



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

B E B A U U N G S P L A N I N D U S T R I E G E B I E T R O B E R T - B O S C H - S T R A S S E N R. 6 1 0 2 - 1 1 3 / 0

mit grünordnerischen Festsetzungen

Die Begründung beinhaltet die schalltechnische Untersuchung
sowie den Umweltbericht

ENTWURF in der Fassung vom 25.09.2025

GEMEINDE	: STADT RODING
LANDKREIS	: CHAM
REGIERUNGSBEZIRK	: OBERPFALZ

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
1. ERFORDERLICHKEIT, ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	4
2. VERFAHRENSWAHL	4
3. INHALT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNG UND FESTSETZUNGEN	4
4. RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG	6
5. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	6
6. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES BAUGEBIETES	7
6.1. LAGE UND DERZEITIGE NUTZUNG DER PLANFLÄCHE	7
6.2. GRUNDSTÜCKE IM GELTUNGSBEREICH	7
6.3. TOPOGRAPHISCHE VERHÄLTNISSE UND BESCHAFFENHEIT DES BODENS.....	7
6.4. GRUNDSTÜCKSV ERHÄLTNISSE	7
6.5. DENKMAL SCHUTZ.....	7
6.6. NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ	7
6.7. BEWERTUNG DER ANGRENZEN DEN BEREICHE	7
7. PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN	7
7.1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	7
7.2. VERKEHR	8
7.2.1. Überörtlicher Verkehr	8
7.2.2. Örtlicher Verkehr	8
7.3. VERSORGUNG	8
7.3.1. Trink- und Löschwasserversorgung	8
7.3.2. Stromversorgung	8
7.3.3. Post- und Fernmeldeanlagen.....	8
7.4. ENTSORGUNG	8
7.4.1. Abwasserbeseitigung.....	8
7.4.2. Abfallbeseitigung.....	9
7.5. GRÜNORDNUNG.....	9
7.6. WASSERWIRTSCHAFT.....	9
7.7. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT	9
8. EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG, UMWELTPRÜFUNG MIT UMWELTBERICHT, ARTENSCHUTZ.....	9
8.1. EINGRIFF UND AUSGLEICH	9
8.2. UMWELTBERICHT	9
8.3. ARTENSCHUTZ.....	10

9. FLÄCHENBILANZ	10
9.1. GRÖÖE DES GELTUNGSBEREICHS.....	10
9.2. FLÄCHENNUTZUNG	10
10. KOSTEN FÜR DIE ERSCHLIESSUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE	10
11. NACHFOLGELASTEN	11
12. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	11
13. VERFAHRENSABLAUF	11
14. PLANUNG.....	11

ANLAGEN:

ANLAGE 1	SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG VOM 20.08.2025 GEO.VER.S.UM, CHAM
ANLAGE 2	UMWELTBERICHT VOM 20.08.2025 GEO.VER.S.UM, CHAM

1. ERFORDERLICHKEIT, ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

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 Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes im Parallelverfahren mit der gleichzeitigen 39. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Aufstellung eines 39. Änderungsdeckblattes Nr. 6100-35/39 beschlossen.

2. VERFAHRENSWAHL

Da die Voraussetzungen weder zur Anwendung des vereinfachten noch des beschleunigten Verfahrens vorliegen, ist das Regelverfahren durchzuführen. Der Bebauungsplan ist dabei zwar grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB), beide Pläne können jedoch auch gleichzeitig im sogenannten Parallelverfahren aufgestellt und geändert werden (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Der Stadtrat hat deshalb in seiner Sitzung am 26.09.2024 gemäß §§ 2 Abs.1 Satz 1 i. V. m. 8 Abs. 3 und 30 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Industriegebiet – Robert-Bosch-Straße Nr. 6102-113/0 im Parallelverfahren mit gleichzeitiger Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes Nr. 6100-35 durch Aufstellung des 39. Flächennutzungsplan-Änderungsdeckblattes Nr. 6100-35/39 beschlossen.

3. INHALT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNG UND FESTSETZUNGEN

3.1

Im Plangebiet soll vordringlich die Errichtung eines erheblich belästigenden Gewerbebetriebes im Sinne des § 9 Abs. 1 BauNVO zugelassen werden.

