

VERFAHRENSÜBERSICHT

ZUM BAULEITPLANVERFAHREN

2. Änderung des Bebauungsplanes
Roding am Bahnhof – Pfarrheideweg Nr. 6102-54/0
durch Aufstellung eines

2. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes

Roding am Bahnhof – Pfarrheideweg Nr. 6102-54/2

mit Begründung
und den Anlagen:

- 1: Eingriffsregelung vom 28.09.2023
2: Ausgleichsflächenplan vom 28.09.2023, Büro Komplan, Landshut
3: Umweltbericht vom 28.09.2023, Büro Komplan, Landshut

im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit gleichzeitiger 36. Änderung des
Flächennutzungsplanes durch Aufstellung des 36. Änderungsdeckblattes Nr. 6100-35/36

NR.	VERFAHRENSSCHRITT		DATUM
A	Allgemeines		s. Vorgang
B	Herausnahme aus der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung		s. Vorgang
1	Änderungsbeschluss zum B-Plan gefasst in der SR-Sitzung TOP Ö 2.3, Beschluss-Nr. 355	am	28.10.2021
2	Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich öffentlich bekannt gemacht mit Bekanntmachung an der Amtstafel angeschlagen abgenommen	vom am am	08.11.2021 10.11.2021 03.02.2022
3	Ausarbeitung Vorentwurf		s. Vorgang
4	Beschluss zum Vorentwurf gefasst in der Stadtratssitzung TOP Ö 5.2, Beschluss-Nr. 513	am	21.06.2022
5	Bebauungsplan-Vorentwurf gemäß Stadtratsbeschluss i. d. F.	vom	21.06.2022
6	Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch Niederlegung des 2. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes (Vorentwurf) i. d. F. erfolgte im Rathaus in der Zeit ortsüblich bekannt gemacht mit Bekanntmachung an der Amtstafel angeschlagen abgenommen	vom vom bis vom am am	21.06.2022 23.01.2023 22.02.2023 17.01.2023 19.01.2023 09.03.2023
7	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit E-Mail/ Schreiben Stellungnahme erbeten	vom bis	18./20.01.23 22.02.2023
8	Eingegangene Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB		s. Vorgang
9	Behandlung der Stellungnahmen und Ausarbeitung des Entwurfs		s. Vorgang

10	Auslegungs- und Billigungsbeschluss, TOP Ö 3.2, Beschluss-Nrn. 825 - 833, gefasst in der SR-Sitzung	am	28.09.2023
11	Bebauungsplan-Änderungsdeckblatt (Entwurf) mit Begründung gemäß Auslegungs- und Billigungsbeschluss i. d. F.	vom	28.09.2023
12	Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) durch öffentliche Bekanntmachung an der Amtstafel angeschlagen abgenommen Öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes (Entwurf) i. d. F. erfolgte in der Zeit	vom am am vom vom bis	10.10.2023 12.10.2023 30.11.2023 28.09.2023 16.10.2023 15.11.2023
13	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB Benachrichtigung der Behörden und TÖB mit E-Mail Stellungnahme erbeten	vom bis	12.10.2023 15.11.2023
14	Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB		s. Vorgang
15	Beschlüsse zu den Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sowie Satzungsbeschluss TOP Ö 5.5, Beschluss-Nrn. 896 bis 901, gefasst in der SR-Sitzung	am	23.11.2023
16	Bebauungsplan-Änderungsdeckblatt (Satzungsfertigung) mit Begründung und Anlagen gemäß Satzungsbeschluss i. d. F.	vom	23.11.2023
17	Mitteilung der Beschlüsse zu den Stellungnahmen im Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB mit E-Mail	vom	24.11.2023
18	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung an der Amtstafel angeschlagen abgenommen Inkrafttreten des Bebauungsplanes Vorlage der rechtsverbindlichen Pläne an Fachstellen mit Schreiben/ E-Mail	vom am am am vom	05.02.2024 06.02.2024 05.03.2024 06.02.2024 29.10.2024
19	Rechtsverbindlicher Plan (Satzungsfertigung) mit Bekanntmachungsvermerk und zusammenfassender Erklärung i. d. F.	vom	23.11.2023

STADTBAUAMT RODING

Roding, 29.10.2024

i. A.

Demel

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

des Satzungsbeschlusses

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes
Roding am Bahnhof – Pfarrheideweg Nr. 6102-54/0
durch Aufstellung eines

2. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes

Roding am Bahnhof – Pfarrheideweg Nr. 6102-54/2

mit Begründung
und den Anlagen:

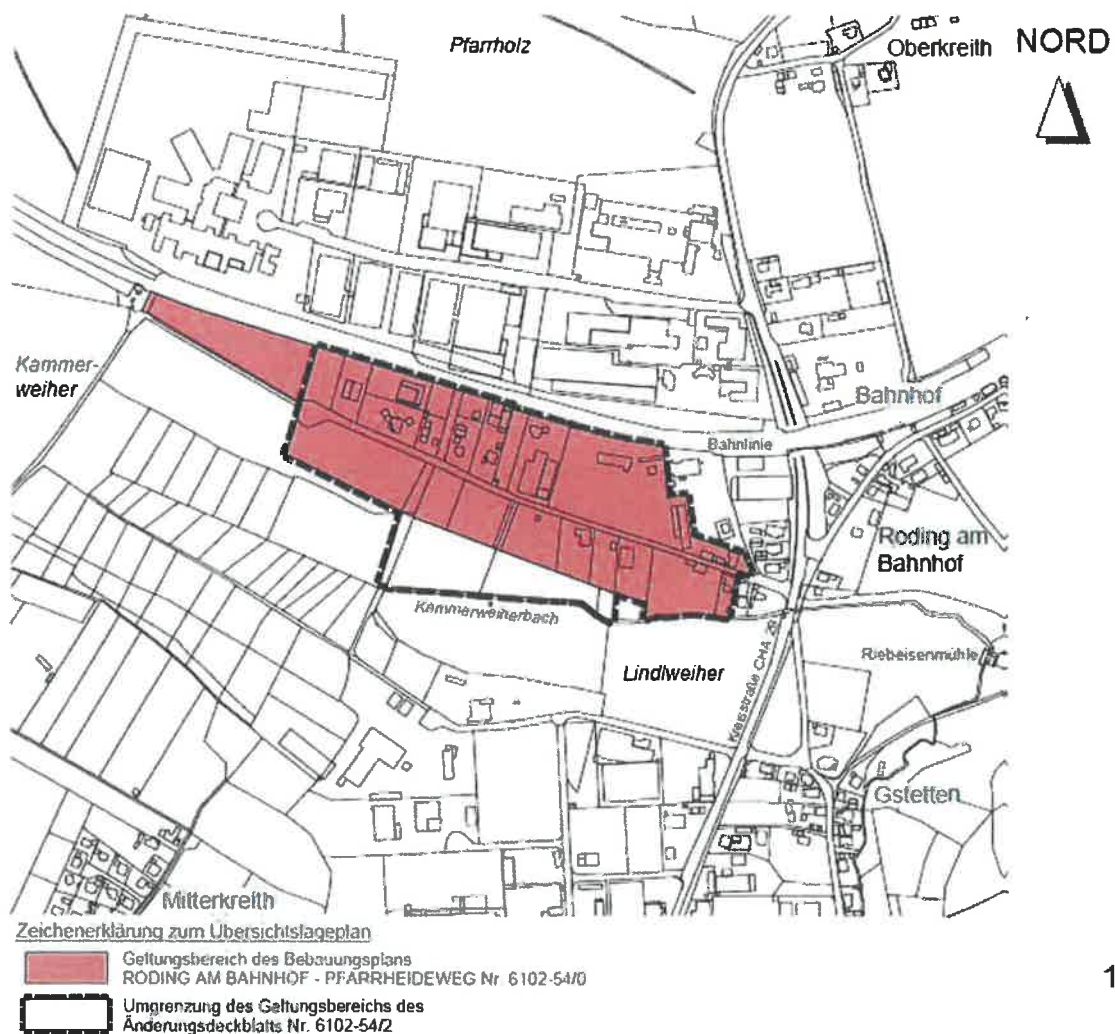
- 1: Eingriffsregelung vom 23.11.2023
- 2: Ausgleichsflächenplan vom 23.11.2023, Büro Komplan, Landshut
- 3: Umweltbericht vom 23.11.2023, Büro Komplan, Landshut

im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit gleichzeitiger Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes Nr. 6100-35 durch Aufstellung des 36. Flächennutzungsplan-Änderungsdeckblattes Nr. 6100-35/36

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Roding hat in seiner Sitzung am 23.11.2023 den Bebauungsplan Roding am Bahnhof – Pfarrheideweg Nr. 6102-54/2 in der Fassung der Satzungsfertigung vom 23.11.2023 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6102-54/2 in der Gemarkung Mitterdorf wird wie folgt umgrenzt:



Inkrafttreten

Dieser Satzungsbeschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-54/2 in der Fassung der Satzungs-fertigung vom 23.11.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Einsichtnahme

Der Bebauungsplan Nr. 6102-54/2 mit Begründung und Anlagen in der Fassung der Satzungsfer-tigung vom 23.11.2023

sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berück-sichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Be-tracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

liegen ab dem Tag der Veröffentlichung dieser Bekanntmachung

**im Rathaus der Stadt Roding, Schulstraße 15, 93426 Roding, Zi.-Nr. 2.03
während der allgemeinen Dienststunden (siehe unten) dauerhaft für jedermann zur
Einsichtnahme bereit.**

Außerhalb der allgemeinen Dienststunden können Termine zur Einsichtnahme vereinbart werden (Tel.: 09461/9418-936).

Auf Verlangen wird über den Inhalt des Bebauungsplanes Auskunft gegeben.

Digitales Planarchiv

Zusätzlich können die wirksamen und rechtsverbindlichen Bauleitplanungen der Stadt Roding auch im Internet unter <https://www.geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/index.html> eingesehen werden.

Hinweis gemäß § 44 BauGB

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB wird hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Hinweis gemäß §§ 214 und 215 BauGB

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvor-schriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort be-zeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vor-schriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des vorstehenden Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes schriftlich gegenüber der Stadt Roding unter Darlegung des die Verlet-zung oder den Mangel begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt ent-sprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Ortsüblich bekannt gemacht durch

Anschlag an den Amtstafeln

angeschlagen am: 06.02.2024

abzunehmen am: 05.03.2024

tatsächlich abgenommen am:



Roding //.....//
Ort, Datum, Unterschrift des Amtsboten

STADT RODING
Roding, 05.02.2024

.....
Alexandra Riedl
Erste Bürgermeisterin

Allgemeine Dienststunden:

Mo., Di., Do.: 7:30 - 12:00 Uhr/ Mi., Fr.: 7:30 - 12:30 Uhr/ Mo., Di.: 13:00 - 16:00 Uhr/ Do.: 13:00 - 18:00 Uhr



STADT RODING
Schulstraße 15
93426 RODING



B E G R Ü N D U N G

gemäß §§ 9 Abs. 8 i. V. m. 2a BauGB

zum

**2. B E B A U U N G S P L A N -
Ä N D E R U N G S D E C K B L A T T
RODING AM BAHNHOF - PFARRHEIDEWEG
Nr. 6102-54/2**

mit grünordnerischen Festsetzungen

Die Begründung beinhaltet die Eingriffsregelung, den Ausgleichsflächenplan sowie den Umweltbericht

SATZUNGSFERTIGUNG in der Fassung vom 23.11.2023

GEMEINDE	: STADT RODING
LANDKREIS	: CHAM
REGIERUNGSBEZIRK	: OBERPFALZ

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2. VERFAHRENSWAHL/ ÄNDERUNG DES VERFAHRENS	3
3. INHALT DER ÄNDERUNG	3
4. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
5. BESONDERE ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN	5
5.1. LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET	5
5.2. BAHNLINIE SCHWANDORF – FURTH IM WALD	5
5.3. WASSERWIRTSCHAFT	6
5.4. ABWASSERBESEITIGUNG	7
5.5. BAU- UND BODENDENKMÄLER	8
6. STROM- UND GASVERSORGUNG	8
7. EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG, UMWELTPRÜFUNG MIT UMWELTBERICHT	9
8. FLÄCHENBILANZ	10
8.1. GRÖÖE DES GELTUNGSBEREICHES	10
8.2. FLÄCHENNUTZUNG	10
9. VERFAHRENSABLAUF	10
10. PLANUNG	10

ANLAGEN:

ANLAGE 1	EINGRIFFSREGELUNG VOM 23.11.2023
ANLAGE 2	AUSGLEICHSTLÄCHENPLAN VOM 23.11.2023 BÜRO KOMPLAN, LANDSHUT
ANLAGE 3	UMWELTBERICHT VOM 23.11.2023 BÜRO KOMPLAN, LANDSHUT

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Für die südlich der Erschließungsstraße ansässigen Firmen sollen Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Gleichzeitig wird dabei der Bebauungsplan Nr. 6102-54/0 in der Fassung der Satzungsfertigung vom 30.11.2006, in Kraft getreten am 01.03.2007, an die tatsächlichen Gegebenheiten (Verkehrs-, Grün- und Ausgleichsflächen) angepasst.

Der Stadtrat hat aus diesen Gründen in seiner Sitzung am 28.10.2021 gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 und Abs. 4 sowie 30 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes Roding am Bahnhof – Pfarrheideweg Nr. 6102-54/0 im beschleunigten Verfahren durch Aufstellung eines 2. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes Nr. 6102-54/2 beschlossen.

2. VERFAHRENSWAHL/ ÄNDERUNG DES VERFAHRENS

Beim Änderungsbeschluss vom 28.10.2021 wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat das Landratsamt Cham darauf hingewiesen, dass die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs durch den Bebauungsplan (im beschleunigten Verfahren) nicht in den Außenbereich erweitert werden dürfen. Dies gilt auch für bereits überplante, aber noch nicht baulich in Anspruch genommene Flächen, z. B. Flur-Nr. 742, Gemarkung Mitterdorf. Es wird die Anwendung des Regelverfahrens empfohlen.

Deshalb hat der Stadtrat im Rahmen des Auslegungs- und Billigungsbeschlusses zum Bebauungsplan am 28.09.2023 die Änderung des Verfahrens vom beschleunigten zum Parallelverfahren mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen. Daher wurde in dieser Sitzung gleichzeitig die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Aufstellung eines 36. Änderungsdeckblattes Nr. 6100-35/36 beschlossen.

3. INHALT DER ÄNDERUNG

3.1

Der private Grünstreifen von 10 m Breite entfällt im Südwesten bei den Grundstücken Flur-Nrn. 737, 737/1, 757/12, 757/45 und 757/46.

Begründung: Daran angrenzend schließen sich große Ausgleichsflächen (Flur-Nrn. 737/2, 740/28, 757/6 und 757/49) an, welche eine mehr als ausreichende Eingrünung gewährleisten können. Diese Ausgleichsflächen werden deshalb in den Geltungsbereich aufgenommen. Die Baugrenze auf den vorgenannten Grundstücken wird dabei bis an die südwestliche Grundstücksgrenze erweitert. Damit wird das Baufenster an den Bestand angepasst bzw. Erweiterungsmöglichkeiten für die ansässigen Firmen geschaffen.

3.2

Das Grundstück Flur-Nr. 740/2 wird als öffentliche Grünfläche statt wie bisher als Gewerbefläche dargestellt. Tatsächlich verläuft dort ein offener Graben zur Ableitung von Niederschlagswasser (genau wie auf den Grundstücken Flur-Nrn. 737/3 und 757/37).

3.3

Das Grundstück Flur-Nr. 757/17 wird im Gesamten als Versorgungsfläche festgesetzt, statt wie bisher als Gewerbefläche mit Festsetzung einer Trafostation.

3.4

Die öffentliche Verkehrsfläche mit Wendehammer (Erschließungsstraße Pfarrheideweg) wird an den tatsächlichen Verlauf angepasst.

3.5

Die Stromleitungen (20-kV-Leitung von der Trafostation (Flur-Nr. 757/17) weg in die öffentliche Verkehrsfläche (Flur-Nr. 757/5) und 0,4-kV-Leitung, welche im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 757/14 eingezeichnet ist) werden nicht mehr dargestellt.

Mit Inkrafttreten des 2. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes gelten für den Änderungsbe-
reich nur noch die Festsetzungen des 2. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes Nr. 6102-
54/2.

4. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan hat eine leitende Funktion gegenüber den Bebauungsplänen, in-
dem letztere aus ihm zu entwickeln sind (§ 8 Abs. 2 BauGB).

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

Der Bebauungsplan weicht in einigen Punkten von den Darstellungen des wirksamen Flä-
chennutzungsplanes ab:

- Der private Grünstreifen entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Flur-Nrn. 737, 737/1, 757/12, 757/45 und 757/46 wird in GE-Flächen umgewandelt.
- Der private Grünstreifen im MI-Bereich (Flur-Nrn. 757/22 und 757/41) stimmt schon jetzt nicht mit dem wirksamen Flächennutzungsplan überein und wird angepasst.
- Das Grundstück Flur-Nr. 740/2 wird als öffentliche Grünfläche statt wie bisher als Gewer-
befläche dargestellt.
- Das Grundstück Flur-Nr. 757/17 wird im Gesamten als Versorgungsfläche dargestellt,
statt wie bisher als Gewerbefläche.
- Die Grundstücke Flur-Nrn. 737/3 und 757/37 müssen noch als öffentliche Grünflächen
statt als Gewerbeflächen dargestellt werden.
- Die Darstellung der Gewerbefläche und der privaten Grünfläche an der westlichen Grund-
stücksgrenze des Grundstückes Flur-Nr. 742 stimmt nicht exakt mit der Abgrenzung im
(bestehenden und geänderten) Bebauungsplan überein und wird daher angepasst.
- Die öffentliche Verkehrsfläche stimmt nicht mit dem (bestehenden und geänderten) Be-
bauungsplan bzw. dem tatsächlichen Verlauf überein, insbesondere fehlt der Wendeham-
mer im Westen, und muss daher angepasst werden.
- Auf einer Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 757 wird eine MI-Fläche statt wie bisher
eine GE-Fläche dargestellt. Ein MI war hier bereits im Bebauungsplan Nr. 6102-54/0 fest-
gesetzt. Allerdings ist es offensichtlich zum damaligen Zeitpunkt versäumt worden, auch
den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

Der Flächennutzungsplan wird deshalb durch Aufstellung des 36. Änderungsdeckblattes Nr. 6100-35/36 (im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB) geändert.

5. BESONDERE ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN

5.1. Landschaftsschutzgebiet

Eine Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 757/28, Gemarkung Mitterdorf, liegt im Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ (LSG). Diese Teilfläche liegt jedoch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche (Baugrenze) und ist im Bebauungsplan als private Grünfläche mit Pflanzgebot dargestellt.

5.2. Bahnlinie Schwandorf – Furth im Wald

Unmittelbar nördlich des Plangebiets verläuft die Bahnlinie Schwandorf – Furth im Wald. Bauvorhaben in der Nähe der Bahnlinie erfordern die Zustimmung der DB Netz Aktiengesellschaft. Daher sind Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich der DB zur Stellungnahme vorzulegen.

Darüber hinaus gibt die DB noch folgende Hinweise:

Infrastrukturelle Belange

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen und Oberleitungsanlagen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Für Neuanpflanzungen in Bahnnähe ist in jedem Fall das DB-Handbuch 882 zu beachten.

Grundsätzlich gilt, dass Abstand und Art von Bepflanzungen so gewählt werden müssen, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u. a. ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Beim Planen von Lärmschutzeinrichtungen (Lärmschutzwände, Lärmschutzwällen u. ä.) muss deren Abstand zur Gleisanlage hin so dimensioniert werden, dass bei den Erstellungs-, Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten die Bahnfläche nicht in Anspruch genommen wird.

Immobilienrelevante Belange

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanung ist keine Fläche im Eigentum der DB Netz AG enthalten.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Die DB weist ausdrücklich darauf hin, dass Brandschutzabstände nach Maßgaben der BayBO aus bahntechnischen und sicherheitsrelevanten Gründen nicht übernommen werden.

Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten/ Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Können bei einem Kraneinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe/ Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde nicht durchgeführt. Sollten Maßnahmen im unmittelbaren Bereich der Grundstücksgrenze (z.B. Errichtung/ Erneuerung eines Zaunes, Vegetationsarbeiten) durchgeführt werden, so ist hierfür eine gesonderte Prüfung einschließlich einer Spartenauskunft durch die DB AG erforderlich.

