

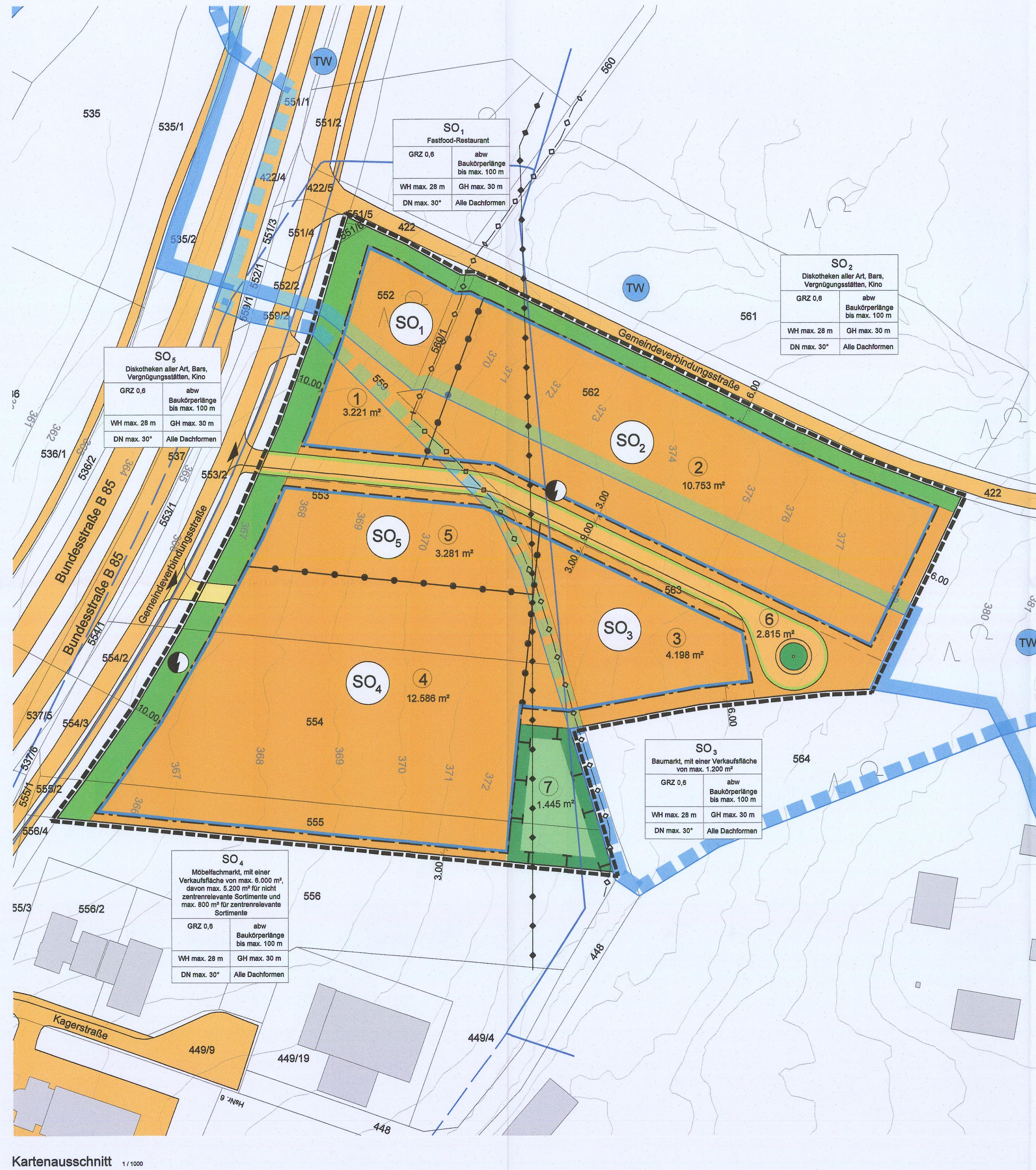
I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung (PlanZV)

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauVG, §§ 1 - 11 BauNVO)
1.3 Baufächen Sondergebiet
1.3.1 SO1 bis SO5 Sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO), Zweckbestimmung: "Einzelhandel, Gastronomie und Vergnügungsstätten" (§ 11 Abs. 2 I.V.m. Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG, § 16 BauNVO)
2.5 Grundflächenzahl, als Höchstmaß GRZ 0,6
2.6 Höhen der baulichen Anlagen als Höchstmaß Wandhöhe, traufseitig, 28,00 m Gebäudehöhe 30,00 m
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVG, §§ 22 und 23 BauNVO)
3.3 abw Abweichende Bauweise, wie offene Bauweise, jedoch: es sind Baukörperlängen bis max. 100 m zulässig.
3.5 Baugrenze, Gebäude
6. VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
6.1 Straßenverkehrsfläche
6.1.1 privat, in Planung
6.1.2 öffentlich
6.2 Straßenbegrenzungslinie
6.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANTLAGEN (§5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
Anlagen für Elektrizität, hier: Trafostationen
9. GRÜNFLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
9.1 öffentlich
9.2 öffentlich, Zweckbestimmung: Fläche für Ver- und Entsorgungsleitungen
13. 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)
13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche; "Extensive Grünfläche" auf der gesamten Parzelle (7)
Anpflanzung von Bäume 1. Ordnung, Standortbindung
15. SONSTIGE PLANZEICHEN
15.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
15.2 Nutzungsschablone
15.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

II. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Geplante Grundstücksgrenzen (mit Parzellennummern 1-7), unter Angabe der Flächengröße in m²
Bestehende Gebäude
Bestehende Grundstücksgrenze
Höhenlinie, natürliches Gelände mit Angabe der Höhe ü.NHN
Maßangabe in Meter
Wasserleitung der Kreiswerke Cham (DN 350), mit 3,00 m breiter Schutzzone beiderseits der Leitungssache
Wasserleitung, nicht in Betrieb (Tote Leitung)
20 kV - Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH, mit 10,00 m breiter Schutzzone beiderseits der Leitungssache
20 kV - Erdkabel der Bayernwerk Netz GmbH, mit 3,00 m breiter Schutzzone beiderseits der Leitungssache
Nachrichtliche Übernahme des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (§ 5 Abs. 4 BauGB)
Nachrichtliche Übernahme des geplanten Trinkwasserschutzgebietes (§ 5 Abs. 4 BauGB)



Kartenausschnitt 1:1000

III. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet weist ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO aus. Zweckbestimmung: "Einzelhandel; Gastronomie und Vergnügungsstätten" nach § 11 Abs. 2 I.V.m. Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
Zulässig sind:
im SO 1 Fastfood-Restaurant;
im SO 2 Diskotheken aller Art, Bars, Vergnügungsstätten, Kino;
im SO 3 Baumarkt, mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m², davon max. 300 m² für zentrenrelevante Randsortimente;
im SO 4 Möbelfachmarkt, mit einer Verkaufsfläche von max. 6.000 m², davon max. 5.200 m² für nicht zentrenrelevante Sortimente und max. 795 m² für zentrenrelevante Randsortimente;
im SO 5 Diskotheken aller Art, Bars, Vergnügungsstätten, Kino;

1.1.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,6.

1.1.3 Wandhöhe

Die maximale traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) wird mit 28,00 m festgesetzt. Diese ist an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes, entlang aller Außenwände, zu messen.

1.1.4 Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe wird mit 30,00 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist das senkrechte Maß vom unteren Bezugspunkt der Wandhöhe bis zur höchsten Stelle der Dachhaut.

1.1.5 Bauweise

Abweichende Bauweise: wie offene Bauweise, aber Baukörperlängen bis max. 100 m.

1.2 Abstandsflächen

Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Fassung der BayBO einzuhalten.

1.3 Bauliche Gestaltung der Gebäude

Fassaden zulässig als verputzte Mauerflächen, Fertigteilelemente (kein Waschbeton), Holzverschalungen oder Trapezblechverkleidungen
Dächer Die Dachneigung darf maximal 30 Grad betragen. Im Sondergebiet können die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad, dauerhaft und flächendeckend begrünt werden.

1.4 Grundstückszufahrten

Eine direkte Grundstückszufahrt ist für das Grundstück Nr. 4 festgelegt. Die Zufahrten für die Parzellen Nr. 1, 2, 3 und 5 erfolgen indirekt über Parzelle 6 (= Erschließungsstraße). Entlang der Erschließungsstraße sind die Grundstückszufahrten zu den einzelnen Parzellen nicht festgelegt.

1.5 Stellplätze

Die für den einzelnen Betrieb notwendigen Stellplätze sind gemäß Art. 47 BayBO in Verbindung mit den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Die Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen sog. versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Eine versickerungsfähige Ausführung ist nur soweit zulässig, soweit keine gesetzlichen oder anderweitigen Vorgaben entgegenstehen (z.B. Wasserschutzgebietsverordnung).

1.6 Einfriedungen

Für die Einfriedungen sind verzinkte Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune, max. 2,00m hoch (unterer Bezugspunkt: ab fertigem Gelände), zulässig. Grundsätzlich sind diese zu hinterpflanzen. Sockel sind nicht zulässig; zwischen Boden und Unterkante Zaun muss ein Abstand von mindestens 15cm frei bleiben.

1.7 Wasserschutzgebiet

In der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes Plendling für die Brunnen der Stadtwerke Cham ist die Schutzgebietsverordnung vom 22.09.1976 zu beachten. Auszug aus der Schutzgebietsverordnung:

- § 3, Absatz 1 "Bauliche Anlagen, die nicht zur Wasserversorgungsanlage gehören, zu errichten oder zu erweitern sind verboten, sofern nicht an eine Sammelentwässerung angeschlossen wird."
§ 3, Absatz 1 "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."

1.8 Grünordnung

1.8.1 Grünfläche öffentlich, auch Zweckbestimmung: Fläche für Ver- und Entsorgungsleitungen

Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind mit Landschaftsrasen und Kräutern gemäß Regiosaatgut-Mischung (RSM Regio nach FLL, Ursprungsgebiet UG19 - Bayerischer und Oberpfälzer Wald), anzusäen. Eine Bepflanzung mit Bäumen oder Sträuchern in den Flächen der Ver- und Entsorgungsleitungen, ist nicht zulässig.

1.8.2 Pflanzgebot auf Betriebsgrundstücken

Auf den Betriebsgrundstücken sind je 500 m² überbaute Fläche zu pflanzen oder anzulegen:
Bäume und Sträucher nach Ziffer 1.8.5, wahlweise:
- ein Baum, 1. und 2. Ordnung auf einer Pflanzfläche von mind. 16 m²;
- zwei Bäume 3. Ordnung;
- 50 m² Strauchpflanzung als 2-5 reihige, freiwachsende Hecke mit Sträuchern, mindestens 30 Stück;
Parkplatzflächen sind alle 8 Stellplätze durch Grüninseln mit mindestens einem mittelkronigen Baum (2. Ordnung) zu gliedern (mind. 16 m² Pflanzfläche je Baumscheibe).

1.8.3 Gehölzfreie Grünflächen auf Betriebsgrundstücken

Gehölzfreie Grünflächen auf den Betriebsgrundstücken sind mit Landschaftsrasen und Kräutern gemäß Regiosaatgut-Mischung (RSM Regio nach FLL, Ursprungsgebiet UG19 - Bayerischer und Oberpfälzer Wald), anzusäen.

1.8.4 Termine für Begrünungsmaßnahmen

Die Anpflanzungen bzw. Ansaaten sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Beendigung der Baumaßnahme durchzuführen.

1.8.5 Pflanzengrößen

- Einzelbäume: Höchststämme und Stammbüsche 3 x v., mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 als Heister und Heckenpflanzen 2 x v., 150-200 / 200-250
Sträucher: verpflanzte Sträucher, 60-100 / 100-150

1.8.6 Pflanzarten

- Folgende standortheimische Baum- und Straucharten sind zugelassen:
Bäume 1. Ordnung: Spitz-Ahorn, Acer platanoides; Esche, Fraxinus excelsior; Winter-Linde, Tilia cordata; Stiel-Eiche, Quercus robur
Bäume 2. und 3. Ordnung: Feld-Ahorn, Acer campestre; Hainbuche, Carpinus betulus; Wild-Birne, Pyrus communis; Eberesche, Sorbus aucuparia; Hartriegel, Cornus sanguinea; Haselnuß, Corylus avellana; Pfaffenhütchen, Euonymus europaea; Heckenkirsche, Lonicera xylosteum; Schlehe, Prunus spinosa; Schw. Johannisbeere, Ribes nigrum; Apfel-Rose, Rosa rubiginosa; Hunde-Rose, Rosa canina; Sal-Weide, Salix caprea; Schw. Hollunder, Sambucus nigra; Gew. Schneeball, Viburnum opulus

1.8.7 Ausgleichsflächen

Im Rahmen der Aufstellung des Deckblattes, wird zum einem innerhalb des Planungsgebietes eine Ausgleichsfläche mit dem Ziel "extensive Grünfläche", und zum anderen außerhalb des Eingriffsbereiches auf Flurnummer 301 und 302, der Gemarkung Strahlfeld (Stadt Roding), der erforderliche Ausgleichsbedarf, nach dem BNatSchG abgegolten. Weitere Hinweise sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

1.9 Werbeanlagen

Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellicht und/oder Laser. Freistehende Anlagen sind zulässig, wenn sie eine max. Höhe von 3 m und eine max. Werbefläche von 10 m² nicht überschreiten. Freistehende Werbeturme sind zulässig, wenn sie in der Länge 4,0 m, in der Breite 4,0 m und in der Höhe 20,0 m nicht überschreiten. Als unterer Bezugspunkt wird jeweils OK fertiges Gelände festgelegt.

1.10 Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren

Photovoltaikanlagen/Sonnenkollektoren werden zwingend nur auf Dachflächen festgelegt.

1.11 Außenbeleuchtungen

Bei den Außenbeleuchtungen sind nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme zulässig. Zur Reduzierung der Lichtverschmutzung, ist der "Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung", herausgegeben vom StMUV Bayern (Sept. 2020) heranzuziehen.

1.12 Ver- und Entsorgungsleitungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB hat die Führung von Stromversorgungs- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu erfolgen. Zur Planung oder Ausführung von Bauvorhaben sind von den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen Trassenpläne anzufordern.
- An der Trinkwasserleitung der Kreiswerke Cham (DN 350), befindet sich beiderseits der Leitungssache, eine 3,00 m breite Schutzzone;
- An der 20 kV - Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH, befindet sich beiderseits der Leitungssache, eine 10,00 m breite Schutzzone;
- Am 20 kV - Erdkabel der Bayernwerk Netz GmbH, befindet sich beiderseits der Leitungssache, eine 3,00 m breiter Schutzzone;
Auf die Nummer 1.8.1 wird bezüglich der Ausführung hingewiesen.

1.13 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser wird über einen neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal mit Pumpwerk und die bestehende Druckwasserleitung abgeleitet. Unverschnitztes Niederschlagswasser sollte, soweit die Bodenverhältnisse dies ermöglichen, versickert oder in ausreichend dimensionierten Retentionszisternen oder Regenrückhaltungen 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 qr = 30 l/(s\*ha) und einer Überschreitungsauflagekraft von n = 0,20 (1mal in 5 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 Regenwasserabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer, zu berücksichtigen.

IV. HINWEISE DURCH TEXT

1. Erschließung

1.1 Oberflächenwasserbeseitigung

1.1.1 Starkregen und wild abfließendes Wasser
Empfehlung des Wasserwirtschaftsamt Regensburg:
"Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollen Risiken durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen berücksichtigt werden. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§37 WHG)."

2. Schutzzonen

2.1 Forst

2.1.1 Baumwurfgefahr

Im Bereich des angrenzenden Waldes können in der Folge von Starkwind oder Schneefall, Bäume brechen und umstürzen, oder Äste herabfallen.

VERFAHRENSVERMERK

- 1. Der Stadtrat von Roding, hat in der Sitzung vom 29.09.2022 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 Roding hat mit Beschluss des Stadtrats vom 25.07.2024 das Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.07.2024 als Satzung beschlossen.

Roding, den 25.07.2024
gez. Alexandra Riedl, Erste Bürgermeisterin

Roding, den 08.11.2024
gez. Alexandra Riedl, Erste Bürgermeisterin

Roding, den 13.11.2024
gez. Alexandra Riedl, Erste Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss zu dem Deckblatt wurde am 13.11.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.