Aus diesem Grunde wird das Plangebiet als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 Abs. 1 und Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und zur Wahrung der Gebietsverträglichkeit, werden die im GI nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 9 Abs. 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zum Bestandteil des Bebauungsplanes erklärt. Dies ist aus den soeben genannten besonderen städtebaulichen Gründen gerechtfertigt.

3.2

Zur Sicherung einer offenen, aufgelockerten Struktur wird eine abweichende Bauweise, aber wie offene Bauweise, nur mit Baukörperlängen bis max. 100 m (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt. Außerdem wird eine dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO entsprechende Grundflächenzahl (GRZ gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO) von maximal 0,8 festgesetzt.

3.3

Zur besseren Eingliederung in die Umgebungsbebauung und zur Wahrung eines einheitlichen Ortsbildes wird die maximale Höhe festgesetzt. Die festgelegte Höhe von 25 m ist dabei notwendig, um die gesetzlichen Vorgaben, z. B. die Kaminhöhe, einhalten zu können. Das Plangebiet, welches großräumig von Gewerbeflächen umgeben ist, liegt nicht unmittelbar an einer Hauptverkehrsverbindung, wo höhere Gebäude unter Umständen als störend empfunden werden könnten.

3.4

Die Stadt Roding legt Wert darauf, dass die im Plangebiet befindlichen Grundstücke, sowie die Nachbargrundstücke ausreichend belüftet und besonnt werden. Dementsprechend werden Baugrenzen festgesetzt. Die so geschaffenen Bauräume reichen außer zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht bis zur Grundstücksgrenze und stellen somit einen ausreichenden Abstand sicher. Dieser wird dadurch unterstützt, dass die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO unmodifiziert gelten (Textliche Festsetzung Nr. 1.4 im Bebauungsplan).

3.5

Die textlichen Festsetzungen unter Nr. 1.5 zum Lärmschutz sind notwendig, um erhebliche Belästigungen für die Umgebung zu vermeiden.

3.6

Die textlichen Festsetzung Nr. 1.6 ist notwendig, um ausreichend Stellplätze an geeigneten Standorten für die vorgesehene Nutzung vorzuhalten. Es gilt die jeweils aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Roding.

Für die Grundstückszufahrten ergeben sich nach der textlichen Festsetzung Nr. 1.7 nur Einschränkungen aufgrund vorhandener Straßenausstattung oder Anlagen von Ver- und Entsorgungsunternehmen (z. B. Straßenbeleuchtungen, Schaltschränke u. ä.).

3.7

Die Festsetzungen zu Einfriedungen (Textliche Festsetzung Nr. 1.9 im Bebauungsplan) sind notwendig, um eine städtebaulich einheitliche Einfriedung im Plangebiet unter Berücksichtigung ökologischer Interessen (Kleintierdurchlässigkeit) zu schaffen. Hierdurch wird verhindert, dass Barrieren für Kleintiere entstehen. Die Planung trägt damit ökologischen Gesichtspunkten in besonderem Maße Rechnung.

3.8

Die Grünordnung ist im Bebauungsplan festgesetzt (Textliche Festsetzung Nr. 1.9), wobei Wert auf eine Verwendung heimischer Pflanzen gelegt wird, um den örtlichen Naturraum zu stärken.

Die Grundstücke sollen bepflanzt und begrünt werden. Auf je 500 m² überbauter Fläche sind große Bäume, Kleinbäume oder Sträucher zu pflanzen.

Diese Festsetzungen sind aus Sicht der Stadt erforderlich, um naturschutz- und umweltrechtliche Belange sowie das Orts- und Landschaftsbild zu wahren.

Zum Schutz von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen Bäume und tiefwurzeln Sträucher nur in einem Abstand von min. 2,50 m gepflanzt werden.

3.9

Aus artenschutzrechtlichen Gründen wird die Beleuchtung von Werbeanlagen unter der textlichen Festsetzung Nr. 1.10 beschränkt.

3.10

Die Pflicht zur Errichtung von Solaranlagen ergibt sich aus Art. 44a BayBO.
Aus städtebaulichen Gründen ist unter der textlichen Festsetzung Nr. 1.11 festgelegt, dass Photovoltaikanlagen oder Solarthermieranlagen nur an oder auf Gebäuden zugelassen sind.