Die DB verweist auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

5.3. Wasserwirtschaft

In unmittelbarer Nähe zum Gewässer (Kammerweiherbach) im östlichen Teil des Geltungsbereichs erfolgt keine Erweiterung der vorhandenen Bauflächen. Zum Gewässer bleibt durch großzügige Grünstreifen immer noch ausreichend Abstand. Das Wasserwirtschaftsamt Regensburg (WWA) wurde aber dennoch wegen der Beeinträchtigung möglicher Rückhaltebecken nach § 77 WHG befragt. Das WWA hat mit Stellungnahme vom 28.02.2023 mitgeteilt,

dass nicht davon ausgegangen wird, dass eine Beeinträchtigung vorliegt. Insoweit stehen Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes der Bauleitplanung nicht entgegen.

Darüber hinaus gibt das WWA noch folgende Hinweise:

Wasserversorgung

Das beplante Gebiet liegt zu einem teilweise (v. a. der südwestliche Teil) im verbindlichen Vorranggebiet für die Wasserversorgung „Bei Roding“. Zum anderen befindet sich der Geltungsbereich östlich der Flurnummer 757/25 im Einzugsgebiet der Wasserversorgung des Wasserwerks „Wetterfeld Piending“.

Da zudem im gesamten Teilgebiet südlich des Pfarrheidewegs hohe Grundwasserstände vorliegen, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Ist bei Vorhaben geplant das Grundwasser aufzuschließen, muss dies wasserrechtlich behandelt werden.

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG i. V. m. Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser (mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt) und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 i. V. m. § 9 WHG wird hingewiesen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Hanglage

Der südwestliche, unbebaute Teil des Planungsgebiets liegt unterhalb landwirtschaftlich genutzter Hangflächen. Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollen derartige Risiken berücksichtigt werden. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37WHG).

Niederschlagswasser

Das WWA weist darauf hin, dass die nach § 30 Abs. 1 BauGB erforderliche Erschließung der Baugrundstücke auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers beinhaltet. Vorrangig sind die Möglichkeiten zur Versickerung des Niederschlagswassers zu prüfen. Die Möglichkeit der Versickerung ist im Vorfeld weiterer Planungsschritte durch geeignete Maßnahmen (Baugrunduntersuchung, Sickerversuche, Ermittlung der Grundwasserstände) zu klären. Sind die Voraussetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers nicht gegeben (ungünstige Boden- oder Grundwasserverhältnisse), ist die Möglichkeit des Einleitens über eine Regenrückhaltung in ein Gewässer zu untersuchen. Bei einer zentralen Versickerung oder einer Regenrückhaltung mit gedrosselter Einleitung in das Gewässer ist insbesondere die schadlose Ableitung des Notüberlaufs bei Überlastung der Anlage durch Starkregen sicher zu stellen. Die Notüberlaufwassermenge kann je nach Starkregenereignis ein Vielfaches des Drosselabflusses betragen. Die Ableitung des Notüberlaufes darf dabei zu keiner Beeinträchtigung oder Gefährdung von Grundstücken Dritter führen.

5.4. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem. Schmutzwasser muss in Mischwasserkanal, Niederschlagswasser kann in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Vor Einleitung in die Kanalisation sollte bei der Niederschlagswasserbeseitigung jedoch immer zuerst die Möglichkeit zur Rückhaltung und Versickerung geprüft werden, um zum einen die städtische Kanalisation zu entlasten und andererseits die Grundwasserneubildung zu unterstützen.

Die Ableitung von Niederschlagswasser aus einzelnen Baugrundstücken in ein Gewässer ist derzeit weder vorhanden noch vorgesehen.

5.5. Bau- und Bodendenkmäler

Baudenkmäler

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs sowie unmittelbar angrenzend außerhalb des Geltungsbereichs sind Baudenkmäler kartiert. Diese werden von der vorliegenden Planung jedoch nicht nachteilig berührt.

Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bodendenkmäler kartiert. Von Seiten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG unterliegen.

6. STROM- UND GASVERSORGUNG

Die Strom- Gasversorgung wird sichergestellt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der 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.

Darüber hinaus geben die Bayernwerke noch folgende Hinweise:

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Kabelplanung(en)

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

Gasanlagen

Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungsachse.

Vorsorglich weist das Bayernwerk darauf hin, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem das Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft hat.

Gasplanung(en)

Die Erschließung mit Erdgas erfolgt unter dem Vorbehalt einer ausreichenden Kundenakzeptanz.

Für Strom- und Gasanlagen gilt:

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Gasrohr- bzw. Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Das Bayernwerk weist darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Bayernwerk geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

7. EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG, UMWELTPRÜFUNG MIT UMWELTBERICHT

Die Eingriffsregelung mit Ausgleichsflächenplan ist in Anlage Nr. 1 und 2 dieser Begründung abgearbeitet und dargestellt.

Das Plangebiet ist bereits seit längerem erschlossen und auch weitestgehend bebaut. Der Bestand stellt damit grundsätzlich auch keinen neuen Eingriff in den Naturhaushalt mehr dar. Der notwendige Ausgleich wurde bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 6102-54/0 abgearbeitet und nachgewiesen bzw. erbracht. Da der Geltungsbereich durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung auch nur um Ausgleichsflächen erweitert und dort keine bauliche Nutzung möglich ist sowie für die Bauflächen keine andere bzw. nachteiligere Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird, sind diesbezüglich ebenfalls keine naturschutzrechtlich nachteiligen Veränderungen zu erwarten. Allerdings ändert sich durch die vorliegende Planung der Ausgleichsflächenbedarf gegenüber dem ursprünglichen Bedarf nach Bebauungsplan Nr. 6102-54/0, weil u. a. private Grünstreifen durch die Erweiterung von Bauflächen wegfallen. Im Detail werden die Änderungen, der neue Ausgleichsbedarf sowie die neuen Ausgleichsflächen in der Anlage 1 und 2 zu dieser Begründung ausführlich beschrieben.

Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht wurde zwar bereits im Bauleitplanverfahren Nr. 6102-54/0 durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass von der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen bzw. ausgeglichen werden konnten. Da dieser

Umweltbericht jedoch schon einige Jahre (2006) zurückliegt und durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung Grünflächen durch die Erweiterung von Bauflächen wegfallen, wurde eine neue Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden ausführlich im als Anlage 3 der Begründung beiliegenden Umweltbericht dargestellt. Im Ergebnis wird auch zur Änderung festgestellt, dass mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu rechnen ist. Die geplante Bebauungsplanänderung ist somit als umweltverträglich einzustufen.

8. FLÄCHENBILANZ

8.1. Größe des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des 2. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes umfasst eine Fläche von insgesamt 117.037 m² = 11,7037 ha.

8.2. Flächennutzung

Gesamtfläche der Bauparzellen einschließlich der privaten Grünflächen (Nettobauland)	92.032 m ²	78,63 %
Straßenverkehrsfläche	5.925 m ²	5,06 %
Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation)	66 m ²	0,06 %
Öffentliche Grünflächen	1.675 m ²	1,43 %
Ausgleichsflächen	17.339 m ²	14,81 %
Gesamtfläche im Geltungsbereich	117.037 m²	100,00 %

9. VERFAHRENSABLAUF

Vgl. hierzu die im 2. Bebauungsplan-Änderungsdeckblatt aufgeführten Verfahrensschritte Nrn. 1 - 7, die auch für diese Begründung Gültigkeit haben.

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des 2. Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.10.2023 bis einschließlich 15.11.2023 im Rathaus der Stadt Roding öffentlich ausgelegt.

10. PLANUNG

Bebauungsplan-Änderungsdeckblatt und Änderung des Flächennutzungsplans	Begründung zum Bebauungsplan und Eingriffsregelung	Ausgleichsflächenplan und Umweltbericht
Stadtbauamt Roding Schulstraße 15 93426 Roding Tel.: 09461/9418-0	Stadtbauamt Roding Schulstraße 15 93426 Roding Tel.: 09461/9418-0	KomPlan Leukstraße 3 84028 Landshut Tel.: 0871/974087-0

aufgestellt am: 21.06.2022 - Vorentwurf
geändert am: 28.09.2023 - Entwurf
geändert am: 23.11.2023 - Satzungsfertigung
i. A.

STADT RODING
Roding, 02.02.2024



Philipp Demel
Stadtbauamt



Alexandra Riedl
Erste Bürgermeisterin



STADT RODING
Schulstraße 15
93426 RODING



ANLAGE 1

EINGRIFFSREGELUNG

zum

2. B E B A U U N G S P L A N - Ä N D E R U N G S D E C K B L A T T RODING AM BAHNHOF - PFARRHEIDEWEG

Nr. 6102-54/2

mit grünordnerischen Festsetzungen

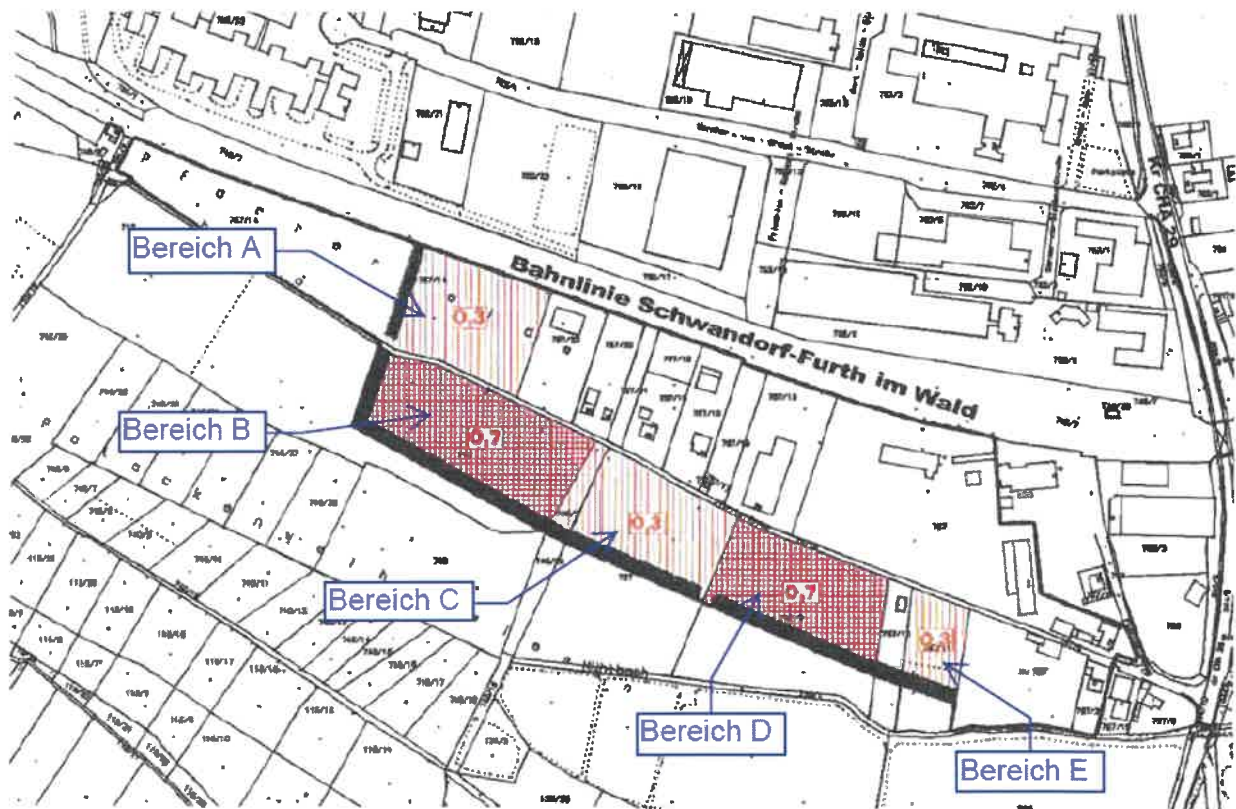
SATZUNGSFERTIGUNG in der Fassung vom 23.11.2023

GEMEINDE	: STADT RODING
LANDKREIS	: CHAM
REGIERUNGSBEZIRK	: OBERPFALZ

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
1. AUSGLEICHSFLÄCHENERMITTLUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN 54/0	3
1.1. FLÄCHEN GERINGER BEDEUTUNG	3
1.1.1. Kompensationsfaktor für Flächen geringer Bedeutung	3
1.1.2. Ermittelter Ausgleichsflächenbedarf	3
1.2. FLÄCHEN MITTLERER BEDEUTUNG	3
1.2.1. Kompensationsfaktor für Flächen mittlerer Bedeutung	3
1.2.2. Ermittelter Ausgleichsflächenbedarf	4
1.3. GESAMTER AUSGLEICHSBEDARF	4
2. AUSGLEICHSFLÄCHENERMITTLUNG ZUM 2. ÄNDERUNGSDECKBLATT 54/2	4
2.1. ERMITTLUNG DER NEUEN EINGRIFFSFLÄCHEN	4
2.1.1. Änderungen im Bereich A	4
2.1.2. Änderungen im Bereich B	4
2.1.3. Änderungen im Bereich C	4
2.1.4. Änderungen im Bereich D	4
2.1.5. Änderungen im Bereich E	5
2.2. FESTLEGUNG DES KOMPENSATIONSFAKTORS UND FLÄCHENERMITTLUNG FÜR DEN .. NEUEN AUSGLEICHSBEDARF	5
2.3. BESTEHENDE UND GEPLANTE AUSGLEICHSFLÄCHEN	5
3. PLANUNG	6

1. AUSGLEICHSFLÄCHENERMITTLUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN 54/0



Darstellung der einzelnen Bereiche mit Kompensationsfaktor

1.1. Flächen geringer Bedeutung

1.1.1. Kompensationsfaktor für Flächen geringer Bedeutung

Eingriffsschwere - Typ A

Hoher Versiegelungsgrad: festgesetzte GRZ = 0,6

Festgelegter Kompensationsfaktor: 0,30

1.1.2. Ermittelter Ausgleichsflächenbedarf

versiegelte Fläche Flur-Nr. (Stand 54/0)	Flur-Nr. aktuell	Fläche in m ²	Bereich
757/14	757/23 (TF), 757/25, 757/28, 757/47 (TF)	5.327	A
757/11		2.309	E
737 und 740/2	737, 737/1, 740/2	5.625	C
= Gesamtfläche		13.261	
x Kompensationsfaktor		0,30	
= Ausgleichsfläche		3.978,30	

1.2. Flächen mittlerer Bedeutung

1.2.1. Kompensationsfaktor für Flächen mittlerer Bedeutung

Eingriffsschwere - Typ A

Hoher Versiegelungsgrad: festgesetzte GRZ = 0,6

Festgelegter Kompensationsfaktor: 0,70

1.2.2. Ermittelter Ausgleichsflächenbedarf

versiegelte Fläche Flur-Nr. (Stand 54/0)	Flur-Nr. aktuell	Fläche in m²	Bereich
742	742, 757/5 (TF)	6.467	B
757/6	757/12 (TF), 757/45, 757/46	5.242	D
= Gesamtfläche		11.709	
x Kompensationsfaktor		0,70	
= Ausgleichsfläche		8.196,30	

1.3. Gesamter Ausgleichsbedarf

Der gesamte Ausgleichsbedarf ergibt sich aus den Flächenermittlungen unter Ziff. 1.1.2 und 1.2.2 und beträgt somit

$$3.978,30 \text{ m}^2 + 8.196,30 \text{ m}^2 = \boxed{12.174,60 \text{ m}^2}$$

2. AUSGLEICHSFLÄCHENERMITTLUNG ZUM 2. ÄNDERUNGSDECKBLATT 54/2

2.1. Ermittlung der neuen Eingriffsflächen

2.1.1. Änderungen im Bereich A

Keine Änderungen

2.1.2. Änderungen im Bereich B

Wendehammer (Flur-Nr. 757/5, Teilfläche) liegt im Bereich der privaten Grünfläche: 167 m²
Versiegelte Fläche neu: $6.467 \text{ m}^2 + 167 \text{ m}^2 = 6.634 \text{ m}^2$

2.1.3. Änderungen im Bereich C

- Flur-Nr. 740/2 (Teilfläche) wird bzw. ist eine öffentliche Grünfläche: 868 m²
 - Private Grünfläche auf Flur-Nr. 737 entfällt: 648 m²
 - Private Grünfläche auf Flur-Nr. 737/1 entfällt: 450 m²
 - Flur-Nr. 737/3 ist bzw. wird eine öffentliche Grünfläche: 330 m²
- Versiegelte Fläche neu: $5.625 \text{ m}^2 - 868 \text{ m}^2 + 648 \text{ m}^2 + 450 \text{ m}^2 - 330 \text{ m}^2 = 5.525 \text{ m}^2$

2.1.4. Änderungen im Bereich D

- Flur-Nr. 757/37 ist bzw. wird eine öffentliche Grünfläche: 355 m²
 - Private Grünfläche auf Flur-Nr. 757/45 entfällt: 753 m²
 - Private Grünfläche auf Flur-Nr. 757/46 entfällt: 456 m²
 - Private Grünfläche auf Flur-Nr. 757/12 entfällt: 351 m²
 - Parzellenfläche auf Flur-Nr. 757/12, die bisher außerhalb des Geltungsbereichs liegt: 15 m²
- Versiegelte Fläche neu: $5.242 \text{ m}^2 - 355 \text{ m}^2 + 753 \text{ m}^2 + 456 \text{ m}^2 + 351 \text{ m}^2 + 15 \text{ m}^2 = 6.462 \text{ m}^2$

2.1.5. Änderungen im Bereich E

Keine Änderungen

Die Überbauung der privaten Grünfläche mit 442 m² ist mit Baugenehmigung vom 28.02.2018, Az. BauR-6024.2-1033-2017-B, zum Anbau einer Montagehalle abgedeckt. Ein neuer Ausgleich ist hier deswegen nicht erforderlich.

2.2. Festlegung des Kompensationsfaktors und Flächenermittlung für den neuen Ausgleichsbedarf

Kompensationsfaktor für die Bereiche A, C und E: 0,30

Gesamtfläche: 5.327 m² + 5.525 m² + 2.309 m² = 13.161 m²

Ausgleichsbedarf neu: 13.161 m² x 0,30 = **3.948,30 m²**

Kompensationsfaktor für die Bereiche B und D: 0,70

Gesamtfläche: 6.634 m² + 6.462 m² = 13.096 m²

Ausgleichsbedarf neu: 13.096 m² x 0,70 = **9.167,20 m²**

Gesamter Ausgleichsbedarf neu:

3.948,30 m² + 9.167,20 m² = 13.115,50 m²

2.3. Bestehende und geplante Ausgleichsflächen

Der bisher erforderliche Ausgleich von 12.174,60 m² erfolgte entgegen der Festlegung im Bebauungsplan Nr. 6102-54/0 nicht auf dem Grundstück Flur-Nr. 757/14, Gemarkung Mitterdorf, sondern auf den Grundstücken Flur-Nr. 694, Gemarkung Mitterdorf mit anrechenbarer Ausgleichsfläche von 3.753 m², Flur-Nr. 737/2, Gemarkung Mitterdorf mit anrechenbarer Ausgleichsfläche von 7.464 m² und Flur-Nr. 740/28, Gemarkung Mitterdorf mit anrechenbarer Ausgleichsfläche von 1.242 m², damit insgesamt 12.459 m².

Durch die unter Ziff. 2.1. und 2.2. beschriebenen Änderungen ergibt sich ein noch offener Ausgleichsbedarf von: 13.115,50 m² - 12.459 m² = **656,50 m²**

Der neue Ausgleichsbedarf in Höhe von 656,50 m² kann auf den im Änderungsdeckblatt künftig als Ausgleichsflächen festgesetzten Grundstücken Flur-Nrn. 757/6, Gemarkung Mitterdorf mit einer Grundstücksgröße von 6.081 m² und 757/49, Gemarkung Mitterdorf mit einer Größe von 728 m², erbracht werden.

Die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen werden im Ausgleichsflächenplan des Ingenieurbüros Komplan, Landshut vom 23.11.2023 – siehe Anlage 2 zur Begründung – dargestellt.

3. PLANUNG

Stadt Roding
Schulstraße 15
93426 Roding

Tel. 09461/9418-0

aufgestellt am: 21.06.2022 - Vorentwurf
geändert am: 28.09.2023 - Entwurf
geändert am: 23.11.2023 - Satzungsfertigung
i. A.

