

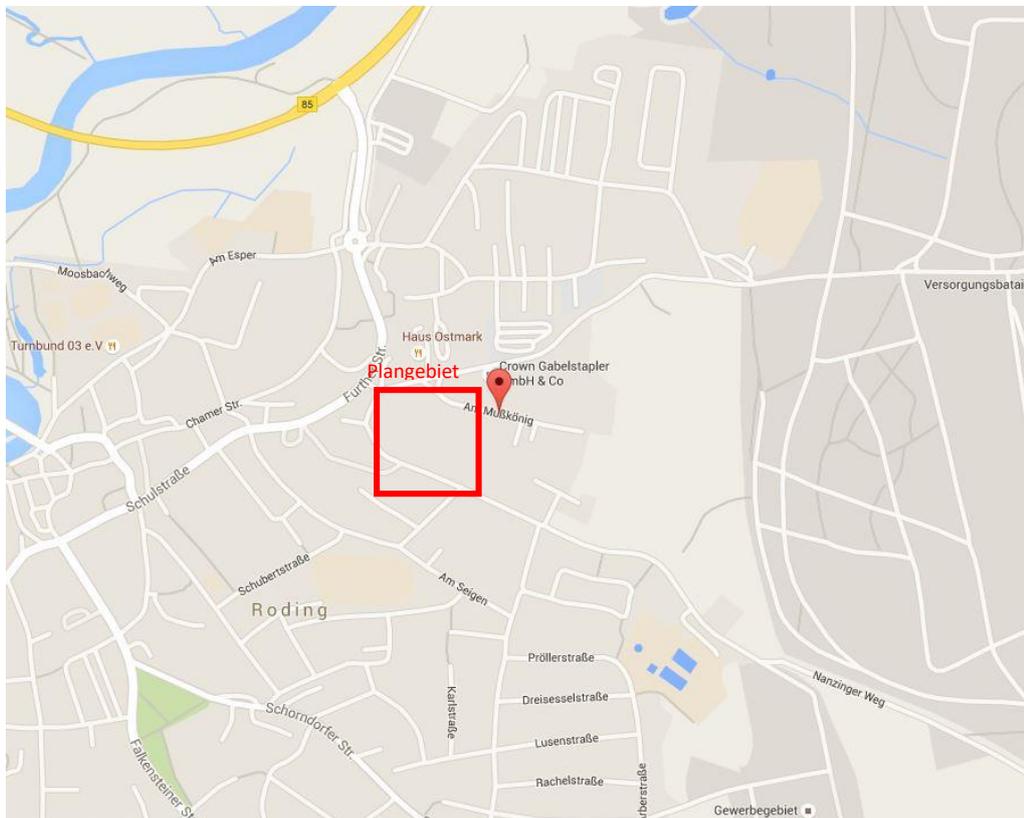


Stadt Roding

Begründung zum

Bebauungsplan

Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel
gem. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO



Bearbeitungsvermerke:

Nr. 3144_Begr

Planungsstand:

Entwurf in der Fassung des er-
gänzenden Verfahrens
24.07.25

G+2S

GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e

94469 Deggendorf, Böhmerwaldstraße 42. fon 0991/4028 fax 4633
Bauleitung: Deggendorf . Perlasberger Straße 3 . fon 0991/382308
Büro Passau 94036 . Heuwinkel 1 . fon 0851/490 797 66
email: info@gs-landschaftsarchitekten.de

Inhaltsverzeichnis:

1	Erfordernis und Ziele der Planung	3
2	Plangebiet	5
3	Vorhaben und Erschließung	6
4	Kennzahlen der Planung	8
5	Städtebau, Denkmalpflege, Gestaltung	9
6	Erschließung	11
7	Grünordnung	13
8	Umweltschutz	17
9	Anlagen	18

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (nicht maßstäblich)	4
Abbildung 2: Übersichts-Lageplan	5

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1: Liste der Sortimente	6
Tabelle 2: Zu verwendende Gehölze.....	13

1 Erfordernis und Ziele der Planung

Die Stadt Roding stellt einen Bebauungsplan für ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO auf. Geplant sind die Errichtung von zwei Lebensmittelmärkten und eines Drogeriemarktes.

Beim Planungsgebiet handelt es sich um eine Industriebrache im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen. Es handelt sich um eine Wiedernutzbarmachung der Fläche. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m².