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

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

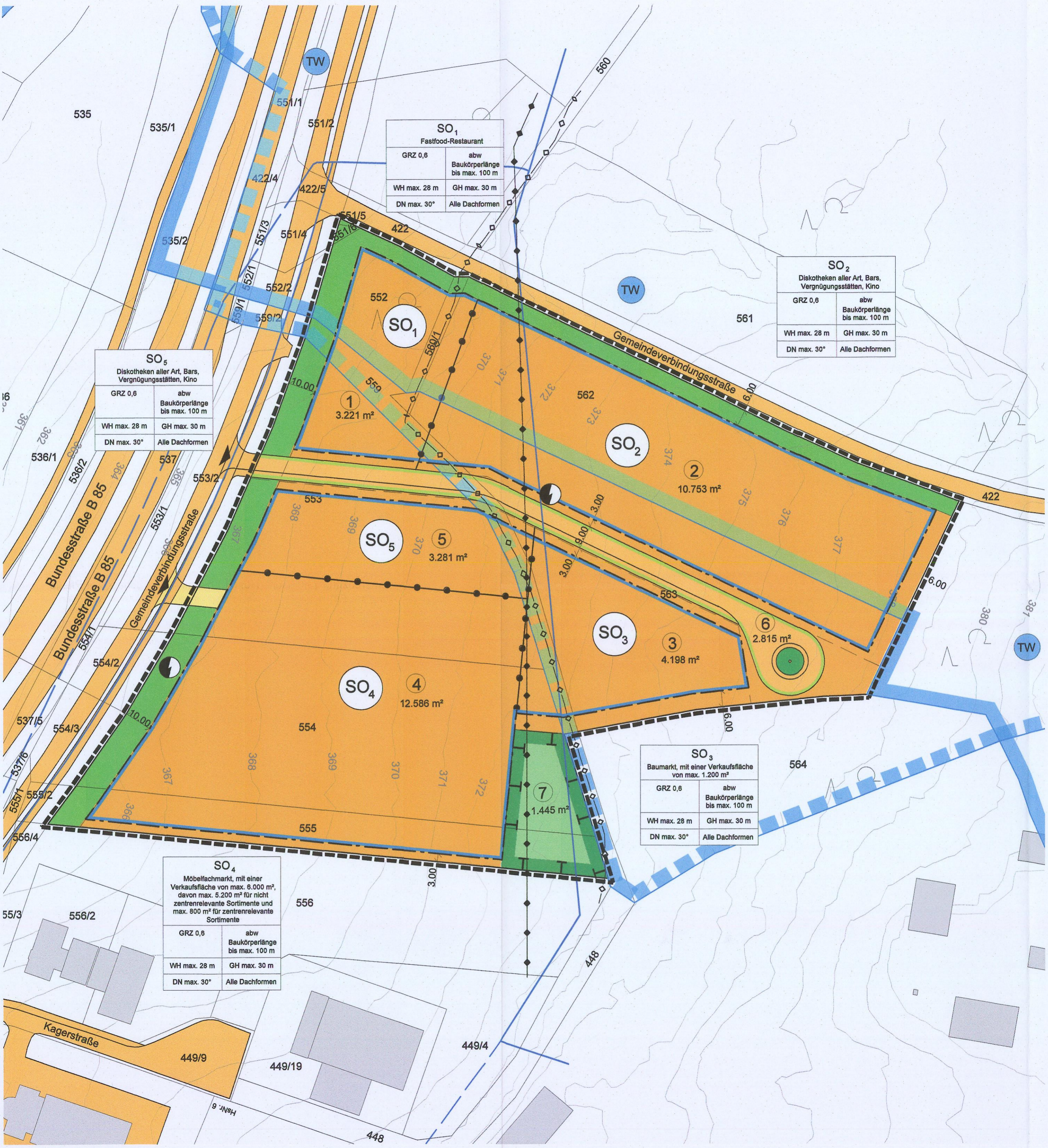
Satzungsfertigung
In der Fassung vom 25.07.2024

Die Stadt Roding erläßt aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, das Deckblatt als Satzung.

Roding, den 08.11.2024

Alexandra Riedl, Erste Bürgermeisterin

Planung
Architekturbüro Scheurle
GEORG SCHEURLE
DIPL.-ING. (ARCHITEKT)
Klosterhof 3
64326 Falkenberg
Tel 09371 32 74 50
Mobil 0151 615 616 00
Email scheurle@architekt-scheurle.de
RAINER WOLF
DIPL.-ING. (FH) LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
Hinterholzen 3
64326 Falkenberg
Tel 09375 93 999 93
Mobil 0174 670 5645
Email arc-wolf@t-online.de



SO <sub>1</sub> Fastfood-Restaurant	
GRZ 0,6	abw Baukörperlänge bis max. 100 m
WH max. 28 m	GH max. 30 m
DN max. 30°	Alle Dachformen

SO <sub>2</sub> Diskotheken aller Art, Bars, Vergnügungsstätten, Kino	
GRZ 0,6	abw Baukörperlänge bis max. 100 m
WH max. 28 m	GH max. 30 m
DN max. 30°	Alle Dachformen

SO <sub>5</sub> Diskotheken aller Art, Bars, Vergnügungsstätten, Kino	
GRZ 0,6	abw Baukörperlänge bis max. 100 m
WH max. 28 m	GH max. 30 m
DN max. 30°	Alle Dachformen

SO <sub>3</sub> Baumarkt, mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m <sup>2</sup>	
GRZ 0,6	abw Baukörperlänge bis max. 100 m
WH max. 28 m	GH max. 30 m
DN max. 30°	Alle Dachformen

SO <sub>4</sub> Möbelfachmarkt, mit einer Verkaufsfläche von max. 6.000 m <sup>2</sup> , davon max. 5.200 m <sup>2</sup> für nicht zentrenrelevante Sortimente und max. 800 m <sup>2</sup> für zentrenrelevante Sortimente	
GRZ 0,6	abw Baukörperlänge bis max. 100 m
WH max. 28 m	GH max. 30 m
DN max. 30°	Alle Dachformen

SO<sub>1</sub>

SO<sub>2</sub>

SO<sub>5</sub>

SO<sub>3</sub>

SO<sub>4</sub>

SO<sub>3</sub>

SO<sub>4</sub>

1  
3.221 m<sup>2</sup>

2  
10.753 m<sup>2</sup>

5  
3.281 m<sup>2</sup>

3  
4.198 m<sup>2</sup>

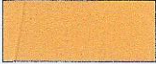

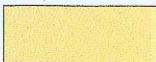



4  
12.586 m<sup>2</sup>

6  
2.815 m<sup>2</sup>

7  
1.445 m<sup>2</sup>

# I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung (PlanZV)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
  - 1.3  Bauflächen Sondergebiet
    - 1.3.1 **SO<sub>1</sub> bis SO<sub>5</sub>** Sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO), Zweckbestimmung:  
"Einzelhandel, Gastronomie und Vergnügungsstätten"  
(§ 11 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 2.5 Grundflächenzahl, **GRZ 0,6**  
als Höchstmaß
  - 2.6 Höhen der baulichen Anlagen als Höchstmaß **Wandhöhe, traufseitig, 28,00 m**  
**Gebäudehöhe 30,00 m**
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - 3.3 **abw** Abweichende Bauweise, wie offene Bauweise, jedoch:  
es sind Baukörperlängen bis max. 100 m zulässig.
  - 3.5  Baugrenze, Gebäude
6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - 6.1 Straßenverkehrsfläche
    - 6.1.1  privat, in Planung
    - 6.1.2  öffentlich
  - 6.2  Straßenbegrenzungslinie
  - 6.4  Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen


7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN (§5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)




Anlagen für Elektrizität, hier: Trafostationen

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

9.1  öffentlich

9.2  öffentlich, Zweckbestimmung: Fläche für Ver- und Entsorgungsleitungen

13. 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)

13.1  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche; "Extensive Grünfläche" auf der gesamten Parzelle ⑦



Anpflanzung von Bäume 1. Ordnung, Standortbindung

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

15.2 Nutzungsschablone

1	
2	3
4	5
6	7

1 = Gebiet, Art der baulichen Nutzung

2 = Grundflächenzahl


3 = Bauweise

4 = Wandhöhe

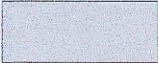
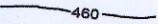
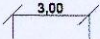


5 = Gebäudehöhe

6 = Dachneigung

7 = Dachform

15.3  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

## II. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- — — Geplante Grundstücksgrenzen (mit Parzellennummern ①-⑦, unter Angabe der Flächengröße in m<sup>2</sup>)
-  Bestehende Gebäude
- 554 Flurstücksnummer
- Bestehende Grundstücksgrenze
-  Höhenlinie, natürliches Gelände mit Angabe der Höhe ü.NHN
-  Maßangabe in Meter
- Wasserleitung der Kreiswerke Cham (DN 350), mit 3,00 m breiter Schutzzone beiderseits der Leitungsachse
- Wasserleitung, nicht in Betrieb (Tote Leitung)
- ◆ —◆ 20 kV - Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH, mit 10,00 m breiter Schutzzone beiderseits der Leitungsachse
- ◇ —◇ 20 kV - Erdkabel der Bayernwerk Netz GmbH, mit 3,00 m breiter Schutzzone beiderseits der Leitungsachse
-  Nachrichtliche Übernahme des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (§ 5 Abs. 4 BauGB)
-  Nachrichtliche Übernahme des geplanten Trinkwasserschutzgebietes (§ 5 Abs. 4 BauGB)

### III. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

#### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

##### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet weist ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO aus.

Zweckbestimmung: "Einzelhandel; Gastronomie und Vergnügungsstätten" nach § 11 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Zulässig sind:

- im **SO 1** Fastfood-Restaurant;
- im **SO 2** Diskotheken aller Art, Bars, Vergnügungsstätten, Kino;
- im **SO 3** Baumarkt, mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m<sup>2</sup>,  
davon max. 300 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Randsortimente;
- im **SO 4** Möbelfachmarkt, mit einer Verkaufsfläche von max. 6.000 m<sup>2</sup>, davon  
max. 5.200 m<sup>2</sup> für nicht zentrenrelevante Sortimente und max. 795 m<sup>2</sup>  
für zentrenrelevante Randsortimente;
- im **SO 5** Diskotheken aller Art, Bars, Vergnügungsstätten, Kino;

##### 1.1.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt **0,6**.

##### 1.1.3 Wandhöhe

Die maximale traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) wird mit **28,00 m** festgesetzt.

Diese ist an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes, entlang aller Außenwände, zu messen.

## 1.1.4 Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe wird mit **30,00 m** festgesetzt.

Die Gebäudehöhe ist das senkrechte Maß vom unteren Bezugspunkt der Wandhöhe bis zur höchsten Stelle der Dachhaut.

## 1.1.5 Bauweise

Abweichende Bauweise: wie offene Bauweise, aber Baukörperlängen bis max. 100 m.

## 1.2 Abstandsflächen

Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Fassung der BayBO einzuhalten.

## 1.3 Bauliche Gestaltung der Gebäude

Fassaden            zulässig als verputzte Mauerflächen, Fertigteilelemente (kein Waschbeton), Holzverschalungen oder Trapezblechverkleidungen

Dächer              Die Dachneigung darf maximal 30 Grad betragen.

Im Sondergebiet können die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad, dauerhaft und flächendeckend begrünt werden.

## 1.4 Grundstückszufahrten

Eine direkte Grundstückszufahrt ist für das Grundstück Nr. 4 festgelegt. Die Zufahrten für die Parzellen Nr. 1, 2, 3 und 5 erfolgen indirekt über Parzelle 6 (= Erschließungsstraße). Entlang der Erschließungsstraße sind die Grundstückszufahrten zu den einzelnen Parzellen nicht festgelegt.

## 1.5 Stellplätze

Die für den einzelnen Betrieb notwendigen Stellplätze sind gemäß Art. 47 BayBO in Verbindung mit den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Die Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen sog. versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Eine versickerungsfähige Ausführung ist nur soweit zulässig, soweit keine gesetzlichen oder anderweitigen Vorgaben entgegenstehen (z.B. Wasserschutzgebietsverordnung).

## 1.6 Einfriedungen

Für die Einfriedungen sind verzinkte Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune, max. 2,00m hoch (unterer Bezugspunkt: ab fertigem Gelände), zulässig. Grundsätzlich sind diese zu hinterpflanzen.

Sockel sind nicht zulässig; zwischen Boden und Unterkante Zaun muss ein Abstand von mindestens 15cm frei bleiben.



## 1.7 Wasserschutzgebiet

In der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebiets Piending für die Brunnen der Stadtwerke Cham ist die Schutzgebietsverordnung vom 22.09.1976 zu beachten. Auszug aus der Schutzgebietsverordnung:

- § 3, Absatz 1  
Ziffer 5.1 "Bauliche Anlagen, die nicht zur Wasserversorgungsanlage gehören, zu errichten oder zu erweitern sind verboten, sofern nicht an eine Sammelentwässerung angeschlossen wird."
- § 3, Absatz 1  
Ziffer 5.2 "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."

## 1.8 Grünordnung

### 1.8.1 Grünfläche öffentlich, auch Zweckbestimmung:

#### Fläche für Ver- und Entsorgungsleitungen

Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind mit Landschaftsrasen und Kräutern gemäß Regiosaatgut-Mischung (RSM Regio nach FLL, Ursprungsgebiet UG19 - Bayerischer und Oberpfälzer Wald), anzusäen. Eine Bepflanzung mit Bäumen oder Sträuchern in den Flächen der Ver- und Entsorgungsleitungen, ist nicht zulässig.

## 1.8.2 Pflanzgebot auf Betriebsgrundstücken

Auf den Betriebsgrundstücken sind je 500 m<sup>2</sup> überbaute Fläche zu pflanzen oder anzulegen:

Bäume und Sträucher nach Ziffer 1.8.5,  
wahlweise:

- ein Baum, 1. und 2. Ordnung auf einer Pflanzfläche von mind. 16 m<sup>2</sup>;
- zwei Bäume 3. Ordnung;
- 50 m<sup>2</sup> Strauchpflanzung als 2-5 reihige, freiwachsende Hecke mit Sträuchern, mindestens 30 Stück;

Parkplatzflächen sind alle 8 Stellplätze durch Grüninseln mit mindestens einem mittelkronigen Baum (2. Ordnung) zu gliedern (mind. 16 m<sup>2</sup> Pflanzfläche je Baumscheibe).

## 1.8.3 Gehölzfreie Grünflächen auf Betriebsgrundstücken

Gehölzfreie Grünflächen auf den Betriebsgrundstücken sind mit Landschaftsrasen und Kräutern gemäß Regiosaatgut-Mischung (RSM Regio nach FLL, Ursprungsgebiet UG19 - Bayerischer und Oberpfälzer Wald), anzusäen.

## 1.8.4 Termine für Begrünungsmaßnahmen

Die Anpflanzungen bzw. Ansaaten sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Beendigung der Baumaßnahme durchzuführen.

## 1.8.5 Pflanzengrößen

Einzelbäume:

Hochstämme und Stammbüsche

Bäume in Gehölzpflanzungen:

3 x v., mit Ballen, Stammumfang 16 - 18  
als Heister und Heckenpflanzen

Sträucher:

2 x v., 150-200 / 200-250

verpflanzte Sträucher, 60-100 / 100-150

## 1.8.6 Pflanzarten

Folgende standortheimische Baum- und Straucharten sind zugelassen:

Bäume 1. Ordnung:

Spitz-Ahorn

*Acer platanoides*

Esche

*Fraxinus excelsior*

Winter-Linde

*Tilia cordata*

Stiel-Eiche

*Quercus robur*

Bäume 2. und 3. Ordnung:

Feld-Ahorn

*Acer campestre*

Hainbuche

*Carpinus betulus*

Wild-Birne

*Pyrus communis*

Eberesche

*Sorbus aucuparia*

Sträucher:

Hartriegel

*Cornus sanguinea*

Haselnuß

*Corylus avellana*

Pfaffenhütchen

*Euonymus europaea*

Heckenkirsche

*Lonicera xylosteum*

Schlehe

*Prunus spinosa*

Schw. Johannisbeere

*Ribes nigrum*

Apfel-Rose

*Rosa rubiginosa*

Hunds-Rose

*Rosa canina*

Sal-Weide

*Salix caprea*

Schw. Hollunder

*Sambucus nigra*

Gew. Schneeball

*Viburnum opulus*

## 1.8.7 Ausgleichsflächen

Im Rahmen der Aufstellung des Deckblattes, wird zum einem innerhalb des Planungsgebietes eine Ausgleichsfläche mit dem Ziel "extensive Grünfläche", und zum anderen außerhalb des Eingriffsbereiches auf Flurnummer 301 und 302, der Gemarkung Strahlfeld (Stadt Roding), der erforderliche Ausgleichsbedarf, nach dem BNatSchG abgegolten. Weitere Hinweise sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

## 1.9 Werbeanlagen

Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellicht und/oder Laser.

Freistehende Anlagen sind zulässig, wenn sie eine max. Höhe von 3 m und eine max. Werbefläche von 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Freistehende Werbetürme sind zulässig, wenn sie in der Länge 4,0 m, in der Breite 4,0 m und in der Höhe 20,0 m nicht überschreiten. Als unterer Bezugspunkt wird jeweils OK fertiges Gelände festgelegt.

## 1.10 Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren

Photovoltaikanlagen/Sonnenkollektoren werden zwingend nur auf Dachflächen festgelegt.

## 1.11 Außenbeleuchtungen

Bei den Außenbeleuchtungen sind nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme zulässig.

Zur Reduzierung der Lichtverschmutzung, ist der "Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung", herausgegeben vom StMUV Bayern (Sept. 2020) heranzuziehen.

## 1.12 Ver- und Entsorgungsleitungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB hat die Führung von Stromversorgungs- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu erfolgen.

Zur Planung oder Ausführung von Bauvorhaben sind von den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen Trassenpläne anzufordern.

- An der Trinkwasserleitung der Kreiswerke Cham (DN 350), befindet sich beiderseits der Leitungssachse, eine 3,00 m breite Schutzzone;
- An der 20 kV - Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH, befindet sich beiderseits der Leitungssachse, eine 10,00 m breite Schutzzone;
- Am 20 kV - Erdkabel der Bayernwerk Netz GmbH, befindet sich beiderseits der Leitungssachse, eine 3,00 m breiter Schutzzone;

Auf die Nummer 1.8.1 wird bezüglich der Ausführung hingewiesen.

## 1.13 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser wird über einen neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal mit Pumpwerk und die bestehende Druckwasserleitung abgeleitet.

Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte, soweit die Bodenverhältnisse dies ermöglichen, versickert oder in ausreichend dimensionierten Retentionszisternen oder Regenrückhaltungen 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 5 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.

## **IV. HINWEISE DURCH TEXT**

### **1. Erschließung**

#### **1.1 Oberflächenwasserbeseitigung**

##### **1.1.1 Starkregen und wild abfließendes Wasser**

**Empfehlung des Wasserwirtschaftsamtes Regensburg:**

**"Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollen Risiken durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen berücksichtigt werden. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§37 WHG)."**

### **2. Schutzzonen**

#### **2.1 Forst**

##### **2.1.1 Baumwurfgefahr**

**Im Bereich des angrenzenden Waldes können in der Folge von Starkwind oder Schneefall, Bäume brechen und umstürzen, oder Äste herabfallen.**

# VERFAHRENSVERMERK

1. Der Stadtrat von Roding, hat in der Sitzung vom 29.09.2022 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 Roding hat mit Beschluss des Stadtrats vom 25.07.2024 das Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.07.2024 als Satzung beschlossen.