STADT RODING
Roding, 02.02.2024



Philipp Demel
Stadtbauamt





Alexandra Riedl
Erste Bürgermeisterin

1. ERFORDERNIS
Die Stadt Roding möchte den Bebauungsplan „Roding am Bahnhof -Pfarrheideweg“ ändern. Dadurch ergibt sich durch Umwandlungen von privaten Grünflächen sowie Erweiterungsflächen ein neuer Ausgleichsbedarf.
Die Stadt Roding hat vor auf dem Flurstück 757/6 (TF), der Gemarkung Mitterdorf, den benötigten Ausgleich von 889,60m² umzusetzen. Um ein zusammenhängendes Konzept zu erreichen, wird die restliche Fläche der Flurnummer 757/6 sowie die angrenzende Flurnummer 757/49 für weitere Maßnahmen, bzw. für das kommunale Ökotoile mit geplant.

2.1 Lage im Raum
Die für den Ausgleich vorgesehene Fläche mit den Flurnummern 757/6 und 757/49, Gemarkung Mitterdorf, befindet sich im Norden der Stadt Roding, in der Nähe des Bahnhofes, und liegt in der Region 11 – Regensburg.

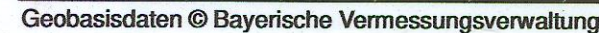
Bei der als Ausgleich zur Verfügung stehenden Fläche handelt es sich bei der Flurnummer 757/6 um eine teilweise schon bestehende Seggen- und binsenreiche Nasswiese welche jedoch auf westlicher Fläche bereits verbuscht ist. Ein Teilbereich dieser Fläche ist zudem als „Naßwiese an den Lindl-Weihern nördlich Heide“ Biotop kartiert. Auf einer Teilfläche im Süden befindet sich ein Bestand aus Landröhrichtern. Die Fl.Nr. 757/49 grenzt mit Heckenartigen Gehölzstrukturen an die Fl.Nr. 757/6 an, besteht aber zum größten Teil aus einem Intensivgrünland.

Im Norden sowie im Osten grenzt ein Gewerbegebiet an die Flächen an. Südlich befindet sich der Kammerweiherbach sowie die Lindl-Weiher. Westlich der Flurnummer 757/6 befindet sich eine Ökonomiefläche, welche aus einer Nasswiese, Sukzessionsfläche sowie Gehölzstrukturen besteht.

3.1 Maßnahmenbeschreibung des geplanten Ausgleichs

Auf der Flurnummer 757/6 soll im westlichen Teil die schon bestehende Seggen- und Binsenreich Nasswiese mit einer Mahd alle zwei Jahre gepflegt werden um der Verbuschung entgegen zu wirken und um den Bestand zu erhalten. Durch eine Nutzungsextensivierung im nordöstlichen Teil der Fläche soll sich die, in Ansätzen vorhandene Nasswiese, weiterverbreiten. Als Abgrenzung zum angrenzende Gewerbegebiet im Norden soll zu dem eine 3-reihige mesophile Hecke des Herkunftsgebietes „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ gepflanzt werden, welche alle 10 alle 10 m von einer hochwachsenden Laubbaum unterbrochen wird.

Auf der Flurnummer 757/49 soll durch eine Ansaat mit autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 1 „Bayrischer und Oberpfälzischer Wald“ und Nutzungsextensivierung eine artenreiche Extensivwiese entstehen.



3.2 Erstgestaltungsmaßnahmen
Seggen- und binsenreiche Nasswiese
 - Einstellen der landwirtschaftlichen Nutzung.
Mesophile Hecke

- alle 10m werden die Sträucher von einem hochwachsenden Laubbaum unterbrochen

15x	Acer olatanoides	Spitz-Ahorn
15x	Quercus robur	Stiel-Eiche
10x	Tilia cordata	Winter-Linde

15x	<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
14x	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
10x	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
10x	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Qualität: vStr, mind. 4 Tr., 60-100	
65x	Cornus sanguinea
65x	Crataegus laevigata
46x	Euonymus euroaeus
65x	Prunus spinosa
65x	Rosa carnina
50x	Sambucus nigra
	Blutroter Hartriegel
	Zweiggriffliger Weißdorn
	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
	Schlehe
	Hundsrose
	Schwarzer Holunder

- Bei der Pflanzung ist ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen und ein Verbißschutz anzubringen.

- Einstellen der landwirtschaftlichen Nutzung
- Ansaat mit einer autochthonen Saatgutmischung auf vorbereitetem Saatbeet (grubbern o.ä.).

GESTALTUNGSMASSNAHMEN

	Seggen- und binsenreiche Nasswiese, geplant [839m ²]
	Artenreiches Extensivgrünland, geplant [487m ²]
	Mesophile Hecke, geplant [1.240m ²]

- Ökologische Ausgleichsfläche
- Ökologische Ausgleichsfläche für die Bauleitplanung:
"Roding am Bahnhof - Pfarrheideweg, 2. Änderung"
- Seggen- und binsenreiche Nasswiese, Bestand
- Seggen- und binsenreiche Nasswiese, biotopkartiert
- Landröhrichte, Bestand
- Mesophile Hecke, Bestand
- Landschaftsschutzgebiet *Oberer Bayerischer Wald*, Objekt LSG-00579.01
[Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de]
- Naturpark *Oberer Bayerischer Wald*, Objekt NP-00007
[Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de]
- Ökoflächenkataster, ÖFK ID 169048
[Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de]
- Biotopkartierung *Naßwiesen an den Lindl-Weihern nördlich Heide*, Objekt 6741-0098-007
[Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de]
- Baumbestand
- Flurgrenze mit Flurnummer

Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

3.3 Entwicklungs- und Erhaltungsmaßnahmen
Seggen- und binsenreiche Nasswiese, verbusch
 - Einschürige Mahd, ab September
Seggen- und binsenreiche Nasswiese, geplant

- Alle drei Jahre einschürige Mahd im September

- Die Pflege der Gehölzpflanzungen hat arttypisch zu erfolgen und nur bei Bedarf.

- Erntebis zweischurige Mahd, je nach Aufwuchsmenge: Erster Schnitt Mitte Juni, zweiter Schnitt Mitte August

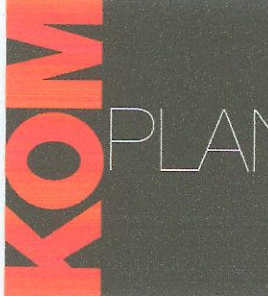
- Es hat ausschließlich die Ansaat von autochthonem Saatgut zu erfolgen.
- Mahd in Streifen, von innen nach außen.
- 30% wechselnde Brachestreifen.
- Verwendung von Messerbalken (Balkenmäher). Einsatz von Rotationsmäher und Schlegelmulcher sind nicht zulässig!
- Mägut ist am nächsten Tag abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten.
- Einsatz von Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen und Kalkung sind nicht gestattet.
- Die Pflanzungen erfolgen jeweils fachgerecht mit Pflanzschnitt und Verankerung der Bäume.
- Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.
- Die Pflanzungen sind bei Bedarf mittels Pflegeschnitten bestandserhaltend zu pflegen.
- Die Gehölze sind gemäß Lageplan zu pflanzen. Auf einen ausreichenden Abstand der Gehölze zueinander ist zu achten.
- Ein Verbißschutz ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zu einem Wald für alle Gehölzpflanzungen anzuraten. Dieser kann 7 Jahre nach Pflanzung wieder rückgebaut werden.
- Die Gehölze müssen fachgerecht angebunden werden.
- Die Fertigstellungspflege (Wässer/ Ausmähen/ Erziehungsschnitte) der Gehölzpflanzung hat sachgerecht zu erfolgen.
- Die Ausgleichsfläche darf nicht zu Lagerzwecken verwendet werden und ist dauerhaft zu unterhalten und entsprechend den naturschutzfachlichen Vorgaben zu pflegen.

MASSNAHME	FLÄCHE (m²)	ANERKENNUNGS-FAKTOR	ANERKANNTE AUSGLEICHFLÄCHE (m²)
Mesophile Hecke	657	1	657
Gesamtausgleichsfläche			657

Für die Änderung des Bebauungsplans „Roding am Bahnhof – Pfarrheideweg“ werden noch 656,50 m² Ausgleich benötigt. Diese werden mit der Ausgleichsfläche von 657m² Rechnung getragen. Die erforderliche Fläche ist mit entsprechenden Planzeichen umgrenzt. Es wird darauf verwiesen, dass die verbleibende Fläche von 1.936m² (12.675 Wertpunkte) für weitere Maßnahmen zur Verfügung steht, bzw. in das kommunale Ökokoonto eingebucht wird.

VORHABEN:
AUSGLEICHSFLÄCHENÜBERPLANUNG ZUR
BAULEITPLANUNG „RODING AM BAHNHOF –
PFARRHEIDEWEG; 2. ÄNDERUNG“

ORT:
Flumnummer 757/6 und 757/49, Gemarkung Mitterdorf

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871/974087-0 Fax 0871/974087-29 E-Mail info@komplan-landshut.de 40 963 Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Landschaftsarchitektin F. Bauer																
Planungsträger	Stadtbauamt Roding Schulstraße 15 93246 Roding <i>Ziad</i> Alexandra Riedl Erste Bürgermeisterin 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Bearbeitung</th> <th>Okt 2022</th> <th>SW</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>	Bearbeitung	Okt 2022	SW												
Bearbeitung	Okt 2022	SW															
Maßstab	Lageplan M 1 : 1.000	<table border="1"> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>															
Stand	23.11.2023	<table border="1"> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>															
ANLAGE 2		22-1429 ÖK															

1 ERFORDERNIS

Die Stadt Roding möchte den Bebauungsplan „Roding am Bahnhof -Pfarrheideweg“ ändern. Dadurch ergibt sich durch Umwandlungen von privaten Grünflächen sowie Erweiterungsflächen ein neuer Ausgleichsbedarf.

Die Stadt Roding hat vor auf dem Flurstück 757/6 (TF), der Gemarkung Mitterdorf, den benötigten Ausgleich von 889,60m² umzusetzen. Um ein zusammenhängendes Konzept zu erreichen, wird die restliche Fläche der Flurnummer 757/6 sowie die angrenzende Flurnummer 757/49 für weitere Maßnahmen, bzw. für das kommunale Ökokonto mit geplant.

2 DIE AUSGLEICHSFLÄCHE

2.1 Lage im Raum

Die für den Ausgleich vorgesehene Fläche mit den Flurnummern 757/6 und 757/49, Gemarkung Mitterdorf, befindet sich im Norden der Stadt Roding, in der Nähe des Bahnhofes, und liegt in der Region 11 – Regensburg.

2.2 Ausgangszustand der Ausgleichsfläche

Bei der als Ausgleich zur Verfügung stehenden Fläche handelt es sich bei der Flurnummer 757/6 um eine teilweise schon bestehende Seggen- und binsenreiche Nasswiese welche jedoch auf westlicher Fläche bereits verbuscht ist. Ein Teilbereich dieser Fläche ist zudem als „Naßwiese an den Lindl-Weihern nördlich Heide“ Biotop kartiert. Auf einer Teilfläche im Süden befindet sich ein Bestand aus Landröhrlichen. Die Fl.Nr. 757/49 grenzt mit Heckenartigen Gehölzstrukturen an die Fl.Nr. 757/6 an, besteht aber zum größten Teil aus einem Intensivgrünland.

Im Norden sowie im Osten grenzt ein Gewerbegebiet an die Flächen an. Südlich befindet sich der Kammerweiherbach sowie die Lindl-Weiher. Westlich der Flurnummer 757/6 befindet sich eine Ökokontofläche, welche aus einer Nasswiese, Sukzessionsfläche sowie Gehölzstrukturen besteht.

3 AUSGLEICH UND GEPLANTE MASSNAHMEN

3.1 Maßnahmenbeschreibung des geplanten Ausgleichs

Auf der Flurnummer 757/6 soll im westlichen Teil die schon bestehende Seggen- und Binsenreiche Nasswiese mit einer Mahd alle zwei Jahre gepflegt werden um der Verbuschung entgegen zu wirken und um den Bestand zu erhalten. Durch eine Nutzungsextensivierung im nordöstlichen Teil der Fläche soll sich die, in Ansätzen vorhandene Nasswiese, weiterverbreiten. Als Abgrenzung zum angrenzenden Gewerbegebiet im Norden soll zu dem eine 3-reihige mesophile Hecke des Herkunftsgebietes 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ gepflanzt werden, welche alle 10 alle 10 m von einem hochwachsenden Laubbaum unterbrochen wird.

Auf der Flurnummer 757/49 soll durch eine Ansaat mit autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 18 „Bayrischer und Oberpfälzischer Wald“ und Nutzungsextensivierung eine artenreiche Extensivwiese entstehen.



Erstgestaltungsmaßnahmen

Seggen- und binsenreiche Nasswiese

- Einstellen der landwirtschaftlichen Nutzung.

Mesophile Hecke

- 3-reihige Heckenpflanzung aus 20% Bäumen und 80% Sträuchern mit autochthonem Pflanzmaterial
- alle 10m werden die Sträucher von einem hochwachsenden Laubbaum unterbrochen

Bäume 1. Ordnung

Qualität für die flächige Pflanzung: vHei 250-300

15x	Acer olatanoides	Spitz-Ahorn
15x	Quercus robur	Stiel-Eiche
10x	Tilia cordata	Winter-Linde

Bäume 2.Ordnung

Qualität für die flächige Pflanzung: vHei, 200-250

15x	Betula pendula	Hänge-Birke
14x	Prunus avium	Vogelkirsche
10x	Salix caprea	Sal-Weide
10x	Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Qualität: vStr, mind. 4 Tr., 60-100

65x	Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
65x	Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
46x	Euonymus euroaeus	Gewöhnliches Pfaffenhüttchen
65x	Prunus spinosa	Schlehe
65x	Rosa carnina	Hundsrose
50x	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

- Bei der Pflanzung ist ein fachgerechter Pflanzschnitt auszuführen und ein Verbißschutz anzubringen.

Artenreiche Extensivwiese

- Einstellen der landwirtschaftlichen Nutzung
- Ansaat mit einer autochthonen Saatgutmischung auf vorbereitetem Saatbeet (grubbern o.ä.).

ZEICHENERKLÄRUNG

GESTALTUNGSMASSNAHMEN



Seggen- und binsenreiche Nasswiese, geplant [839m²]



Artenreiches Extensivgrünland, geplant [487m²]



Mesophile Hecke, geplant [1.240m²]

SONSTIGES



Ökologische Ausgleichsfläche



Ökologische Ausgleichsfläche für die Bauleitplanung:
"Röding am Bahnhof - Pfarrheideweg, 2. Änderung"



Seggen- und binsenreiche Nasswiese, Bestand



Seggen- und binsenreiche Nasswiese, biotopkartiert



Landröhrichte, Bestand



Mesophile Hecke, Bestand



Landschaftsschutzgebiet *Oberer Bayerischer Wald*, Objekt LSG-00579.01
[Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Bayerisches Landesamt für Umwelt,
www.lfu.bayern.de]



Naturpark *Oberer Bayerischer Wald*, Objekt NP-00007
[Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Bayerisches Landesamt für Umwelt,
www.lfu.bayern.de]



Ökoflächenkataster, ÖFK ID 169048
[Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Bayerisches Landesamt für Umwelt,
www.lfu.bayern.de]



Biotopkartierung *Naßwiesen an den Lindl-Weihern nördlich Heide*, Objekt 6741-0098-007
[Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Bayerisches Landesamt für Umwelt,
www.lfu.bayern.de]



Baumbestand

3.3

- Entwicklungs- und Unterhaltungsmaßnahmen
- Seggen- und binsenreiche Nasswiese, verbuscht
 - Einschürige Mahd, ab September
- Seggen- und binsenreiche Nasswiese, geplant
 - Ein- bis ggf. zweischürige Mahd, je nach Aufwuchsmenge: Erster Schnitt Mitte Juni, zweiter Schnitt Mitte August
 - Alle drei Jahre einschürige Mahd im September
- Mesophile Hecke
 - Die Pflege der Gehölzpflanzungen hat arttypisch zu erfolgen und nur bei Bedarf.
- Artenreiches Extensivgrünland
 - Ein- bis zweischürige Mahd, je nach Aufwuchsmenge: Erster Schnitt Mitte Juni, zweiter Schnitt Mitte August

4

- ALLGEMEINE HINWEISE**
- Es hat ausschließlich die Ansaat von autochthonem Saatgut zu erfolgen.
 - Mahd in Streifen, von innen nach außen.
 - 30% wechselnde Brachestreifen.
 - Verwendung von Messerbalken (Balkenmäher). Einsatz von Rotationsmäher und Schlegelmulcher sind nicht zulässig!
 - Mägut ist am nächsten Tag abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten.
 - Einsatz von Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen und Kalkung sind nicht gestattet.
 - Die Pflanzungen erfolgen jeweils fachgerecht mit Pflanzschnitt und Verankerung der Bäume.
 - Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.
 - Die Pflanzungen sind bei Bedarf mittels Pflegeschnitten bestandserhaltend zu pflegen.
 - Die Gehölze sind gemäß Lageplan zu pflanzen. Auf einen ausreichenden Abstand der Gehölze zueinander ist zu achten.
 - Ein Verbissschutz ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zu einem Wald für alle Gehölzpflanzungen anzuraten. Dieser kann 7 Jahre nach Pflanzung wieder rückgebaut werden.
 - Die Gehölze müssen fachgerecht angebunden werden.
 - Die Fertigstellungspflege (Wässern/ Ausmähen/ Erziehungsschnitte) der Gehölzpflanzung hat sachgerecht zu erfolgen.
 - Die Ausgleichsfläche darf nicht zu Lagerzwecken verwendet werden und ist dauerhaft zu unterhalten und entsprechend den naturschutzfachlichen Vorgaben zu pflegen.

5

**BEWERTUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHE FÜR DIE BAULEITPLANUNG:
„RODING AM BAHNHOF-PFARRHEIDEWEG, 2. ÄNDERUNG**

MASSNAHME	FLÄCHE (m²)	ANERKENNUNGS-FAKTOR	ANERKANNTES AUSGLEICHSFLÄCHE (m²)
Mesophile Hecke	657	1	657
Gesamtausgleichsfläche			657

Für die Änderung des Bebauungsplans „Roding am Bahnhof – Pfarrheideweg“ werden noch 656,50 m² Ausgleich benötigt. Diese werden mit der Ausgleichsfläche von 657m² Rechnung getragen. Die erforderliche Fläche ist mit entsprechenden Planzeichen umgrenzt. Es wird darauf verwiesen, dass die verbleibende Fläche von 1.936m² (12.675 Wertpunkte) für weitere Maßnahmen zur Verfügung steht, bzw. in das kommunale Ökokonto eingebucht wird.

