

F L Ä C H E N N U T Z U N G S P L A N R O D I N G S T A D T L A N D K R E I S R E G. - B E Z I R K	DECKBLATT NR. 39 6100-35/39 ENTWURF in der Fassung vom 25.09.2025
--	--

Änderungsbereich: INDUSTRIEGEBIET ROBERT-BOSCH-STRASSE

INHALT:

1. Anlass der Planung und Verfahrenswahl
2. Gültiger Flächennutzungsplan
3. Bestandssituation
4. Planungen und Auswirkungen
5. Änderung der Flächen im Flächennutzungsplan
6. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
7. Umweltprüfung mit Umweltbericht
8. Planung

ANLAGEN:

Anlage 1 Umweltbericht vom 20.08.2025

1. ANLASS DER PLANUNG UND VERFAHRENSWAHL

Auf der überplanten Fläche soll ein Industriegebiet entwickelt werden, um dort einen Gewerbebetrieb unterbringen zu können, der in anderen Baugebieten unzulässig ist (erheblich belästigender Gewerbebetrieb).

Da es sich um eine Erweiterungsfläche einer am Standort ansässigen Firma handelt, sind alternative Entwicklungs- bzw. bestehende Industrieflächen nicht geeignet.

Der Stadtrat hat aus diesen Gründen in seiner Sitzung am 26.09.2024 gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 8 Abs. 3 sowie 30 Abs. 1 BauGB die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Aufstellung eines 39. Änderungsdeckblattes Nr. 6100-35/39 im Parallelverfahren mit der gleichzeitigen Aufstellung des Bebauungsplanes Industriegebiet Robert-Bosch-Straße Nr. 6102-113/0 beschlossen.

2. GÜLTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.

3. BESTANDSSITUATION

3.1 Lage und Größe der Planfläche

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten des Ortsteils Oberdorf westlich der Kreisstraße CHA 29 (Bahnhofstraße).

Die Fläche der Flächennutzungsplanänderung beträgt insgesamt 1,6 ha.

3.2 Umgebungssituation

Das Plangebiet grenzt im Norden, Osten und Süden an die öffentlichen Verkehrsflächen (Ortsstraßen) „Johann-Ettl-Straße“ Flur-Nrn. 139/12 und 139/67, jeweils Gemarkung Mitterdorf und „Robert-Bosch-Straße“ Flur-Nrn. 139/66 und 551, jeweils Gemarkung Mitterdorf, an. Im weiteren Umgriff befinden sich gewerblich genutzte Flächen. Im Westen schließen sich weitere Gewerbegrundstücke an.

3.3 Bisherige Nutzung

Die Planfläche wird derzeit im Osten und Süden als Lager- und Parkplatzfläche genutzt. Die übrige Fläche liegt brach bzw. auf der südlichen Teilfläche wird mittlerweile ein genehmigtes Bauvorhaben ausgeführt.

4. PLANUNGEN UND AUSWIRKUNGEN

4.1 Inhalte der Planung

Das Plangebiet wird künftig als Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan weicht daher von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ab, welcher das Grundstück noch als Gewerbegebiet (GE) darstellt. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit gleichzeitiger Aufstellung des 39. Änderungsdeckblattes Nr. 6100-35/39 geändert.

4.2 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Mitterdorf und wird wie folgt umgrenzt:

im Norden:	von der öffentlichen Verkehrsfläche (Ortsstraße) „Johann-Ettl-Straße“ Flur-Nrn. 139/12 und 139/67
------------	---

im Westen: von den bebauten Gewerbegrundstücken Flur-Nrn. 139/11 und 139/69
im Süden: von der öffentlichen Verkehrsfläche (Ortsstraße) „Robert-Bosch-Straße“ Flur-Nr. 139/66
im Osten: von der öffentlichen Verkehrsfläche (Ortsstraße) „Robert-Bosch-Straße“ Flur-Nr. 551

und beinhaltet das Grundstück Flur-Nr. 550 in der Gemarkung Mitterdorf.

4.3 Versorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird sichergestellt durch den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Mitterdorfer Gruppe. Die erforderliche Löschwassermenge (Grundsatz) ist nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu berechnen. In einem Industriegebiet (GI) ergibt sich je nach Gefahr der Brandausbreitung ein voraussichtlicher Löschwasserbedarf von 96 oder 192 m³/h über die Dauer von zwei Stunden, also insgesamt 192 oder 384 m³.

Die Stromversorgung wird durch die Bayernwerk Netz GmbH sichergestellt.

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz wird durch die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH sichergestellt.

Nach der derzeitigen Planung des Eigenbetriebes Digitale Infrastruktur Landkreis Cham führt das zukünftige Glasfasernetz des Landkreises an das Baugebiet. Ein Anschluss des Baugebietes an die geplante Backbone-Leitung des Landkreises wäre grundsätzlich möglich, wenn kein privater Telekommunikationsanbieter das Gebiet versorgt.

4.4 Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem.

