



STADT RODING  
Schulstraße 15  
93426 RODING



## **B E G R Ü N D U N G**

zum

**B E B A U U N G S P L A N  
G E W E R B E G E B I E T O B E R D O R F  
R O B E R T - B O S C H - S T R A S S E W E S T  
Nr. 6102-105/0**

VORENTWURF in der Fassung vom 30.03.2026

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

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>INHALTSVERZEICHNIS .....</b>	<b>2</b>
<b>1. ERFORDERLICHKEIT, ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>2. INHALT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNG UND FESTSETZUNGEN ....</b>	<b>5</b>
<b>3. RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG .....</b>	<b>7</b>
<b>4. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....</b>	<b>7</b>
<b>5. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES GEWERBEGEBIETES ..</b>	<b>8</b>
5.1. LAGE UND DERZEITIGE NUTZUNG DER PLANFLÄCHE .....	8
5.2. TOPOGRAPHISCHE VERHÄLTNISSE UND BESCHAFFENHEIT DES BODENS .....	8
5.3. GRUNDSTÜCKSV ERHÄLTNISSE .....	8
5.4. DENKMALSCHUTZ.....	8
5.5. NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ .....	8
5.6. BEWERTUNG DER ANGRENZEN DEN BEREICHE .....	9
<b>6. PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN .....</b>	<b>9</b>
6.1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	9
6.2. VERKEHR .....	9
6.2.1. Überörtlicher Verkehr / Örtlicher Verkehr - Straßenbau .....	9
6.3. VERSORGUNG .....	9
6.3.1. Wasserversorgung.....	9
6.3.2. Strom- und Gasversorgung.....	9
6.3.3. Wärmeversorgung .....	9
6.3.4. Post- und Fernmeldeanlagen.....	10
6.4. ENTSORGUNG .....	10
6.4.1. Abwasserbeseitigung.....	10
6.4.2. Abfallbeseitigung.....	10
6.5. GRÜNORDNUNG.....	10
6.6. WASSERWIRTSCHAFT.....	10
6.7. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT.....	10
6.8. LÄRMSCHUTZ .....	10
<b>7. EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG.....</b>	<b>10</b>
<b>8. FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>11</b>
8.1. GRÖßE.....	11
8.2. GEGENÜBERSTELLUNG BESTAND - PLANUNG .....	11
8.3. KÜNFTIGE FLÄCHENNUTZUNG .....	11

<b>9. KOSTEN FÜR DIE ERSCHLISSUNG .....</b>	<b>11</b>
<b>10. NACHFOLGELASTEN .....</b>	<b>12</b>
<b>11. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>12</b>
<b>12. VERFAHRENSABLAUF .....</b>	<b>12</b>
<b>13. PLANUNG.....</b>	<b>12</b>

**ANLAGEN:**

<b>ANLAGE 1</b>	<b>EINGRIFFSREGELUNG VOM 20.02.2026</b>
<b>ANLAGE 2</b>	<b>SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG (saP) DES BIOLOGEN GEORG KNIPFER VOM 28.11.2025</b>
<b>ANLAGE 3</b>	<b>STELLUNGNAHME DES SACHVERSTÄNDIGENBÜROS FÜR GRUNDWASSER „ANDERS &amp; RAUM“ VOM 06.02.2024</b>
<b>ANLAGE 4</b>	<b>STELLUNGNAHME DES SACHVERSTÄNDIGENBÜROS FÜR GRUNDWASSER „ANDERS &amp; RAUM“ VOM 02.07.2025</b>
<b>ANLAGE 5</b>	<b>SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG DER „PLANUNGSGEMEINSCHAFT PRESSLER &amp; GEILER – GEO.VER.S.UM“ VOM 02.03.2026</b>
<b>ANLAGE 6</b>	<b>UMWELTBERICHT DER „PLANUNGSGEMEINSCHAFT PRESSLER &amp; GEILER – GEO.VER.S.UM“ VOM 02.03.2026</b>

## **1. ERFORDERLICHKEIT, ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen vordringlich Erweiterungsflächen für den bestehenden gewerblichen Betrieb in der Johann-Ettl-Straße 7 ermöglicht werden. Aber auch für Neuansiedlungen besteht im gesamten Gemeindegebiet der Stadt Roding große Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken. In den erschlossenen Gewerbegebieten im Stadtgebiet sind inzwischen nur noch wenige, kleinere Grundstücke verfügbar.

