporär)	gering
Arten/ Lebensräume	Verlust von Lebensraum Neuschaffung von Lebensraum durch Neupflanzungen, Erhöhung der Strukturvielfalt Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungselemente	mittel
Landschaftsbild	Festsetzungen zur Höhenlage Sicherheitsabstände zu Leitungen erhalten Durchlässigkeit des Baugebiets Anbindung an eine bestehende Ortsstraße, flächensparender Eingriff Neupflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern zur inneren Durchgrünung Randeingrünung zum Außenbereich fehlt	hoch
Mensch	Vorübergehende Beeinträchtigungen durch Baulärm Erhöhtes Verkehrsaufkommen Ortsübliche Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung Angrenzende gewerbliche Nutzung konfliktfrei möglich	mittel
Kultur-/ Sachgüter	Keine Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter vorhanden	gering

Insgesamt hat das Planungsvorhaben eine mittlere Auswirkung auf die Schutzgüter.

Der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird im Rahmen des parallelaufenden Bebauungsplanverfahrens Rechnung getragen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung (vorbereitende Bauleitplanung) kann der erforderliche Ausgleichsbedarf kaum abgeschätzt werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich die Umweltauswirkungen durch die Gebietsentwicklung abgemildert werden können, sodass insgesamt keine erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild gegeben sind.

## 2. BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 09.11.2023 bis einschließlich 08.12.2023 stattgefunden. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB eine angemessene Frist bis einschließlich 08.12.2023 zur Äußerung gegeben.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 17.06.2024 bis einschließlich 16.07.2024 und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.06.2024 bis einschließlich 22.07.2024.

Folgende Stellungnahmen/ Anregungen erforderten eine Anpassung bzw. Korrektur der Unterlagen des Flächennutzungsplan-Änderungsdeckblattes:

- Landratsamt Cham, SG 50, Bauwesen: Ergänzung aller Nutzungsarten und der im Änderungsbereich verwendeten Planzeichen; Anpassung des Deckblattes hinsichtlich Wasserschutzgebiet (festgesetzt und geplant)
- Landratsamt Cham, SG 54 / AB 541, Wasserrecht: Ergänzung der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis in der Begründung; Ergebnis der Überprüfung der wasserrechtlichen Bescheide in der Begründung ergänzt
- Regierung der Oberpfalz, SG 24, Höhere Landesplanung: Die Nutzungen Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt werden gestrichen
- Staatliches Bauamt Regensburg: Ergänzung von (fehlenden) Ersatzansprüchen und der Abwasserbeseitigung in der Begründung
- Wasserwirtschaftsamt Regensburg: Ergänzung des geplanten Wasserschutzgebietes
- Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Schwandorf: Ergänzung von Schutzabständen, Hausanschlüssen usw. in der Begründung
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz: Die Nutzungen Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt werden gestrichen
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr: Ergänzung der Hinweise in der Begründung

Folgende Stellungnahmen/ Anregungen konnten nach Wertung und Abwägung zwischen den ökonomischen, sozialen, umweltschützenden, privaten und öffentlichen Belangen untereinander und gegeneinander nicht berücksichtigt werden bzw. führten zu keinen Änderungen des Flächennutzungsplan-Änderungsdeckblattes:

- Landratsamt Cham, SG 54, Wasserrecht: Darstellung der Abwasserleitungen  
*Begründung: Kanäle liegen außerhalb des Geltungsbereichs und deshalb keine Darstellung*
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Cham: Baugrenze zurücksetzen  
*Begründung: Entscheidung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes*
- Kreiswerke Cham, SG 40, Wasserversorgung: Darstellung der Hauptwasserleitung  
*Begründung: Keine Darstellung auf Ebene des Flächennutzungsplanes*
- Gemeinde Schorndorf: 1. Verträglichkeitsprüfung bei Lebensmittelmärkten; 2. Fortschreibung ISEK  
*Begründung: 1. Derzeit keine Ausweisung von derartigen Flächen, daher keine Relevanz; 2. Schorndorf liegt lt. ISEK nicht im Versorgungsgebiet von Roding*

Die darüber hinaus eingegangenen Hinweise und Anregungen stimmen mit der Konzeption des Flächennutzungsplan-Änderungsdeckblattes überein. Sie wurden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Bedenken konnten verfahrensgerecht ausgeräumt werden.