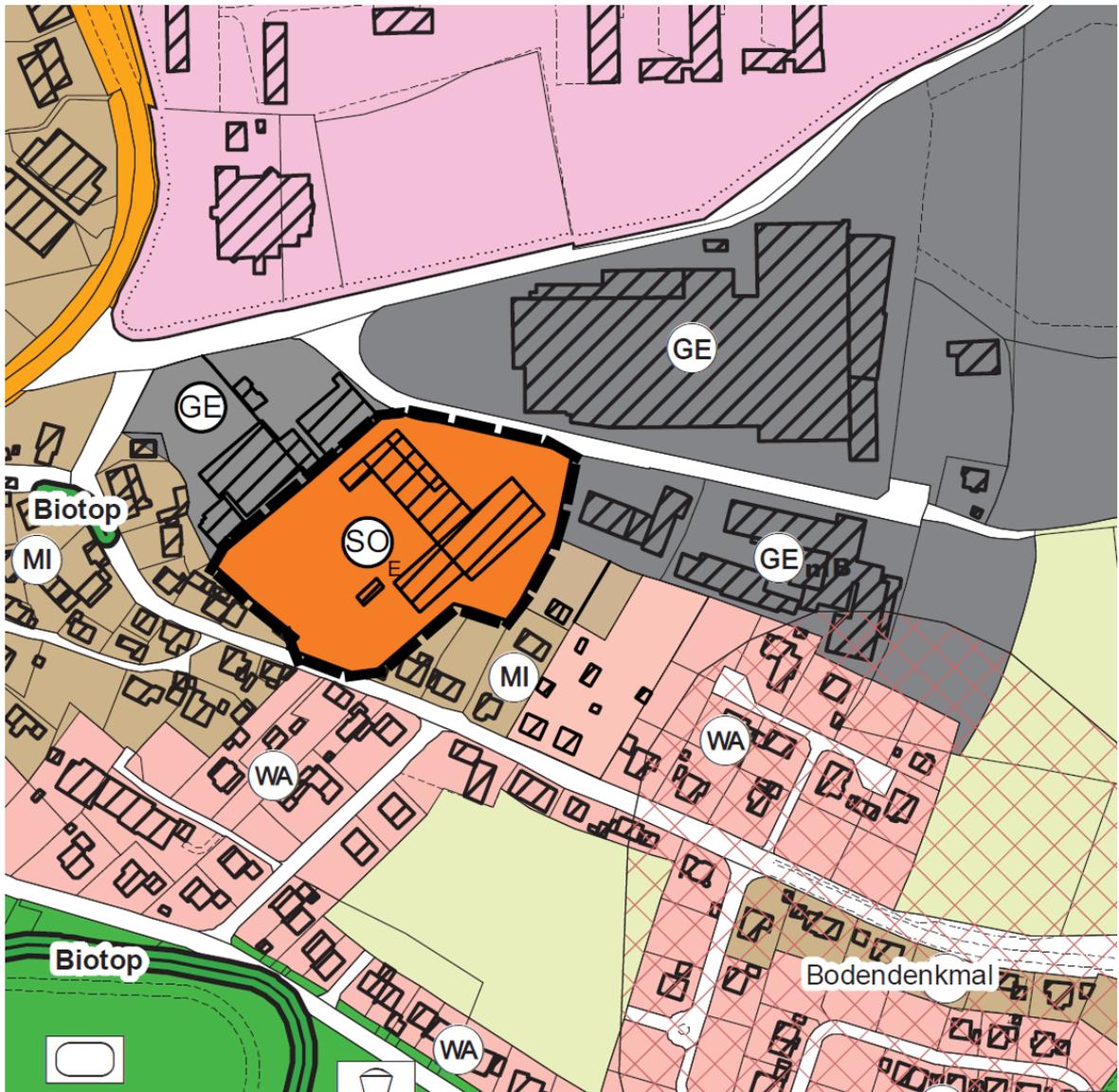
Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als bereits als Sondergebiet Einzelhandel dargestellt (Abbildung 1).

Eine Umweltprüfung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 nicht erforderlich. Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anlage 1 zum UVPG bestimmt unter Nr. 18.6.2, dass beim Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 bis weniger als 5.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist. Bei einer Geschossfläche von über 5000 m² ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich (Anlage 1 zum UVPG 18.6.1). Der Bebauungsplan wird zwar nicht im bisherigen baurechtlichen Außenbereich aufgestellt. Allerdings bestimmt Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG, dass für Vorhaben nach 18.6 soweit der jeweilige Prüfwert für die Einzelfallprüfung erreicht wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist.

Das bedeutet, dass durch den Bebauungsplan zulässige Vorhaben unterliegt der Pflicht zur Einzelfallprüfung, wenn es die Schwellenwerte für die zulässige Geschossfläche erreicht. Der Bebauungsplan lässt mit einer Grundflächenzahl von 0,5 über 5000 m² Grundfläche zu, der Schwellenwert wird also erreicht.

Somit kann der Bebauungsplan trotz seiner Lage im baurechtlichen Innenbereich nur dann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des UVPGs genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, Anlage 1).