Das Plangebiet grenzt direkt an das vorhandene Gewerbegebiet an und wird über die öffentliche Erschließungsstraße „Robert-Bosch-Straße“ erschlossen.

Über die Bahnhofstraße (Kreisstraße CHA 29) ist das Plangebiet an das überörtliche Straßennetz angebunden. Durch die Ortsrandlage wird zudem die Innenstadt verkehrstechnisch nicht belastet.

Um den Flächenverbrauch zu minimieren werden großzügige Höhen festgesetzt. Dies erfolgt als Beitrag für die bauplanungs- und umweltschutzrechtliche Zielsetzung eines sparsamen und ressourcenschonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Alternative Entwicklungsflächen innerhalb von Roding sind derzeit nicht vorhanden. Es sind weder Baulandreserven noch Brachflächen in geeigneter Lage und Größe vorhanden bzw. mittel- bis langfristig nicht verfügbar. Insbesondere die festgesetzten Gebäudehöhen würden im innerstädtischen Bereich zu Konflikten mit den Nachbarn führen, ebenso der zu erwartende Zu- und Abfahrtsverkehr. Deshalb hat sich die Stadt Roding bewusst für die Ausweisung einer Außenbereichsfläche, die an ein bestehendes Gewerbegebiet unmittelbar angrenzt, entschieden.

Da es sich um Erweiterungsflächen einer seit 2001 am Standort „Johann-Ettl-Straße 7“ ansässigen Firma handelt, ist eine Ausweisung an anderer Stelle nicht möglich. Die Erweiterungsflächen werden direkt vor Ort in Betriebsnähe benötigt. Flächen zur Umsiedlung des kompletten Betriebes sind in dieser Größe nicht vorhanden. Darüber hinaus scheidet dies auch aus wirtschaftlichen Gründen aus.

Mit der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen dazu die rechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

Der Stadtrat hat deshalb in seiner Sitzung am 27.05.2021 gemäß §§ 2 Abs.1 Satz 1 i. V. m. 8 Abs. 3 BauGB die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der gleichzeitigen 29. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Aufstellung eines Änderungsdeckblattes Nr. 6100-35/29 beschlossen.

## **2. INHALT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNG UND FESTSETZUNGEN**

### 2.1

Im Plangebiet befindet sich bereits eine genehmigte Betriebsstätte (Robert-Bosch-Str. 21: Postvertriebszentrum). Im gesamten Gemeindegebiet der Stadt Roding besteht jedoch weiterhin große Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken für Betriebserweiterungen bzw. Betriebsansiedlungen. Deshalb sollen weitere Gewerbegrundstücke erschlossen werden. Aus diesem Grunde wird das Gebiet als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

### 2.2

Zur Sicherung einer offenen, aufgelockerten Struktur, wird eine offene Bauweise festgesetzt.

### 2.3

Die maximale Wandhöhe mit 20,00 m und die maximale Firsthöhe mit 25,00 m wurden aus folgenden Gründen festgesetzt:

Der Flächenverbrauch soll minimiert werden. Dies erfolgt als Beitrag für die bauplanungs- und umweltschutzrechtliche Zielsetzung eines sparsamen und ressourcenschonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie Begrenzung der Bodenversiegelung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB.

Die dementsprechend mehr vorhandenen Freiflächen können ökologisch für Elektrofahrzeuge mit entsprechender Ladeinfrastruktur genutzt werden.

Außerdem wird eine maximale Gründungstiefe von 1,60 m ab der Oberkante des Fertigfußbodens des jeweiligen, geplanten Gebäudes festgesetzt.

Diese Festsetzung soll sicherstellen, den angrenzenden Quellbereich nicht durch künftige Bebauungen zu beeinträchtigen bzw. in seiner Funktion für Natur und Umwelt zu verschlechtern.

### 2.4

Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO gelten unmodifiziert.