ANLAGE 3
UMWELTBERICHT NACH § 2a BAUGB

ZUM BEBAUUNGSPLAN

RODING AM BAHNHOF – PFARRHEIDEWEG
Nr. 6102-54/2

STADT

RODING

LANDKREIS

CHAM

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



PLANUNGSTRÄGER:

Stadt Roding
Schulstraße 15
93426 Roding



Ziedl

Erste Bürgermeisterin

PLANUNG:

KomPlan
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
E-Mail info@komplan-landshut.de



Stand: 23.11.2023

Projekt Nr.: 23-1497_UP



INHALTSVERZEICHNIS

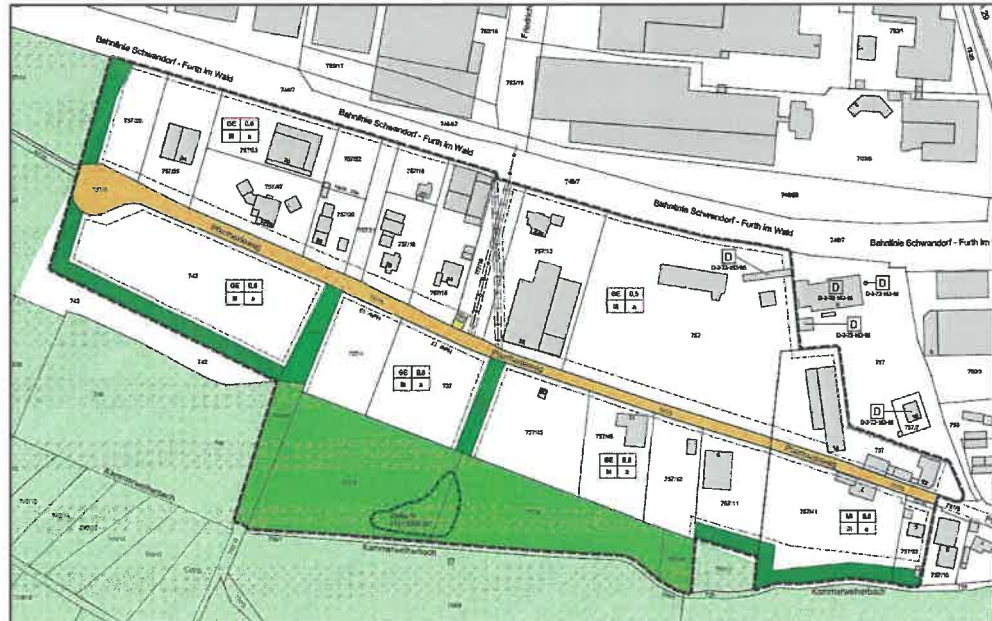
	SEITE
1 VORBEMERKUNG	5
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes	5
1.2 Einschlägige Prüfvorgaben der Umweltbelange	6
1.2.1 Fachgesetze	6
1.2.2 Fachpläne	6
1.2.2.1 Landesentwicklungsprogramm	7
1.2.2.2 Regionalplan	7
1.2.2.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan	8
1.2.2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm	8
1.2.2.5 Biotopkartierung	8
1.2.2.6 Artenschutzkartierung	8
1.2.2.7 Schutzgebiete	9
1.2.2.8 Sonstige Planungsvorgaben	9
1.3 Aussagen zum speziellen Artenschutz	9
2 BESCHREIBUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DES VORHABENS	10
2.1 Angaben zum Standort	10
2.2 Wesentliche Nutzungsmerkmale des Vorhabengebietes	10
2.3 Angaben zum Untersuchungsrahmen	11
2.4 Wirkräume	12
2.5 Wirkfaktoren	13
2.6 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	13
2.6.1 Schutzgut Mensch	14
2.6.1.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen	14
2.6.1.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	14
2.6.1.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens	15
2.6.2 Schutzgut Arten und Lebensräume – Fauna	16
2.6.2.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen	16
2.6.2.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	16
2.6.2.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens	16
2.6.3 Schutzgut Arten und Lebensräume – Flora	17
2.6.3.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen	17
2.6.3.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	17
2.6.3.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens	17
2.6.4 Schutzgut Boden/ Fläche	18
2.6.4.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen	18
2.6.4.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	18
2.6.4.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens	18
2.6.5 Schutzgut Wasser	19
2.6.5.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen	19
2.6.5.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	19
2.6.5.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens	20
2.6.6 Schutzgut Klima und Luft	21
2.6.6.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen	21
2.6.6.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	21
2.6.6.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens	21
2.6.7 Schutzgut Landschaftsbild/ Erholungseignung	22
2.6.7.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen	22
2.6.7.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	22
2.6.7.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens	22
2.6.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	23
2.6.8.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen	23
2.6.8.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	23
2.6.8.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens	23
2.7 Wechselwirkungen	23
2.8 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	23
2.9 Eingesetzte Techniken und Stoffe	23
2.10 Nutzung regenerativer Energien	24
2.11 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	24
2.12 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich	24
2.12.1 Vermeidungsmaßnahmen	24
2.12.2 Kompensationsmaßnahmen	24
2.13 Planungsalternativen – Flächenbezogene Nutzungsmöglichkeiten	25

3	PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG	25
4	ERGÄNZENDE AUSSAGEN ZUR UMWELTPRÜFUNG	26
4.1	Zusätzliche Angaben.....	26
4.1.1	Methodik.....	26
4.1.2	Angaben zu technischen Verfahren.....	26
4.1.3	Schwierigkeiten, fehlende Kenntnisse.....	26
4.2	Monitoring	27
4.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	27
4.3.1	Beschreibung des Vorhabens	27
4.3.2	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen des Vorhabens.....	28
4.3.3	Fazit.....	30
5	VERWENDETE UNTERLAGEN.....	31

1 VORBEMERKUNG

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Ausschnitt aus der digitalen Flurkarte mit Darstellung der Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Roding am Bahnhof – Pfarrheideweg Nr. 6102-54/2“.



Quelle: Stadt Roding; Originalmaßstab 1:1.000; Darstellung nicht maßstäblich.

Inhalt der vorliegenden Umweltprüfung ist die vorgesehene Ausweisung von Gewerbegebietsflächen nach § 8 BauNVO sowie Mischnutzung nach § 6 BauNVO im Nordwesten von Roding, unmittelbar angrenzend an bestehende Gewerbeflächen im Norden.

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 10,0 ha. Den Kern der Planung bilden die Gewerbeflächen mit einer Bruttobaufläche von insgesamt ca. 8,7 ha und einer maximalen GRZ von 0,6. Das Mischgebiet wird mit einer Fläche von 1,3 ha und einer maximalen GRZ von 0,6 ausgewiesen.

Da der Planungsbereich bisher noch teilweise im Außenbereich liegt, beabsichtigt die Stadt Roding die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu schaffen.

1.2 Einschlägige Prüfvorgaben der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB bei vorliegender Planung eine Umweltprüfung erforderlich, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Kommune in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.

Mit der Baugesetzbuchnovelle 2017 wurde im Wesentlichen die EU-UVP-Änderungs-Richtlinie 2014 umgesetzt. Die Änderungen bzgl. Umweltprüfung betreffen u. a. den Flächen- und Katastrophenschutz sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung.

Die generelle Umweltprüfung als regelmäßiger Bestandteil des Aufstellungsverfahrens im Bauleitplanverfahren wird in ihrer Vorgehensweise zur Zusammenstellung sämtlicher umweltrelevanter Abwägungsmaterialien geregelt. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem sogenannten Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bauleitplanverfahren dargestellt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden am Umweltbericht findet somit im Rahmen der Aufstellungsverfahren zum Bauleitplanverfahren statt, die Ergebnisse unterliegen der Abwägung.

1.2.1 Fachgesetze

Nachfolgende Fachgesetze bilden die Grundlagen des Umweltberichtes in der Bauleitplanung:

- EU-Richtlinie 2001/42/EG: Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme;
- EU-UVP-Änderungs-Richtlinie 2014/52/EU: Ergänzende Vorschriften zur Umweltprüfung;
- § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes, der Landschaftspflege;
- § 1a BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz;
- § 2 Abs. 4 BauGB: Vorschriften über die Umweltprüfung;
- § 2a BauGB: Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht.

1.2.2 Fachpläne

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind die Aussagen umweltrelevanter Fachplanungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g BauGB sowie deren Bestandserhebungen und Bestandsbewertungen im Umweltbericht zu berücksichtigen.

In diesem Bauleitplanverfahren sind somit die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms in den Umweltbericht ebenso einzuarbeiten wie die Aussagen des Regionalplanes der Region Regensburg, des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Stadt Roding, der naturschutzfachlichen Aussagen des Arten- und Biotopschutzprogramms sowie der Biotop- und Artenschutzkartierung.

Auf die Punkte *1.2.2.1 Landesentwicklungsprogramm*, *1.2.2.2 Regionalplan*, *1.2.2.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan*, *1.2.2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm*, *1.2.2.5 Biotopkartierung*, *1.2.2.6 Artenschutzkartierung*, *1.2.2.7 Schutzgebiete* sowie *1.2.2.8 Sonstige Planungsvorgaben* und *1.3 Aussagen zum speziellen Artenschutz* wird diesbezüglich verwiesen.

Planungsrelevante Aussagen sonstiger übergeordneter Fachplanungen (wie z. B. FFH-, SPA-Gebiete, etc.) für naturschutzfachlich bedeutsame Bereiche liegen für die Planungsflächen nicht vor.

1.2.2.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Die Stadt Roding ist nach den Angaben des LEP dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

Der Stadt Roding ist die gesetzliche Verpflichtung, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, bekannt. Da es sich bei diesen Zielen um verbindliche Vorgaben handelt, die eine abschließende Abwägung enthalten, sind sie somit üblicherweise einer weiteren Abwägung nicht zugänglich.

Folgende Grundsätze und Ziele des LEP sind für diese Planung relevant:

2.1.7 Mittelzentren

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

2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

- (Z) *Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt.*

3.1 Flächensparen

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

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

5.1 Wirtschaftsstruktur

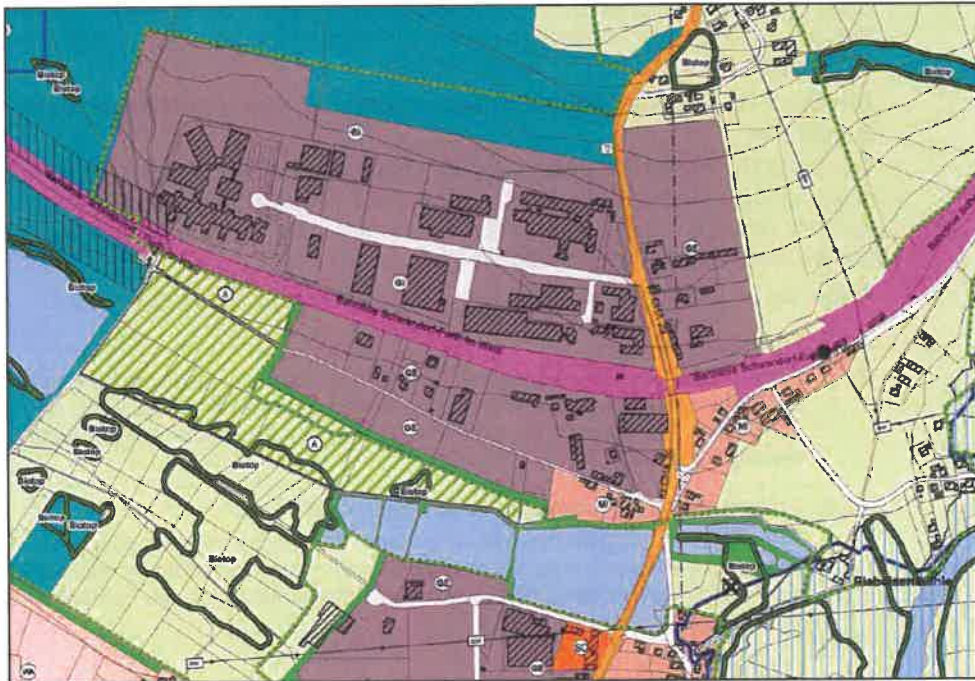
- (G) *Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*

1.2.2.2 Regionalplan

Regionalplanerisch ist die Stadt Roding der Region Regensburg (Region 11) zugeordnet. Der südliche Planungsbereich ist Bestandteil eines Vorranggebietes für Wasserversorgung. Es werden keine weiteren Aussagen, innerhalb des Geltungsbereiches, getroffen.

1.2.2.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Roding weist den Planungsbereich bereits als Gewerbefläche aus. Die Flächen für den Ausgleich werden im FNP/LP ebenfalls bereits als Ausgleichsflächen beschrieben.



Quelle: Rechtskräftiger FNP/ LP, Stadt Roding; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

1.2.2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Der Geltungsbereich ist vollständig Bestandteil des Naturraumes 402A – Regen-Chamb-Aue.

Relevante Aussagen des ABSP hinsichtlich Art- und Lebensraumtypenvorkommen oder naturschutzfachlichen Zielen und Maßnahmen, die das Bearbeitungsgebiet betreffen, sind über das ABSP-Naturraumziel 372-402-A Regen-Chamb-Aue festgelegt. Ziele, welche für den Geltungsbereich anwendbar sind, sind die Rückwandlungen von Äckern in Wiesen.

1.2.2.5 Biotopkartierung

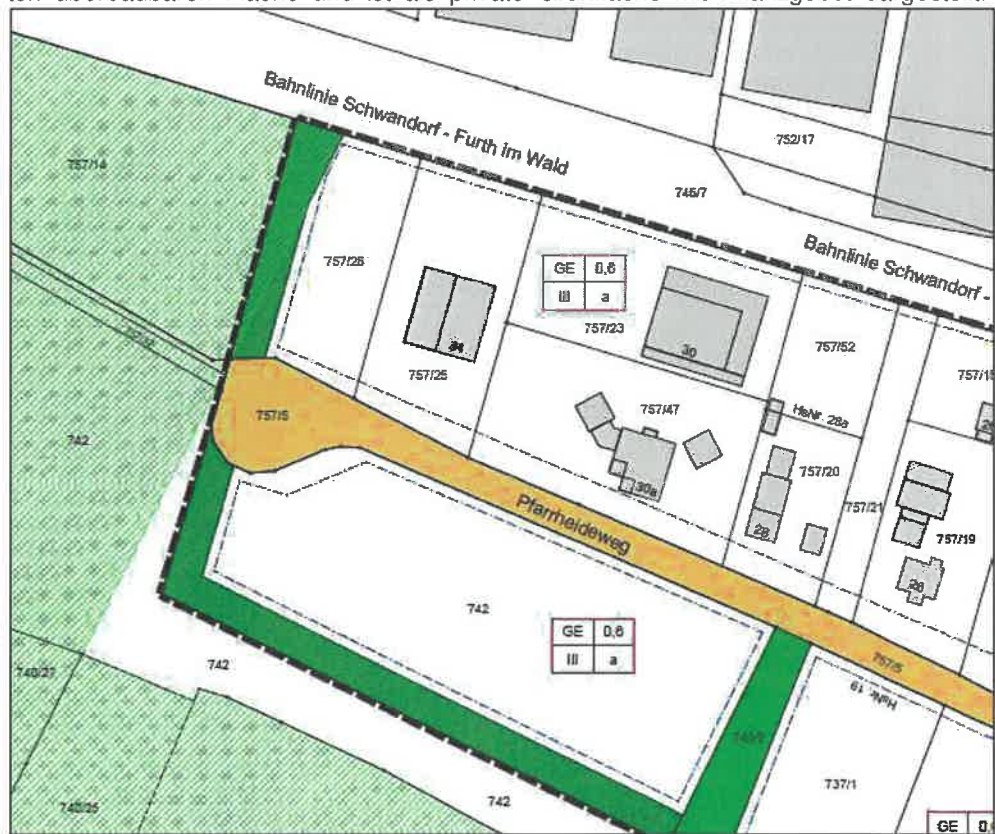
Innerhalb des Planungsbereiches selbst befinden sich das amtlich kartierte Biotop 6741-0098-007 „Naßwiese an den Lindl-Weihern nördlich Heide“. Diese Fläche befindet sich jedoch in der ausgewiesenen Ausgleichsfläche und wird nicht berührt.

1.2.2.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches und auch in der näheren Umgebung sind keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung bekannt.

1.2.2.7 Schutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet LSG-00579.01 „Oberer Bayerischer Wald“ befindet sich im Nordwesten innerhalb des Geltungsbereichs, liegt dort jedoch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche und ist als private Grünfläche mit Pflanzgebot dargestellt.



Quelle: Stadt Roding; Originalmaßstab 1:1.000; Darstellung nicht maßstäblich.

Zudem befindet sich der gesamte Planungsbereich innerhalb des Naturparks „Oberer Bayerischer Wald“.

1.2.2.8 Sonstige Planungsvorgaben

Innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung gibt es keine sonstigen Planungsvorgaben.

1.3 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Es wurden keine Untersuchungen zum speziellen Artenschutz durchgeführt.

2 BESCHREIBUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DES VORHABENS

2.1 Angaben zum Standort

Das Planungsgebiet liegt ca. 1.500 m nördlich vom Stadtkern Roding im unmittelbaren Anschluss an bestehende Gewerbeflächen. Das Gebiet wird derzeit bereits gewerblich sowie aber auch noch landwirtschaftlich genutzt.



Quelle: www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus; verändert KomPlan.

2.2 Wesentliche Nutzungsmerkmale des Vorhabengebietes

NUTZUNGSMERKMAL	AUSPRÄGUNG
Siedlungsfläche	Im Osten des Planungsgebietes, direkt anschließend, bestehen Wohngebietsflächen.
Erholungsfläche	Der Eingriffsbereich selbst hat für die naturbezogene Erholung kaum Bedeutung, es handelt sich um ein bereits bestehendes Gewerbegebiet und landwirtschaftlicher Fläche.
Landwirtschaftliche Nutzung	Der Planungsbereich wird teilweise landwirtschaftlich in Form von Acker genutzt. Teile des Geltungsbereiches bestehen aus bereits vorhandenen Gewerbegebieten.
Forstwirtschaftliche Nutzung	Im Planungsgebiet nicht vorhanden.
Verkehr	Der Planungsbereich ist durch den „Pfarrheideweg“ erschlossen.
Versorgung/ Entsorgung	Die allgemein üblichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen und -einrichtungen (Wasser, Strom, Telefon, Müllabfuhr, Abwasser etc.) sind sichergestellt.
Flora	Im Geltungsbereich bestehen, mit Ausnahme der bestehenden Ausgleichsfläche, nur artenarme Äcker und Gewerbeflächen.
Fauna	Bei der Begehung wurden weder Zufallsfunde gemacht, noch sind auf den intensiven landwirtschaftlichen Nutzflächen Vorkommen regionaler oder landesweit bedeutsamer Arten zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Im Geltungsbereich selbst sind Boden- und Baudenkmäler nicht bekannt.

2.3 Angaben zum Untersuchungsrahmen

Scoping

Eine Eingrenzung der planungsrelevanten Faktoren in Form eines Scoping-Termins fand im Vorfeld der Planung nicht statt.

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf verwiesen, dass im Zuge der Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 sowie § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit dazu aufgerufen sind, Stellung zum festgelegten Untersuchungsrahmen sowie den bisher gewonnenen Erkenntnissen zu nehmen und gegebenenfalls weitere Anregungen einzubringen, die bei Bedarf in die Planung einbezogen werden können.

Integratives Betrachtungsfeld

Die Bestandsaufnahme erfolgte im August 2022 durch eine Auswertung der vorhandenen Grundlagen und einer Geländebegehung. Daraus ergibt sich für die vorliegende Planung nachfolgendes integratives Betrachtungsfeld:

ZU BETRACHTENDE, EINSCHLÄGIGE ASPEKTE DES UMWELTBERICHTES		UNTERSUCHUNGS-RELEVANZ
Auswirkungen auf das Schutzgut	Mensch	+ siehe Ziffer 2.6.1
	Arten und Lebensräume (Tier, Pflanze)	+ siehe Ziffer 2.6.2 und 2.6.3
	Boden/ Fläche	+ siehe Ziffer 2.6.4
	Wasser	+ siehe Ziffer 2.6.5
	Klima und Luft	+ siehe Ziffer 2.6.6
	Landschaftsbild/ Erholungseignung	+ siehe Ziffer 2.6.7
	Kultur- und Sachgüter	- siehe Ziffer 2.6.8
Erhaltungsziel/ Schutzzweck von	Flora-Fauna-Habitaten	- nicht relevant
	Vogelschutzgebieten	- nicht relevant
Vermeidung von Emissionen		+ siehe Ziffer 2.6.1
Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete		+ siehe Punkt 2.8
Eingesetzte Techniken und Stoffe		+ siehe Punkt 2.9
Nutzung erneuerbarer Energien, sparsamer und effizienter Umgang mit Energie		+ siehe Ziffer 2.10
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		+ siehe Ziffer 2.11
Darstellungen in	Landschaftsplänen	+ siehe Ziffern 1.2.2.3
	sonstigen umweltbezogenen Planungen	+ siehe Ziffern 1.2.2.1 bis 1.2.2.8

2.4 Wirkräume

Die relevanten Wirkräume wurden aufgrund der vorhandenen Topographie, der Einsehbarkeit und der zu erwartenden Intensität der Eingriffe im Zuge der Planung hinsichtlich der Schutzgüter des Naturhaushaltes differenziert betrachtet wie folgt:



Quelle: www.geoportal.bayern.de/BayernAtlas-plus; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

Der Wirkraum der **Schutzgüter Boden/ Fläche** sowie **Kultur- und Sachgüter** wurde im Hinblick auf die zu erwartenden Auswirkungen auf den unmittelbaren Geltungsbereich beschränkt.

Für die **Schutzgüter Arten- und Lebensräume** und **Klima/ Luft** wurde ein erweiterter Wirkraum zusammengefasst, bei Arten- und Lebensräumen im Hinblick auf die Vernetzung mit umliegenden Lebensräumen, und bei Klima/Luft hinsichtlich kleinklimatischer Auswirkungen auf die unmittelbare Umgebung.

Für das **Schutzgut Wasser** wurde ein Wirkraum hinsichtlich des veränderten Gebietsabflusses betrachtet.

Der Wirkraum für die **Schutzgüter Mensch** und **Landschaftsbild/ Erholungseignung** wurde ebenfalls zusammengefasst und hinsichtlich der Einsehbarkeit von der Umgebung und den bewohnten Bereichen ausgedehnt.