Roding, den 25.07.2024

gez. Alexandra Riedl, Erste Bürgermeisterin



7. Ausgefertigt

Roding, den 08.11.2024

gez. Alexandra Riedl, Erste Bürgermeisterin



8. Der Satzungsbeschluss zu dem Deckblatt wurde am 13.11.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Roding, den 13.11.2024

gez. Alexandra Riedl, Erste Bürgermeisterin



## VERFAHRENSÜBERSICHT

### ZUM BAULEITPLANVERFAHREN

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

#### 1. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes

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

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

mit Begründung sowie Umweltbericht und Eingriffsregelung

**in der Fassung vom 25.07.2024**

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

NR.	VERFAHRENSCHRITT		DATUM
1	Änderungsbeschluss zur B-Plan-Änderung gefasst in der SR-Sitzung TOP Ö 8.8, Beschluss-Nr. 557	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	Beschluss zum ersten Vorentwurf gefasst in der SR-Sitzung TOP Ö 4.4, Beschluss-Nr. 682	am	30.03.2023
4	Ausarbeitung des Vorentwurfs		s. Vorgang
5	Beschluss zum zweiten Vorentwurf gefasst in der SR-Sitzung TOP Ö 6.5, Beschluss-Nr. 790	am	27.07.2023
6	Vorentwurf mit Begründung und Anlagen i. d. F.	vom	06.11.2023
7	Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch Niederlegung des Bebauungsplan-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
8	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
9	Eingegangene Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB		s. Vorgang
10	Ausarbeitung des Entwurfs		s. Vorgang



11	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
12	Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung gem. Billigungsbeschluss i. d. F.	vom	16.05.2024
13	Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) durch öffentliche Bekanntmachung an der Amtstafel angeschlagen abgenommen Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes (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
14	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
15	Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB		s. Vorgang
16	Behandlung der Stellungnahmen und Ausarbeitung Satzungsfertigung		s. Vorgang
17	Beschlüsse zu den Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sowie Satzungsbeschluss TOP Ö 2.2, Beschluss-Nr. 1034, gefasst in der SR-Sitzung	am	25.07.2024
18	Bebauungsplan (Satzungsfertigung) mit Begründung gem. Satzungsbeschluss i. d. F.	vom	25.07.2024
19	Mitteilung der Beschlüsse zu den Stellungnahmen im Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB	vom	12.08.2024
20	Bekanntmachung der Änderung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung an der Amtstafel angeschlagen abzunehmen <b>Inkrafttreten des Bebauungsplanes</b> Vorlage der rechtsverbindlichen Pläne an Fachstellen mit Schreiben/ E-Mail Vorlage der rechtsverbindlichen Pläne an McDonald's mit E-Mail	vom am am am vom vom	11.11.2024 13.11.2024 12.12.2024 <b>13.11.2024</b> 14.11.2024 14.11.2024
21	Rechtsverbindlicher Plan (Satzungsfertigung) mit Bekanntmachungsvermerk i. d. F.	vom	25.07.2024

STADTBAUAMT RODING

Roding, 14.11.2024

i. A.



Demel



**Stadt  
Roding**

Landkreis Cham

Regierungsbezirk Oberpfalz

**Teil A  
BEGRÜNDUNG**

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

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

**Satzungsfertigung**

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](mailto:poststelle@roding.de)

**Roding** 08. NOV. 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](mailto: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](mailto:arc-wolf@t-online.de)

## Inhaltsverzeichnis

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

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

---

IV.8	Altlasten .....	22
IV.9	Gestalterische Festsetzungen .....	22
V.	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>22</b>
V.1	Umwelt .....	22
V.2	Bevölkerung .....	22
V.3	Immissionen .....	22
VI.	<b>Planungsverwirklichung .....</b>	<b>22</b>
VI.1	Bodenordnung .....	22
VI.2	Kosten für die Erschließung .....	23
VI.3	Nachfolgekosten .....	23
VI.4	Flächenbilanz (gerundet) .....	23
VII.	<b>Hinweise .....</b>	<b>24</b>
VIII.	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>25</b>

## I. Allgemeines

### I.1 Anlass der Planung

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

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

Zulässig sind:

- SO 1 Fastfood-Restaurant;
- SO 2 Diskotheken aller Art, Bars, Vergnügungsstätten, Kino;
- SO 3 Baumarkt, mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m<sup>2</sup>, davon max. 300 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Randsortimente;
- SO 4 Möbelfachmarkt, mit einer Verkaufsfläche von max. 6.000 m<sup>2</sup>, davon max. 5.200 m<sup>2</sup> für nicht zentrenrelevante Sortimente und max. 795 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Randsortimente;
- SO 5 Diskotheken aller Art, Bars, Vergnügungsstätten, Kino;

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

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

Laut den konkreten Planungsunterlagen des Investors, überschreiten das Möbelhaus sowie der Baumarkt diese Grenze von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Somit muss der derzeit gültige Bebauungsplan „Gewerbegebiet“ durch das Deckblatt geändert werden, denn bauplanungsrechtlich sind großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Darum ist es für die Stadt Roding unumgänglich den bestehenden Bebauungsplan bzw. Flächennutzungsplan zu ändern.

## I.2 Mit den Festsetzungen verfolgten Ziele und Zwecke

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



Abb. 1 – Gewerbegebiet Kagerstrasse Nord



Abb. 2 – Sondergebiet Kagerstrasse Nord

### I.2.1 Wesentliche Änderungen des Deckblattes

Änderungen in den textlichen Festsetzungen:

- Bei der Art der baulichen Nutzung werden mehrere zulässige Sondergebiete, unterschiedlicher Nutzungen, ausgewiesen. Neben Flächen für ein Fastfood-Restaurant werden zwei Flächen für Diskotheken aller Art, Bars, Vergnügungsstätten, Kino ausgewiesen. Die Verkaufsflächen für einen Baumarkt werden auf max. 1.500 m<sup>2</sup> (davon max. 300 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Randsortimente) und für einen Möbelfachmarkt auf max. 6.000 m<sup>2</sup> festgelegt (davon max. 5.200 m<sup>2</sup> für nicht zentrenrelevante Sortimente und max. 795 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Randsortimente);
- Die Abstandsflächen werden nicht wie bisher „in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung“ sondern auf „der jeweils gültigen Fassung“ der BayBO errechnet;
- Die Lage der beiden Hauptzufahrten wird im Deckblatt, um eine geordnete städtebauliche Erschließung zu gewährleisten, festgesetzt;
- Festsetzungen zum Immissionsschutz werden angepasst;
- Um eine gezieltere und sichtbarere Kundenwerbung der geplanten Firmen zu ermöglichen, werden die Werbeflächengrößen von 6 m<sup>2</sup> auf 10 m<sup>2</sup> erhöht. Zudem werden nun freistehende Werbetürme bis zu einer Länge und Breite von 4 m, bzw. Höhe von 20 m ermöglicht;
- Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren werden auf den Dachflächen zwingend festgesetzt;

#### Änderungen in den zeichnerischen Festsetzungen:

- Die einzelnen Bauflächen innerhalb der verschiedenen Baugrenzen, wurden zusammengelegt;
- Die Baugrenzen wurden dabei der Bedarfssituation angepasst und der Abstand zu den Grundstücksgrenzen maßlich festgelegt;
- Die beiden Baufelder wurden angepasst indem die Schutzzonen der Ver- und Entsorgungsleitungen in den textlichen Festsetzungen angesprochen werden, die zeichnerischen Festsetzungen hierfür entfallen;
- Die geplante Ausgleichsfläche innerhalb des Gültigkeitsbereiches wurde auf die Parzellengröße beschränkt (flächenmäßig verkleinert);
- Für die Parzelle 4 ist eine direkte Grundstückszufahrt über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße festgesetzt. Die Lage der Grundstückszufahrten über die neu zu bauende Erschließungsstraße, zu den übrigen im Plangebiet liegenden Grundstücken, wurde bewusst offengelassen und nicht festgesetzt. Die Errichtung und Situierung obliegen den Eigentümern der Grundstücke. Einschränkungen ergeben sich lediglich aus vorhandener Straßenausstattung oder Anlagen von Ver- und Entsorgungsunternehmen (z. B. Straßenbeleuchtungen, Schaltschränke, Verkehrszeichen, Hydranten u. ä.);

#### 1.2.2 Unveränderte Festsetzungen des Deckblattes

##### Unverändert bleiben Aussagen zu:

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



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

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

### 1.3 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Roding, im Norden des bestehenden Gewerbegebiets Kagerstraße und westlich der Arnulf-Kaserne der Bundeswehr. Die im Plangebiet liegenden Grundstücke werden derzeit größtenteils noch intensiv landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im Norden befindet sich eine abgeholzte bzw. gerodete Waldfläche (1.841 m<sup>2</sup>) mit Sukzessionscharakter. Das Gelände fällt von Osten nach Westen von 379 m ü. NHN auf 366 m ü. NHN ab. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Wetterfeld die Flurnummern 551/6, 552, 553, 554, 555, 559, 560/1, 562 und 563.

Fläche Der Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst insgesamt **42.064 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, auf der im Bebauungsplan dargestellten Trasse, mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m neu errichtet. Parallel dazu wurde ein 2,50 m breiter Geh- und Radweg hergestellt. Über die Further Straße (Staatsstraße St 2650) und die Bundesstraße B 85 ist das Plangebiet an das überörtliche Straßennetz angebunden. Durch die Ortsrandlage wird die Innenstadt verkehrlich nicht belastet. Da im Zuge der Straßenbaumaßnahme im Bereich der Fahrbahn und des Geh- und Radwegs bereits mehrere überörtliche Ver- und Entsorgungsleitungen gelegt wurden, ist eine Verlegung für die geplanten Sonderflächen in der eigens dafür festgesetzten Grünfläche geplant. Um den Flächenverbrauch zu minimieren werden großzügig Höhen festgesetzt und die maximale überbaubare Grundstücksfläche beschränkt. Dies erfolgt als Beitrag für die bauplanungs- und umweltschutzrechtliche Zielsetzung eines sparsamen und ressourcenschonenden Umgangs mit Grund und Boden, sowie einer Begrenzung der Bodenversiegelung. Anderweitige Entwicklungsflächen innerhalb der Stadt Roding sind derzeit nicht vorhanden. Es sind weder Baulandreserven, noch Brachflächen in geeigneter Lage und Größe vorhanden bzw. mittel- bis langfristig verfügbar. Insbesondere die festgesetzten Gebäudehöhen würden im innerstädtischen Bereich zu Konflikten mit den Nachbarn führen, ebenso der zu erwartender Straßenverkehr. Deshalb hat sich die Stadt

Roding bewusst für eine Außenbereichsfläche entschieden. Mit der Änderung der Bauleitpläne sollen dazu die rechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

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



Abb. 3 – Planungsumgriff

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

## II. Bestand und Bewertung

### II.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

#### II.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

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

Landesentwicklungspolitik dar: *"Die Erhaltung und Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen"*.

Das LEP hat zur Aufgabe:

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

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

## II.1.2 Regionalplan Region 11 Regensburg

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

### Raumstrukturelle Entwicklung der Region Regensburg

#### 1 Übergeordnetes Leitbild der Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

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

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

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

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

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

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

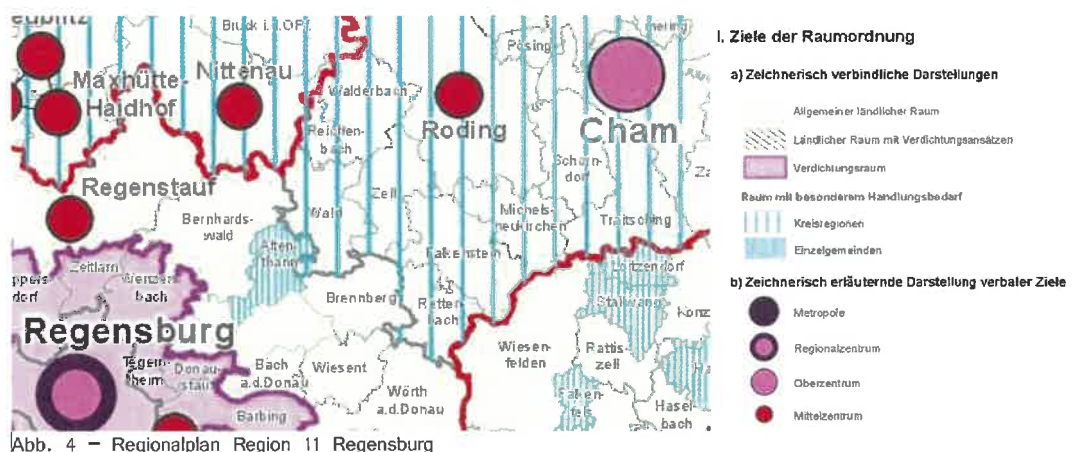
1-Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "GEWERBEGBIET KAGERSTRASSE NORD"  
 durch Aufstellung des 1. Änderungsdeckblattes "SONDERGEBIET KAGERSTRASSE NORD"

– 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 im Wald zusammen mit Domažlice (Taus) in den Aufgabenbereichen Gesundheitswesen, Kultur, Wirtschaft, Verkehr, Freizeit, Erholung und Tourismus wahrzunehmen, wie sie sich auch aus dem Landesentwicklungsprogramm ergeben und teils zusammen mit dem Mittelzentrum Waldmünchen weiter ausgebaut werden können,
- das Innovations- und Gründerzentrum im Mittelzentrum Roding weiter in Wert zu setzen,
- das Dienstleistungsgewerbe wie auch Bildungseinrichtungen im Oberzentrum Cham weiterzuentwickeln.



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.

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

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

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

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



Abb. 5 – Regionalplan, Auszug Wasserwirtschaft

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

### II.1.3 Flächennutzungsplan der Stadt Roding

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



Abb. 6 - Flächennutzungsplan - alt



Abb. 7 Flächennutzungsplan - neu

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

### II.2 Natur und Landschaft



Abb. 8 - Blick nach Südwest in das Planungsgebiet

## II.2.1 Naturräumliche Situation

Naturraum	Oberpfälzer und Bayerischer Wald, D63;
Geländegestalt	Leicht von Ost nach West fallend (von 379 auf 366 m ü.NHN)
Geologischer Untergrund	<i>Westlicher Teilbereich:</i> Quartär, Abschwemmmasse pleistozän bis holozän, w, Schluff, tonig, sandig bis Sand, schluffig, tonig; <i>Östlicher Teilbereich:</i> Kreide, Deckgebirge jungpaläozoisch bis mesozoisch (Danubische Kreide-Gruppe, Roding Formation) Altkreith-Subformation, krAl, Ton, Schluffstein, Mergel, Glaukonit führend, dunkel, an der Basis auch mit Kalkstein, sowie gebietsweise Arkose, weitgehend marin;
Böden	232; Vorherrschend Pseudogleye-Braunerde und Braunerde-Pseudogley, gering verbreitet Pseudogley aus Sand über Sand, gering verbreitet über Sandlehm ((Kalk-)Sandstein);
Wasser	Keine Oberflächengewässer im Gebiet; Grundwasserflurabstand 14,00 bis 18,00 m;

## II.2.2 Landschafts- und siedlungsstrukturelle Ausgangssituation

*Aktuelle Struktur und Nutzung im Geltungsbereich*

Geplantes Baugebiet	Intensive Landwirtschaft (Ackerland); Abgeholzte Gehölzstrukturen im Nordosten;
---------------------	--

*Angrenzende Nutzung außerhalb des Geltungsbereichs*

Norden	Intensive Landwirtschaft (Ackerland); Gehölz- und Waldflächen;
Osten	Gehölz- und Waldflächen;
Süden	Intensive Landwirtschaft (Grün- und Ackerland); Siedlungsflächen;
Westen	Kagerstraße und Bundesstraße B85; Intensive Landwirtschaft (Ackerland); Fluss „Regen“

## II.2.3 Landschaftsbild

Landschaftstyp	Cham-Further-Senke (40200); Strukturreiche Kulturlandschaft (3.11);
Großlandschaft	Süddeutsches Stufenland mit seinen Randgebirgen und dem Oberrheinischen Tiefland (281 km <sup>2</sup> );

## II.2.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Regionalplan	Allgemein ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf;
Flächennutzungsplan	Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 31 im Parallelverfahren; Aktuelle Ausweisung: Gewerbegebiet;

## II.2.5 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Schutzgebiete i.S. des BnatSchG/BayNatSchG	<p>Bestandteil Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ (NP-00007);</p> <p>Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ unmittelbar westlich und nördlich angrenzend (LSG-00579.01);</p> <p>Naturschutzgebiet „Regentaläue zwischen Cham und Pöising“ 2,3 km nordöstlich (NSG-00746.01);</p> <p>EU-Vogelschutzgebiet, außerhalb „Regentaläue und Chamtbale mit Roetelseeweihergebiet“ 750 m nördlich (6741-471.01);</p> <p>Areal liegt innerhalb einer „Komoranallgemeinverfügung“;</p> <p>FFH Gebiete, außerhalb „Chamb, Regentaläue und Regen Zwischen Roding und Donaumündung“ 200 m westlich (6741-371.01);</p> <p>FFH Gebiete, außerhalb „Standortübungsplatz Roding“ 300 m östlich (6841-371);</p> <p>Biotope im Geltungsbereich nicht vorhanden;</p> <p>Biotop „Der Fluss Regen von Wulfing bis zur TK-Grenze bei Mitterdorf“ 90 m westlich (6741-1046-001);</p> <p>Biotop „...“ unverbautes Fließgewässer 120 m westlich (6741-0099-001);</p> <p>Biotop „Naßwiese südlich Wetterfeld“ 660m nordwestlich (6741-0100-001);</p>
Wasserwirtschaftliche Schutzgebiete	<p>Einzugsgebiete Wasserversorgung „Wasserwerk Wetterfeld Piending“ innerhalb (7,25 km<sup>2</sup>);</p> <p>Trinkwasserschutzgebiete nördlich des Planungsareals festgesetzt; Erweiterung in Richtung Süden ist „Plan reif“;</p>
Boden-/Baudenkmäler	<p>Im Geltungsbereich nicht vorhanden;</p> <p>Vorkommen von weiteren Bodendenkmälern innerhalb des Geltungsbereiches aber nicht ausgeschlossen;</p> <p>Bodendenkmal „Spätpaläolithisches und mesolithische Freilandstation“ 120 m nördlich (D-3-6741-0030);</p>
Andere Schutzgebiete	<p>Im Geltungsbereich nicht vorhanden;</p>
II.2.6 Weitere Vorgaben und Rahmenbedingungen	
Landschaftsentwicklungs-konzept	<p>Keine spezifischen Aussagen;</p>



Arten- und Biotopschutzprogramm	Keine spezifischen Aussagen;
Immissionsschutz	Keine Einschränkungen; Ortsübliche, jahreszeitlich bedingte landwirtschaftliche Immissionen;

### III. Grundzüge, Planungsziele und Erfordernis der Planung

Die städtebauliche Planung sieht die Umwandlung eines Gewerbegebietes in ein Sondergebiet mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 42.064 m<sup>2</sup> vor. Das Baugebiet wird als "Sonstige Sondergebiete" – nach § 11 BauNVO, Zweckbestimmung: "Einzelhandel, Gastronomie und Vergnügungsstätten" (§ 11 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) ausgewiesen. Bei der Art der baulichen Nutzung werden verschiedene Sondergebiete, unterschiedlicher Nutzungen, ausgewiesen. Neben Flächen für ein Fastfood-Restaurant werden zwei Flächen für Diskotheken aller Art, Bars, Vergnügungsstätten, Kino ausgewiesen. Die Verkaufsflächen für einen Baumarkt werden auf max. 1.500 m<sup>2</sup> (davon max. 300 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Randsortimente) und für einen Möbelfachmarkt auf max. 6.000 m<sup>2</sup> festgelegt (davon max. 5.200 m<sup>2</sup> für nicht zentrenrelevante Sortimente und max. 795 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Randsortimente). Es werden Festlegungen der Baugrenzen sowie Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) beschrieben. Weiterhin werden Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen, um den Schutzgütern Boden, Wasser und Landschaftsbild Rechnung zu tragen. Um eine verträgliche Einbindung der geplanten Gebäudestrukturen in die Landschaft zu erzielen, werden die Wandhöhen begrenzt, sowie geringfügige Maßnahmen zur Grünordnung festgesetzt.