### 2.5

Die Festsetzungen unter Ziff. 1.4 zur Fassadengestaltung und Dachform trifft die Stadt Roding, damit eine städtebauliche Verträglichkeit der im Plangebiet zulässigen Anlagen mit der Umgebungsbebauung gewährleistet ist.

### 2.6

Die Lage der Grundstückszufahrten zu den im Plangebiet liegenden Grundstücken wurde bewusst offen gelassen und nicht festgesetzt. Die Errichtung und Situierung obliegt den Eigentümern der Grundstücke. Einschränkungen ergeben sich lediglich aus vorhandener Straßenausstattung oder Anlagen von Ver- und Entsorgungsunternehmen (z. B. Straßenbeleuchtungen, Schaltschränke, Verkehrszeichen, Hydranten u. ä.).

### 2.7

Die für den einzelnen Betrieb notwendigen Stellplätze sind gemäß Art. 47 BayBO i. V. m. der Stellplatzsatzung der Stadt Roding in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Die Stellplätze sind innerhalb des Geltungsbereiches nachzuweisen, jedoch nicht in den Ausgleichsflächen.

## Begründung zum Bebauungsplan

GEWERBEGEBIET OBERDORF Robert-Bosch-Straße West Nr. 6102-105/0

in der Fassung des Vorentwurfes von 30.03.2026

### 2.8

Die Festsetzungen zu Einfriedungen (Textliche Festsetzung Nr. 1.7) 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.

### 2.9

Die Grünordnung ist im Bebauungsplan sowohl zeichnerisch als auch textlich festgesetzt, um eine ausreichende Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sowie der jeweiligen Baugrundstücke zu gewährleisten (siehe Ziff. 1.8 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans). Hinweis: Da laut BauNVO § 19 Abs. 4 maximal 80% der Fläche überbaut werden darf, werden bei der Berechnung ebenfalls nur 80% der Fläche innerhalb der Baugrenzen als zu kompensierende Fläche angenommen.

### 2.10

Aus städtebaulichen Gründen ist unter Ziff. 1.10 der textlichen Festsetzungen festgelegt, dass Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren nur auf Dachflächen zugelassen sind.

### 2.11

Aus städtebaulichen Gründen wird die Gestaltung von Werbeanlagen unter Ziff. 1.11 der textlichen Festsetzungen beschränkt.

### 2.12

Zur Schonung der Tier- bzw. Insektenwelt dürfen gem. Ziff. 1.12 der textlichen Festsetzungen nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme verwendet werden.

### 2.13

Die Stadt Roding berücksichtigt bei der Aufstellung des Bebauungsplans selbstverständlich auch die Belange der Nachbarn des Plangebietes. Der vorliegende Bebauungsplan ist für diese nicht mit unzumutbaren Einwirkungen und Nachteilen verbunden. Durch die Festsetzung eines GE wird die vorherrschende Nutzungsart der Umgebungsbebauung festgesetzt. Ein Nutzungskonflikt bzgl. der Art der baulichen Nutzung ist damit ausgeschlossen. Die Situierung der Baugrenzen, die unmodifizierte Geltung der Abstandsflächen und der umlaufende Grünstreifen sichern eine hinreichende Besonnung und Belüftung der Nachbargrundstücke.

### 2.14

Die Stadt Roding verkennt nicht, dass grundsätzlich jede Festsetzung eine gewisse Einschränkung für den Grundstückseigentümer bedeutet. Allerdings unterliegt das Eigentum gem. Art 14 Abs. 2 GG den Einschränkungen der Sozialpflicht. Mithin besteht ohne den Bebauungsplan und seine Festsetzungen kein Baurecht, da die Planungsfläche im Außenbereich nach § 35 BauGB liegt.

Die Stadt Roding hat sich jedoch bewusst für diese Festsetzungen und das damit zusammenhängende Baurecht entschlossen, um eine städtebaulich und ökologisch vertretbare Bauung zu gewährleisten.