3.11

Die Zulässigkeit von Außenbeleuchtungen wird unter der Festsetzung Nr. 1.12 geregelt. Zur Schonung der Tier- bzw. Insektenwelt dürfen nur LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin verwendet werden.

3.12

Die Stadt Roding berücksichtigt bei der Aufstellung des Bebauungsplans selbstverständlich auch die Belange der Nachbarn des Plangebietes. Der vorliegende Bebauungsplan ist für diese in einem Gewerbegebiet (GE) gelegenen Grundstückseigentümer nicht mit unzumutbaren Einwirkungen und Nachteilen verbunden. Ein Nutzungskonflikt kann durch die schalltechnische Untersuchung und der daraus hervorgehenden Auflagen ausgeschlossen werden. Die Situierung der Baugrenzen und die unmodifizierte Geltung der Abstandsflächen sichern eine hinreichende Besonnung und Belüftung der Nachbargrundstücke.

3.13

Die Stadt Roding verkennt nicht, dass grundsätzlich jede Festsetzung eine gewisse Einschränkung für den Grundstückseigentümer bedeutet. Allerdings unterliegt das Eigentum gemäß Art 14 Abs. 2 GG den Einschränkungen der Sozialpflicht. Mithin besteht ohne den Bebauungsplan und seine Festsetzungen kein Baurecht für die vorgesehene Nutzung (erheblich belästigender Gewerbebetrieb). Die Stadt Roding hat sich bewusst für diese Festsetzungen und das damit zusammenhängende Baurecht entschlossen, um eine städtebaulich vertretbare Bebauung zu gewährleisten.

4. RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes INDUSTRIESTRASSE ROBERT-BOSCH-STRASSE Nr. 6102-113/0 zum derzeitigen Verfahrensstand nicht bekannt.

5. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Roding Nr. 6100-35, genehmigt mit Bescheid des Landratsamts Cham Az. 50-610/F.Nr. 23.I. (NEU) vom 08.03.2006, in Kraft getreten durch Bekanntmachung der Genehmigung am 03.04.2006, als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.

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

6. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES BAUGEBIETES

6.1. Lage und derzeitige Nutzung der Planfläche

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

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.

6.2. Grundstücke im Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das komplette Grundstück Flur-Nr. 550, Gemarkung Mitterdorf mit einer Größe von 16.054 m².

6.3. Topographische Verhältnisse und Beschaffenheit des Bodens

Das Gelände fällt von Südwesten ganz leicht nach Nordosten von 364 m über NHN auf 363 m über NHN ab.

Genaue Bodenaufschlüsse liegen derzeit nicht vor.

6.4. Grundstücksverhältnisse

Das Grundstück Flur-Nr. 550, Gemarkung Mitterdorf befindet in Privateigentum.

6.5. 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).

6.6. Natur- und 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).

6.7. Bewertung der angrenzenden Bereiche

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.

7. PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN

7.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Industriegebiet (GI) nach § 9 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO (vgl. auch Ziff. 3.1)

Bauweise:	abweichende Bauweise: wie offene Bauweise, aber Baukörperlängen bis maximal 100 m
GRZ:	max. zulässige Grundflächenzahl: 0,8
Höhe baulicher Anlagen:	max. zulässige Höhe: 25 m

7.2. Verkehr

7.2.1. Überörtlicher Verkehr

Das Plangebiet ist über die bestehenden Ortsstraßen, welche in die Kreisstraße CHA 29 (Bahnhofstraße) einmünden, an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

7.2.2. Örtlicher Verkehr

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.

7.3. Versorgung

7.3.1. Trink- und Löschwasserversorgung

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.

7.3.2. Stromversorgung

Die Stromversorgung wird sichergestellt durch die Bayernwerk Netz GmbH. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB hat die Führung von Stromversorgungsleitungen aus Sicherheitsgründen und zur Wahrung des Stadtbildes unterirdisch zu erfolgen.

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

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses erforderlich.

7.3.3. Post- und Fernmeldeanlagen

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB hat die Führung von Telekommunikationsleitungen aus Sicherheitsgründen und zur Wahrung des Stadtbildes unterirdisch zu erfolgen.