#### III.1 Ziele des Bebauungsplanes

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

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

#### III.2 Ziele des integrierten Grünordnungsplans

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

Um eine ausreichende Ein- und Durchgrünung des Plangebiets, sowie der jeweiligen Baugrundstücke zu gewährleisten, wurde im Rahmen der Aufstellung des Deckblattes, die Grünordnung im Bebauungsplan selbst, zeichnerisch als auch textlich, festgesetzt. Im Westen und Norden, entlang der Gemeindeverbindungsstraßen, sind öffentliche Grünstreifen geplant, in welchem Ver-

und Entsorgungsleitungen liegen werden. Dort können keine Sträucher und Bäume gepflanzt, sondern lediglich Landschaftsrasen angesät werden. Im Sinne der Einbindung in die Landschaft, sind auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken, Pflanzgebote für Bäume und Sträucher festgesetzt. Außerdem sind die Parkplatzflächen durch Grüninseln mithilfe von Bäumen zu gliedern und auf den gehölzfreien Grünflächen, ist Landschaftsrasen anzusäen. Innerhalb des Plangebiets ist zudem eine Ausgleichsfläche mit dem Ziel „extensive Grünfläche“ angedacht. Im Rahmen der Aufstellung des Deckblattes, soll zudem auf Flurnummer 301 und 302, der Gemarkung Strahlfeld, die erforderliche Ausgleichsfläche nach dem *BNatSchG* geschaffen werden.

### III.3 Planungserfordernis

Das Erfordernis für ein Sondergebiet ergibt sich aus folgenden Gründen:

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

Für den vorgesehenen Geltungsbereich sprechen folgende Gesichtspunkte:

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

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

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

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

## IV. Planungskonzept

### IV.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstige Sondergebiete – nach § 11 BauNVO, Zweckbestimmung: "Einzelhandel, Gastronomie und Vergnügungsstätten" (§ 11 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 Nr. 2 BauNVO);

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Deutschland Betriebe des Einzelhandels, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Handel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart.

### IV.2 Maß der Nutzung, Bauweise

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

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

### IV.3 Erschließung

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

### IV.4 Brandschutz

Im Bereich des Brandschutzes ist folgendes zu beachten:

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

### IV.5 Grünflächen

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

#### IV.5.1 Private Grünflächen

Die überwiegend privaten Grünflächen umgeben den zu bebauenden Bereich und sorgen mit den Planfestsetzungen zu einer Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft. Zur Vernetzung angrenzender Biotope und Waldflächen, sind im Bebauungsplan private Grünflächen mit Pflanzgebieten festgesetzt. Einer Durchgrünung des Baufeldes mit Bäumen oder Sträuchern ist aus Gründen klimatischer Ziele zur Temperaturreduktion und effektivem Luftaustausch äußerst sinnvoll.

#### IV.5.2 Eingriffs- und Ausgleichsflächen

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

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

#### IV.5.3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

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

#### IV.6 Ver- und Entsorgung

##### Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB hat die Führung von Stromversorgungsleitungen aus Sicherheitsgründen und zur Wahrung des Stadtbildes unterirdisch zu erfolgen. Die für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation notwendige Fläche von ca. 18 m<sup>2</sup> wird

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

	<p>in Absprache mit der Bayernwerk Netz GmbH durch die Stadt Roding zur Verfügung gestellt. Der Standort richtet sich nach dem Leistungsbezug der anzusiedelnden Betriebe. Eine entsprechende Dienstbarkeit wird nach Festlegung des Standortes bestellt. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten;</p>
Post und Fernmeldeanlagen	<p>Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt durch die Deutsche Telekom. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB hat die Führung von Telekommunikationsleitungen aus Sicherheitsgründen und zur Wahrung des Stadtbildes unterirdisch zu erfolgen.</p>
Gasversorgung	<p>Erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH;</p>
Wasserversorgung	<p>Der Geltungsbereich liegt zum Teil innerhalb des Einzugsgebietes der Wasserversorgung. Die Trinkwasserversorgung ist durch den Anschluss an die Wasserversorgung der Städtischen Betriebe Roding, welches für dieses Versorgungsgebiet das Wasser von den Kreiswerken Cham bezieht, sichergestellt. Durch die Grundstücke Flur-Nrn. 554, 555, 559, 562 und 563 verläuft eine Hauptwasserleitung der Kreiswerke Cham;</p>
Abfallentsorgung	<p>Die Abfallbeseitigung ist zentral durch die Kreiswerke Cham – Abfallwirtschaft geregelt;</p>
Schmutzwasserentsorgung	<p>Erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser wird über einen neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal mit Pumpwerk und die bestehende Druckwasserleitung abgeleitet;</p>
Niederschlagswasser	<p>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.</p> <p>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 <math>q_r = 30 \text{ l/(s*ha)}</math> und einer Überschreitungshäufigkeit von <math>n = 0,20</math> (1mal in fünf Jahren) nach dem DWA-Arbeitsblatt DWA-A 117 zu dimensionieren. Für die Einleitung von Niederschlagswasser über den Regenwasserkanal in den „Regen“, sind die Grundsätze der DWA-Arbeitsblatthereihen DWA-A 102/BWK-A 3 zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer, zu berücksichtigen;</p> <p>Abwässer jeglicher Art (z.B. Niederschlagswasser aus Dach- und versiegelten Flächen, Abwasser aus Kleinkläranlagen usw.) dürfen nicht auf Straßengrund oder in Entwässerungseinrichtungen der</p>

## Wasserwirtschaft

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;

Eine Hochwassergefährdung innerhalb des Geltungsbereiches kann ausgeschlossen werden. Ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Flusses „Regen“ befindet sich direkt westlich der Bundesstraße B85. Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQextrem sind ebenso westlich der B85 zu finden. Wassersensible Bereiche sind zudem westlich der B85 und nördlich der Gemeindeverbindungsstraße (Richtung Kagerhof) bestimmt.

Von der Planung sind keine direkten Wasserflächen betroffen. Das Grundwasser wird nicht beeinträchtigt. Der nördlich gelegene Teil des Planungsgebietes liegt im Wasserschutzgebiet „Stadtwerke Cham – Piending“, WSG-Zone III. Für diesen Bereich gilt die derzeit gültige Verordnung vom 22.09.1976. Für den südlichen Planungsbereich besteht eine „Planreife“;

#### IV.7 Immissionsschutz

##### IV.7.1 Sachkomplex Lärmschutz

Entfällt, den in Sondergebieten sind Betriebsleiterwohnungen unzulässig.

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.

##### IV.7.2 Sachkomplex Luftreinhaltung

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

##### IV.7.3 Sachkomplex elektromagnetische Felder

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

#### IV.8 Altlasten

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

#### IV.9 Gestalterische Festsetzungen

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

### V. Auswirkungen der Planung

#### V.1 Umwelt

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

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

#### V.2 Bevölkerung

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

#### V.3 Immissionen

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

### VI. Planungsverwirklichung

#### VI.1 Bodenordnung

Die ausgewiesenen Flächen sind im Besitz der Stadt Roding.

## VI.2 Kosten für die Erschließung

### *Erschließungsbeitrag:*

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

### *Kosten von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen:*

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

### *Kosten der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung:*

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

### *Kosten der Strom- und Ferngasversorgung:*

Anschlusskosten entsprechend den Tarifen der Bayernwerk Netz GmbH.

## VI.3 Nachfolgekosten

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

## VI.4 Flächenbilanz (gerundet)

Flächen innerhalb des Geltungsbereiches:

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



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

Flächen **außerhalb** des Geltungsbereiches:

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

## VII. Hinweise

Bodendenkmalpflegerische  
Belange

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

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

*Art. 8 Abs. 1 DSchG:*

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landratsamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimm der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

*Art. 8 Abs. 2 DSchG:*

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

Land- und Forstwirtschaft

Durch die Bebauung der noch als Acker- oder Grünland genutzten Flächen (ca. 39.257 m<sup>2</sup>), gehen diese vollständig der landwirtschaftlichen Nutzung verloren. Die nach der Abholzung für den Ausbau der Bundesstraße B 85 verbliebene Waldfläche auf Teilflächen der Grundstücke Flur-Nr. 551 und 552 (Gemarkung Wetterfeld) mit einer Fläche von 1841 m<sup>2</sup> wurde abgeholzt und gerodet.

## VIII. Umweltbericht

Der Umweltbericht vom 25.07.2024, des Architekturbüro Scheurle, Dingolfing, wird der Begründung als gesonderter Teil B beigefügt.

### 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 [scheurde@architekt-scheurle.de](mailto:scheurde@architekt-scheurle.de)



.....  
Georg Scheurle

#### Rainer Wolf

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



.....  
Rainer Wolf

### Quellenverzeichnis

- 1) Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), aus <https://www.landesentwicklung-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.de/bis/initParams.de/>;

### Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1 – Gewerbegebiet Kagerstrasse Nord, bearbeitet, ohne Maßstab;  
Abb. 2 – Sondergebiet Kagerstrasse Nord, bearbeitet, ohne Maßstab;  
Abb. 3 – Planungsumgriff, bearbeitet, ohne Maßstab;  
Abb. 4 – Regionalplan Region 11 Regensburg, bearbeitet, ohne Maßstab;  
Abb. 5 – Regionalplan, Auszug Wasserwirtschaft, bearbeitet, ohne Maßstab;  
Abb. 6 – Flächennutzungsplan – alt, bearbeitet, ohne Maßstab;

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

---

- Abb. 7 – Flächennutzungsplan – neu, bearbeitet, ohne Maßstab;  
Abb. 8 – Blick nach Südwest in das Planungsgebiet

**Anlagen**

- 1) Planausfertigung – 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „GEWERBEGEBIET KAGERSTRASSE NORD“ Nr. 6102-88/0 durch Aufstellung des 1. Änderungsdeckblattes „SONDERGEBIET KAGERSTRASSE NORD“ Nr. 6102-88/1, Satzungsfertigung in der Fassung vom 25.07.2024;
- 2) Teil B, UMWELTBERICHT zur 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „GEWERBEGEBIET KAGERSTRASSE NORD“ Nr. 6102-88/0 durch Aufstellung des 1. Änderungsdeckblattes „SONDERGEBIET KAGERSTRASSE NORD“ Nr. 6102-88/1, Entwurf in der Fassung vom 25.07.2024;



**Stadt  
Roding**

Landkreis Cham

Regierungsbezirk Oberpfalz

**Teil B  
UMWELTBERICHT**

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

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

**Satzungsfertigung**

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](mailto:poststelle@roding.de)

**Roding** 0 8. NOV. 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](mailto: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](mailto:arc-wolf@t-online.de)

**Inhaltsverzeichnis**

X.1	Grundlagen.....	5
X.2	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans .....	5
X.3	Beschreibung des Vorhabens.....	5
	X.3.1 Angaben zum Standort.....	5
	X.3.2 Art und Umfang des Vorhabens / Erschließung.....	6
	X.3.3 Bedarf an Grund und Boden.....	7
X.4	Übergeordnete Planungen / Vorbereitende Bauleitplanung.....	7
	X.4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	7
	X.4.2 Regionalplan Region 11 Regensburg.....	7
	X.4.3 Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Cham (ABSP).....	9
	X.4.4 Fachinformation Naturschutz (FIN-WEB).....	15
	X.4.5 Artenschutzkartierung Bayern.....	15
	X.4.6 Flächennutzungsplan Stadt Roding .....	15
XI.	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>16</b>
XI.1	Bestandsaufnahme.....	16
	XI.1.1 Aktuelle Nutzung.....	16
	XI.1.2 Schutzgüter des Naturhaushaltes.....	16
	XI.1.3 Wechselwirkungen.....	24
XII.	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....</b>	<b>24</b>
XII.1	Prognose bei Durchführung der Planung.....	24
XII.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	25
XII.3	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten .....	25
XII.4	Aspekte des Artenschutzes .....	25
XII.5	Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter.....	26
XIII.	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen....</b>	<b>27</b>
XIII.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung.....	27
XIII.2	Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen .....	28
XIII.3	Eingriffsberechnung und Ausgleichsbedarf .....	28
XIII.3.1	Eingriffsermittlung .....	28
	XIII.3.1.1 Bestandserfassung und -bewertung.....	28
	XIII.3.1.2 Ermittlung der Eingriffsschwere .....	28
	XIII.3.1.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarf und des Planungsfaktors .....	29
	XIII.3.2 Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen .....	31
	XIII.3.2.1 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzept .....	31
	XIII.3.2.2 Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/Bilanzierung .....	32
	XIII.3.2.2.1 Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfangs.....	32
	XIII.3.2.2.2 Berücksichtigung der Entwicklungszeit von Ausgleichsmaßnahmen .....	34
	XIII.3.2.2.3 Berücksichtigung von Entsiegelungsmaßnahmen.....	34
	XIII.3.2.2.4 Bilanzierung der Maßnahme.....	34

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

---

XIII.4	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen .....	34
XIV.	<b>Planungsalternativen, Abwägung - Monitoring .....</b>	<b>41</b>
XIV.1	Standortwahl/Alternativen .....	41
XIV.2	Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung.....	42
XIV.3	Sicherstellung der Ausgleichsmaßnahme .....	42
XV.	<b>Zusammenfassung.....</b>	<b>43</b>

## X.1 Grundlagen

### Umweltprüfung

*„Für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs.6 Nr.7 und §1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden... Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen...“*  
(§2 Abs.4 BauGB)

Die Umweltprüfung ist in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert. Sie ist als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne ausgestaltet und zur Vereinheitlichung, der bislang nebeneinanderstehenden planungsrechtlichen Umweltverfahren, genutzt worden.

### Umweltbericht

*„Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 ermittelten und bewerteten Belang des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung...“*  
(§2a BauGB)

Der Umweltbericht dient im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (§§3 Abs.1 und Abs.3.2 BauGB) und der Behörden (§§4 Abs.1 und Abs.4.2 BauGB) der Informationspflicht der Gemeinde.

## X.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan „SONDERGEBIET KAGERSTRASSE NORD“ Nr. 6102-88/1, soll aus überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen, Bauland für konkrete Bauabsichten eines Investors, vorbereiten. Mit der Aufstellung des Deckblattes soll, um die Versorgung der umgebenden Bevölkerung bzw. des Stadtgebietes langfristig zu gewährleisten, vordringlich der Neubau von Einzelhandelsbetrieben wie einem Möbelhaus, einem Baumarkt, einem Fastfood-Restaurant etc. ermöglicht werden.

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

## X.3 Beschreibung des Vorhabens

### X.3.1 Angaben zum Standort

Der geplante Standort befindet sich am nördlichen Ortsrand der Stadt Roding, direkt an der Kager Straße. Südlich angrenzend liegt das bestehende Gewerbegebiet „Kagerstraße“ und süd-östlich die „Arnulf-Kaserne“ der Bundeswehr. Das Gelände fällt insgesamt leicht um 4% von



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

379 m ü. NHN nordöstlicher Ecke, auf 366 m ü. NHN nach Südwest ab. Der Geltungsbereich umfasst knapp 4,2 ha.



Abb. 1 – Topografische Karte mit Lage des Geltungsbereiches

Die im Plangebiet liegenden Grundstücke werden derzeit größtenteils noch intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Bereich befindet sich eine kleine, bereits abgeholzte und gerodete Waldfläche (1.841 m<sup>2</sup>) – Ruderalfläche. Westlich wird das Areal von der Kagerstraße sowie der Bundesstraße B85 und nördlich von der Gemeindeverbindungsstraße nach Kagerhof bzw. Obertraubenbach begrenzt. Direkt östlich angrenzend und etwas weiter nördlich, befinden sich Nadel- bzw. Laubmischwälder. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Wetterfeld die Flurnummern 551/6, 552, 553, 554, 555, 559, 560/1, 562 und 563.