2.5 Wirkfaktoren

Jede Baumaßnahme wirkt sich auf die Umwelt und deren Schutzgüter aus, wobei je nach Umfang der Maßnahme und Empfindlichkeit des betroffenen Landschaftsausschnittes unterschiedliche Beeinträchtigungen dieser Räume hervorgerufen werden. Neben den rein schutzgutbezogenen Umweltbelangen entstehen durch einen Eingriff auch Auswirkungen über Wirkfaktoren. Diese können in bau-, anlage- und nutzungsbedingt differenziert werden.

Unter **baubedingten** Wirkfaktoren werden diejenigen Faktoren verstanden, die meist nur vorübergehende Beeinträchtigungen der Umwelt zur Folge haben. Meist entstehen diese durch eine Inanspruchnahme von Flächen für die Baustelleneinrichtungen, Emissionen, die durch Baustellen- und Transportverkehr verursacht werden sowie Bodenveränderungen.

Anlagenbedingte Wirkfaktoren sind diejenigen Umweltauswirkungen, die durch die Realisierung des Projekts und der damit verbundenen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen entstehen und langanhaltende bzw. dauerhaft nachteilige oder vorteilhafte Folgen bewirken.

Unter **nutzungsbedingten** Wirkfaktoren werden die, durch den Bauleitplan beabsichtigten Auswirkungen und Nutzungen sowie die damit verbundenen Auswirkungen verstanden und zwar sowohl im Normalbetrieb als auch bei Störungen.

2.6 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der, voraussichtlich durch die Planung erheblich beeinflussten Umweltmerkmale des Gebietes dienen dazu, den Status Quo der Umweltbedingungen zu ermitteln, die vor Inkrafttreten der Planung herrschen. Er stellt somit den Ausgangspunkt zur Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planung dar und erlaubt prognostizierende Aussagen hinsichtlich einer Durchführung bzw. einer Nullvariante (Nichtdurchführung).

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Roding am Bahnhof – Pfarrheideweg Nr. 6102-54/2“ definiert mit seinen planerischen und textlichen Festsetzungen die planerischen Elemente, die umweltrelevante Wirkungen verursachen, nachfolgend dargestellte Wirkungen zur Folge haben und nachfolgenden sechs Kriterien bewertet und differenziert werden:

- ++ positiv,
- + bedingt positiv,
- + - neutral,
- bedingt negativ,
- negativ,
- o nicht gegeben.

2.6.1 Schutzgut Mensch

Der Mensch ist bei allen Vorhaben stets über die Auswirkungen der anderen Schutzgüter mit betroffen, die zu berücksichtigenden Wertelemente und Funktionen liegen bei vorliegender Planung im Bereich von Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie Gesundheit und Wohlbefinden, wobei die Indikatoren Geruch, Luftschadstoffe, Lärm, Erschütterungen und Licht relevant sind. Weiterhin zu betrachten ist der Aspekt der Erholungs- und Freizeitfunktion hinsichtlich der landschaftsgebundenen Erholung, Erholungseinrichtungen und -infrastruktur, Beziehungen zwischen Wohn- und Erholungsflächen, Erreichbarkeit, Zugänglichkeit und Erlebbarkeit.

2.6.1.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Wohnfunktion und Wohnumfeld

Bereiche mit Wohnfunktion bzw. das Wohnumfeld stellen vor allem die Siedlungsstrukturen des Ortes Roding sowie die im Osten des Planungsbereiches angrenzenden Häuser dar.

Gesundheit und Wohlbefinden (Lärm, Erschütterungen)

Die vorgesehene Ausweisung grenzt unmittelbar an ein bestehendes Gewerbegebiet, land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen sowie die Kreisstraße CHA29 sowie die Bahnlinie Schwandorf – Furth im Wald. Verkehrsimmissionen und Lärmemissionen aus den benachbarten Nutzungen sind daher gegeben.

Weiterhin sind auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen je nach Jahreszeit und Bewirtschaftung Emissionen auf Grund von Staub, Fahrzeugabgasen, Spritz- und Düngemitteln sowie Erschütterungen vorhanden.

Erholungs- und Freizeitfunktion

Der Geltungsbereich selbst hat aufgrund der gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzung keine besondere Bedeutung für Erholungssuchende und keine Freizeitfunktionen inne. Lediglich die Lindlweiher und der Kammerweiher stellen für Läufer, Spaziergänger und Radfahrer eine wohnortnahe Erholungsmöglichkeit dar.

2.6.1.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Eingrünung des Baugebietes im Süden und Westen durch eine dichte Strauchbepflanzung aus heimischen und standortgerechten Arten.
- Umsetzung genehmigungsrechtlicher Anforderungen hinsichtlich Emissionen.
- Überwachung der Emissionen im laufenden Betrieb.
- Hinsichtlich Unfall- und Katastrophenschutzes sind die einschlägigen Bestimmungen hinsichtlich des Brandschutzes zu beachten. Sonstige Unfall- oder Katastrophenrisiken sind derzeit nicht quantifizierbar, da nicht bekannt ist, welche Betriebe sich im Gewerbegebiet ansiedeln.

2.6.1.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Verlust des vorhandenen Freiraumes durch bauliche Anlagen	anlagenbedingt	- -
erhöhte Lärm- und Staubentwicklungen sowie Erschütterungen durch den Betrieb von Baumaschinen, den Abtransport von Bodenmassen und der Anlieferung von Baustoffen	baubedingt	-
betriebliche Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Gerüche) durch den Regelbetrieb der gewerblichen Nutzung und bei der An- und Ablieferung von gewerblichen Gütern	nutzungsbedingt anlagenbedingt	-
Bereitstellung von Gewerbeflächen und Arbeitsplätzen	anlagebedingt	+ +
Wegfall der Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Geruch) aus der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung	anlagebedingt	+ +

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch **neutral**

2.6.2 Schutzgut Arten und Lebensräume – Fauna

Das Schutzgut Arten und Lebensräume wird über das Schutzgut Tier und Pflanze differenziert betrachtet, da beim Schutzgut Tier auch ein Aktionsradius sowie komplexere Lebensraumansprüche und Empfindlichkeiten hinsichtlich der Indikatoren Licht, Lärm und Erschütterungen zu berücksichtigen sind.

2.6.2.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Der Planungsbereich stellt sich als intensiv landwirtschaftlich genutzte Flur sowie zu großen Teilen aus bereits bestehenden Gewerbeflächen dar. Die Beeinträchtigungen durch Dünge- und Spritzmitteleinträge sowie dem Gewerbebetrieb lassen weder ausgeprägte Lebensraumfunktionen erwarten, noch stellen die Grundflächen besondere Nahrungsbiotope dar. Bis auf die bestehende Ausgleichsfläche und dem Biotop im Süden, befinden sich keine Strukturen, die für Kleinsäugetiere, Vögel und Insekten von Bedeutung sind. Die Ausgleichsfläche sowie das Biotop werden nicht berührt.

Bei der Begehung wurden ebenfalls weder Zufallsfunde gemacht, noch sind auf den intensiv genutzten Flächen Vorkommen regional oder landesweit bedeutsamer Tierarten zu erwarten.

2.6.2.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Verzicht auf tiergruppenschädigende Bauteile (Sockel bei Einfriedungen);
- Wahrung eines Bodenabstandes bei Einfriedungen;
- Festsetzung überwiegend standortgerechter, autochthoner Gehölzarten (Bienen-, Insekten- und Vogelnährgehölze);

2.6.2.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Störungen durch Lärm, Erschütterungen, Gerüche und zusätzliche Lichtquellen	baubedingt anlagenbedingt	-
Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope (landwirtschaftliche Nutzflächen)	anlagenbedingt	--
Neuschaffung von Lebensräumen durch umfangreiche festgesetzte Gehölzpflanzungen im Süden und Westen	anlagenbedingt	++

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Tier **bedingt negativ**

2.6.3 Schutzgut Arten und Lebensräume – Flora

2.6.3.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Innerhalb des Planungsbereiches befinden sich das amtlich kartierte Biotop 6741-0098-007 „Naßwiesen an den Lindl-Weihern nördlich Heide“. Deses wird durch die Planung jedoch nicht berührt.

Das Planungsgebiet wird zum Teil intensiv landwirtschaftlich genutzt und stellt sich strukturarm dar. Der Restliche Teil stellt bestehende Gewerbeflächen sowie die dazugehörigen Ausgleichsflächen dar. Aufgrund des Eintrags von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln liegen keine ausgeprägten Lebensraumfunktionen sowie nur ein geringes Entwicklungspotential hinsichtlich gefährdeter Pflanzenarten vor. Im Betrachtungsraum sind bisher weder schützenswerte, noch lokal bis landesweit bedeutsame Pflanzenarten bekannt oder im Zuge der Bestandsaufnahme als Zufallsfunde entdeckt worden.

2.6.3.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände,
- Festsetzung überwiegend standortgerechten, autochthonen Pflanzenmaterials;
- Festsetzung von Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung.

2.6.3.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Zerstörung der Vegetationsdecke in Teilbereichen durch dauerhafte Versiegelung im Bereich der Bebauung und Erschließung	anlagenbedingt	-
Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope (landwirtschaftliche Nutzflächen)	anlagenbedingt	-
Neuschaffung von Lebensräumen durch umfangreiche festgesetzte Gehölzpflanzungen	anlagenbedingt	++

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze **neutral**

2.6.4 Schutzgut Boden/ Fläche

2.6.4.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Geologie/ Relief

Der Untergrund im Planungsgebiet wird laut der geologischen Karte von Bayern (M. 1: 500.000) durch Oberkreide geprägt.

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches ist in sich bewegt. Es fällt von Nordosten nach Südwesten hin leicht ab, die Höhenlage liegt im Mittel bei 365 m ü. NN.

Boden

Aus diesem Ausgangsmaterial hat sich nach der Übersichtsbodenkarte (M. 1:25.000) nördlich überwiegend vorherrschend Pseudogley-Braunerde und Braunerde-Pseudogley, gering verbreitet Pseudogley aus Sand über Sand, gering verbreitet über Sand-lehm ((Kalk-)Sandstein) gebildet. Im Süden ist die Bodenart *vorherrschend Anmoorgley und humusreicher Gley, gering verbreitet Niedermoorgley aus (skelettführendem) Sand (Talsediment)* anzutreffen.

Das Rückhaltevermögen für sorbierbare Stoffe ist im Geltungsbereich überwiegend mittel. Es besteht keine Winderosionsgefahr sowie eine überwiegend geringe potentielle Erosionsgefährdung durch Wasser. Die Stoffeinträge durch die landwirtschaftliche Nutzung sind überwiegend hoch. Es handelt sich um ein Gebiet mit Böden von geringer Bedeutung als Standort für seltene Lebensgemeinschaften sowie für die Sicherung empfindlicher Böden.

Altlasten

Altlasten im Geltungsbereich sind der Stadt Roding nicht bekannt.

Fläche

Die Flächeninanspruchnahme innerhalb des Geltungsbereichs der Gesamtentwicklung beträgt 24.970 m². Zusätzlich sind interne Ausgleichsflächen in einer Größenordnung von 12.174,60 m² bereitzustellen.

2.6.4.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Reduzierung der Versiegelung über das gesetzliche Maß hinaus (GRZ von 0,6 statt Orientierungswert 0,8);
- Beschränkung des Bodenabtrages und der Bodenbewegungen (Ablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen) nach Maßgabe der baulichen Möglichkeiten;
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten.

2.6.4.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Bodenbewegungen und -umlagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtung	baubedingt anlagenbedingt	- -
Veränderung der Untergrundverhältnisse	baubedingt	- -
Verlust bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelung	anlagenbedingt	- -
Verringerung von Erosion auf den Ackerflächen	anlagenbedingt nutzungsbedingt	+
Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages auf landwirtschaftlichen Nutzflächen	nutzungsbedingt	++

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Boden **negativ**

2.6.5 Schutzgut Wasser

2.6.5.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser sind die Parameter Oberflächengewässer, Überschwemmungsbereiche und Grundwasser relevant. Trinkwasserschutzgebiete oder sonstige wasserwirtschaftlich empfindsamen Gebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Oberflächenwasser/ Überschwemmungsbereiche

Im Geltungsbereich selbst sind keine permanent oder periodisch wasserführenden natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Direkt im südlichen Anschluss fließt der Kammerweiherbach. Dieser wird von der Planung nicht berührt und grenzt im Geltungsbereich an den Ausgleichsflächen an. Direkt im Anschluss des Kammerweiherbaches befinden sich die kleinere Lindlweiher.

Laut dem *Umweltatlas Naturgefahren* wurden im Planungsgebiet keine Hochwassergefahrenflächen an Gewässern ermittelt. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können aber auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im *Umweltatlas* nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Südlich des Pfarrheideweges ist im Geltungsbereich ein *Wassersensibler Bereich* ausgewiesen. Nach dem *Umweltatlas* [...] *sind diese Gebiete durch den Einfluss von Wasser geprägt [...]. Hier kann es durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes.*

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Auf Grund des vorhandenen Reliefs ist bei Schneeschmelze oder Starkregen mit wild abfließendem Niederschlagswasser zu rechnen. In diesem Fall darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Ggf. sind entsprechende Schutzvorkehrungen vorzusehen.

Grundwasser/ Grundwasserschutz

Nach der hydrogeologischen Karte (Maßstab 1:500.000) liegt sandiger Kies und ergiebige Poren-Grundwasser-Leiter vor.

Gesicherte Aussagen zu den Grundwasserverhältnissen bestehen jedoch nicht, daher können Vorbelastungen hinsichtlich Nitrat- und Schadstoffeinträgen durch die aktuelle intensive landwirtschaftliche Nutzung nicht ausgeschlossen werden.

Der Planungsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

2.6.5.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten;
- Sammlung, Rückhaltung und Rückführung des anfallenden Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf (Rückhaltungen zur Ableitung von Niederschlagswasser, Abwasserbeseitigung im Trennsystem).

2.6.5.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Gebietsabflussbeschleunigung	anlagenbedingt	- -
Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung	anlagenbedingt	-
Entstehung von Abwasser	baubedingt anlagenbedingt	-
eventuelle Gefahr der Grundwasserverschmutzung in den Bodenabtragbereichen	baubedingt	-
Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages ins Grundwasser	nutzungsbedingt	++
Rückführung des anfallenden Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf	anlagenbedingt	++

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser **bedingt negativ**

2.6.6 Schutzgut Klima und Luft

2.6.6.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Das Planungsgebiet befindet sich großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima und ist dem Klimabezirk Oberpfälzer Wald zugeordnet. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 696 mm, die Jahresmitteltemperatur 7,9 °C.

Kleinklimatisch bedeutsame Frischluftbahnen sind im Geltungsbereich durch kleiner Gehölzbestände vorhanden, das landwirtschaftliche Ackerland hat eine hohe Wärmeausgleichsfunktion inne, eine besondere Bedeutung für die Sicherung des Kalt- und Frischlufttransportes ist jedoch nicht gegeben.

Vorbelastungen der Luft bestehen bereits durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung sowie durch den Durchgangs- und Anliegerverkehr und den Hausbrand in Form von Verbrennungsabgasen, Staub etc.

2.6.6.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Beschränkung der Versiegelung des Bodens durch Belagsflächen nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten;
- Anlage kleinklimatisch wirksamer Gehölzbestände.

2.6.6.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Verminderung der Wärmeausgleichsfunktion durch geringfügige Erhöhung des Versiegelungsgrades	anlagenbedingt	- -
Erzeugung zusätzlicher Luftschadstoffe durch Verkehr und Hausbrand	baubedingt anlagenbedingt	-
Anlage von kleinklimatisch wirksamen Gehölzpflanzungen	anlagenbedingt	+ +

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft **bedingt negativ**

2.6.7 Schutzgut Landschaftsbild/ Erholungseignung

2.6.7.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Der Geltungsbereich selbst wird bereits gewerblich als auch intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist durch die angrenzende Gewerbenutzungen, die Kreisstraße CHA29 und die Bahnlinie Schwandorf – Furth im Wald vorbelastet. Lediglich die im Süden bestehende Ausgleichsfläche und der im Osten angrenzende ist im Hinblick auf das Landschaftsbild und die Erholungseignung höher zu werten.

Der Planungsraum selbst wird aktuell land- und forstwirtschaftlich sowie gewerblich genutzt; Freizeitaktivitäten sind nicht gegeben. Lediglich das vorhandene Wirtschaftsweernetz stellt für Läufer, Spaziergänger und Radfahrer eine wohnortnahe Erholungsmöglichkeit dar.

2.6.7.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Beschränkung der Höhenentwicklung der Baukörper;
- Aufwertung des Landschaftsbildes durch Eingrünung mit Gehölzstrukturen.

2.6.7.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Änderung des Landschaftsbildes und des Landschaftscharakters durch Baukörper und Reliefveränderungen	anlagenbedingt	-
visuelle Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb/ Baustelleneinrichtungen	baubedingt	-
Gestaltung des Landschaftsausschnittes durch Gehölzstrukturen und Grünbereiche	anlagenbedingt	+

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/ Erholungseignung **bedingt negativ**

2.6.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

2.6.8.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Bodendenkmäler

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, dokumentiert für den vorliegenden Geltungsbereich **keine** Bodendenkmäler.

Baudenkmäler

Weder im Planungsbereich selbst noch in dessen direkter Umgebung befinden sich Baudenkmäler zu denen eine Sichtbeziehung besteht.

2.6.8.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Hinweis auf erhöhte Vorsicht im Zuge anfallender Erdbewegungen zum Schutz eventuell vorhandener Bodenfunde;
- Meldung zu Tage kommender Bodenfunde;
- Anpassung der Baukörper an die vorhandenen topografischen Gegebenheiten.

2.6.8.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Meldung zu Tage kommender Bodenfunde an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege	baubedingt	- +
keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen zu vorhandenen Baudenkmälern durch die Baukörper der Anlage	anlagenbedingt	o

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter **neutral**

2.7 Wechselwirkungen

Sämtliche Schutzgüter des Naturhaushaltes (Tier, Pflanze, Boden/ Fläche, Wasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung) stehen in einem engen funktionalen Zusammenhang zueinander und wirken sich bei Veränderungen meist auch unmittelbar auf den Menschen aus. Diese Wechselwirkungen ergeben einerseits den aktuellen Zustand des Gebietes, andererseits lassen sich daraus Wirkungsgeflechte ableiten.

Bei vorliegendem Vorhaben haben sich keine kumulativen negativen Wirkungen des Standortes unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Vorbelastungen bzw. Wechselwirkungen ergeben, die nicht schon im Zuge der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter aufgetreten sind.

2.8 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es sind keine benachbarten Plangebiete vorhanden.

2.9 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Es wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.

2.10 Nutzung regenerativer Energien

Die Nutzung regenerativer Energiequellen bietet die Möglichkeit, den Forderungen ein gesundes Gleichgewicht zwischen wirtschaftlichem Wachstum und ökologischen Auswirkungen aufrechtzuerhalten, nachzukommen. Gerade die zunehmenden Schadstoffemissionen, Klimaveränderungen und die knapper werdenden Ressourcen machen ein Umdenken in alternative Richtungen unumgänglich.

Zur Energieeinsparung wird daher empfohlen alternative Möglichkeiten der Wärme- und Energiegewinnung auf den einzelnen Grundstücksflächen auszuschöpfen wie z. B. durch:

- Thermische Nutzung von Grundwasser;
- Nutzung von Erdwärme (Erdwärmesonden, Erdwärmekollektoren);
- Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren).

Voraussetzungen und Umsetzungsmöglichkeiten hierfür sind im Einzelfall zu prüfen und mit dem Bauantrag aufzuzeigen

2.11 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Eine ordnungsgemäße Entsorgung unvermeidbarer Abfälle im Rahmen des Baubetriebes ist durch den Verursacher sicherzustellen.

Im Zuge der Nutzung des Areals als Gewerbegebiet ist durch die örtlichen Gegebenheiten (Müllabfuhr, Anschluss an Kläranlage) ein sachgerechter Umgang gewährleistet.

2.12 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich

2.12.1 Vermeidungsmaßnahmen

Die geplanten Vermeidungsmaßnahmen sind bezogen auf die Schutzgüter detailliert in den Ziffern 2.6.1 – 2.6.8 des vorliegenden Umweltberichtes dargestellt. Die Vermeidung entstehender nachteiliger Umweltauswirkungen kann darüber hinaus auch durch die Untersuchung alternativer Standorte oder möglicher alternativer Nutzungsmöglichkeiten erreicht werden. Auf die Ziffer 2.13 des vorliegenden Umweltberichtes wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

2.12.2 Kompensationsmaßnahmen

Die Bereitstellung der benötigten Kompensationsflächen sowie die Kompensationsmaßnahmen für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft hinsichtlich der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung werden detailliert in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

Das Kompensationserfordernis ergibt sich aus der Überlagerung der Wertigkeit der betroffenen Grundflächen mit der Eingriffsschwere. Durch diese Überlagerungen ergeben sich Teilbereiche unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensität, die jeweils flächenmäßig zu ermitteln sind und die weitere Berechnungsgrundlage darstellen.