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. Hierfür wäre eine Trasse bis zum nächsten Übergabepunkt erforderlich.

7.4. Entsorgung

7.4.1. Abwasserbeseitigung

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.

7.4.2. Abfallbeseitigung

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

7.5. Grünordnung

Die Grünordnung ist im Bebauungsplan unter der textlichen Festsetzung Nr. 1.9 festgesetzt.

7.6. Wasserwirtschaft

Von der Planung sind keine Wasserflächen betroffen; das Grundwasser wird nicht beeinträchtigt (vgl. auch Ziff. 7.4.1).

7.7. Land- und Forstwirtschaft

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.

8. EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG, UMWELTPRÜFUNG MIT UMWELTBERICHT, ARTENSCHUTZ

8.1. Eingriff und Ausgleich

Im Osten und Süden wird die Planfläche bereits als Lager- und Parkplatzfläche genutzt. Die übrige Fläche wurde vom Grundstückseigentümer im Vorfeld der Planung gerodet und liegt jetzt brach bzw. wird auf der südlichen Teilfläche bereits mit einem genehmigten Vorhaben bebaut. Ein Eingriff ist also bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

Ein Ausgleich ist somit im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich.

8.2 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 2 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.

8.3 Artenschutz

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

Der Stadt Roding liegen jedoch auch keine Hinweise oder Kenntnisse über ein Vorkommen besonders- oder streng geschützter Arten vor. Aufgrund der fehlenden Lebensraumausstattung durch die Rodung der Fläche im Vorfeld der Bauleitplanung sowie der mittlerweile begonnenen Baumaßnahme auf der südlichen Teilfläche ist von keiner artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen.

Das Entfernen von bestehenden Gehölzen darf aus artenschutzrechtlichen Gründen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres erfolgen.

9. FLÄCHENBILANZ

9.1. Größe des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt 16.054 m² = 1,6 ha.

9.2. Flächennutzung

Industriefläche	16.054 m ²	100,00 %
Gesamtfläche im Geltungsbereich	16.054 m²	100,00 %

10. KOSTEN FÜR DIE ERSCHLIESSUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

Erschließungsbeitrag

Das Plangebiet ist bereits über bestehende Ortsstraßen, welche erstmalig endgültig hergestellt sind, erschlossen.

Der Stadt Roding entstehen damit keine beitragsfähigen Aufwendungen.

Kosten von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen

Für die vorliegende Bauleitplanung sind keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (siehe auch Ziff. 8.1).

Der Stadt Roding entstehen damit keine beitragsfähigen Aufwendungen.

Kosten der Wasserversorgung

Die Herstellungsbeiträge errechnen sich nach der jeweils gültigen Beitrags- und Gebührensatzung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Mitterdorfer Gruppe.

Kosten der Abwasserbeseitigung

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

Kosten der Stromversorgung

Die Anschlusskosten errechnen sich entsprechend der Tarife der Bayernwerk Netz GmbH.

Kosten der Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen

Die Anschlusskosten errechnen sich entsprechend der Tarife der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH oder des Eigenbetriebes Digitale Infrastruktur Landkreis Cham.

11. NACHFOLGELASTEN

Der Stadt Roding entstehen durch die Überplanung des Gebietes keine Nachfolgekosten, denn die Kapazitäten von Schule, Kindergarten/ Kinderkrippe und Kläranlage sind ausreichend.

12. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

13. VERFAHRENSABLAUF

Vgl. hierzu die im Bebauungsplan aufgeführten Verfahrensschritte Nrn. 1 - 8, die auch für diese Begründung Gültigkeit haben.

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes 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.

14. PLANUNG

Bebauungsplan und Begründung	Schalltechnische Untersuchung und Umweltbericht
Stadtbauamt Roding Schulstraße 15 93426 Roding Tel.: 09461/9418-0	GEO.VER.S.UM Elsa-Brandström-Straße 32 93413 Cham Tel.: 09971/7644597

aufgestellt am: 27.03.2025 - Vorentwurf
geändert am: 25.09.2025 - Entwurf
geändert am: 00.00.2025 - Satzungsfertigung
i. A.

STADT RODING
Roding, 00.00.2025

Philipp Demel
Stadtbauamt

Alexandra Riedl
Erste Bürgermeisterin