Abb. 2 – Luftbild mit Lage des Bearbeitungsgebiets

### X.3.2 Art und Umfang des Vorhabens / Erschließung

Die Stadt sieht folgende Art der Nutzung für das Gebiet vor:

**Sonstige Sondergebiete - SO** nach § 11 BauNVO, Zweckbestimmung: "Einzelhandel, Gastronomie und Vergnügungstätten" (§ 11 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

Das Planungsgebiet ist über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße Roding – Piending, der „Kagerstraße“, die beim Kreisverkehr in die Staatsstraße St 2650 „Further Straße“ einmündet, an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung wird durch Kanal, Wasser, Strom und Telekommunikation gesichert.

### X.3.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Bebauungsplanumgriff beträgt ca. 42.064 m<sup>2</sup>.

## X.4 Übergeordnete Planungen / Vorbereitende Bauleitplanung

Nach §1 Abs.4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Verbindliche Ziele der Raumordnung enthalten das Landesentwicklungsprogramm, der Regionalplan und der Wald funktionsplan. Art und Umfang der Anpassungspflicht hängen dabei von der Konkretheit der Ziele ab.

### X.4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das LEP ist das landesplanerische Gesamtkonzept der bayerischen Staatsregierung für die räumliche Entwicklung und Ordnung Bayerns. Es enthält Ziele (Z) und Grundsätze (G), die fachübergreifend die raumbedeutsamen öffentlichen Planungen und Maßnahmen koordinieren.

Grundsätze und Ziele der Raumordnung sind im Teil A der „Begründung zum Bebauungsplan“ erfasst.

### X.4.2 Regionalplan Region 11 Regensburg

Der Regionalplan hat die Aufgabe, Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung auf der Ebene der Region aufzustellen und fortzuschreiben. Er ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, dessen Ziele und Grundsätze für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich und für jeden Bürger eine zuverlässige Orientierungshilfe sind. Teil A beschreibt dabei die nachhaltige überfachliche Entwicklung der Raumstruktur, Teil B die nachhaltige Entwicklung der raumbedeutsamen Fachbereiche.

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.

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

- 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 Landwirtschaft 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 Stadtbiopte, 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. Ferner wird angestrebt (G)

- 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 Kötzting 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.

### Laut Regionalplan „Natur- und Landschaft“

Die Stadtfläche Rodings wird unter anderem 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. 3 – Regionalplanauszug – Landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Trenngrün und LSG

Des Weiteren beschreibt der Regionalplan ein sog. „Trenngrün“ zwischen Roding und Mitterdorf. Damit 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 Regionalplans sind in der *Begründung zum Bebauungsplan* erfasst.

#### X.4.3 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

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

---

- 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 Regentalaue 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 Bebauungsplanes liegt laut Untersuchung nicht innerhalb ABSP relevanter Bereiche.

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

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**

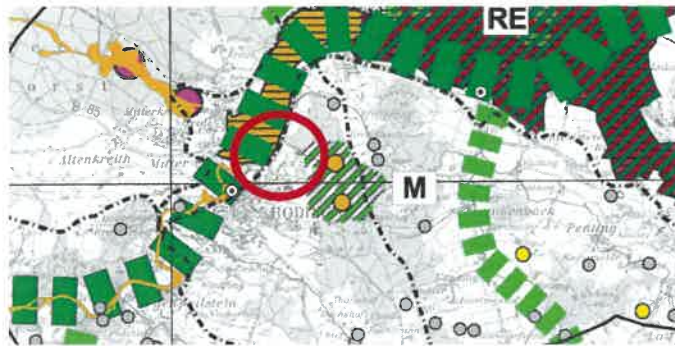


Abb. 4 – Ziele und Maßnahmen, Kartenausschnitt Feuchtgebiete

Ziele und Maßnahmen, östlich des Planungsareals, Bereich „Standortübungsplatz“:

- Es 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;
- Im Rahmen regionaler Entwicklungsschwerpunkte wird auf 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, verwiesen;

Ziele und Maßnahmen, westlich, im Bereich des Flusses „Regen“ bei Roding:

- Im Rahmen überregionaler Entwicklungsschwerpunkte wird auf den Erhalt und Optimierung vorhandener Feuchtgebieten und Biotopflächen, Neuschaffung von Trittsteinbiotopen in Bereichen mit geringer Biotopdichte verwiesen;
- Es wird auf den Erhalt und Optimierung überregional bedeutsamer Feuchtgebiete sowie auf die Förderung, Erhalt und Optimierung aktueller und potentieller Wiesenbrüteregebiete und deren Umgriff, verwiesen;

Ziele und Maßnahmen, nordöstlich des Planungsareals, Projektgebiet „Regentaläue“:

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

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

■ **Zielkarte Gewässer**

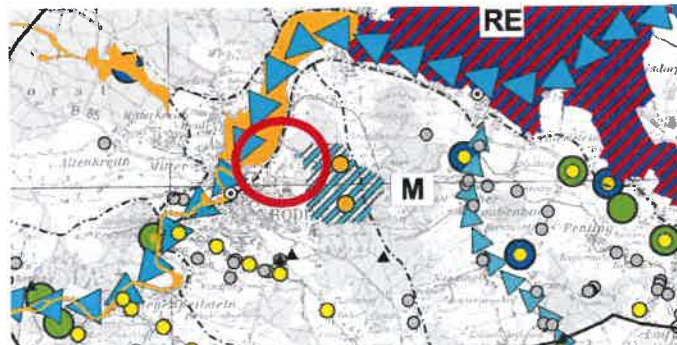


Abb. 5 – Ziele und Maßnahmen, Kartenausschnitt Gewässer

Ziele und Maßnahmen, östlich des Planungsareals, Bereich „Standortübungsplatz“:

- Es 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;
- 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;

Ziele und Maßnahmen, westlich, im Bereich des Flusses „Regen“ bei Roding:

- Im Rahmen überregionaler Entwicklungsschwerpunkte wird der Erhalt naturnaher und vorrangige Renaturierung begradigter bzw. verbauter Gewässerabschnitte sowie die Wiederherstellung einer ausreichenden Wasserqualität titulierte;
- Im Rahmen landesweiter Entwicklungsschwerpunkte sollen im Projektgebiet „Regental“ die begonnenen Maßnahmen fortgeführt sowie mit entsprechenden Maßnahmen auf das Gebiet zwischen Roding und Furth i.W., ausgeweitet werden;
- Es wird auf den Erhalt und Optimierung überregional bedeutsamer Gewässerlebensräume, verwiesen;

Ziele und Maßnahmen, nordöstlich des Planungsareals, Projektgebiet „Regental“:

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

▪ **Zielkarte Trockenstandorte**

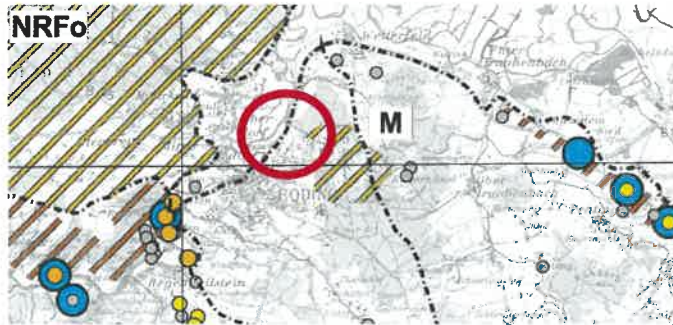


Abb. 6 – Ziele und Maßnahmen, Kartenausschnitt Trockenstandorte

Ziele und Maßnahmen, östlich des Planungsareals, Bereich „Standortübungsplatz“:

- Im Rahmen regionaler Entwicklungsschwerpunkte bzw. Verbundachsen, 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;

Ziele und Maßnahmen, westlich des Planungsareals, Bereich „Neubauer- und Rodinger Forst“:

- Im Rahmen regionaler Entwicklungsschwerpunkte bzw. Verbundachsen, sollen Mager- und Trockenstandorten an Bestandsrändern und inneren Grenzlinien gefördert, optimiert und neu geschaffen werden;



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

▪ **Zielkarte Wälder und Gehölze**

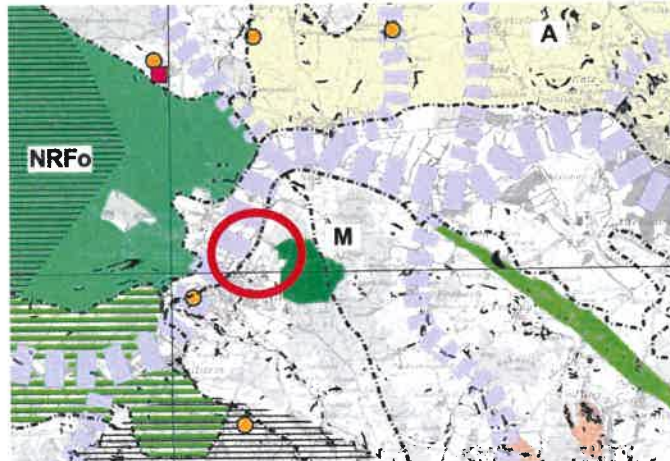


Abb. 7 – Ziele und Maßnahmen, Kartenausschnitt Wälder und Gehölze

Ziele und Maßnahmen, östlich des Planungsareals, Bereich „Standortübungsplatz“:

- Zur Optimierung und Neuschaffung des Biotopverbundes wird 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;

Ziele und Maßnahmen, nördlich des Planungsareals „A“:

- Zur Optimierung und Neuschaffung des Biotopverbundes wird in diesem Bereich 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;

Ziele und Maßnahmen, südwestlich des Planungsareals:

- Erhalt vorhandener Streuobstbestände, rechtzeitige Nachpflanzung bei Altbeständen, wo möglich Bestandsausweitung;

Ziele und Maßnahmen, südwestlich des Planungsareals „Reitenbacher Regental“:

- Erhalt und örtliche Verbesserung (v.a. Aufbau standortheimischer Bestandstypen und stufiger Bestandsränder) der strukturreichen Leitenwälder;

Ziele und Maßnahmen, nordwestlich des Planungsareals „Neubäuer und Rodinger Forst“:

- Förderung 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;

Weitere Ziele und Maßnahmen, westlich, entlang des Flusses „Regen“:

- Bedeutende Verbundlinie für Gewässer und Feuchtbiotope: keine großflächigen Aufforstungen (ökologische Barrierewirkung), Entfernung abriegelnder Aufforstungen;

#### X.4.4 Fachinformation Naturschutz (FIN-WEB)

Auf den Grundstücken des Vorhabens ist nach Auskunft der Biotop- und Artenschutzkartierung sowie des Ökoflächenkatasters **kein** geschützter Bestand vorhanden. Lediglich westlich und nordwestlich sind in geringer Entfernung zum Geltungsbereich, Bestände kartierter Biotope aufgeführt.

#### X.4.5 Artenschutzkartierung Bayern

In der Artenschutzkartierung Bayern (ASK) gibt es nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Cham, Frau Russell, für das Bearbeitungsgebiet aktuell keine Eintragung. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kagerstrasse Nord“ (Jahr 2018), wurden die naturschutzfachlichen Aspekte bereits abgearbeitet. Zudem wurde eine spezielle Artenschutzprüfung (saP vom 25.10.2018, Katrin Sußbach, Landschaftsarchitektin) in Auftrag gegeben, welche nach Frau Russell noch Gültigkeit besitzt. Da sich der flächenmäßige Umfang des Geltungsbereiches des Sondergebietes gegenüber dem genehmigten Gewerbegebiet nicht geändert hat, ist der Bereich Artenschutz somit abgedeckt.

#### X.4.6 Flächennutzungsplan Stadt Roding

Gemäß dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Roding sind die Vorhabenflächen als Flächen für ein „GE“ Gewerbegebiet dargestellt. Im Norden, Westen und Südosten wurden Grünflächen festgelegt. Im Zuge der Fortschreibung des Bebauungsplanes wird der aktuelle Flächennutzungsplan im Parallelverfahren durch Deckblatt Nr. 31 geändert. Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.

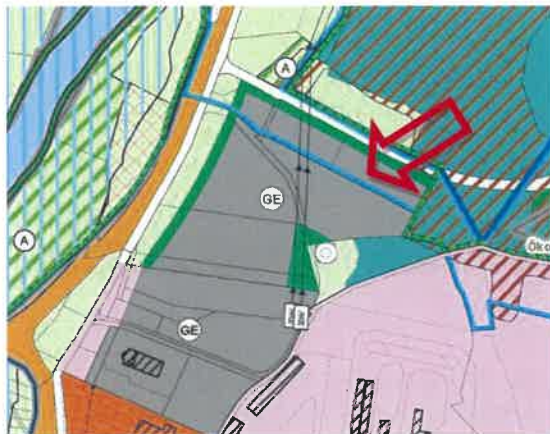


Abb. 8 – Ausschnitt: Derzeit gültiger Flächennutzungsplan der Stadt Roding

## XI. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### XI.1 Bestandsaufnahme

#### XI.1.1 Aktuelle Nutzung

Derzeit wird das gesamte Areal, sowie die nähere Umgebung, überwiegend landwirtschaftlich als intensives Ackerland bewirtschaftet. Ein kleines nordwestlich liegendes Feldgehölz, wurde abgeholzt, gerodet und der natürlichen Sukzession überlassen. Südlich, direkt an den Planungsbereich angrenzend, derzeit durch eine Grünlandfläche getrennt, befindet sich das bereits bestehende Gewerbegebiet „Kagerstrasse“. Westlich angrenzend, befinden sich überwiegend Straßenverkehrsflächen: ein Geh- und Radweg, eine Gemeindeverbindungsstraße „Kagerstrasse“ von Roding nach Piending und weiter nach Wetterfeld, sowie die Bundesstraße B85 Roding–Cham. Weiter westlich beginnt, nach einem Ackerstreifen, die Flusslandschaft der „Regen“. Nördlich begrenzt, ebenfalls eine Gemeindeverbindungsstraße, Roding/Piending–Kagerhof–Obertraubenbach, den Geltungsbereich. Darüber hinaus wechseln weiter nördlich Ackerflächen mit Waldflächen einander ab. Hier beginnt ein größeres Waldgebiet mit Namen „Tratt“. Östlich beginnen, getrennt durch eine kleine Waldfläche, erste Gebäudestrukturen und Verkehrsflächen des Bundeswehrstandortes „Arnulf-Kaserne“ Roding, daran anschließend, deren Standortübungsplatz.

#### XI.1.2 Schutzgüter des Naturhaushaltes

Bei der Betrachtung aller Schutzgüter, spielt auch der Hintergrund des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kagerstrasse Nord“ in den Gedankenspielen eine Rolle. Da dieser jedoch nicht umgesetzt wurde, werden die Schutzgüter von „Null“ aus bewertet.

Die aufgeführten Planungsgrundlagen und -bestände wurden durch eine eigene Bestandsaufnahme ergänzt. Soweit keine weiteren Grundlagen vorlagen, wurden gutachterliche Abschätzungen durchgeführt.

### 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;
- Bodenformen: Pseudogleye

- 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: Grundwassereringleiter; Trennhorizont zwischen Oberem und Mittlerem Grundwasserstockwerk der Bodenwöhler Senke;
- Schutzfunktionseigenschaften: im „Bodenwöhler Halbgraben“ mäßiges bis hohes Filtervermögen, nach Westen in der Freihölser 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 für Gebäude, bauliche Anlagen und Verkehrsflächen auf ein notwendiges Mindestmaß reduzieren;
- Die Verwendung sickerfähiger Beläge leistet einen Beitrag zum Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen;

**BEWERTUNG**

- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion) 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. Diese sollten jedoch auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Es gehen Landwirtschaftsflächen, sowie in Bereichen von Überbauung und Versiegelung, die natürliche Ertragsfunktion und Schutzfunktionen des Bodens verloren. Im Rahmen anstehender Baumaßnahmen kann es zu weiteren nachteiligen Bodenverdichtungen kommen.