### **3. RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG**

Folgende Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6102-105/0 GEWERBEGEBIET OBERDORF Robert-Bosch-Straße West bekannt:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung (LEP-Ziel 3.2)

Dazu kann festgestellt werden, dass die mit dem Bebauungsplan Roding – Obere Trat Nr. 6102-42/0 ausgewiesenen, aber noch nicht erschlossenen Gewerbeflächen aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft von Seiten der Grundstückseigentümer mittel- bis langfristig nicht zur Verfügung stehen oder durch anderweitige Maßnahmen (z. B. Christbaumplantage auf Flur-Nr. 794, Gemarkung Roding) blockiert werden.

Aktuell stehen im Gewerbe- und Industriegebiet Altenkreith keine erschlossenen Ansiedlungsflächen zur Verfügung, da die derzeitigen Baulücken als Erweiterungsflächen der bestehenden Betriebe vorgesehen sind. Deshalb wird das vorliegende Gewerbegebiet im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit ausgewiesen.

Die Stadt Roding verfügt bereits über ein Leerstandsmanagement, welches kontinuierlich aktualisiert wird: <https://www.rodning.de/wirtschaft/service-und-links/gewerbeflaechen-und-leerstandsmanagement/>

Für die vorgesehene Nutzung stehen jedoch auch dort keine geeigneten Flächen zur Verfügung.

Da es sich um Erweiterungsflächen einer seit 2001 am Standort „Johann-Ettl-Straße 7“ ansässigen Firma handelt, ist eine Ausweisung an anderer Stelle nicht möglich. Die Erweiterungsflächen werden direkt vor Ort in Betriebsnähe benötigt. Flächen zur Umsiedlung des kompletten Betriebes sind in dieser Größe nicht vorhanden. Darüber hinaus scheidet dies auch aus wirtschaftlichen Gründen aus.

### **4. 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.

Da die Planungsfläche im wirksamen Flächennutzungsplan noch als landwirtschaftliche und als Grünfläche dargestellt ist, wird gleichzeitig mit Aufstellung des Bebauungsplans der Flächennutzungsplan durch Aufstellung des 29. Änderungs-Deckblattes Nr. 6100-35/29 geändert. Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

## **5. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES GEWERBEGEBIETES**

### **5.1. Lage und derzeitige Nutzung der Planfläche**

Das Planungsgebiet liegt in den Gemarkungen Mitterdorf + Altenkreith und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: Flur-Nrn. 139/11, Gemarkung Mitterdorf  
Flur-Nrn. 115/12, Gemarkung Altenkreith  
Flur-Nrn. 116/11, Gemarkung Altenkreith
- im Osten: Flur-Nrn. 139/69 (Teilfläche), Gemarkung Mitterdorf  
Flur-Nrn. 139/65, Gemarkung Mitterdorf
- im Süden: Flur-Nrn. 112/2, Gemarkung Altenkreith  
Flur-Nrn. 112/3, Gemarkung Altenkreith  
Flur-Nrn. 116/71, Gemarkung Altenkreith  
Flur-Nrn. 116/76, Gemarkung Altenkreith  
Flur-Nrn. 116/73, Gemarkung Altenkreith
- im Westen: Flur-Nrn. 116/9, Gemarkung Altenkreith

und beinhaltet die Grundstücke Flur-Nrn. 113, 114, 116/10 (Teilfläche), 116/13, Gemarkung Altenkreith und Fl-Nrn. 116/22 (Teilfläche), 139/69 (Teilfläche), Gemarkung Mitterdorf. Die im Plangebiet liegenden Grundstücke werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt, bzw. sind bereits mit Gewerbebauten belegt.

### **5.2. Topographische Verhältnisse und Beschaffenheit des Bodens**

Das Gelände fällt von Süd-Westen nach Nord-Osten von 380 m ü. NN auf 360 m ü. NN ab. Genaue Bodenaufschlüsse liegen derzeit nicht vor.

### **5.3. Grundstücksverhältnisse**

Alle Grundstücke im Plangebiet befinden sich in Privatbesitz.

### **5.4. Denkmalschutz**

Im Bayerischen Denkmal-Atlas und in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege ist für den Planungsbereich kein Denkmal kartiert. Sollten während der Bauarbeiten Hinweise auf Denkmäler gefunden werden, gelten die Vorschriften des bayerischen Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 DSchG).