Das Schmutzwasser muss in die Mischwasserkanalisation in der „Johann-Ettl-Straße“ oder in der „Robert-Bosch-Straße“ eingeleitet werden. Fällt im entsprechenden Gewerbebetrieb Abwasser an, welches sich in der Belastung erheblich von häuslichem Schmutzwasser unterscheidet oder mit anderen Stoffen verunreinigt sein kann, ist ggf. eine vorherige Behandlung erforderlich (z. B. durch einen Ölabscheider).

Das Niederschlagswasser ist über eine ausreichend dimensionierte Rückhaltung zu sammeln und zu versickern. Nach Arbeitsblatt DWA-A 138 kann Niederschlagswasser in einem relevanten Versickerungsbereich mit einem k_f -Wert von 1×10^{-3} bis 1×10^{-6} m/s versickert werden.

Vom Grundstückseigentümer wurden dazu zwei Sickerversuche durchgeführt. Dabei ergaben sich k_f -Werte von ca. $4,8 \times 10^{-6}$ m/s bzw. ca. $1,5 \times 10^{-6}$ m/s. Die vorliegenden Böden weisen somit für die betreffenden Erkundungstiefenabschnitte eine Durchlässigkeit auf, welche gerade noch in diesem Bereich liegt. Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hiervon ausgenommen kann Niederschlagswasser gegebenenfalls genehmigungsfrei versickert werden, sofern die Voraussetzungen für eine erlaubnisfreie Niederschlagswasserbeseitigung nach den technischen Regeln (TRENGW, TREN OG) vorliegen.

Grundwasser wurde bis zur Endtiefe der Schürfen (2,4 m) nicht vorgefunden und ist aufgrund örtlicher Erfahrungen erst wesentlich tiefer zu erwarten.

Die Ableitung von (nicht versickerndem) Niederschlagswasser in das öffentliche System ist nur mit einer gedrosselten Einleitungsmenge von gesamt max. 20 l/s zulässig.

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

4.5 Straßenmäßige Erschließung

Das Plangebiet ist über die bestehenden Ortsstraßen, welche in die Kreisstraße CHA 29 (Bahnhofstraße) einmünden, an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die vorhandenen Ortsstraßen „Robert-Bosch-Straße“ oder „Johann-Ettl-Straße“. Beide Ortsstraßen sind für die geplante Nutzung ausreichend ausgebaut.

4.6 Wasserwirtschaft

Von der Planung sind keine Wasserflächen betroffen; das Grundwasser wird nicht beeinträchtigt.

4.7 Land- und Fortwirtschaft

Von der Planung sind weder landwirtschaftliche Flächen noch Waldflächen betroffen. Mit Stellungnahme vom 13.06.2025 hat das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Cham bestätigt, dass es sich bei der (ursprünglich bewachsenen) Fläche nicht um Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG handelt.

4.8 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet oder dessen unmittelbarer Nähe befinden sich keine in der Bayerischen Denkmalliste verzeichneten Denkmäler. Sollten während der Bauarbeiten Hinweise auf Denkmäler gefunden werden, gelten die Vorschriften des bayerischen Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG).

4.9 Landschaftsschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich kein Schutzgebiet oder Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts. Das Planungsgebiet liegt auch nicht im Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ (LSG).

5. ÄNDERUNG DER FLÄCHEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Art der Nutzung im Änderungsbereich	gültiger Flächennutzungs- plan	Flächennutzungsplan -Fortschreibung durch DECKBLATT NR. 39 6100-35/39
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	16.054 m ²	0 m ²
Industriegebiet (§ 9 BauNVO)	0 m ²	16.054 m ²
Gesamtfläche im Änderungsbereich	16.054 m²	16.054 m²

6. EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist dies noch nicht beurteilbar. Deshalb erfolgt die Eingriffs- und Ausgleichsregelung auf Ebene des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplanes Industriegebiet Robert-Bosch-Straße Nr. 6102-113/0. Insoweit wird auf die dortige Begründung des Bebauungsplanes unter Ziff. 8.1 verwiesen.

7. UMWELTPRÜFUNG MIT UMWELTBERICHT

Die Belange des Umweltschutzes wurden gemäß §§ 2 Abs. 4 i. V. m. 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB in einem separaten Umweltbericht als Anlage 1 zu dieser Begründung ermittelt und bewertet. Dort werden die Ergebnisse ausführlich dargestellt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch die bauliche Nutzung bisher teilweise ungenutzter Gewerbeflächen nach derzeitigem Wissensstand nur geringe nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt verbleiben.

8. PLANUNG

STADT RODING
Schulstraße 15
93426 Roding

Vorentwurf	26.09.2024
Entwurf:	25.09.2025
Feststellungsfertigung:	00.00.2025

Roding, 00.00.2025
i. A.

Philipp Demel
Stadtbauamt

Alexandra Riedl
Erste Bürgermeisterin

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Änderungsdeckblattes Nr. 6100-35/39 zum Flächennutzungsplan Nr. 6100-35 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 00.00.2025 bis 00.00.2025 im Internet veröffentlicht und zusätzlich im Rathaus der Stadt Roding öffentlich ausgelegt.