Bewertung

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
<b>Boden</b>	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, Regentalaue 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 außerhalb hochwassergefährdeter Bereiche: Flächen für HQ100 und HQextrem befinden sich westlich der B85;
- Ein wassersensibler Bereich wird befindet sich westlich der B85 und nördlich der Gemeindeverbindungsstraße nach Kagerhof;
- Fauna-Flora-Habitat Gebiete (FFH): außerhalb, u.a. aber 200 m westlich „Chamb, Regentalaue 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 durch Regelungen im Bebauungsplan;
- 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;
- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem mit Anschluss an die städtische Kläranlage;

**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 (z.B. sickerfähige Beläge, Festsetzung eines geringen Versiegelungsgrades bzw. Festsetzungen zur Minimierung der Bodeneingriffe) bleibt die Sickerfähigkeit des Bodens teilweise erhalten. Die

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

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;
- Unverschmutztes Regenwasser wird durch Sickeranlagen dem Grundwasser zugeführt. Mögliche Regenauffangbecken tragen zudem positiv dem natürlichen Wasserkreislauf bei;

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 durch Berücksichtigung bei Gebäudestellung und Pflanzungen, Erhalt von Luftaustauschbahnen innerhalb des Planungsgebietes (Luftfeuchtigkeit, Staub, Temperatur);
- 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

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

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

#### Arten- und Biotopschutzprogramm

- Laut Untersuchungen und Aussagen der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Cham, Frau Russell), 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 der „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 Wulfig 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, Ausgleichs- und Ersatzflächen;
- Laut Regionalplan, liegt das Planungsgebiet östlich eines „Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes“, sowie unweit des „Trenngrün's, 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;

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

- Vernetzung kleinteiliger Biotopstrukturen;
- Ersatz- und Ausgleichsflächen im Verbund planen;

**Maßnahmen**

- Festsetzung einer Ausgleichsfläche (artenreiches Extensivgrünland) innerhalb des Planungsbereiches;
- Aufstellung von Pflanzlisten für Grünflächen, sowie sonstiger Bereiche;
- Festsetzung von Vorgaben auch im Hinblick der Gestaltung der privaten Grünflächen (u.a. versickerungsfähige Beläge);
- Ausgleichsmaßnahmen im Verbund;

**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.

## 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) steigendes 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, nördlich Ackerflächen. 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



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

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 hydrothermophile 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 in Richtung Stadtmitte;
- Verzahnung des Standortes mit den umliegenden Strukturen;

**Maßnahmen**

- Festsetzung einer Begrünung mit extensiver Wiesennutzung und geeigneten Gehölzstrukturen im Hinblick auf die Umgebung;

**BEWERTUNG**

- Mit den Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude werden Eingriffe in die Topographie minimiert. Das Landschaftsrelief kann erhalten bleiben;
- Die ober- und unterirdisch vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen sichern mit ihren festgelegten Sicherheitsabständen, eine gewisse Durchlässigkeit des Baugebietes;
- Die geplant festgesetzte kompakte Bauweise und die daraus resultierende günstige Erschließung innerhalb des Baugebietes verhindert einen unnötigen Flächenverbrauch und trägt dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung;
- Mit der direkten Anbindung an eine bestehende Ortsstraße erfolgt ein behutsamer, flächensparender Eingriff;
- Die Neupflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücken tragen der 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;

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

- 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 Handelsbetriebe, eine Zunahme des Verkehrsaufkommens registriert werden;

**ZIELE UND MASSNAHMEN**

**Ziele**

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

**Maßnahmen**

- Gezielte Verkehrslenkung und -reglementierung;
- Abschirmende Bauart 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. Für Baugebiete in Ortsrandlage sind generell höhere landwirtschaftliche Immissionen zu dulden;
- 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;

- 120 m nördlich „Spätpaläolithische und mesolithische Freilandstation“ (D-3-6741-0030);

Ensemble

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

- Nicht vorhanden;
- Landschaftsprägendes Denkmal
- Nicht vorhanden;

**ZIELE UND MASSNAHMEN**

**Ziele**

- Im Ansatz: Anwendung ortstypischer Baustrukturen, in Anlehnung an den baulichen Bestand;

**Maßnahmen**

- Keine Maßnahmen notwendig;

**BEWERTUNG**

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

Bewertung

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

XI.1.3 Wechselwirkungen

Durch die Planung erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser) und in das Landschaftsbild. Auswirkungen auf Boden und Wasser z.B. durch Versiegelung und Überbauung betreffen i.d.R. auch die vorhandenen Arten mit den entsprechenden Lebensräumen. Eine Zunahme von Verkehr und Lärmbelastungen betreffen den Menschen ebenso wie lärm-, immissions- oder störungsempfindliche Arten. Eine Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung kann je nach erfolgter Bewirtschaftungsweise eine Abnahme von Stoffeinträgen (z.B. verursacht durch Düngemittel) in Boden und Wasser bewirken, was gleichzeitig einen positiven Effekt auf zuvor betroffene Gewässer (Schutzgut Wasser, Schutzgut Arten und Lebensräume) durch eine Minderung der stofflichen Belastung bewirkt. Als Wechselwirkungen sind auch die geplanten Maßnahmen der Grünordnung zu nennen. Nur bei fachgerechter Anlage, Pflege und Sicherung der Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen ist die Einbindung des Sondergebiets in die Landschaft bzw. der naturschutzrechtlich geforderte Ausgleich, gegeben. Weitere Wechselwirkungen im Sinne von Beeinträchtigungen, die nicht bereits in Bezug auf die Schutzgüter beschrieben wurden, sind voraussichtlich nicht zu erwarten

**XII. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

**XII.1 Prognose bei Durchführung der Planung**

Bei Durchführung der Planung wird die Fläche entsprechend der getroffenen Festsetzungen genutzt. Eine ökologische Verbesserung wird sich erst nach Entwicklung der festgesetzten Pflanzungen und Entwicklung der Ausgleichsfläche einstellen. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden durch die Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

## XII.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d.h. die Flächen werden weiter genutzt wie bisher und die Wirkungspfade blieben unberührt. Der Bedarf an Bauflächen für ein „Sonstiges Sondergebiet“, müsste an anderer Stelle gedeckt werden. Aufgrund des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kagerstrasse Nord“, ständen der Stadt Roding, bereits Flächen für ein Gewerbegebiet zur Verfügung.

## XII.3 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Die Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten stellt hauptsächlich die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kagerstrasse Nord“ fest. In diesem Rahmen hat sich die Stadt entschieden, eine Änderung zu ermöglichen, um dem Bedarf an gemischt genutzten Gebäuden des Einzelhandels Rechnung zu tragen. Potentielle Bauflächen stehen in Roding aufgrund der örtlichen Besitzverhältnisse und eingeschränkten Erwerbsmöglichkeiten, auch nach Prüfung einer sogenannten „Nachverdichtung“, nicht zur Verfügung. Für diesen Änderungsbereich sprechen die Ausnutzung einer vorhandenen Erschließungsstraße, die Verfügbarkeit der Grundstücke und die Anbindung an den Baubestand. Im Vorfeld wurden im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes für diesen Bereich mehrere Planungsmöglichkeiten geprüft. Dabei wurden der Eingriff in die Natur und Landschaft, sowie die Nutzung einer vorhandenen Erschließung berücksichtigt. Die getroffene Wahl basiert auf den Ergebnissen dieser Prüfung.

## XII.4 Aspekte des Artenschutzes

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach §§44 und 45 BNatSchG, bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, unterliegen nicht der Abwägung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Sie gelten unabhängig von den Regelungen des BauGB und müssen daher gesondert beachtet werden.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kagerstrasse Nord“ im Jahre 2018, wurden die naturschutzfachlichen Aspekte bereits abgearbeitet. Da sich der flächenmäßige Umfang und der Grundtenor des Geltungsbereiches des Sondergebietes gegenüber dem genehmigten Gewerbegebiet nicht wesentlich geändert hat, dürfte der Bereich Artenschutz abgedeckt worden sein. Zudem ist nach dem „Maßstab der praktischen Vernunft“ davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben (Maßnahmen auf ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen) keine weiteren artenschutzrechtlichen Auswirkungen hat. Daher ist, entsprechend den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz, die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung entbehrlich.

## XII.5 Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Die nachfolgende zusammenfassende 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
<b>Boden</b>	hoch	mittel	mittel	mittel
<b>Schutzgut</b>				
<b>Wasser</b>	mittel	mittel	mittel	mittel
<b>Schutzgut</b>				
<b>Luft/Klima</b>	gering	gering	mittel	gering
<b>Schutzgut</b>				
<b>Arten/Lebensräume</b>	hoch	mittel	mittel	mittel
<b>Schutzgut</b>				
<b>Landschaftsbild</b>	mittel	hoch	hoch	hoch
<b>Schutzgut</b>				
<b>Mensch</b>	mittel	gering	mittel	mittel
<b>Schutzgut</b>				
<b>Kultur/Sachgüter</b>	gering	gering	gering	gering

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

### XIII. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

#### XIII.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung

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

- |                       |  |
|-----------------------|--|
| Boden                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimierung der Belagsflächen auf das unbedingt erforderliche Maß;</li> <li>- Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Regelungen gemäß §1a Abs.1 BauGB);</li> <li>- Vermeidung von Bodenkontamination, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenänderung;</li> <li>- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Oberbodens;</li> <li>- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung;</li> </ul>   |
| Wasser                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimierung der Belagsflächen auf das unbedingt erforderliche Maß;</li> <li>- Verwendung wasserundurchlässiger Beläge, innerhalb des Wasserschutzgebietes;</li> <li>- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, nur außerhalb des Wasserschutzgebietes zulässig;</li> <li>- Keine Regenwasserversickerung im Wasserschutzgebiet;</li> <li>- Rückhaltung des Niederschlagswassers;</li> <li>- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge;</li> <li>- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung;</li> <li>- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser;</li> <li>- Freiliegende Böschungen sollen so gestaltet und gesichert werden, dass auch bei Starkregen kein Abschwemmen von Oberboden in Gewässer erfolgen kann;</li> </ul> |
| Luft/Klima            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt von Laufaustauschbahnen bzw. Vermeidung einer Barrierewirkung;</li> <li>- Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z.B. Kaltluftentstehungsgebiete;</li> </ul>  |
| Arten/<br>Lebensräume | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Neupflanzung schattenspendender und staubbindender Laubbäume;</li> <li>- Erhalt, insbesondere außerhalb, schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume und Baumgruppen;</li> <li>- Sicherung, insbesondere außerhalb, erhaltenswerter Bäume und Sträucher;</li> <li>- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge;</li> <li>- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen;</li> </ul>   |
| Landschaftsbild       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen;</li> <li>- Augenmerk auf qualitätsvolle Architektur, reine Zweckarchitektur vermeiden, nachhaltige Bauweise;</li> <li>- Ortsbildtypische Gebäudetypologie und kompakte Bauweisen;</li> <li>- Pflanzung gebietsheimischer Bäume, insbesondere Großgehölzen;</li> <li>- Baumüberstellung und Eingrünung von Stell- und Lagerplätzen;</li> </ul>  |

- Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gestalterischen Festsetzungen erlauben verträgliches Bauen mit der Umgebung;

### XIII.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Trotz der im Bauleitplan festzusetzenden Minimierungsmaßnahmen verbleiben folgende unvermeidbare Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild: Bodenversiegelung, Beseitigung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen sowie eine nachhaltige Veränderung des Landschaftsbildes. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Bebauung im Rahmen der zulässigen Formen und Grenzen bzw. durch die Realisierung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, neu gestaltet. Die hierfür erforderlichen Erdbewegungen und Eingriffe in das Bodengefüge müssen an anderer Stelle ausgeglichen werden. Durch die Anlage von Ausgleichsflächen können die unvermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung und die weiteren Beeinträchtigungen der Schutzgüter zusätzlich verringert werden. Die Ausgleichsmaßnahmen schaffen neuen Lebensraum für die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten und minimieren gleichzeitig die Auswirkungen auf Menschen, Landschaftsbild, Luft/Klima sowie Kultur/Sachgüter.

### XIII.3 Eingriffsberechnung und Ausgleichsbedarf

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde nach den Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr überprüft und durchgeführt. Durch den Eingriff entsteht ein Ausgleichsbedarf, welcher innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches abgeleistet wird.

#### XIII.3.1 Eingriffsermittlung

##### XIII.3.1.1 Bestandserfassung und -bewertung

Die für die Bestandserfassung und -bewertung relevanten Schutzgüter innerhalb dieses Untersuchungsraums bestehen aus den für den Naturhaushalt in § 1 Abs. 6 Nr 7 Buchstabe a BauGB „Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“, sowie dem Landschaftsbild.

##### XIII.3.1.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Nachdem der Ausgangszustand der Schutzgüter im jeweiligen Untersuchungsraum ermittelt und bewertet worden ist, werden die möglichen Auswirkungen des Eingriffs auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes prognostiziert. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter, die sich in der jeweiligen Funktionsausprägung niederschlägt, abhängig und im jeweiligen Einzelfall zu prognostizieren. Soweit möglich, sind dabei die direkten und indirekten bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen der vorgesehenen Bebauung zu berücksichtigen.

- Bei Eingriffen in die Gruppe der BNT (Biotop- und Nutzungstypen) mit einer **geringen bis mittleren** naturschutzfachlichen Bedeutung ergibt sich die Eingriffsschwere aus der GRZ:

**Beeinträchtigungsfaktor = GRZ**

Fläche A): Intensiv bewirtschaftete Äcker

**Fläche geringer Bedeutung - I - GRZ/Beeinträchtigungsfaktor 0,6**

Fläche B): Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren auf frischen bis mäßig trockenen Standorten

**Fläche mittlerer Bedeutung - II - GRZ/Beeinträchtigungsfaktor 0,6**

Fläche C): Standortgerechtes Feldgehölz, junger Ausprägung

**Fläche mittlerer Bedeutung - II - GRZ/Beeinträchtigungsfaktor 0,6**

Fläche D): Intensiv bewirtschaftete Äcker

**Fläche geringer Bedeutung - I - GRZ/ Beeinträchtigungsfaktor 0**

Diese Fläche wird von einer intensiv bewirtschafteten Ackerfläche in eine Ausgleichsfläche umgewandelt.

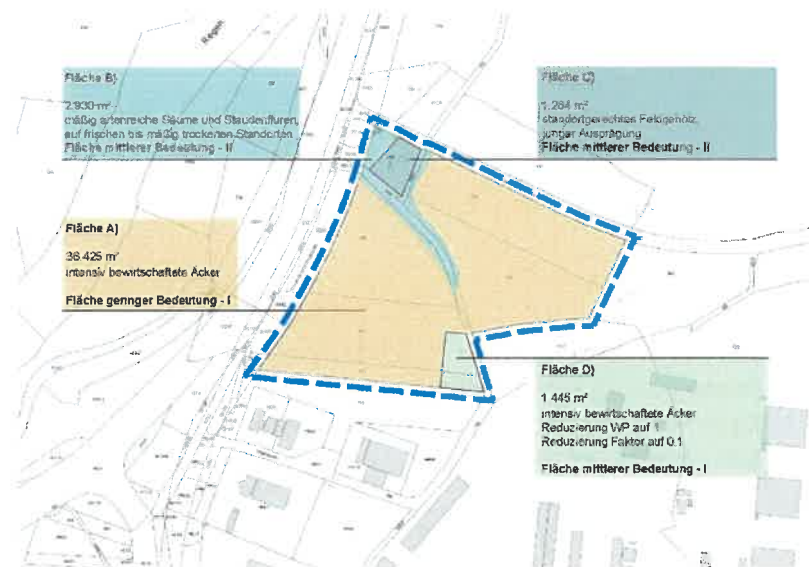


Abb. 9 – Bestandserfassung und Bewertung

- Bei Eingriffen in BNT mit einer **hohen** naturschutzfachlichen Bedeutung, sind die Wertpunkte des BNT gemäß Biotopwertliste BayKompV unmittelbar anzuwenden:

**Beeinträchtigungsfaktor = 1**

Fläche X): Im Geltungsbereich **nicht** vorhanden.

### XIII.3.1.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarf und des Planungsfaktors

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen soweit wie möglich vermieden werden können (Vermeidungsmaßnahmen).



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

Bezeichnung der Schutzgüter	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Fläche A) Intensiv bewirtschaftete Äcker <b>Fläche geringer Bedeutung - I</b>	36.425	3	0,6	65.565
Fläche B) Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren, auf frischen bis Mäßig trockenen Standorten <b>Fläche mittlerer Bedeutung - II</b>	2.930	8	0,6	14.064
Fläche C) Standortgerechtes Feldgehölz, junger Ausprägung <b>Fläche mittlerer Bedeutung - II</b>	1.264	8	0,6	6.067
Fläche D) Intensiv bewirtschaftete Äcker Reduzierung WP auf 1 Reduzierung Faktor auf 0,1 <b>Fläche geringer Bedeutung - I</b>	1.445	1	0,1	145
<b>SUMME in m<sup>2</sup></b>	<b>42.064</b>			
<b>SUMME in Wertpunkten (WP)</b>				<b>85.841</b>

**Planungsfaktor**

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei entsprechenden Maßnahmen um einen Planungsfaktor (bis zu 20%) reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs, die Beeinträchtigungen verringert werden.

**- Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs, keine Anrechnung beim Planungsfaktor:**

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
<b>Schutzgut Arten und Lebensräume</b> Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen;	Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge;	Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 ff. K

**- Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs, und Anrechnung beim Planungsfaktor:**

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
<b>Schutzgut Arten- und Lebensräume</b> Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge;	Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

**Schutzgut Arten- und Lebens-  
räume**

Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Stellplatz;

Erhalt von kleinklimatisch wirksamen Flächen durch Baumüberstellung und Eingrünung von offenen Stellplätzen (bewirkt Temperaturreduktion und Luftaustausch);

Festsetzung im BP aufgrundl. § 9 ff.

**Schutzgut Arten- und Lebens-  
räume**

Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin 2700 bis max. 3000 Kelvin;

Umweltbeeinträchtigungen der tag- und nachtaktiven Flora und Fauna sowie die Aufhellung des Nachthimmels soll so gering wie möglich gehalten werden. Hinblick auf Energieeinsparung, der Gesundheit der Bevölkerung, sowie dem Erhalt eines nächtlichen Landschafts- und Orts- oder Stadtbilds und des Blicks auf den Sternenhimmel. Bei allen Beleuchtungsanlagen sind Außenwirkungen auf angrenzende potenzielle Lebensräume nachtaktiver oder nachts ruhebedürftiger Lebewesen (inkl. Menschen) grundsätzlich zu vermeiden;

Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 ff.

**SUMME (max. 20%)**

**15 %**

**SUMME AUSGLEICHSBEDARF  
in Wertpunkten (WP)**

**15% Abzug von 85.841 WP entspricht**

**72.965**

### XIII.3.2 Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen

Damit dem in den vorangegangenen Schritten rechnerisch sowie gegebenenfalls zusätzlich verbalargumentativ ermittelten Ausgleichsbedarf nach § 1a Abs. 1 S. 1 BauGB in der Abwägung Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt werden können, werden im Rahmen eines Maßnahmenkonzepts hierzu geeignete Maßnahmen auf dafür geeigneten Flächen entwickelt und anschließend der sich daraus ergebende Umfang des Ausgleichs ermittelt. Der Zustand der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds nach dem Eingriff soll gegenüber dem Zustand vor dem Eingriff funktional gleichartig oder gleichwertig sein.

Im Rahmen der Aufstellung des Deckblattes soll zum einen innerhalb des Planungsgebietes eine Ausgleichsfläche mit dem Ziel „extensive Grünfläche“ angedacht und zum anderen außerhalb des Eingriffsbereiches, auf Flurnummer 301 und 302 der Gemarkung Strahlfeld, der weitere erforderliche Ausgleichsbedarf nach dem BNatSchG abgegolten werden.

#### XIII.3.2.1 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzept

Zuerst bedarf es einer Erfassung und Bewertung des Ausgangszustands der in Betracht kommenden Ausgleichsflächen. Danach findet eine Prüfung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen unter Berücksichtigung der: Anforderung an räumliche und funktionale Zusammenhänge über die Prüfung der multifunktionalen Eignung von Maßnahmen (Überlagerungsmöglichkeiten), statt.