### **5.5. Natur- und Landschaftsschutz**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich kein Schutzgebiet oder Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts.

Im Planungsgebiet liegen folgende Flurstücke im Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“: 113, 114, 116/10, 116/13 und 116/22, jeweils Gemarkung Altenkreith. Die Herabsetzung aus der LSG-Verordnung wird deshalb beim Kreistag beantragt.

## **5.6. Bewertung der angrenzenden Bereiche**

Das Planungsgebiet wird durch folgende Flächen umgrenzt:

Im Westen durch landwirtschaftliche Flächen.

Im Norden teilweise durch landwirtschaftliche Flächen, teilweise durch ein Gewerbegebiet.

Im Osten durch ein Gewerbegebiet.

Im Süden teilweise durch landwirtschaftliche Flächen, teilweise durch ein Gewerbegebiet, teilweise durch ein allgemeines Wohngebiet.

## **6. PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN**

### **6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO (vgl. Ziff. 2.1 dieser Begründung)

Bauweise:	offene Bauweise
GRZ:	Max. zulässige Grundflächenzahl: 0,6
Wand- und Firsthöhe:	Die max. traufseitige Wandhöhe wird mit 20,0 m festgesetzt.
Firsthöhe:	Die max. Firsthöhe wird mit 25,0 m festgesetzt.
Gründung:	Die max. Gründungstiefe wird mit 1,60 m ab dem FOK des jeweiligen, geplanten Gebäudes festgesetzt.

### **6.2. Verkehr**

#### **6.2.1. Überörtlicher Verkehr / Örtlicher Verkehr - Straßenbau**

Das Planungsgebiet ist über die bestehende Ortsstraße „Robert-Bosch-Str.“, die in die Kreisstraße CHA 29 (Bahnhofstraße) einmündet, an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die bereits bestehende Ortsstraße Robert-Bosch-Str.

### **6.3. Versorgung**

#### **6.3.1. Wasserversorgung**

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an die Wasserversorgung des Zweckverbandes Mitterdorfer Gruppe, welches für dieses Versorgungsgebiet das Wasser bezieht.

#### **6.3.2. Strom- und Gasversorgung**

Erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB hat die Führung von Stromversorgungsleitungen aus Sicherheitsgründen und zur Wahrung des Stadtbildes unterirdisch zu erfolgen. Der Schutzbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der Schutzstreifen der Erdgasleitungen beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungssachse. Wir weisen 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.

#### **6.3.3. Wärmeversorgung**

Erfolgt durch die Hackschnitzelanlage des bestehenden Betriebs auf dem Grundstück 139/11, Gemarkung Mitterdorf.

#### **6.3.4. Post- und Fernmeldeanlagen**

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt durch die Deutsche Telekom Technik GmbH.

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

### **6.4. Entsorgung**

#### **6.4.1. Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung ist im Trennsystem vorgesehen:

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über einen neu zu erstellenden Schmutzwasserkanal, der an den bestehenden Kanal in der Robert-Bosch-Str. angeschlossen wird. Gegebenenfalls ist in Abhängigkeit von den späteren Geländehöhen der Bau eines Pumpwerks erforderlich. Das Niederschlagswasser sollte, soweit dies möglich ist, oberflächennah versickert werden.

#### **6.4.2. Abfallbeseitigung**

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

### **6.5. Grünordnung**

Die Grünordnung ist im Bebauungsplan festgesetzt:

- Textliche Festsetzungen Ziffer 1.8
- Anlage „Eingriffsregelung vom 20.02.2026“

### **6.6. Wasserwirtschaft**

Von der Planung sind Wasserflächen betroffen; vgl. beiliegende Stellungnahmen des Sachverständigen für Grundwasser, Dipl.-Geol. Evi Anders, vom 06.02.2024 und vom 02.07.2025.

### **6.7. Land- und Forstwirtschaft**

Durch die Bebauung der noch als Ackerland genutzten Flächen gehen diese der landwirtschaftlichen Nutzung verloren. Landwirtschaftliche Hofstellen befinden sich nicht im Planungsgebiet bzw. grenzen nicht unmittelbar daran. Von den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm und Staub, sind zu dulden, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen.