### 3. ABWÄGUNG MIT ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Mit der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters wurde der Grundstein für die Ortsabrundung am nördlichen Stadtrand bis zur Baugrenze der Arnulf-Kaserne gelegt und ist mit der Erschließung des Gewerbegebiets Kagerstraße fortgesetzt worden. Die Weiterführung von Gewerbe- bzw. Sonderflächen ist logisch konsequent. Die Nutzung der Flächen als Sondergebiet bietet sich außerdem aufgrund der Lärmvorbelastung der vorbeiführenden Bundesstraße an. Eine anderweitige, sensiblere Nutzung scheidet an diesem Standort aus. Auch aus Gründen der Erreichbarkeit, der Erschließung und nicht zuletzt der Minimierung von Zusatzbelastungen für das Ortszentrum zeichnet sich dieser Standort für Gewerbeansiedlungen geradezu aus. In derartigen Lagen kann die Stadt Roding derzeit keine weiteren Flächen vorhalten, sodass als Alternative nur die Ausweisung neuer Flächen in Frage kommen würde. Die Stadt Roding erachtet den Standort als den für die Umwelt verträglichsten, ungeachtet aller sonstigen technischen Anforderungen. Der gewählte Standort ist verkehrsmäßig bestens erschlossen, im Umfeld befinden sich weitere Gewerbeflächen. Wohngebäude sind ausreichend weit entfernt. Des Weiteren spielen aber auch noch andere Kriterien eine Rolle:

- Vorhandene Erschließung durch Verkehrs- sowie Ver- und Entsorgungsanlagen
- Verfügbarkeit und Größe der Flächen
- Technische Eignung aufgrund der Lage und Anbindung
- Ortsrandlage

Alle diese Kriterien erfüllt der Standort an der Kagerstraße.

Das Vorhaben zur Ansiedlung zentralitätsfördernder Anbieter aus dem Möbel- und Baumarktsegment ist darüber hinaus eine Chance zur Weiterentwicklung des Mittelzentrums und Einkaufsstandortes Roding. Mit der Entwicklung rücken attraktive Anbieter und Sortimente näher an die Verbraucher, die aktuell in Roding selbst, aber auch im ländlich geprägten potenziellen Einzugsgebiet nicht (mehr) vorhanden sind. Damit werden Einkaufsfahrten und damit Verkehre an weiter entfernt liegende Standorte reduziert, bei fehlenden Überschneidungen mit dem Angebot im zentralen Versorgungsbereich von Roding.

Aus der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs geht die als Satzung beschlossene Variante als optimale Lösung hervor. Die privaten und öffentlichen Belange wurden berücksichtigt. Außerdem geht die Planung mit den raumordnerischen und städtebaulichen Prämissen einher.

STADT RODING  
Roding, 15.10.2024

i. A.



Philipp Demel  
Stadtbauamt



Alexandra Riedl  
Erste Bürgermeisterin



#### 4. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Roding hat in der Sitzung vom 29.09.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Deckblattes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes in der Fassung vom 06.11.2023 hat in der Zeit vom 09.11.2023 bis 08.12.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblattes in der Fassung vom 06.11.2023 hat in der Zeit vom 09.11.2023 bis 08.12.2023 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 16.05.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.06.2024 bis 22.07.2024 beteiligt.
5. Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 16.05.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.06.2024 bis 16.07.2024 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 25.07.2024 das Deckblatt in der Fassung vom 25.07.2024, zuletzt geändert am 25.07.2024, festgestellt.
7. Die Genehmigung des Deckblattes in der Fassung vom 25.07.2024 gilt als erteilt, da die Genehmigungsfiktion gemäß § 6 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 i. V. m. Satz 4 BauGB am 16.09.2024 eingetreten ist.
8. Ausgefertigt  
Roding, den 11.10.2024  
gez. Alexandra Riedl, Erste Bürgermeisterin
9. Das Eintreten der Genehmigungsfiktion zum Flächennutzungsplan wurde am 15.10.2024 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

STADT RODING  
Roding, 15.10.2024

i. A.



Philipp Demel  
Stadtbaeamt



Alexandra Riedl  
Erste Bürgermeisterin