- Ausgleichsmaßnahmen müssen eine ökologische Aufwertung für den Naturhaushalt und/oder eine Aufwertung für das Landschaftsbild bewirken;
- Maßgebend für die Bestimmung der Aufwertung sind die Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste;

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

- Ausgleichsmaßnahmen beziehen sich auf die infolge des Eingriffs beeinträchtigten Funktionen. Eine Ausgleichsmaßnahme gleicht die Funktionsbeeinträchtigung eines Schutzguts sowohl im räumlichen Zusammenhang als auch im gleichen Funktionszusammenhang aus (z.B. Ausgleich der Zerstörung einer Feldhecke durch Anlegung einer neuen Hecke in der Nähe des Eingriffsorts);
- Nach § 200a S. 1 BauGB umfasst der Ausgleich auch Ersatzmaßnahmen. Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung können unabhängig von einem unmittelbar räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort vorgenommen werden, sofern dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vereinbaren ist (§ 200a S. 2 BauGB). Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung müssen nicht die durch den Eingriff beeinträchtigten Funktionen der Schutzgüter wiederherstellen, sondern können diese auch durch andere Funktionen, die den beeinträchtigten möglichst nahekommen, ersetzen;

XIII.3.2.2 Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/Bilanzierung

Im Regelfall ist davon auszugehen, dass die Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume auch den Ausgleichsbedarf für die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft abdecken. Wenn in Abweichung vom Regelfall die Beeinträchtigung eines biotischen oder abiotischen Schutzguts nicht im erforderlichen Maß durch den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensräume abgedeckt ist, wird der verbleibende zusätzliche Ausgleichsbedarf für das jeweils konkret davon betroffene Schutzgut verbal-argumentativ ermittelt.

Für das Landschaftsbild ist die Ableitung der Art und des Umfangs der Maßnahmen grundsätzlich gesondert darzulegen, wobei die Maßnahmen zur Wiederherstellung und Neugestaltung des Landschaftsbildes grundsätzlich auch multifunktional wirken können

XIII.3.2.2.1 Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfangs des Schutzgutes Arten und Lebensräume

A) Innerhalb der Vorhabenfläche

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT- Liste			Prognosezustand nach der BNT- Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung (WP)	Entsieg- lungsfaktor	Ausgleichs- umfang (WP)
1	A11	Intensiv bewirt- schaftete Acker mit stark verarmter Segetalvegetation	2	G21 4	Artenreiches Extensivgrünland	12	1.445	10	0	14.450
<b>SUMME AUSGLEICHSUMFANG in Wertpunkten (WP) Innerhalb der Vorhabenfläche</b>										<b>14.450</b>

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

## B) Außerhalb der Vorhabenfläche

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT- Liste			Prognosezustand nach der BNT- Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung (WP)	Entsiege- lungsfaktor	Ausgleichs- umfang (WP)
1	G4	Tritt- und Parkrasen	3	G31 3	Sandmagerrasen	13	3.880	9 (10-1) Abschlag	0	34.920
2	P32	Sportanlage mit geringem Versiegelungsgrad	2	P32	Sportanlage mit geringem Versiegelungsgrad	2	1.369 575	0	0	0
3	G4	Tritt- und Parkrasen	3	B112	Mesophile Hecke	10	278	7	0	1.946
4	W22	Vorwald auf urbanem Standort	6	W12	Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte	9	272	3	0	816
5	K122	Mässig artenarme Säume und Staudenfluren, frischer bis mäßig trockener Standorte	6	O41	Natürliche und naturnahe vegeta- tionsfreie/arme Kies- und Schotterflächen	9	198	3	0	594
6	K122	Mässig artenarme Säume und Staudenfluren, frischer bis mäßig trockener Standorte	6	O21	Lesesteinriegel	10	66	4	0	264
7	N112	Kiefernwälder, nährstoffarmer, stark saurer Standorte, mittlerer Ausprägung	13	L123	Eichenwälder tro- ckener Standorte, alte Ausprägung	15	2.386	1 (2-1) Abschlag	0	2.386
8	L61	Sonstige standort- gerechte Laub (misch) wälder, junger Ausprägung	6	L123	Eichenwälder tro- ckener Standorte, alte Ausprägung	15	1.541	8 (9-1) Abschlag	0	12.328
9	N61	Sonstige standort- gerechte Nadel (misch) wälder, junger Ausprägung	6	L123	Eichenwälder tro- ckener Standorte, alte Ausprägung	15	6.413	8 (9-1) Abschlag	0	51.304
10	K11	Artenarme Säume und Staudenfluren	4	L123	Eichenwälder tro- ckener Standorte, alte Ausprägung	15	1.303	10 (11-1) Abschlag	0	13.030

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

11	B311	Baumreihen mit überwiegend heimi- schen, standort- gerechten Arten, junger Ausprägung	5	B313	Baumreihen mit überwiegend heimi- schen, standort- gerechten Arten, alte Ausprägung	12	770	6 (7-1) Abschlag	0	4.620
<b>SUMME AUSGLEICHSUMFANG</b>										<b>122.208</b>
in Wertpunkten (WP)										
<u>Außerhalb</u> der Vorhabenfläche										

#### XIII.3.2.2 Berücksichtigung der Entwicklungszeit von Ausgleichsmaßnahmen

Entfällt;

#### XIII.3.2.2.3 Berücksichtigung von Entsiegelungsmaßnahmen

Entfällt;

#### XIII.3.2.2.4 Bilanzierung der Maßnahme

##### Bilanzierung

<b>SUMME AUSGLEICHSUMFANG</b>	<b>14.450</b>
in Wertpunkten (WP)	
<u>Innerhalb</u> der Vorhabenfläche	
<b>SUMME AUSGLEICHSUMFANG</b>	<b>122.208</b>
in Wertpunkten (WP)	
<u>Außerhalb</u> der Vorhabenfläche	
<b>SUMME AUSGLEICHSBEDARF</b>	<b>72.965</b>
in Wertpunkten (WP)	
<b>DIFFERENZ</b>	<b>- 63.693</b>
in Wertpunkten (WP)	

##### Ergebnis:

Der geforderte Ausgleich wurde vollständig erbracht. Die übrigen Wertpunkte (63.693) werden dem Ökokonto der Stadt Roding gutgeschrieben.

#### XIII.4 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

##### A) Ausgleichsfläche innerhalb der Vorhabenfläche

Innerhalb der Vorhabenfläche wird aus einer bewirtschafteten Ackerfläche, mit stark verarmter Segetalvegetation, ein artenreiches Extensivgrünland entwickelt.

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



Abb. 10 – Luftbild auf die geplante Ausgleichsfläche – **innerhalb** der Vorhabenfläche

Flurnummer	554 und 555 (Teilflächen), Gemarkung Wetterfeld;
Lage	Nördlich, siedlungsangrenzend zur Stadt Roding;
Maßnahmenfläche	1.445 m <sup>2</sup> ;
Bestand	Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche, mit stark verarmter Segetalvegetation;
Entwicklungsziel	Artenreiches Extensivgrünland;
Maßnahmen Herstellung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abschub des Oberbodens (10–15 cm) im zentralen Bereich und Verteilung in den Randbereichen (Restmenge Abfuhr);</li> <li>- Grubbern der Gesamtfläche;</li> <li>- Bodenmanagement und Ansaat der Fläche durch Mähgutübertragung oder Heudrusch aus artenreichen Spenderflächen der Umgebung;</li> </ul>
Entwicklungspflege	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausführung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde;</li> <li>- Zwei bis drei Schröpfmahden mit Mähgutabfuhr nach Bedarf in den beiden ersten Jahren nach Ansaat;</li> <li>- Anschließend zweimalige Mahd mit Mähgutabfuhr (1. Mahd nach dem 15. Juni, Herbstmahd);</li> <li>- Der Einsatz von mineralischer/organischen Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig;</li> </ul>
Sicherung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Verwendung eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt;</li> <li>- Eintragung von Funktionszuweisung und Nutzungsbestimmungen im Grundbuch;</li> <li>- Erstellen eines Monitoringberichtes zur Sicherstellung der Entwicklungsziele durch eine qualifizierte Fachkraft, dieser ist bei der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen;</li> <li>- Meldung an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz;</li> </ul>

#### B) Ausgleichsfläche **außerhalb** der Vorhabenfläche

Diese Ausgleichsfläche liegt 4,5 km nordwestlich von Roding und ca. 700 m südlich des Ortsteiles Strahlfeld. Über eine asphaltierte und anschließend geschotterte Straße, die „Neuhäuser Straße“, sind die Grundstücke erreichbar. Die Fläche kann grob in zwei Bereiche gegliedert werden:

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

- Flurnummer 301, Gemarkung Strahlfeld, eine wenig benutzte Sportanlage mit kleiner Vereinshütte und geschotterten Parkflächen. Und einer forstwirtschaftlich genutzten Waldfläche (Laubmischwald, junger Ausprägung mit Kiefernwald, mittlerer Ausprägung), von 11.753 m<sup>2</sup>;
- Flurnummer 302, Gemarkung Strahlfeld, eine forstwirtschaftlich genutzte Waldfläche (Nadelmischwald, junger Ausprägung) mit artenarmen Säumen und Staudenfluren, von 8.296 m<sup>2</sup>;



Abb. 11 – Luftbild auf die geplante Ausgleichsfläche – **außerhalb** der Vorhabenfläche

Die beiden Flurnummern wurden ehemals als Sandabbauflächen genutzt. Sie wurden wieder verfüllt und zum größten Teil der natürlichen Bestockung überlassen. Die Fläche von Flurnummer 301 ist teilweise mit Altlasten belastet (ehemalige Hausmülldeponie Strahlfeld). Ein Rückbau ist nicht angezeigt. Auf der sandigen Magerfläche hat sich ein mittlerweile bis zu 40 Jahre alter Kiefernwald entwickelt. Der Bestand setzt sich zum überwiegenden Teil aus Kiefer mit Eiche, Birke und Zitterpappel, vereinzelt Berg-Ahorn und Traubenkirsche, zusammen. Der östliche Teil wird gelegentlich als Bolzplatz genutzt. Der Bolzplatzbereich, sowie die Vereinshütte mit Parkflächen, bleiben von den Maßnahmen unberührt, werden aber mitberücksichtigt.

Folgende Maßnahmen sind geplant:

- **Waldumbau, vom Kiefernwald in einem artenreichen Eichenwald, trockener Standorte, alter Ausprägung;**
- **Teilumbau der ehemaligen Spielfeldfläche in einen Sandmagerrasen mit einer mesophilen Hecke;**
- **Herstellung eines Waldmantels, frischer bis mäßig trockener Standorte;**
- **Herstellung natürlicher und naturnaher, vegetationsfreier/-armer Kies- und Schotterflächen, sowie Lesesteinriegel;**
- **Erhalt und Entwicklung einer Baumreihe mit standortgerechten Arten;**

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



Abb. 12 – Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen Flurnummer 301 und 302

### Entwicklungsziele auf Flurnummer 301

Flurnummer	301, Gemarkung Strahlfeld;
Lage	Südlich vom Ortsteil Strahlfeld;
Maßnahmenfläche	8.621 m <sup>2</sup> ;
Bestand / Entwicklungsziel	Tritt- und Parkrasen / <b>Sandmagerrasen</b> (3.880 m <sup>2</sup> ); Tritt- und Parkrasen / <b>Mesophile Hecke</b> (278 m <sup>2</sup> ); Vorwald auf urbanem Standort / <b>Waldmantel</b> (272 m <sup>2</sup> ); Säume und Staudenfluren / <b>Kies- und Schotterflächen</b> (198 m <sup>2</sup> ); Säume und Staudenfluren / <b>Lesesteinriegel</b> (66 m <sup>2</sup> ); Kiefernwald / <b>Eichenwald</b> (2.386 m <sup>2</sup> ); Laubmischwald / <b>Eichenwald</b> (1.541 m <sup>2</sup> );

### ***Maßnahme 1 – Umwandlung von „Tritt- und Parkrasen“ in einen „Sandmagerrasen“***



#### Maßnahmen, Herstellung und Entwicklung

- Abschieben und abtransportieren des humosen Oberbodens bis zur anstehenden Sandschicht;
- anschließende Einsaat einer Wildkräutermischung für Magerrasen (Regiosaatgut);
- Im ersten Jahr sind 1-2 Säuberungsschnitte durch starke Verunkrautung notwendig (Schnitthöhe 8-10 cm);
- Schnittgut unmittelbar nach der Mahd entfernen;
- In den Folgejahren 2-3 Schnitte ab dem 15. Juni (Mähtermin nach Blütezeit der Zeigerpflanzen);
- Zwischen den beiden Schnitterminen werden 8 Wochen festgelegt, um Wiesenbrütern eine Ersatz- oder Zweitbrut zu ermöglichen;
- Schnittgut wird vor Ort getrocknet und dann erst abgefahren;



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

- Mahd ausschließlich mithilfe von Mäh Schnittbalken durchführen;
- Der Einsatz von mineralischer/organischen Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig;
- Bei Bedarf erfolgt in den Folgejahren eine Gehölzentnahme, um den Standort offen zu halten;
- Entwicklungspflege für den Zeitraum von 5 Jahren ab Maßnahmenbeginn;

**Maßnahme 2 - Beibehaltung bzw. Verringerung der „Sportanlage mit geringem Versiegelungsgrad“**



Maßnahmen, Herstellung und Entwicklung

- entfällt; Der Bolzplatzbereich wird flächenmäßig verkleinert, die Funktion beibehalten;

**Maßnahme 3 - Umwandlung von „Tritt- und Parkrasen“ in eine „Mesophile Hecke“**



Maßnahmen, Herstellung und Entwicklung

- Als Abtrennung der Bolzplatzfläche zum Sandmagerrasen ist eine naturnahe Hecke festgelegt. Diese soll das Betreten der ökologisch wertvollen Sandmagerrasenfläche auf ein Minimum reduzieren;
- Ausführung mind. zweireihig, ungeordnet, Pflanzabstand 1,50 m;
- Fläche ca. 4,50 m x 60,00 m;
- Gehölzauswahl frei, Naturraum 070 „Oberpfälzisches Hügelland“, mäßig trocken bis mäßig feucht;
- 120 Stück gesamt, davon 100x Sträucher 2xv. mind. 60-100, sowie 20x Heister 2xv. mind. 100-150;
- Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen - autochthones Pflanzgut (mit Herkunftsnachweis);
- Pflanzung durch Schutzmaßnahmen (Wildschutzzaun, etc.) dauerhaft sichern;
- Nachpflanzungen haben die Qualität der entfernten Gehölze zu entsprechen;

**Maßnahme 4 - Umwandlung eines „Vorwaldes auf urbanem Standort“ in einen „Waldmantel“****Maßnahmen, Herstellung und Entwicklung**

- Schaffung einer naturnahen Waldrandsituation durch Entfernung bestehender Fichten- sowie wuchernder Brennnessel- und wilden Himbeerbeständen. Verbesserung mithilfe eines abgestuften Waldrandes durch Sträucher und Bäume II. Ordnung;
- Sinnvolle Durchmischung und Ergänzung des Bestandes mit Bäumen (15%) und Sträuchern (85%);
- Wildwuchs wuchernder Bestände entfernen und erneutes Aufgehen unterbinden;
- Ausführung ungeordnet, Pflanzabstand mind. 1,50 m;
- Gehölzauswahl frei, Naturraum 070 „Oberpfälzisches Hügelland“, mäßig trocken – mäßig feucht;
- 60 Stück gesamt, davon 50x Sträucher 2xv. mind. 60–100, sowie 7x Heister 2xv. mind. 100–150 und 3x Bäume II. Ordnung Hochstamm 10–12;
- Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen – autochthones Pflanzgut (mit Herkunftsnachweis);
- Ausmähen der Fläche bis zum Erreichen des Bestandsschlusses (je nach Bedarf 1–2mal/Jahr), liegenlassen des Schnittgutes;
- Die Pflanzungen sind durch Schutzmaßnahmen dauerhaft zu sichern;
- Nachpflanzungen haben die Qualität der entfernten Gehölze zu entsprechen;

**Maßnahme 5 und 6 - Umwandlung von „Säume und Staudenfluren“ in „Kies- und Schotterflächen“ sowie „Lesesteinriegel“****Maßnahmen, Herstellung und Entwicklung**

- Herstellung potentieller Brut- und Nahrungshabitate für verschiedene Vogelarten, Kleinsäuger und Insekten als Winter- und Sommerquartier;
- Auskoffern und abtransportieren des humosen Oberbodens bis zur anstehenden Sandschicht. Einbringung bzw. Aufschüttung bis 15 cm unter Geländeoberkante mit sandigem, gut wasserdurchlässigem Material;
- Anlage von Schotterflächen aus Granit- oder Feldsteinen unterschiedlicher Größe, in einer Höhe von max. 0,20 m (Schotterflächen) und max. 0,50 m (Lesesteinriegel) über Gelände;
- Die Flächen sind zu 80% aus Steinen mit einer Kantenlänge von 10–30 cm herzustellen;
- Die Einbringung und Aufschichtung von Totholz (-haufen) wäre wünschenswert;
- Es ist dauerhaft zu achten, dass keine Spontan- und Initialvegetation in Form von Gehölzen aufgeht, die die Fläche überwuchert und somit beschattet;
- Entwicklungspflege für den Zeitraum von 5 Jahren ab Maßnahmenbeginn;