### **6.8. Lärmschutz**

Angaben zur Lärmschutz sind aus der schalltechnischen Untersuchung der „Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler – GEO.VER.S.UM“ vom 02.03.2026 (Anlage 5) zu entnehmen.

## **7. EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG**

Die Eingriffsregelung ist in der Anlage 1 „Eingriffsregelung vom 20.02.2026“ abgearbeitet und dargestellt.

## 8. FLÄCHENBILANZ

### 8.1. Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt 40.924 m<sup>2</sup> = 4,0924 ha.

### 8.2. Gegenüberstellung Bestand - Planung

<b>Nutzung als</b>	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
Landwirtschaftliche Nutzfläche + Biotop	29.924 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Gebäude- und Freifläche für Gewerbe im GE	1.982 m <sup>2</sup>	32.301 m <sup>2</sup>
Grünflächen	3.950 m <sup>2</sup>	3.527 m <sup>2</sup>
Quellbereich	5.068 m <sup>2</sup>	5.096 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche im Geltungsbereich</b>	<b>40.924 m<sup>2</sup></b>	<b>40.924 m<sup>2</sup></b>

### 8.3. Künftige Flächennutzung

Gewerbegebiet GE	32.301 m <sup>2</sup>	78,93 %
Grünstreifen: Ausgleichsfläche	3.527 m <sup>2</sup>	8,62 %
Quellbereich	5.096 m <sup>2</sup>	12,45 %
<b>Gesamtfläche im Geltungsbereich</b>	<b>40.924 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>

## 9. KOSTEN FÜR DIE ERSCHLISSUNG

### Erschließungsbeitrag

Der Stadt Roding entstehen keine beitragsfähigen Aufwendungen, die auf die Anliegergrundstücke umzulegen wären, da die Erschließung über Flächen des Grundstückseigentümers und auf dessen Kosten erstellt wird. Eine Beitragserhebung gem. BauGB i. V. m. der EBS der Stadt Roding ist damit nicht angezeigt.

Die Anbindung des Baugrundstücks an die Robert-Bosch-Str. sowie die innere Erschließung auf den künftigen Baugrundstücken mit Planung und technischer Herstellung ist von den jeweiligen Bauherrn selbst und auf deren Kosten zu bewerkstelligen.

### Kosten von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen

Die Kosten von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen errechnen sich nach der Satzung der Stadt Roding. Die notwendigen Ausgleichsflächen werden jedoch vom Grundstückseigentümer selbst bereitgestellt und die entsprechenden Maßnahmen auf eigene Kosten durchgeführt.

### Kosten der Wasserversorgung

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

Begründung zum Bebauungsplan  
GEWERBEGEBIET OBERDORF Robert-Bosch-Straße West Nr. 6102-105/0  
in der Fassung des Vorentwurfes von 30.03.2026

#### Kosten der Abwasserbeseitigung

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

#### Kosten der Stromversorgung

Anschlusskosten entsprechend der Tarife der Bayernwerk Netz GmbH.

#### Kosten der Wärmeversorgung

Anschlusskosten werden vom Grundstückseigentümer übernommen.

### **10. NACHFOLGELASTEN**

Der Stadt Roding entstehen durch die Bebauung des Gebietes keine besonderen Nachfolgekosten, denn die Kapazitäten der Kläranlage sind ausreichend.

### **11. 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.

### **12. VERFAHRENSABLAUF**

Vgl. hierzu die im Bebauungsplan aufgeführten Verfahrensschritte Nr. 1 - 8, die auch für diese Begründung Gültigkeit haben.  
Diese Begründung wurde dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 00.00.2026 bis 00.00.2026 im Entwurf veröffentlicht und zusätzlich im Rathaus der Stadt Roding öffentlich ausgelegt.

### **13. PLANUNG**

JOHANN FELDBAUER BAU GMBH  
Johann-Ettl-Straße 7  
93426 Roding  
aufgestellt am: 00.00.2026

STADT RODING  
Roding, 00.00.2026

i. A.

---

Fuchs Christian (B.Eng.)

---

Riedl, Erste Bürgermeisterin