Der anzusetzende Kompensationsfaktor ergibt sich aus vorgegebenen Spannen, aus denen er in Abhängigkeit des Umfangs und der Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen der für den vorliegenden Planungsfall bestimmt wird und bei Abschlägen vom Höchstfaktor einer Begründung bedarf.

2.13 Planungsalternativen – Flächenbezogene Nutzungsmöglichkeiten

Die Prüfung möglicher alternativer Nutzungsmöglichkeiten im Zuge des qualifizierten Bauleitplanverfahrens stellt eine Möglichkeit dar, detaillierte Untersuchungen während des gesamten Aufstellungsverfahrens vorzunehmen.

Bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt wurden keine Alternativen aufgezeigt, da die vorliegende Planung bislang die optimale Lösung darstellt, da sie wirtschaftliche, städtebauliche, aber auch ökologische Gesichtspunkte am besten vereint.

3 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHT-DURCHFÜHRUNG

Bezüglich der Umweltbelange ist die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens, der sogenannten Nullvariante, zu prognostizieren.

Da im vorliegenden Fall bereits vor Beginn der Planung ein weitgehend gleich bleibender Zustand bestanden hat, ist davon auszugehen, dass sich dieser auch künftig ohne die Planung nicht wesentlich verändern wird, wie nachfolgende Aspekte belegen:

SCHUTZGUT	VERÄNDERUNG DES AKTUELLEN ZUSTANDES
Mensch	Nicht zu erwarten, da die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung voraussichtlich beibehalten bliebe und weder Lärm- noch Luftbeeinträchtigungen zu- bzw. abnehmen.
Tier	Nicht zu erwarten, da Biotopneuschaffungen im Betrachtungsraum sowie dem angrenzenden Naturraum nicht anstehen und der vorhandene Zustand erhalten bliebe.
Pflanzen	Nicht zu erwarten, da Biotopneuschaffungen im Betrachtungsraum sowie dem angrenzenden Naturraum nicht anstehen und der vorhandene Zustand erhalten bliebe.
Boden/ Fläche	Weitere Beeinträchtigung der Bodeneigenschaften durch Düng- und Pflanzenschutzmittelgaben zu erwarten, da die momentane landwirtschaftliche Bodennutzung voraussichtlich weiter beibehalten bliebe.
Wasser	Weitere Beeinträchtigung des Grundwassers und Oberflächenwassers durch Düng- und Pflanzenschutzmittelgaben zu erwarten, da Extensivierungen der landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht vorgesehen sind. Überbauungen und Flächenversiegelungen fänden voraussichtlich nicht statt, so dass hinsichtlich des Oberflächenwasserabflusses keine Veränderungen zu erwarten wären.
Klima/ Luft	Nicht zu erwarten, da die aktuellen, klima- und luftbeeinflussenden Gegebenheiten unverändert blieben.
Landschaftsbild/ Erholungseignung	Nicht zu erwarten, da der aktuelle Zustand voraussichtlich weiter erhalten bliebe.
Kultur-/ Sachgüter	Nicht relevant, da der Zustand voraussichtlich weiter erhalten bliebe.

4 ERGÄNZENDE AUSSAGEN ZUR UMWELTPRÜFUNG

4.1 Zusätzliche Angaben

4.1.1 Methodik

Die Ermittlung der endgültigen Bewertung ergab sich in vorliegendem Bericht aus folgenden Schritten:

1. Schritt – Relevanzanalyse

Beschreibung der Nutzungsmerkmale des Vorhabengebietes, Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanze, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung, Kultur- und Sachgüter sowie Festlegung des Untersuchungsumgriffs (Wirkräume, bezogen auf die Schutzgüter).

2. Schritt – Wirkungsanalyse

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens durch Beschreibung der möglichen Belastungen der Schutzgüter unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen.

3. Schritt – Beurteilung der unvermeidbaren Auswirkungen

Darstellung der unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Vorhabens auf die relevanten Schutzgüter.

4.1.2 Angaben zu technischen Verfahren

Technische Verfahren in Form von Immissionsschutzgutachten, Geländevermessungen, Klimauntersuchungen, Bodenaufschlüssen, Hydrologische Gutachten etc. liegen nicht vor. Aufgrund der naturräumlichen und standortkundlichen Gegebenheiten hinsichtlich der Planung erscheinen diese auch nicht notwendig.

4.1.3 Schwierigkeiten, fehlende Kenntnisse

Schwierigkeiten lagen zumindest nicht in dem Umfang vor, dass die Erstellung des Umweltberichtes nicht oder nur eingeschränkt möglich gewesen wäre.

4.2 Monitoring

Gegenstand des Monitorings sind die Umweltfolgen, die sich aufgrund der Realisierung des Vorhabens ergeben können. Zusätzlich sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die sich auf die Vermeidung, Verminderung und die Kompensation von Umweltbeeinträchtigungen beziehen, Bestandteil des Monitorings. Nur so ist es möglich, ein realistisches Bild derjenigen Umweltauswirkungen zu erhalten, welche die Plandurchführung letztendlich verursacht hat.

Die einzelnen Überwachungsschritte werden seitens der Kommune auf Grundlage des § 4c BauGB durchgeführt, mit dem Ziel, erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne auch unvorhergesehen auftreten, frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe bereit zu stellen.

Eine Hilfestellung leisten hierzu auch die Fachbehörden, die seitens des Gesetzgebers (§ 4 Abs. 3 BauGB) dazu verpflichtet wurden, die Kommunen darauf hinzuweisen, wenn sie Erkenntnisse über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen haben.

Bezüglich der vorliegenden Planungen ergeben sich nachfolgende Überwachungsvorschläge auf Grundlage des Umweltberichtes:

SCHUTZGUT	MONITORINGANSATZ	MONITORINGZEITRAUM
Arten/ Lebensräume (Tier/ Pflanze)	Dokumentation des Artenbestandes in den Kompensationsflächen mit Überprüfung der angestrebten Flächenaufwertung durch Ortseinsicht und Bestandsaufnahmen.	Nach Erreichung des Entwicklungszieles.
	Überprüfen der Durchführung der Festsetzungen des Grünordnungsplanes hinsichtlich der Umsetzung der Artenverwendung.	Nach Abschluss der Pflanzmaßnahmen.
Boden	Überprüfen der sachgerechten Lagerung des Oberbodens.	Während der Bauphase.
Wasser	Überprüfung der Durchführung der Festsetzungen des Grünordnungsplanes hinsichtlich der Versiegelungsbeschränkungen und Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten.	Während der Bauphase.
Kultur-/ Sachgüter	Überprüfung der Sicherung eventuell zutage kommender Bodenfunde.	Im Zuge der Erdarbeiten für die Erschließung und die einzelnen Bauvorhaben.

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

4.3.1 Beschreibung des Vorhabens

Inhalt der vorliegenden Planung ist die Erweiterung des Gewerbegebietes „Roding am Bahnhof – Pfarrheideweg Nr. 6102-54/2“ um weiteren Gewerbebetrieben Platz zu schaffen. Innerhalb des Geltungsbereiches haben sich teilweise schon mittelständische Betriebe angesiedelt. Das geplante Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO weist einen Flächenumfang von 8,7 ha auf. Im Osten des Geltungsbereiches wird zudem ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO mit einem Umfang von 1,3 ha ausgewiesen. Die GRZ beträgt bei beiden Nutzungsformen maximal 0,6. Im Süden sowie im Westen des Planungsgebietes werden Strauchhecken mit heimischen Sträuchern gepflanzt.

4.3.2 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen des Vorhabens

SCHUTZGUT (Eingriffsschwere)	BESTAND	UMWELTAUSWIRKUNG DES EINGRIFFS	VERMINDERUNGSMASSNAHMEN
Mensch (neutral)	- intensive landwirtschaftliche Nutzflächen, - teilweise schon bestehendes Gewerbegebiet, - keine besondere Bedeutung für naturbezogene Erholung.	- Verlust des vorhandenen Freiraumes durch bauliche Anlagen, - erhöhte Lärm- und Staubeentwicklungen sowie Erschütterungen durch den Betrieb von Baumaschinen, den Abtransport von Bodenmassen und der Anlieferung von Baustoffen, - betriebliche Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Gerüche) durch den Regelbetrieb der gewerblichen Nutzung und bei der An- und Ablieferung von gewerblichen Gütern, - Bereitstellung von Gewerbeflächen und Arbeitsplätzen, - Wegfall der Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Geruch) aus der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung.	- Eingrünung des Baugebietes im Süden und Westen durch eine dichte Strauchbepflanzung aus heimischen und standortgerechten Arten, - Umsetzung genehmigungsrechtlicher Anforderungen hinsichtlich Emissionen, - Überwachung der Emissionen im laufenden Betrieb, - Hinsichtlich Unfall- und Katastrophenschutz sind die einschlägigen Bestimmungen bzgl. Brandschutz zu beachten. Sonstige Unfall- oder Katastrophenrisiken sind derzeit nicht quantifizierbar, da nicht bekannt ist, welche Betriebe sich im Gewerbegebiet ansiedeln.
Tier (bedingt negativ)	- weder schützenswerte, noch lokal bis landesweit bedeutsame Tierarten innerhalb des Eingriffsbereiches bekannt, - keine Zufallsfunde innerhalb des Eingriffsbereiches im Zuge der Begehung.	- Störungen durch Lärm, Erschütterungen, Gerüche und zusätzliche Lichtquellen, - Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope (landwirtschaftliche Nutzflächen), - Neuschaffung von Lebensräumen durch umfangreiche festgesetzte Gehölzpflanzungen.	- Verzicht auf tiergruppenschädigende Bauteile (Sockel bei Einfriedungen), - Wahrung eines Bodenabstandes bei Einfriedungen, - Festsetzung überwiegend standortgerechter, autochthoner Gehölzarten (Insekten- und Vogelnährgehölze).
Pflanze (neutral)	- Ackerland, - teilweise bestehende Gewerbenutzung, - Gehölzbestände in Randbereichen und zwischen bestehenden Gewerbeflächen, - keine Zufallsfunde innerhalb des Eingriffsbereiches im Zuge der Begehung.	- Zerstörung der Vegetationsdecke in Teilbereichen durch dauerhafte Versiegelung im Bereich der Bebauung und Erschließung, - Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope (landwirtschaftliche Nutzflächen), - Neuschaffung von Lebensräumen durch umfangreiche festgesetzte Gehölzpflanzungen.	- Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände, - Festsetzung überwiegend standortgerechter, autochthoner Pflanzenmaterials, - Festsetzung von Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung.
Boden/ Fläche (negativ)	- Geologie Oberkreide, - vorherrschend Pseudogley-Braunerde und Braunerde-Pseudogley, gering verbreitet Pseudogley aus Sand über Sand, gering verbreitet über Sande (Kalk-)Sandstein), - vorherrschend Anmoorgley und humusreicher Gley, gering verbreitet Niedermoorgley aus (skelettführendem) Sand (Talsediment), - Erosionsgefahr gering, - keine Altlasten.	- Bodenbewegungen und -umlagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtung, - Veränderung der Untergrundverhältnisse, - Verlust bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelung, - Verringerung von Erosion auf den Ackerflächen, - Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages auf landwirtschaftlichen Nutzflächen.	- Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß, - Beschränkung des Bodenabtrages und der Bodenbewegungen (Ablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen) nach Maßgabe der baulichen Möglichkeiten, - Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten.

SCHUTZGUT (Eingriffsschwere)	BESTAND	UMWELTAUSWIRKUNG DES EINGRIFFS	VERMINDERUNGSMASSNAHMEN
Wasser (bedingt negativ)	— wassersensiblen Bereiche im Süden, — kein Überschwemmungsgebiet, — kein Wasserschutzgebiet.	— Gebietsabflussbeschleunigung, — Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung, — Entstehung von Abwasser, — eventuelle Gefahr der Grundwasserverschmutzung in den Bodenabtragbereichen, — Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages ins Grundwasser, — Rückführung des anfallenden Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf.	— Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten, — Sammlung, Rückhaltung und Rückführung des anfallenden Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf (Rückhaltungen zur Ableitung von Niederschlagswassers, Abwasser- und Regenwassersertrennung).
Klima und Luft (bedingt negativ)	— Klimabezirk Oberpfälzer Wald, — Wärmeausgleichsfunktion vorhanden, — geringe Funktion hinsichtlich der Versorgung von Siedlungsgebieten mit Frischluft.	— Verminderung der Wärmeausgleichsfunktion durch geringfügige Erhöhung des Versiegelungsgrades, — Erzeugung zusätzlicher Luftschadstoffe durch Verkehr und Hausbrand, — Anlage von kleinklimatisch wirksamen Gehölzpflanzungen.	— Beschränkung der Versiegelung des Bodens durch Belagsflächen nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten, — Anlage kleinklimatisch wirksamer Gehölzbestände.
Landschaftsbild/ Erholungseignung (bedingt negativ)	— geringe Reliefdynamik und hohe Eigenart, — intensiv genutzte Agrarlandschaft, — teilweise schon bestehende Gewerbegebiet — Freizeitnutzungen nicht gegeben.	— Änderung des Landschaftsbildes und des Landschaftscharakters durch Baukörper, — visuelle Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb/ Baustelleneinrichtungen, — Gestaltung des Landschaftsausschnittes durch raumwirksame Gehölzstrukturen.	— Beschränkung der Höhenentwicklung der Baukörper, — Aufwertung des Landschaftsbildes durch Eingrünung mit Gehölzstrukturen.
Kultur-/ Sachgüter (neutral)	— Weder Bau- noch Bodendenkmäler im Eingriffsbereich.	— Meldung zu Tage kommender Bodenfunde an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, — keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen zu vorhandenen Baudenkmalern durch die Baukörper der Anlage.	— Hinweis auf erhöhte Vorsicht im Zuge anfallender Erdbewegungen zum Schutz eventuell vorhandener Bodenfunde, — Meldung zu Tage kommender Bodenfunde, — Anpassung der Baukörper an die vorhandenen topografischen Gegebenheiten.

4.3.3 Fazit

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes „Roding am Bahnhof – Pfarrheideweg Nr. 6102-54/2“ die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet. Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet die dabei gewonnenen Erkenntnisse und stellt fest, dass nach dem aktuell vorhandenen Kenntnisstand insgesamt mit **keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu rechnen ist.

In der Gesamtbetrachtung sind somit besondere kumulative negative Auswirkungen des Vorhabens bezogen auf die gegebenen standörtlichen Vorbelastungen nicht zu erwarten. Das geplante Vorhaben der Stadt Roding ist somit am vorgesehenen Standort als **umweltverträglich** einzustufen.

5 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. Ergänzte Fassung. München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Kelheim. München

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 11. 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 08. 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. 07. 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. 12. 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23. 02. 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. 12. 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. 02. 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 09. 11. 2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der Bayerischen Rechtssammlung [BayRS 2242-1-WK] veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 251) geändert worden ist

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG [BayKompV] vom 07.08.2013 [GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U], die durch § 2 des Gesetzes vom 23.06.2021 [GVBl. S. 352] geändert worden ist

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG [BBodSchV] vom 09.07.2021 [BGBl. I S. 2598, 2716], ersetzt V 2129-32-1 v. 12.07.1999 | 1554 (BBodSchV)

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN [Bundes-Bodenschutzgesetzes – BBodSchG] vom 17. 03. 1998 [BGBl. I S. 502], das zuletzt durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. 02. 2021 [BGBl. I S. 306] geändert worden ist

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23. 02. 1999 [GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U], das zuletzt durch Gesetz vom 09. 12. 2020 [GVBl. S. 640] geändert worden ist

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS IN DER BAYERISCHEN RECHTSSAMMLUNG [AGBGB] vom 20. 09. 1982 [BayRS IV S. 571], das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23. 12. 2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist

SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB):

<https://www.lfu.bayern.de/natur/fis-natur>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP):

<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

BAYERNATLAS: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: <http://risby.bayern.de>

UMWELTATLAS BAYERN: <https://www.umweltatlas.bayern.de>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGENSBURG – REGIONALPLAN REGION REGENSBURG: <http://www.region11.de>



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
RODING AM BAHNHOF - PFARRHEIDEWEG**

Nr. 6102-54/2

mit grünordnerischen Festsetzungen

GEMEINDE	: STADT RODING
LANDKREIS	: CHAM
REGIERUNGSBEZIRK	: OBERPFALZ

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS.....	2
1. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	3
2. BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG.....	4
3. ABWÄGUNG MIT ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	5
4. VERFAHRENSVERMERKE	6

1. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Bei der Änderung des 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 (Anlage 3 der Begründung) des Fachbüros KomPlan, Landshut vom 23.11.2023 beschrieben und bewertet. Folgende Schutzgüter wurden bewertet und entsprechend berücksichtigt:

Schutzgut	Auswirkungen	Bewertung
Mensch	- Verlust des vorhandenen Freiraums, erhöhte Lärm- und Staubentwicklung sowie Erschütterungen durch Baumaschinenbetrieb, betriebliche Emissionen + Bereitstellung von Gewerbeflächen und Arbeitsplätzen, Wegfall landwirtschaftlicher Emissionen	neutral
Arten und Lebensräume – Fauna	- Störung durch Lärm, Erschütterungen, Gerüche und Lichtquellen, Verlust und Zerschneidung von Lebensräumen + Neuschaffung von Lebensräumen durch Pflanzungen	bedingt negativ
Arten und Lebensräume – Flora	- Zerstörung Vegetationsdecke, Verlust und Zerschneidung von Lebensräumen + Neuschaffung von Lebensräumen durch Pflanzungen	neutral
Boden/ Fläche	- Bodenbewegungen, Veränderung Untergrundverhältnisse, Verlust bodenökologischer Funktionen + Verringerung von Erosion, Reduzierung Spritz- und Düngemiteleintrag	negativ
Wasser	- Abflussbeschleunigung, Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung, Entstehung von Abwasser, evtl. Gefahr der Grundwasserverschmutzung + Reduzierung Spritz- und Düngemiteleintrag ins Grundwasser, Rückführung von Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf	bedingt negativ
Klima und Luft	- Verminderung Wärmeausgleichsfunktion, Erzeugung von Luftschadstoffen + Anlage von kleinklimatisch wirksamen Gehölzpflanzungen	bedingt negativ
Landschaftsbild/ Erholungseignung	- Änderung des Landschaftsbildes durch Baukörper, visuelle Beeinträchtigungen durch Baustellenbetrieb + Gestaltung des Landschaftsausschnittes durch eingründende Gehölzstrukturen	bedingt negativ
Kultur und Sachgüter	o Meldung zu Tage kommender Bodenfunde, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen zu Baudenkmälern	neutral

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich des Bebauungsplan-Änderungsdeckblattes die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Sachgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet.

Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet die dabei gewonnenen Erkenntnisse und stellt fest, dass nach dem aktuell vorhandenen Kenntnisstand insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu rechnen ist.

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

Der Ausgleichsflächenbedarf sowie die entsprechenden Ausgleichsflächen und -maßnahmen wurden in der Eingriffsregelung vom 23.11.2023 (Anlage 1 der Begründung) und im Ausgleichsflächenplan (Anlage 2 der Begründung) des Fachbüros KomPlan, Landshut vom 23.11.2023 ermittelt und dargestellt.

Im Ergebnis wurde ein gegenüber der ursprünglichen Planung veränderter Ausgleichsflächenbedarf von 13.115,50 m² festgestellt, um die unvermeidbaren Beeinträchtigungen zu kompensieren.

Der Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf den Grundstücken Flur-Nrn. 757/6 und 757/49 jeweils Gemarkung Mitterdorf erbracht. Diese Ausgleichsflächen werden durch festgesetzte landschaftspflegerische Maßnahmen landschaftsästhetisch und ökologisch aufgewertet.

Die Vorgaben des Leitfadens und des BayNatSchG hinsichtlich Ausgleich und Ersatz werden erfüllt. Dem Ausgleichsbedarf von 13.115,50 m² steht ein Ausgleich in Höhe von 15.051,50 m² gegenüber; der Eingriff ist somit ausgeglichen.

In der Gesamtbetrachtung sind somit keine besonderen kumulativen negativen Auswirkungen des Vorhabens, bezogen auf die gegebenen standörtlichen Vorbelastungen, zu erwarten. Das geplante Vorhaben ist somit am vorgesehenen Standort als umweltverträglich einzustufen.