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

**Maßnahme 7 und 8 – Umwandlung von „Kiefernwälder“ bzw. „Laubmischwälder“ in „Eichenwälder“**



**Maßnahmen, Herstellung und Entwicklung**

- Die bestehende Bestockung mit hauptsächlich Kiefer, wird in einem Laubwald, Hauptholzart Eiche, umgewandelt;
- Die Umwandlung erfolgt durch die vereinzelte Entnahme/Rodung der Kiefer (Festlegung durch die untere Naturschutzbehörde);
- Vorhandene Laubbäume, wie Eiche, Birke, Zitterpappel, Feld-Ahorn und Trauben-Kirsche werden freigestellt, um deren Entwicklung zu fördern;
- Zusätzlich werden Trauben- und Stieleiche als Hauptbaumart, Pflanzgüte 2/1 = zweijährig verpflanzter Sämling, eingebracht und Eicheln ausgesät;
- Als Nebenbaumart wird Spitz-Ahorn gepflanzt, Pflanzgüte 2/1 = zweijährig verpflanzter Sämling;
- Im Osten wird der Bestand, punktuell mit *Prunus padus* (Trauben-Kirsche) und *Acer campestre* (Feld-Ahorn) ergänzt, Pflanzgüte 2/1 = zweijährig verpflanzter Sämling;
- Verwendet wird ausschließlich autochthones Pflanzmaterial;
- Die Pflanzungen sind durch Schutzmaßnahmen dauerhaft zu sichern;
- Die Entwicklungspflege wird für den Zeitraum von 10 Jahren, ab Maßnahmenbeginn festgesetzt;

**Entwicklungsziele auf Flurnummer 302**

Flurnummer	302, Gemarkung Strahlfeld;
Lage	Südlich vom Ortsteil Strahlfeld;
Maßnahmenfläche	8.621 m <sup>2</sup> ;
Bestand / Entwicklungsziel	Nadelmischwald / <b>Eichenwald</b> (6.413 m <sup>2</sup> ); Säume und Staudenfluren / <b>Eichenwald</b> (1.303 m <sup>2</sup> ); Baumreihen, jung / <b>Baumreihen, alt</b> (770 m <sup>2</sup> );

**Maßnahme 9 und 10 – Umwandlung von „Nadelmischwälder“ sowie „Säume und Staudenfluren“ in einen „Eichenwald“**



**Maßnahmen, Herstellung und Entwicklung**

- Die bestehende Bestockung mit hauptsächlich Kiefer, wird in einem Laubwald, Hauptholzart Eiche, umgewandelt;
- Die Umwandlung erfolgt durch die Entnahme/Rodung von ca. 70% der Kiefer (Festlegung durch die untere Naturschutzbehörde);
- Vorhandene Laubbäume, wie Eiche, Birke, Zitterpappel, Feld-Ahorn und

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

- Trauben-Kirsche werden freigestellt, um deren Entwicklung zu fördern;
- Zusätzlich werden Trauben- und Stieleiche als Hauptbaumart,
- Pflanzgüte 2/1 = zweijährig verpflanzter Sämling, eingebracht und Eicheln ausgesät;
- Als Nebenbaumart wird Spitz-Ahorn gepflanzt,
- Pflanzgüte 2/1 = zweijährig verpflanzter Sämling;
- Verwendet wird ausschließlich autochthones Pflanzmaterial;
  - Die Pflanzungen sind durch Schutzmaßnahmen dauerhaft zu sichern;
  - Die Entwicklungspflege wird für den Zeitraum von 10 Jahren, ab Maßnahmenbeginn festgesetzt;

**Maßnahme 11 - Umwandlung einer „Baumreihe junger Ausprägung“ in einen „Baumreihe alter Ausprägung“**



**Maßnahmen, Herstellung und Entwicklung**

- Der Waldrand auf der Nordseite wird mit einer Breite von 10 m ausgebildet und festgelegt;
- Vorwiegende auffindbare Baumart als junge Baumreihe: *Malus sylvestris* (Holz-Apfel) und *Pyrus communis* (Wild-Birne) sowie *Prunus avium* (Wild-Kirsche);
- Es ist dauerhaft zu achten, dass keine Spontan- und Initialvegetation in Form von weiteren Gehölzen aufgeht, die die Flächen überwuchern bzw. verdrängen;
- Entwicklungspflege für den Zeitraum von 10 Jahren ab Maßnahmenbeginn;

**Sicherungsmaßnahmen aller Entwicklungsziele, Maßnahmen (1-11), auf Flurnummer 301 und 302**

- Eintragung von Funktionszuweisung und Nutzungsbestimmungen im Grundbuch;
- Erstellen eines Monitoringberichtes zur Sicherstellung der Entwicklungsziele durch eine qualifizierte Fachkraft, dieser ist bei der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen;
- Meldung an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz;

## XIV. Planungsalternativen, Abwägung - Monitoring

### XIV.1 Standortwahl/Alternativen

Die Stadt Roding erachtet den Standort für das Sondergebiet, ungeachtet der sonstigen technischen Anforderungen, als für den für die Umwelt am verträglichsten.

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, an anderen Standorten, in Frage kommen würde.

Der gewählte Standort ist verkehrsmäßig bestens erschlossen, im Umfeld befinden sich weitere Gewerbeflächen bzw. sind vorgesehen. Wohngebäude sind ausreichend weit entfernt.

Für die Wahl des Standortes eines Sondergebietes spielen aber auch noch folgende Kriterien eine Rolle:

- Vorhandene Erschließung durch Verkehrs- bzw. Versorgungsanlagen;
- Verfügbarkeit und Größe der Fläche;
- Technische Eignung aufgrund der Lage und Anbindung;
- Ortsrandlage;
- Schaffung neuer Arbeitsplätze und Perspektiven für Fach- und Hilfskräfte;

Alle diese Kriterien erfüllt der Standort in Roding.

#### XIV.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

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

Im Rahmen der Planung wurden die übergeordneten Belange des LEP und RP berücksichtigt. Die Stadt Roding ist sich dabei der besonderen Bedeutung der Belange von Natur und Landschaft bewusst. Die Verluste an Substanz und Funktionsfähigkeit des Bodens durch Versiegelung von Flächen, bleibt unberücksichtigt und kann in der verbindlichen Bauleitplanung planerisch minimiert werden.

Lebensräume von Pflanzen und Tieren im Planungsumgriff konnten größtenteils berücksichtigt werden. Für den verbleibenden Eingriff werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

#### XIV.3 Sicherstellung der Ausgleichsmaßnahme

Die Einzelheiten des Ausgleichs sind in dem zwischen Vorhabensträger und der Stadt Roding abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zu regeln. Entsprechend *Art. 6b Abs. 7 Satz 4 BayNatSchG*, ist die Ausgleichsmaßnahme an das Landesamt für Umweltschutz zu melden. Es wird für die Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahme eine Frist von zwei Jahren (Vegetationsperioden) nach Fertigstellung (Bezugsfertigkeit) gewährt. Für die Durchführung und Erhaltung der externen Ausgleichsmaßnahme ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch sicher zu stellen.

## XV. Zusammenfassung

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

Insgesamt hat das Planungsvorhaben eine mittlere Auswirkung auf die Schutzgüter:

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

Mit den Festsetzungen des Bauleitplanes sind, da eine hohe Nutzungsintensität angestrebt wird, aufgrund der insgesamt vergleichsweise geringen Bedeutung des Gebiets (bezogen auf die Schutzgüter), mit mittleren negativen Umweltbelastungen zu rechnen. Unter Berücksichtigung einer Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Folgen, lassen sich die Auswirkungen auf die Schutzgüter 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 geforderten Ausgleichsmaßnahmen, zu einer Verbesserung des Umweltzustandes bei. So können dauerhafte negative Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Arten, Boden und Wasser gemindert werden.

Es ist zusammenfassend festzuhalten, 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.

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

**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)

.....  
Georg Scheurle

**Rainer Wolf**

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

.....  
Rainer Wolf

**Quellenverzeichnis**

- 1) Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), aus <https://www.landesentwicklung-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/>;
- 6) Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern – ABSP Landkreis Cham;
- 7) Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung Bayern (Ortsbezogener Nachweis);
- 8) Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) – Arbeitshilfe zur Biotopewertliste, verbale Kurzbeschreibung;
- 9) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerischer Denkmal-Atlas;
- 10) Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden“, München Dezember 2021;
- 11) Meteostat c/o Christian Lamprecht, <https://www.meteostat.net/>;

**Abbildungsverzeichnis**

- Abb. 1 – Topografische Karte mit Lage des Geltungsbereiches, bearbeitet, ohne Maßstab;  
 Abb. 2 – Luftbild mit Lage des Bearbeitungsgebiets, bearbeitet, ohne Maßstab;  
 Abb. 3 – Regionalplanauszug – Landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Trenngrün und LSG, bearbeitet, ohne Maßstab;  
 Abb. 4 – Ziele und Maßnahmen, Kartenausschnitt Feuchtgebiete, bearbeitet, ohne Maßstab;  
 Abb. 5 – Ziele und Maßnahmen, Kartenausschnitt Gewässer, bearbeitet, ohne Maßstab;  
 Abb. 6 – Ziele und Maßnahmen, Kartenausschnitt Trockenstandorte, bearbeitet, ohne Maßstab;  
 Abb. 7 – Ziele und Maßnahmen, Kartenausschnitt Wälder und Gehölze, bearbeitet, ohne Maßstab;  
 Abb. 8 – Ausschnitt: Derzeit gültiger Flächennutzungsplan der Stadt Roding, bearbeitet, ohne Maßstab;  
 Abb. 9 – Bestandserfassung und Bewertung, ohne Maßstab;  
 Abb. 10 – Luftbild auf die geplante Ausgleichsfläche – **innerhalb** der Vorhabenfläche, bearbeitet, ohne Maßstab;  
 Abb. 11 – Luftbild auf die geplante Ausgleichsfläche – **außerhalb** der Vorhabenfläche, bearbeitet, ohne Maßstab;  
 Abb. 12 – Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen Flummer 301 und 302, bearbeitet, ohne Maßstab;



STADT RODING  
Schulstraße 15  
93426 RODING



## **ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

*gemäß § 10a Abs. 1 BauGB*

zum

### **B E B A U 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. 6102-88/1**

mit grünordnerischen Festsetzungen

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



**INHALTSVERZEICHNIS**

**INHALTSVERZEICHNIS..... 2**

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

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

**3. ABWÄGUNG MIT ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN ..... 6**

**4. VERFAHRENSVERMERKE ..... 7**

## 1. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Bei der Änderung des Bebauungsplanes 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 (Teil B) 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 teilweise erhalten Minimierung der Reduzierung der Grundwasserneubildung sowie der Filterfunktion Kein Eingriff in den Grundwasserkörper Verbesserung der Verdunstung durch Neupflanzungen Unverschmutztes Regenwasser in Sickeranlagen trägt zum natürlichen Wasserkreislauf bei	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.

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind durch die im Bebauungsplan festzusetzenden und in der Begründung nachzuweisenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß Leitfa- den „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ und „Eingriffsregelung in der Bauleitpla- nung“ des BStLMU auszugleichen.

Im Umweltbericht (Teil B) 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 Ein- griffsfläche selbst und zum anderen Teil auf einer externen Fläche (Flur-Nrn. 301 und 302 je- weils Gemarkung Strahlfeld) mit insgesamt 136.658 Wertpunkten gedeckt.

Der geforderte Ausgleich wurde somit vollständig erbracht. Die übrigen Wertpunkte (63.693) werden dem Ökokonto der Stadt Roding gutgeschrieben.

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.

Durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise wird darüber hinaus der Umgang mit der Niederschlagswasserrückhaltung, -versickerung und -ableitung im Bebauungsplan geregelt.

## 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 Bebauungsplanes:

- Landratsamt Cham, SG 50, Bauwesen: Anpassung der Zweckbestimmung und der Nutzungsarten; Ergänzung der maximalen Verkaufszahlen; Anpassung der Baufenster; Festsetzung von Nutzungstrennlinien; Redaktionelle Änderungen in der Präambel und in der Begründung; Dachformen streichen; Festsetzung eines unteren Bezugspunkts bei Einfriedungen; Anpassung der Festsetzung zu Werbeanlagen; Anpassung der zeichnerischen Hinweise; Anpassung der Wendeschleife und der Erschließungsstraße; Anpassung der Festsetzungen bzw. Hinweise bzgl. Wasserschutzgebiet; Anpassung der Festsetzungen und der Begründung bzgl. Grundstückszufahrten
- Landratsamt Cham, SG 52/ AB 522, Naturschutz und Landschaftspflege: Anpassung der Grünordnung bzgl. Stellplatzdurchgrünung und Gehölzauswahl; Anpassung des Planungsfaktors bei der Eingriffsregelung; Abstimmung der Ausgleichsmaßnahmen
- Landratsamt Cham, SG 53/ AB 531, Gartenkultur und Landespflege: Anpassung der Grünordnung bzgl. Mindestflächen je Baumscheibe und Ansaat der gehölzfreien Grünflächen; Festsetzung Baumstandort im Wendehammer
- 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; Anpassung der Verkaufsflächen und Randsortimente
- Staatliches Bauamt Regensburg: Ergänzung von (fehlenden) Ersatzansprüchen und der Abwasserbeseitigung in der Begründung; Korrektur der Begründung bzgl. Niederschlagswasserbeseitigung
- Wasserwirtschaftsamt Regensburg: Ergänzung des geplanten Wasserschutzgebietes; Ergänzung eines Hinweises zu Starkregenereignissen
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Cham: Ergänzung eines Hinweises zu möglicher Baumwurfgefahr

- Kreiswerke Cham, SG 40, Wasserversorgung: Ergänzung des Umweltberichts bzgl. der Wasserleitung
- Bayernwerk Netz GmbH: Ergänzung von Schutzabständen, Hausanschlüssen usw. in der Begründung; Ergänzung von Standorten für Trafostationen in der Planzeichnung
- Städtische Betriebe Roding: Festsetzung zur Rückhaltung und gedrosselter Einleitung von Niederschlagswasser ergänzt
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz: Die Nutzungen Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt werden gestrichen
- Industrie- und Handelskammer Regensburg: 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 Bebauungsplans:

- Landratsamt Cham, SG 35, Feuerwehrwesen: Richtlinien einhalten, Löschwassermenge berechnen  
*Begründung: Beachtung bei der Erschließungsplanung*
- Landratsamt Cham, SG 50, Bauwesen: 1. Verfahrensänderung (vorhabenbezogener Bebauungsplan); 2. Reduzierung Wand- und Gebäudehöhe; 3. Eingrünung zur freien Landschaft; 4. Darstellung der Schutzzonen; 5. Waldabstand einhalten; 6. Private Grundstückszufahrten  
*Begründung: 1. Flexibilität erhalten, da noch nicht alle Ansiedlungen bekannt sind; 2. Übernahme aus bestehendem Bebauungsplan, Abschirmung durch bestehende Waldflächen; 3. Randstreifen wird für Leitungsverlegung benötigt, daher keine Bepflanzung, keine freie Landschaft Richtung Bundesstraße, Sichtbarkeit der Betriebe erforderlich, durch Waldflächen eingefasst; 4. Die Schutzzonen sind textlich festgesetzt, Schutzzonen werden bei Verkauf dinglich gesichert; 5. Keine Einwände des AELF; 6. Anbindung an öffentliche Straßen gegeben*
- Landratsamt Cham, SG 51 / AB 512, Abfallrecht: Altlastenerkundung  
*Begründung: Keine Altlastenerkundung, da kein Eingriff in den Boden geplant; weitere Abstimmung mit den Fachstellen*
- Landratsamt Cham, SG 52 / AB 522, Naturschutz und Landschaftspflege: 1. Randeingrünung festsetzen  
*Begründung: 1. Randstreifen wird für Leitungsverlegung benötigt, daher keine Bepflanzung, keine freie Landschaft Richtung Bundesstraße, Sichtbarkeit der Betriebe erforderlich, durch Waldflächen eingefasst*
- Landratsamt Cham, SG 53/ AB 531, Gartenkultur und Landespflege: 1. Randeingrünung festsetzen; 2. Werbung ohne Licht; 3. Festsetzung zu Mauern, Abgrabungen und Auffüllungen und Erstellung von Geländeschnitten; 4. Keine Einfriedung, Hinterpflanzung; 5. Trennende Grünstreifen; 6. Erschließungsstraße mit Bäumen überstellen  
*Begründung: 2. Randstreifen wird für Leitungsverlegung benötigt, daher keine Bepflanzung; 2. Werbung ohne Licht aufgrund der geplanten Nutzungen nicht möglich; 3. Keine Einschränkung des Vorhabenträgers gewünscht, noch keine Detailplanung vorhanden; 4. Verschiedene Nutzungen vorgesehen, Hinterpflanzung bereits festgesetzt; 5. Genaue*

*Parzellengrößen nicht bekannt, deshalb keine Festsetzung möglich; 6. Wird als nicht erforderlich erachtet*

- Wasserwirtschaftsamt Regensburg: 1. Festsetzungen zum geplanten Wasserschutzgebiet aufnehmen; 2. Altlastenerkundung; 3. Darstellung Fließwege  
*Begründung:* 1. Nachträgliche Aufnahme ist nicht mehr möglich bzw. nur durch Änderungsdeckblatt, neue Verordnung gilt jedoch auch ohne expliziter Nennung im Bebauungsplan; 2. Keine Altlastenerkundung, da kein Eingriff in den Boden geplant; weitere Abstimmung mit den Fachstellen; 3. Keine Darstellung da nach „Umweltatlas“ nur „mäßiger Abfluss“
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Cham: Baugrenze zurücksetzen  
*Begründung:* keine Änderung da Verfahren vor dem Abschluss steht, im Rahmen der ersten Auslegung keine Einwände, stattdessen wird Hinweis auf Baumwurfgefahr aufgenommen
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr: Abstand vom Kasernenzaun min. 10 m  
*Begründung:* Teilweise nur 6 m und weniger, aber keine Bedenken wegen ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung
- 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 Bebauungsplanes 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, 13.11.2024

i. A.

  
\_\_\_\_\_  
Philipp Demel  
Stadtbauamt

  
\_\_\_\_\_  
Alexandra Riedl  
Erste Bürgermeisterin



#### 4. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat von Roding hat in der Sitzung vom 29.09.2022 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 Roding hat mit Beschluss des Stadtrats vom 25.07.2024 das Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.07.2024 als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt  
Roding, den 08.11.2024  
gez. Alexandra Riedl, Erste Bürgermeisterin
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Deckblatt wurde am 13.11.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt ist damit

in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

STADT RODING  
Roding, 13.11.2024

i. A.



Philipp Demel  
Stadtbauamt



Alexandra Riedl  
Erste Bürgermeisterin

