



Datum: 03.06.2025

Vollzug der Baugesetze;

**Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung "Industriegebiet - Robert-Bosch-Straße" Nr. 6102-113/0 im OT Mitterdorf durch die Stadt Roding
hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sachgebiet "Technischer Umweltschutz":

Die Stadt Roding plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Industriegebiet – Robert-Bosch-Straße“.

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).

Das Plangebiet befindet sich in Mitterdorf. In der näheren Umgebung befinden sich ausschließlich Gewerbegebiete.

Die nächst gelegene Wohnbebauung befindet sich südwestlich und südlich und ist mehr als 200 m entfernt.

Für das Gebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung mit Lärmkontingentierung durchgeführt. Dabei wurde das Gebiet in zwei Teilflächen aufgeteilt. Für die jeweiligen Teilflächen wurden entsprechende Lärmkontingente zugewiesen. Durch die Lärmkontingente wird sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte an den nächst gelegenen Immissionsorten eingehalten werden.

Aus Sicht des Immissionsschutzes besteht mit dieser Vorgehensweise Einverständnis.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen daher keine Einwände gegen die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Industriegebiet – Robert-Bosch-Straße“ durch die Stadt Roding.

Sachgebiet "Naturschutz und Landschaftspflege":

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine Nachverdichtung des Gewerbe- und Industriegebiets nach innen durchaus sinnvoll.

Das Grundstück wird im Osten und Süden zum Teil als Lager- und Parkplatzfläche genutzt. In den letzten 25 Jahren hat sich, vermutlich durch Anflug und wegen fehlender Bewirtschaftung der Fläche, ein Feldgehölz entwickelt. Die isolierte Fläche stellt insgesamt eine ökologisch wertvolle Struktur dar.

Es wird dringend empfohlen, die Gehölze in den Randbereichen (nördliche und westliche Grundstücksgrenze) als zu erhalten festzusetzen. Sie stellen eine bereits etablierte Ein- bzw. Durchgrünung dar und fördern das Mikroklima im Inneren des Gewerbe-/Industriegebiets. Zudem befinden sich die Randstrukturen außerhalb der Baugrenzen.

Es sollte überprüft werden, ob es sich beim überplanten Gehölzbestand um Wald im Sinne Waldgesetzes handelt, da ggf. waldrechtliche Betroffenheiten bestehen könnten. Das AELF ist zu beteiligen.

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

Der Umweltbericht ist, wie in der Begründung ausgeführt, noch zu erstellen.

Sachgebiet "Gartenkultur und Landespflege":

Zum Vorentwurf wird wie folgt Stellung genommen:

Im Sinne einer guten Ortsgestaltung und aufgrund der Klimaerwärmung ist es unverzichtbar, Vorgaben zur Durchgrünung zu treffen. Dies ist nur über § 9 Baugesetzbuch möglich.

Wir weisen grundsätzlich darauf hin, dass auf Grund einer Änderung der BayBO zum 01. Oktober 2025 bestehende Freiflächengestaltungssatzungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 a.F.) und Grünordnungssatzungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 7 a.F.) mit Ablauf des 30. September 2025 außer Kraft treten. Detaillierte, positiv regelnde Vorgaben zur Begrünung, Bepflanzung usw. von Freiflächen sind künftig nicht mehr möglich. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 n.F. ermöglicht es den Gemeinden nur, ein Verbot von Bodenversiegelung, nicht begrüntem Steingärten und ähnlich eintöniger Flächennutzung zu regeln.

Auch in einem Industriegebiet sollte Wert auf eine ansprechende Gestaltung gelegt werden. Im gesamten Gewerbe- und Industriegebiet finden sich nur wenige Grünzüge, Heckenstrukturen und unversiegelte Flächen, die auch ökologisch wertvolle Strukturen darstellen. Es wird daher empfohlen, eine Eingrünung des Geländes festzusetzen und die Versiegelung der Stellplätze zu unterbinden. Wichtig ist auch, eine Aufheizung befestigter Flächen zu verhindern. Dies geschieht am effektivsten durch die Pflanzung von Bäumen. Die Stellplätze sollten daher alle 10 m – also alle 4 Stellplätze – mit einem Baum überstellt werden. Bäume haben auch eine Feinstaub-filternde Funktion. Die offene Fläche für Baumpflanzungen sollte 16m² nicht unterschreiten. Wurzeln benötigen Luft und Wasser!

In einem Industriegebiet ist keine Laufkundschaft zu erwarten. Es sollte im Sinne des Artenschutzes daher ein Verbot für beleuchtete Werbeanlagen festgesetzt werden. Nächtliches Licht sollte, soweit möglich, untersagt werden.



Datum
06.06.2025

Aufstellung des Bebauungsplanes Industriegebiet Robert-Bosch-Straße Nr. 6102-113/0 sowie 39. Änderung des Flächennutzungsplanes – Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genannten Vorhaben äußern wir uns aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt:

1. Niederschlagswasser

Laut Bebauungsplan soll das anfallende Niederschlagswasser versickert werden. Diese Festlegung begrüßen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht im Hinblick auf einer naturnahen Gestaltung der Regenwasserbeseitigung.

Zur Feststellung der örtlichen Sickerfähigkeit des Untergrundes ist eine Baugrunduntersuchung oder ein Sickerversuch zwingend durchzuführen – Hinweise dazu finden Sie auf unserer Homepage unter:

<https://www.wwa-r.bayern.de/service/antraege/index.htm>

Dies ist für die weitere Dimensionierung einer Versickerungsanlage von grundlegender Bedeutung. Sollte keine ausreichende Sickerfähigkeit vor Ort festgestellt werden, ist eine mögliche Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zu überprüfen.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Dazu sind entsprechende Antragsunterlagen (Erläuterungen, technische Nachweise nach den aktuell gültigen Regelwerken, Pläne) von einem fachkundigen Planungsbüro beim Landratsamt Cham vorzulegen.

Hiervon ausgenommen kann Niederschlagswasser gegebenenfalls genehmigungsfrei versickert bzw. in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, sofern die Voraussetzungen für eine erlaubnisfreie Niederschlagswasserbeseitigung nach den technischen Regeln (TRENGW, TREN OG) vorliegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Entwässerungseinrichtungen (Versickerungsanlage, ggf. Rückhaltevolumen vor der Einleitung in ein Oberflächengewässer) ein ausreichender Platzbedarf bei der Planung berücksichtigt werden muss.

Eine etwaige gedrosselte Einleitungsmenge von Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalnetz ist im Rahmen der städtischen Entwässerungssatzung festzulegen.

2. Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist wie geplant dem Mischwasserkanal zuzuführen. Fällt im entsprechenden Gewerbebetrieb Abwasser an, welches sich in der Belastung erheblich von häuslichem Schmutzwasser unterscheidet oder mit anderen Stoffen verunreinigt sein kann ist zu klären, ob das Abwasser vor der Einleitung behandelt werden muss (z.B. durch einen Ölabscheider).

3. Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplans bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Das Landratsamt Cham erhält einen Abdruck des Schreibens per E-Mail.