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 23.01.2023 bis einschließlich 22.02.2023 stattgefunden. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB eine angemessene Frist bis einschließlich 22.02.2023 zur Äußerung gegeben.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.10.2023 bis einschließlich 15.11.2023.

Folgende Stellungnahmen/ Anregungen erforderten eine Anpassung bzw. Korrektur der Unterlagen des Bebauungsplanes:

- Landratsamt Cham, SG 50, Bauwesen: Änderung des Verfahrens; Anpassung der Planzeichnung bei Flur-Nr. 757/11; Überarbeitung Festsetzung 1.1; Ergänzung fehlendes Baudenkmal
- Landratsamt Cham, SG 52/ AB 522, Naturschutz und Landschaftspflege: Anpassung der Planzeichnung bei Flur-Nr. 757/11; Anpassung der Planzeichnung und der Begründung bzgl. Darstellung des LSG
- Landratsamt Cham, SG 53/ AB 531, Gartenkultur und Landespflege: Anpassung der Planzeichnung bei Flur-Nr. 757/11;
- Landratsamt Cham, SG 54 / AB 541, Wasserrecht: Anpassung der Planzeichnung bei Flur-Nr. 757/11; Ergänzung der Begründung zur (nicht zutreffenden) Beeinträchtigung möglicher Rückhaltebereiche; Anpassung der Begründung bzgl. Niederschlagswasserbeseitigung
- Wasserwirtschaftsamt Regensburg: Ergänzung von Hinweisen im Bebauungsplan und in der Begründung zu Wasserversorgung, Hanglage und Niederschlagswasser

- Bayernwerk Netz GmbH: Einarbeitung der Stellungnahme in die 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: Verkehrstechnische Erschließung nach Richtlinien und technischen Baubestimmungen, Löschwasserberechnung, Hydrantenstandorte
Begründung: Keine neuen Erschließungsmaßnahmen durch die Bebauungsplan-Änderung
- Landratsamt Cham, SG 50, Bauwesen: 1. Eingrünung Wendehammer; 2. Bestandsgebäude außerhalb Baugrenze; 3. Weitere Anpassung der Festsetzung 1.1
Begründung: 1. Angrenzende Fläche in Privatbesitz, keine Einwände von Naturschutz und Gartenkultur; 2. Lage bewusst außerhalb wegen späterer Straßenverbreiterung; 3. Betriebszugehörigkeit und Unterordnung wurden eingefügt, wegen der Beschränkung der Zahl der Betriebsleiterwohnungen bestehen keine Bedenken
- Landratsamt Cham, SG 52 / AB 522, Naturschutz und Landschaftspflege: 1. Randeingrünung festsetzen
Begründung: 1. Wegen großzügiger angrenzender Ausgleichsflächen nicht erforderlich
- Landratsamt Cham, SG 53/ AB 531, Gartenkultur und Landespflege: Randeingrünung festsetzen
Begründung: Wegen großzügiger angrenzender Ausgleichsflächen nicht erforderlich
- Landratsamt Cham, SG 54 / AB 541, Wasserrecht: Prüfung, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig ist
Begründung: Da der Geltungsbereich nur um Ausgleichsflächen erweitert wird, ist keine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.
- Bayernwerk Netz GmbH: Darstellung der Leitungen
Begründung: Aus Gründen der Lesbarkeit wird auf eine Darstellung der einzelnen Leitungen verzichtet; das Bayernwerk ist im Rahmen von Bauvorhaben in diesem Gebiet zu beteiligen.
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz: Standortbelange der Betriebe müssen berücksichtigt bleiben, betriebliche Belange dürfen nicht entgegenstehen
Begründung: Keine neuen Einschränkungen der Betriebe, Erweiterungspotential durch Veränderung der Baugrenzen und Anpassung der LSG-Grenze.

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

Da es sich um die Änderung eines bestehenden Gewerbe- und Mischgebietes handelt, erübrigten sich anderweitige Planungsmöglichkeiten oder Alternativstandorte.

Durch die moderaten Erweiterungsmöglichkeiten kann der Gewerbestandort am Pfarrheideweg langfristig gesichert werden. Gleichzeitig werden aber auch die naturschutzrechtlichen

Belange berücksichtigt und vorhandene und geplante Ausgleichsflächen gesichert sowie die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes gewahrt.

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, 06.02.2024

i. A.



Philipp Demel
Stadtbaumeister



Alexandra Riedl
Erste Bürgermeisterin



4. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat am 28.10.2021 die Änderung und Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Roding am Bahnhof – Pfarrheideweg durch die Aufstellung des Änderungsdeckblattes Nr. 6102-54/2 gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1, 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 in Verbindung mit Abs. 4 und 30 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 08.11.2021 am 10.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-54/2 in der Fassung vom 21.06.2022 hat in der Zeit vom 23.01.2023 bis 22.02.2023 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 17.01.2023, ortsüblich bekannt gemacht am 19.01.2023, hingewiesen.
3. Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-54/2 in der Fassung vom 21.06.2022 mit E-Mail vom 18.01.2023 übersandt und eine angemessene Frist bis 22.02.2023 zur Äußerung gegeben.
4. Da die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht gegeben sind, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 28.09.2023 die Anwendung des Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB mit gleichzeitiger 36. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.
5. Der vom Stadtrat am 28.09.2023 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-54/2 in der Fassung vom 28.09.2023 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.10.2023 bis 15.11.2023 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 10.10.2023 am 12.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Stadt Roding hat mit Beschluss des Stadtrates vom 23.11.2023 den Bebauungsplan Nr. 6102-54/2 mit Begründung in der Fassung der Satzungsfertigung vom 23.11.2023 als Satzung beschlossen.

7. Der Bebauungsplan Nr. 6102-54/2 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 23.11.2023 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.
8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6102-54/2 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 05.02.2024 am 06.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-54/2 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.
Der Bebauungsplan Nr. 6102-54/2 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und der §§ 214 und 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

STADT RODING
Roding, 06.02.2024

i. A.



Philipp Demel
Stadtbauamt



Alexandra Riedl
Erste Bürgermeisterin



Die Stadt Roding erlässt aufgrund
- der §§ 1 Abs. 8, 2 Abs. 1 Satz 1, 8 Abs. 3, 10 Abs. 1 und 30 Abs. 1 des Baugesetz-
buches (BauGB),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- des Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
den Bebauungsplan **RODING AM BAHNHOF - PFARRHEIDEWEG Nr. 6102-54/2** mit
integrierter Grünordnung in der Fassung der Satzungsfertigung vom 23.11.2023
als Satzung:

1. Textliche Festsetzungen

Füllschema der Nutzungsschablone:

GE	0,6	Art der baulichen Nutzung	max. zulässige Grundflächenzahl
III	a	max. zulässige Vollgeschosse	Bauweise

1.1 Art der baulichen Nutzung

GE	Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind ausnahmsweise bis zu drei Wohnungen je Betrieb für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen, die dem Gewerbe- betrieb zugeordnet und ihm gegenüber Grundfläche und Baumas- se untergeordnet sind. Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO bleiben Bestandteil des Bebauungsplans.
MI	Mischgebiet nach § 6 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

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

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO i.V.m. Art. 83 Abs. 7 BayBO i.V.m. Art. 2 Abs. 5 BayBO 1998)

III	Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.
-----	---

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Wandhöhe	Die maximale traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) wird mit 12,00 m festgesetzt. Diese ist an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes entlang aller Außenwände zu messen.
Firsthöhe	Die maximale Firsthöhe wird mit 15,00 m festgesetzt. Die Firsthöhe ist das senkrechte Maß vom unteren Bezugspunkt der Wandhöhe bis zur höchsten Stelle der Dachhaut (First bzw. Spitze bei Zeltdach).

1.3 Bauweise

o	offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
a	abweichende Bauweise: wie offene Bauweise, aber Baukörperlängen bis max. 100 m

1.4 Abstandsflächen

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

1.5 Grundstückszufahrten

Die Lage der Grundstückszufahrten ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt.
Grundstückszufahrten sind daher grundsätzlich entlang der öffentlichen Verkehrsfläche
möglich, jedoch nicht im Bereich der jeweils vorhandenen Straßenausstattung bzw. nicht
im Bereich von Anlagen von Ver- und Entsorgungsunternehmen (z. B. Straßenbe-
leuchtungen, Schallschranke, Verkehrszeichen, Hydranten).

1.6 Einfriedungen

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

1.7 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen gelten grundsätzlich die Vorgaben nach Art. 8 BayBO.

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 6 m² nicht überschreiten.
Freistehende Werbetürme sind zulässig, wenn sie in der Länge 1,5 m, in der
Breite 1,5 m und in der Höhe 4 m nicht überschreiten.

1.8 Außenbeleuchtungen

Bei den Außenbeleuchtungen sind nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme
zulässig.

1.9 Wasserwirtschaft

Grundstückszufahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind wasserdurch-
lässig zu gestalten (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine,
Pflaster mit Rasenfugen), damit das Niederschlagswasser versickern kann.
Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreIV) und die dazu bekannt
gemachten "Technischen Regeln zum schadlo- sen Einleiten von gesammelten Nieder-
schlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) in der jeweils gültigen Fassung sind
zu beachten.

1.10 Grünordnung

Die Bepflanzung der privaten Grundstücke muss landschaftsgerecht mit heimischen
Sträuchern und Bäumen erfolgen.

Auf den Betriebsgrundstücken sind je 600 m² Grundstücksfläche ein großer oder mittel-
großer Baum auf einer Pflanzfläche von mindestens 10 m² zu pflanzen oder eine
50 m² große freiwachsende Strauchpflanzung anzulegen.
Parkplatzflächen sind alle 10 Stellplätze durch Grüninseln mit mindestens einem
mittelkronigen Baum zu gliedern (mind. 10 m² Pflanzfläche je Baumscheibe).

Auf der festgesetzten privaten Grünfläche zur Ortsrandeinzirung ist eine Hecke aus
standortheimischen Laubgehölzen anzulegen.

Bei Bäumen und Sträuchern sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.
Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen muss
mindestens 2,50 m betragen.

1.11 Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nur auf Dachflächen zulässig.
Nicht zulässig sind aufgeständerte Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren, außer
bei Flachdächern. Hier dürfen Aufständerungen von Photovoltaikanlagen einen Winkel
von max. 15° und Sonnenkollektoren einen Winkel von max. 40°, gemessen zur
Horizontalen, aufweisen.

2. Zeichnerische Festsetzungen

(gemäß Planzeichenverordnung - PlanZV)

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
	Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
	Straßenverkehrsflächen
	Fläche für Versorgungsanlagen: Trafostation
	Öffentliche Grünfläche mit Graben zur Niederschlagswasserableitung
	Öffentliche Grünfläche: Ausgleichsfläche
	Private Grünfläche mit Pflanzgebot für Laubbaum- und Laubstrauchhecke
	Hauptabwasserleitung: bestehender Abwasserkanal
	mit Leitungsrecht für Hauptabwasserleitung belastete Fläche

3. Hinweise

3.1 Zeichnerische Hinweise

	bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen und Flurstücksnummer
	bestehende Gebäude
	Baudenkmal mit Aktennummer in der Bayerischen Denkmalliste D-3-72-153-95
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes mit Angabe der Biotopnummer gemäß Biotop- kartierung
	Landschaftsschutzgebiet "Oberer Bayerischer Wald"

3.2 Textliche Hinweise

3.2.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem. Schmutzwasser muss in den Misch-
wasserkanal, Niederschlagswasser kann in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

3.2.2 Umgang mit Niederschlagswasser

Niederschlagswasser sollte auf jeder Parzelle in geeigneten baulichen Anlagen gesamt-
melt werden. Darüber hinaus sollte das restliche unverschmutzte Niederschlagswasser
auf eigenem Grundstück versickert werden.
Es wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreIV) und die dazu
bekannt gemachten "Technischen Regeln zum schadlo- sen Einleiten von gesammelten
Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) in der jeweils gültigen Fassung
hingewiesen.

Das Wasserversorgungsamt Regensburg weist darauf hin, dass die nach § 30 Abs. 1
BauGB erforderliche Erschließung der Baugrundstücke auch eine geordnete Beseitigung
des Niederschlagswassers beinhaltet.

Vorrangig sind die Möglichkeiten zur Versickerung des Niederschlagswassers zu prüfen.
Die Möglichkeit der Versickerung ist im Vorfeld weiterer Planungsschritte durch geeignete
Maßnahmen (Baugrunduntersuchung, Sickerversuche, Ermittlung der Grundwasser-
stände) zu klären. Sind die Voraussetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers
nicht gegeben (ungünstige Boden- und Grundwasserhältnisse), ist die Möglichkeit des
Einleiten über eine Regenrückhaltung in ein Gewässer zu untersuchen. Bei einer zentralen
Versickerung oder einer Regenrückhaltung mit gedrosselter Einleitung in ein Gewässer
ist insbesondere die schadhafte Ableitung des Notüberlaufs bei Überlastung der An-

lage durch Starkregen sicher zu stellen. Die Notüberlaufwassermenge kann je nach
Starkregenergebnis ein Vielfaches des Drosselabflusses betragen. Die Ableitung des
Notüberlaufes darf dabei zu keiner Beeinträchtigung oder Gefährdung von Grundstücken
Dritter führen.

3.2.3 Wasserrechtliche Erlaubnis

Auf die Niederschlagswasserableitung über die Öffentliche Grünflächen (Flur-Nrn. 737/3,
737/37 und 740/2) und über die Ausgleichsfläche (Flur-Nrn. 737/2, 740/28 und 757/6)
wurde die Wasserrechtliche Erlaubnis erteilt am 30.07.2009, Az. 54-2-641.01-23-He.

3.2.4 Wasserversorgung

Das geplante Gebiet liegt zum einen teilweise (vor allem der südwestliche Teil) im ver-
bindlichen Vorranggebiet für die Wasserversorgung "Bei Roding". Zum anderen befindet
sich der Geltungsbereich östlich der Flurnummer 757/25 im Einzugsgebiet der Wasser-
versorgung des Wasserwerks "Vetterfeld Pfendling". Da zudem im gesamten Teilgebiet südlich des Pfarrheidewegs hohe Grundwasserstände
vorliegen, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes
Wasser zu sichern. Ist bei Vorhaben geplant das Grundwasser aufzuschließen, muss
dies wasserrechtlich behandelt werden.

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG bei der Freilegung von
Grundwasser (mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt) und
die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 i.V.m. § 9 WHG wird hinge-
wiesen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich
zu benachrichtigen.

3.2.5 Hanglage / Hangwasser

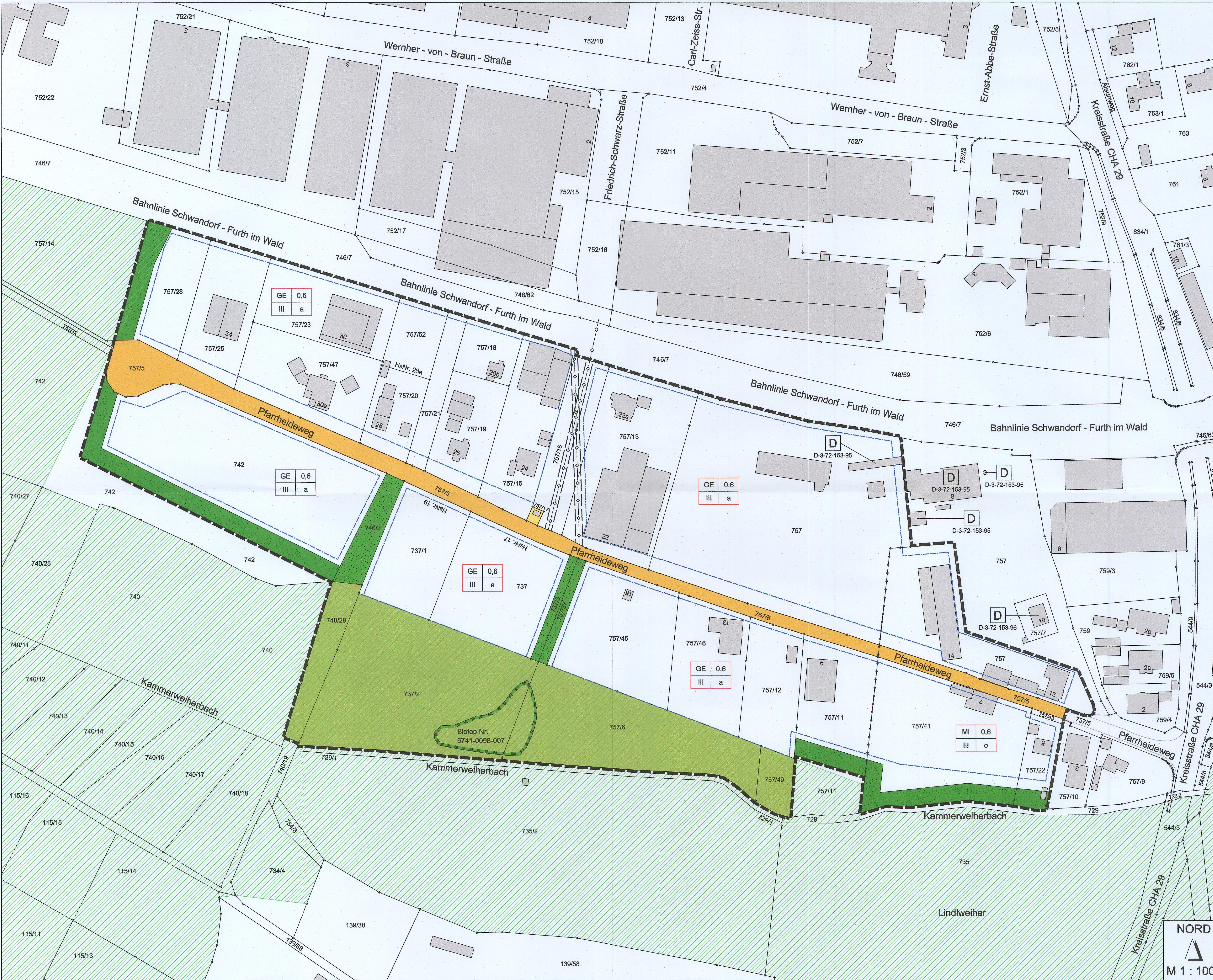
Der südwestliche, unbebaute Teil des Planungsgebiets liegt unterhalb landwirtschaftlich
genutzter Hangflächen. Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schnee-
schmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdb-
schwemmungen kommen. Bei Gebäude- und Freiflächenplanung sollen derartige Risiken
berücksichtigt werden. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden,
dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§37 WHG).

3.2.6 Natur- und Artenschutz

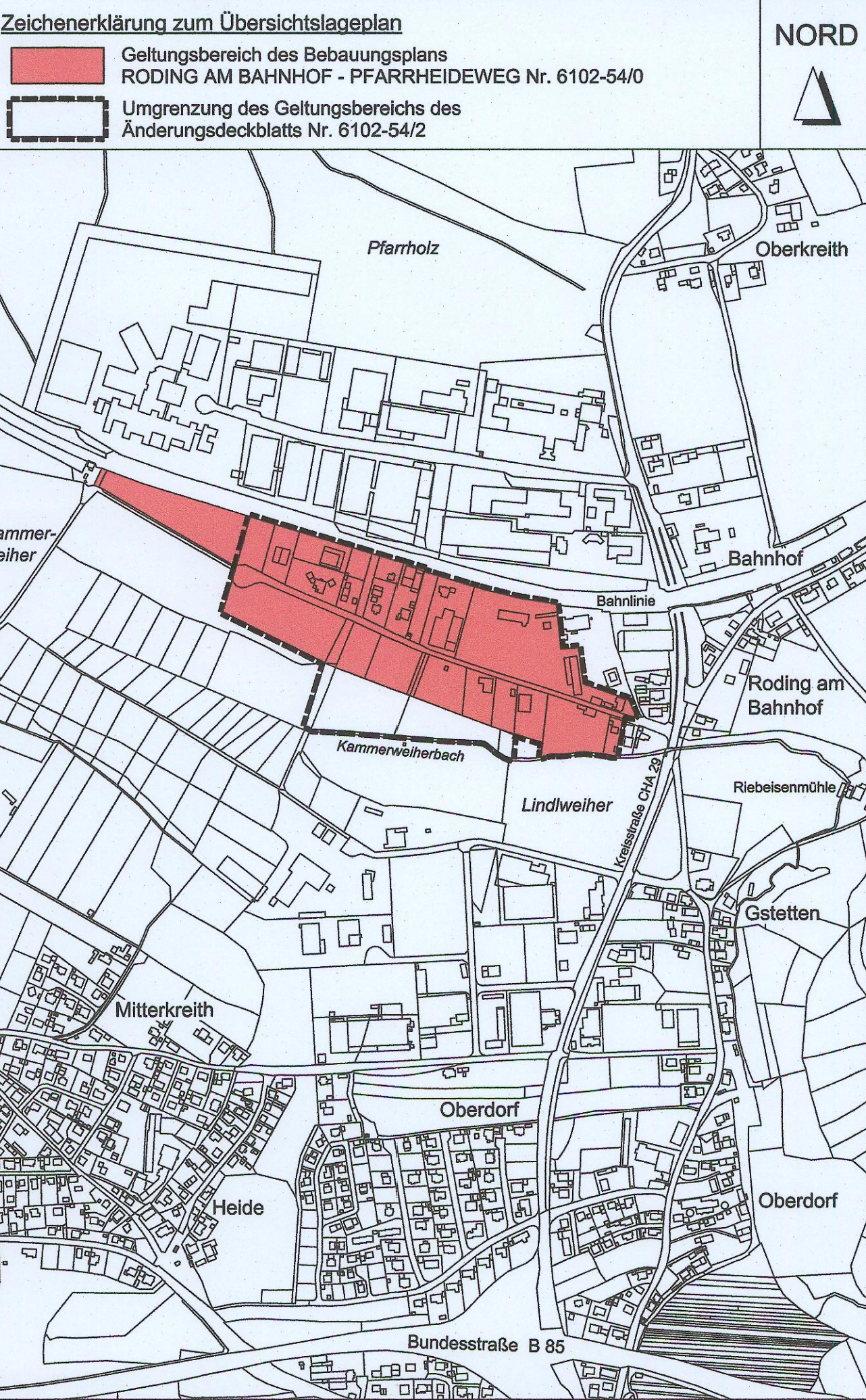
Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme dürfen nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundes-
naturschutzgesetz Bäume bzw. Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom
1. Oktober bis 28. Februar abgeschnitten werden.

3.2.7 Stellplätze

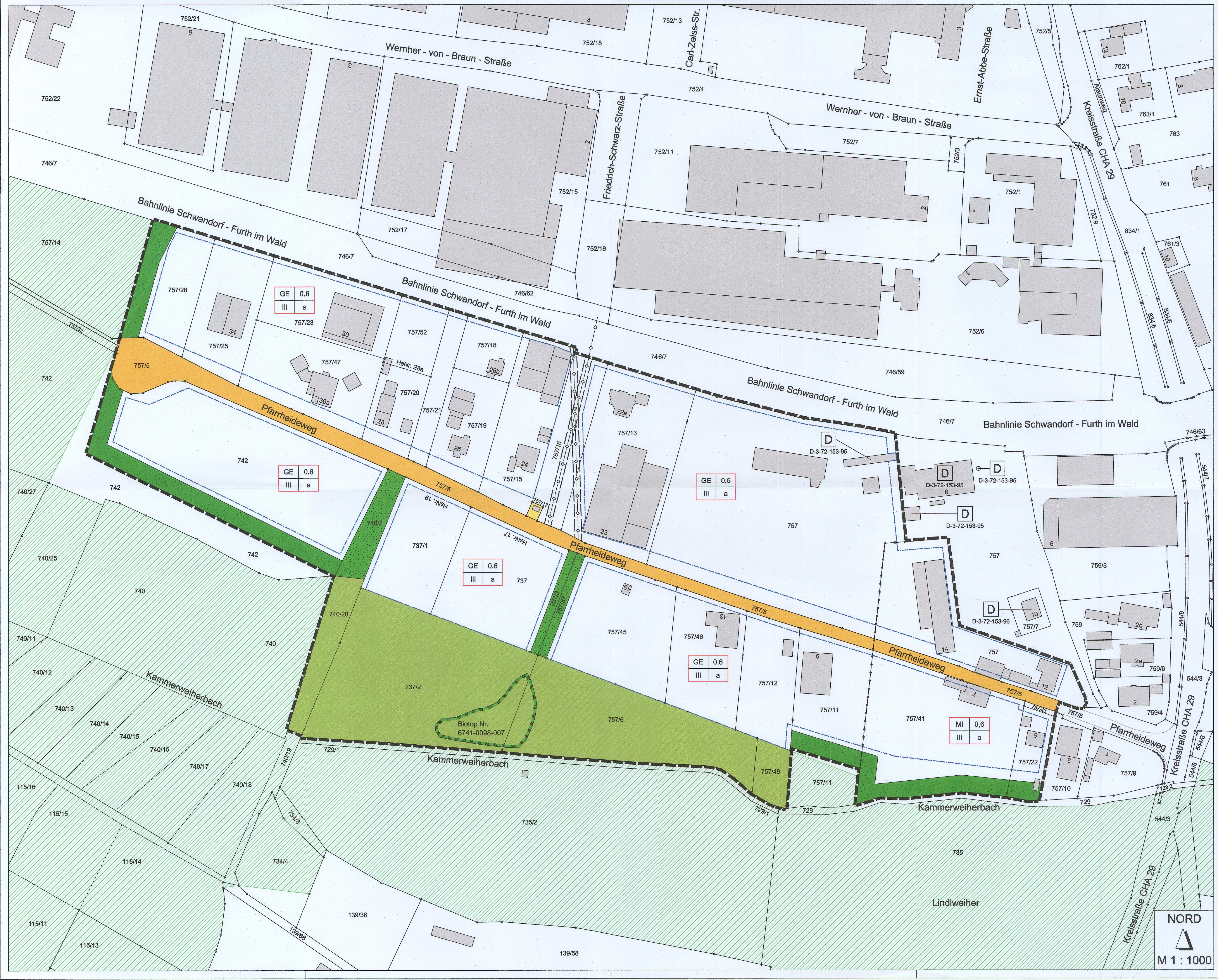
Die Anzahl, Lage, Anordnung, Gestaltung und Beschaffenheit der erforderlichen Stell-
plätze richtet sich nach der jeweils gültigen Fassung der "Satzung über die Herstellung
und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung - SIS) der Stadt
Roding.



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. 1 : 7500



Änderung und Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes RODING AM BAHNHOF - PFARRHEIDEWEG Nr. 6102-54/0 durch Aufstellung des Änderungsdeckblattes RODING AM BAHNHOF - PFARRHEIDEWEG Nr. 6102-54/2 S T A D T R O D I N G L A N D K R E I S O B E R P F A L Z R E G . - B E Z I R K	6102-54/2 SATZUNGS- FERTIGUNG in der Fassung vom 23.11.2023
1. ÄNDERUNGS- BESCHLUSS	Der Stadtrat hat am 28.10.2021 die Änderung und Erweiterung des rechtsverbind- lichen Bebauungsplanes RODING AM BAHNHOF - PFARRHEIDEWEG durch die Aufstellung des Änderungsdeckblattes Nr. 6102-54/2 gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1, 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 in Verbindung mit Abs. 4 und 30 Abs. 1 BauGB im be- schränkten Verfahren beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 08.11.2021 am 10.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- BETEILIGUNG nach § 3 Abs. 1 BauGB	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-54/2 in der Fassung vom 21.06.2022 hat in der Zeit vom 23.01.2023 bis 22.02.2023 stattgefunden. Hierfür wurde mit Bekanntmachung vom 17.01.2023, ortsüblich bekannt gemacht am 19.01.2023, hingewiesen.
3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDEN- BETEILIGUNG nach § 4 Abs. 1 BauGB	Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Ab- gabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungs- planes Nr. 6102-54/2 in der Fassung vom 21.06.2022 mit E-Mail vom 18.01.2023 übersandt und eine angemessene Frist bis 22.02.2023 zur Ausfertigung gegeben.
4. ÄNDERUNG DES VERFAHRENS	Da die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht gegeben sind, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 28.09.2023 die An- wendung des Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB mit gleichzeitiger 36. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.
5. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN- BETEILIGUNG nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB	Der vom Stadtrat am 28.09.2023 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-54/2 in der Fassung vom 28.09.2023 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB am 16.10.2023 bis 15.11.2023 im Rathaus öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekannt- machung vom 10.10.2023 am 12.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
6. SATZUNGS- BESCHLUSS	Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 23.11.2023 den Bebauungsplan Nr. 6102-54/2 mit Begründung in der Fassung der Satzungs- fertigung vom 23.11.2023 als Satzung beschlossen.
7. AUSFERTIGUNG Roding, 02.02.2024 Alexander Riedl Erster Bürgermeister	Der Bebauungsplan Nr. 6102-54/2 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 23.11.2023 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.
8. INKRAFTTRETEN STADT RODING Roding, 06.02.2024 Alexander Riedl Erster Bürgermeister	Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6102-54/2 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 05.02.2024 am 06.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-54/2 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan Nr. 6102-54/2 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienst- stunden im Rathaus öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekannt- machung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und der §§ 214 und 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.
9. PLANUNG Stadtbaumeister Roding Schulstraße 15 93426 Roding	Vorentwurf: 21.06.2022 Entwurf: 28.09.2023 Satzungsfertigung: 23.11.2023 I. A. Fink



Die Stadt Roding erlässt aufgrund

- der §§ 1 Abs. 8, 2 Abs. 1 Satz 1, 8 Abs. 3, 10 Abs. 1 und 30 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- des Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

den Bebauungsplan **RODING AM BAHNHOF - PFARRHEIDEWEG Nr. 6102-54/2** mit integrierter Grünordnung in der Fassung der Satzungsfertigung vom 23.11.2023 als Satzung:

1. Textliche Festsetzungen

Füllschema der Nutzungsschablone:

GE	0,6	Art der baulichen Nutzung	max. zulässige Grundflächenzahl
III	a	max. zulässige Vollgeschosse	Bauweise

1.1 Art der baulichen Nutzung

- GE

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind ausnahmsweise bis zu drei Wohnungen je Betrieb für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO bleiben Bestandteil des Bebauungsplans.
- MI

Mischgebiet nach § 6 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

- 0,6

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,6.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO i.V.m. Art. 83 Abs. 7 BayBO i.V.m. Art. 2 Abs. 5 BayBO 1998)

- III

Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

- Wandhöhe

Die maximale traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) wird mit 12,00 m festgesetzt.
Diese ist an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes entlang aller Außenwände zu messen.
- Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe wird mit 15,00 m festgesetzt.
Die Firsthöhe ist das senkrechte Maß vom unteren Bezugspunkt der Wandhöhe bis zur höchsten Stelle der Dachhaut (First bzw. Spitze bei Zeltdach).

1.3 Bauweise

- o offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- a abweichende Bauweise: wie offene Bauweise, aber Baukörperlängen bis max. 100 m

1.4 Abstandsflächen

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

1.5 Grundstückszufahrten

Die Lage der Grundstückszufahrten ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Grundstückszufahrten sind daher grundsätzlich entlang der öffentlichen Verkehrsfläche möglich, jedoch nicht im Bereich der jeweils vorhandenen Straßenausstattung bzw. nicht im Bereich von Anlagen von Ver- und Entsorgungsunternehmen (z. B. Straßenbeleuchtungen, Schaltschränke, Verkehrszeichen, Hydranten).

1.6 Einfriedungen

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

1.7 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen gelten grundsätzlich die Vorgaben nach Art. 8 BayBO.

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 6 m² nicht überschreiten.

Freistehende Werbetürme sind zulässig, wenn sie in der Länge 1,5 m, in der Breite 1,5 m und in der Höhe 4 m nicht überschreiten.

1.8 Außenbeleuchtungen

Bei den Außenbeleuchtungen sind nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme zulässig.

1.9 Wasserwirtschaft

Grundstückszufahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen), damit das Niederschlagswasser versickern kann.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazu bekannt gemachten "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

1.10 Grünordnung

Die Bepflanzung der privaten Grundstücke muss landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Bäumen erfolgen.

Auf den Betriebsgrundstücken sind je 600 m² Grundstücksfläche ein großer oder mittelgroßer Baum auf einer Pflanzfläche von mindestens 10 m² zu pflanzen oder eine 50 m² große freiwachsende Strauchpflanzung anzulegen.

Parkplatzflächen sind alle 10 Stellplätze durch Grüninseln mit mindestens einem mittelkronigen Baum zu gliedern (mind. 10 m² Pflanzfläche je Baumscheibe).

Auf der festgesetzten privaten Grünfläche zur Ortsrandeingrünung ist eine Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen anzulegen.

Bei Bäumen und Sträuchern sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten. Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen muss mindestens 2,50 m betragen.

1.11 Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nur auf Dachflächen zulässig.

Nicht zulässig sind aufgeständerte Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren, außer bei Flachdächern. Hier dürfen Aufständereien von Photovoltaikanlagen einen Winkel von max. 15 ° und Sonnenkollektoren einen Winkel von max. 40°, gemessen zur Horizontalen, aufweisen.

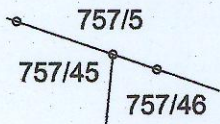
2. Zeichnerische Festsetzungen

(gemäß Planzeichenverordnung - PlanZV)

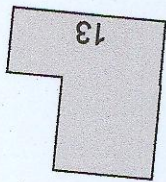
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
	Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
	Straßenverkehrsflächen
	Fläche für Versorgungsanlagen: Trafostation
	Öffentliche Grünfläche mit Graben zur Niederschlagswasserableitung
	Öffentliche Grünfläche: Ausgleichsfläche
	Private Grünfläche mit Pflanzgebot für Laubbaum- und Laubstrauchhecke
	Hauptabwasserleitung: bestehender Abwasserkanal
	mit Leitungsrecht für Hauptabwasserleitung belastete Fläche

3. Hinweise

3.1 Zeichnerische Hinweise



bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen und Flurstücksnummer

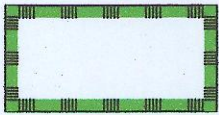


bestehende Gebäude

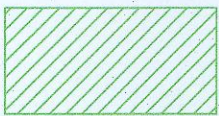


D-3-72-153-95

Baudenkmal mit Aktennummer in der Bayerischen Denkmalliste



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes mit Angabe der Biotopnummer gemäß Biotopkartierung



Landschaftsschutzgebiet "Oberer Bayerischer Wald"

3.2 Textliche Hinweise

3.2.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem. Schmutzwasser muss in den Mischwasserkanal, Niederschlagswasser kann in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

3.2.2 Umgang mit Niederschlagswasser

Niederschlagswasser sollte auf jeder Parzelle in geeigneten baulichen Anlagen gesammelt werden. Darüber hinaus sollte das restliche unverschmutzte Niederschlagswasser auf eigenem Grundstück versickert werden.

Es wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazu bekannt gemachten "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen.

Das Wasserwirtschaftsamt Regensburg weist darauf hin, dass die nach § 30 Abs. 1 BauGB erforderliche Erschließung der Baugrundstücke auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers beinhaltet.

Vorrangig sind die Möglichkeiten zur Versickerung des Niederschlagswassers zu prüfen. Die Möglichkeit der Versickerung ist im Vorfeld weiterer Planungsschritte durch geeignete Maßnahmen (Baugrunduntersuchung, Sickerversuche, Ermittlung der Grundwasserstände) zu klären. Sind die Voraussetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers nicht gegeben (ungünstige Boden- und Grundwasserverhältnisse), ist die Möglichkeit des Einleitens über eine Regenrückhaltung in ein Gewässer zu untersuchen. Bei einer zentralen Versickerung oder einer Regenrückhaltung mit gedrosselter Einleitung in ein Gewässer ist insbesondere die schadlose Ableitung des Notüberlaufs bei Überlastung der An-

lage durch Starkregen sicher zu stellen. Die Notüberlaufwassermenge kann je nach Starkregenereignis ein Vielfaches des Drosselabflusses betragen. Die Ableitung des Notüberlaufes darf dabei zu keiner Beeinträchtigung oder Gefährdung von Grundstücken Dritter führen.

3.2.3 Wasserrechtliche Erlaubnis

Für die Niederschlagswasserableitung über die Öffentliche Grünflächen (Flur-Nrn. 737/3, 737/37 und 740/2) und über die Ausgleichsfläche (Flur-Nrn. 737/2, 740/28 und 757/6) wurde die Wasserrechtliche Erlaubnis erteilt am 30.07.2009, Az. 54-2-641.01-23-He.

3.2.4 Wasserversorgung

Das geplante Gebiet liegt zum einen teilweise (vor allem der südwestliche Teil) im verbindlichen Vorranggebiet für die Wasserversorgung "Bei Roding". Zum anderen befindet sich der Geltungsbereich östlich der Flurnummer 757/25 im Einzugsgebiet der Wasserversorgung des Wasserwerks "Wetterfeld Piending".

Da zudem im gesamten Teilgebiet südlich des Pfarrheidewegs hohe Grundwasserstände vorliegen, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Ist bei Vorhaben geplant das Grundwasser aufzuschließen, muss dies wasserrechtlich behandelt werden.

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser (mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt) und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 i.V.m. § 9 WHG wird hingewiesen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

3.2.5 Hanglage / Hangwasser

Der südwestliche, unbebaute Teil des Planungsgebiets liegt unterhalb landwirtschaftlich genutzter Hangflächen. Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdschwemmungen kommen. Bei Gebäude- und Freiflächenplanung sollen derartige Risiken berücksichtigt werden. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belastigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§37 WHG).

3.2.6 Natur- und Artenschutz

Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme dürfen nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz Bäume bzw. Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar abgeschnitten werden.

3.2.7 Stellplätze

Die Anzahl, Lage, Anordnung, Gestaltung und Beschaffenheit der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Fassung der "Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung - StS)" der Stadt Roding.

Änderung und Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes
RODING AM BAHNHOF - PFARRHEIDEWEG Nr. 6102-54/0
durch Aufstellung des Änderungsdeckblattes

RODING AM BAHNHOF - PFARRHEIDEWEG Nr. 6102-54/2

S T A D T
L A N D K R E I S
R E G . - B E Z I R K

R O D I N G
C H A M
O B E R P F A L Z

6102-54/2

**SATZUNGS-
FERTIGUNG**

in der Fassung
vom 23.11.2023

**1. ÄNDERUNGS-
BESCHLUSS**

Der Stadtrat hat am 28.10.2021 die Änderung und Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes RODING AM BAHNHOF - PFARRHEIDEWEG durch die Aufstellung des Änderungsdeckblattes Nr. 6102-54/2 gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1, 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 in Verbindung mit Abs. 4 und 30 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 08.11.2021 am 10.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

**2. FRÜHZEITIGE
ÖFFENTLICHKEITS-
BETEILIGUNG**
nach § 3 Abs.1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-54/2 in der Fassung vom 21.06.2022 hat in der Zeit vom 23.01.2023 bis 22.02.2023 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 17.01.2023, ortsüblich bekannt gemacht am 19.01.2023, hingewiesen.

**3. FRÜHZEITIGE
BEHÖRDEN-
BETEILIGUNG**
nach § 4 Abs.1 BauGB

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-54/2 in der Fassung vom 21.06.2022 mit E-Mail vom 18.01.2023 übersandt und eine angemessene Frist bis 22.02.2023 zur Äußerung gegeben.

**4. ÄNDERUNG DES
VERFAHRENS**

Da die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht gegeben sind, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 28.09.2023 die Anwendung des Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB mit gleichzeitiger 36. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

**5. ÖFFENTLICHKEITS-
UND BEHÖRDEN-
BETEILIGUNG**
nach §§ 3 Abs. 2 und
4 Abs. 2 BauGB

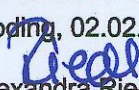
Der vom Stadtrat am 28.09.2023 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-54/2 in der Fassung vom 28.09.2023 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.10.2023 bis 15.11.2023 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 10.10.2023 am 12.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

**6. SATZUNGS-
BESCHLUSS**

Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 23.11.2023 den Bebauungsplan Nr. 6102-54/2 mit Begründung in der Fassung der Satzungs-fertigung vom 23.11.2023 als Satzung beschlossen.

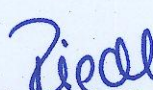
7. AUSFERTIGUNG

Roding, 02.02.2024


Alexandra Riedl
Erste Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan Nr. 6102-54/2 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 23.11.2023 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

8. INKRAFTTRETEN
STADT RODING
Roding, 06.02.2024


Alexandra Riedl
Erste Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6102-54/2 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 05.02.2024 am 06.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-54/2 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan Nr. 6102-54/2 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und der §§ 214 und 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

9. PLANUNG

Stadtbauamt Roding
Schulstraße 15
93426 Roding

Vorentwurf: 21.06.2022
Entwurf: 28.09.2023
Satzungsfertigung: 23.11.2023


i. A. Fink