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (nicht maßstäblich)



2 Plangebiet

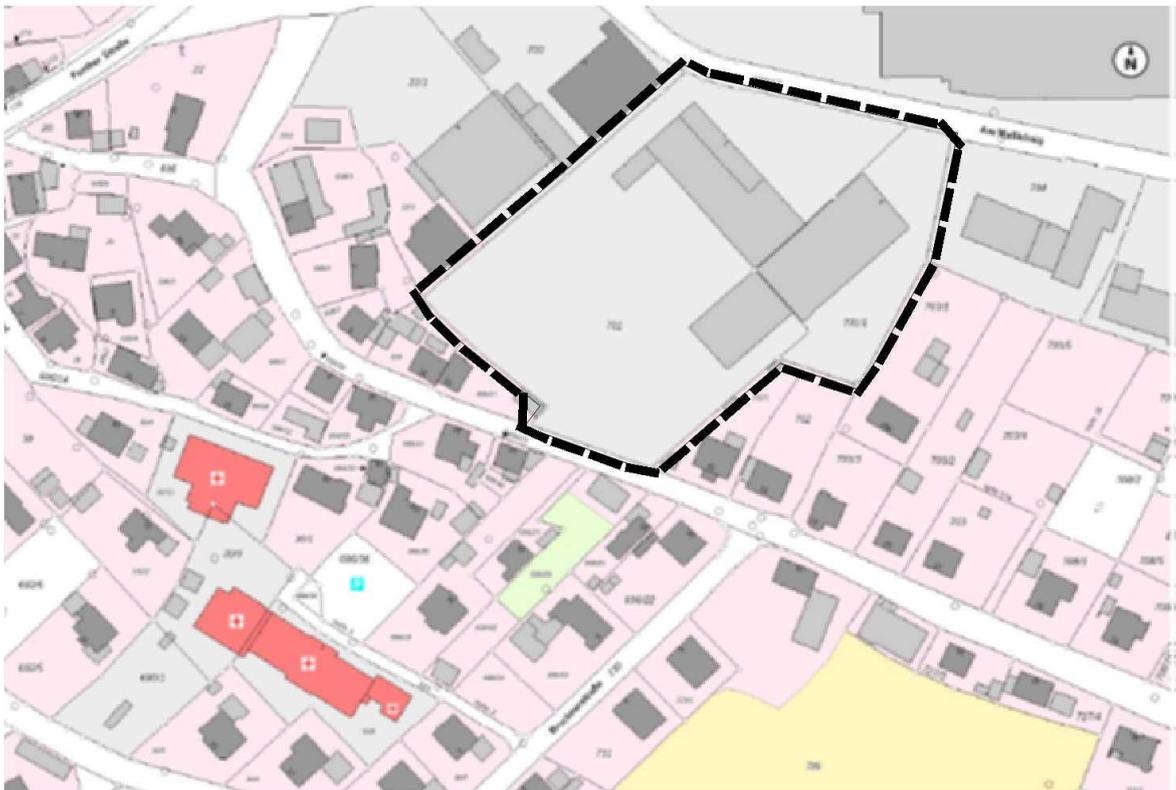
Das Planungsgebiet mit einer **Gesamtfläche von 1,44 Hektar** befindet sich im Osten des Zentrums der Stadt Roding. Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nrn. 701 und 701/1 Gmkg. Roding.

Das Grundstück war bisher gewerblich-baulich genutzt. Auf den benachbarten Grundstücken befinden sich im Westen ein Sondergebiet Einzelhandel, im Norden ein Militärstützpunkt und die Crown-Gabelstapler GmbH, im Süden Mischgebiets- sowie Wohngebietsflächen und im Osten gewerbliche sowie Mischgebietsflächen. Die Fläche ist größtenteils mit mehreren Hallen bebaut und darüber hinaus versiegelt. Der südwestliche Bereich Richtung Nanzinger Weg ist durch Sukzession, eine Rasenfläche sowie einige kleinerer Gehölze bestanden.

Östlich angrenzend befindet sich ein durch Bebauungsplan festgesetztes Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet (Bebauungsplan Nanzinger Weg).

Die Fläche liegt im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“. Natura 2000-Gebiete oder amtlich kartierte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

Abbildung 2: Übersichts-Lageplan



(ohne Maßstab)

3 Vorhaben

Das Sondergebiet dient der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Form von Lebensmittel- und Drogeriemärkten. Dabei dürfen folgende Obergrenzen für die Verkaufsflächen nicht überschritten werden: 2.600 m² für Vollsortiment, 2.000 m² Discountmarkt, 800 m² Drogerie und 610 m² Non-food- Sortimente. Zusammengenommen darf die Verkaufsfläche für Lebensmittel aber max. 3.700 m² betragen.

Die geplanten Sortimente und Verkaufsflächen sind als raumverträglich anzusehen. Die zulässigen Abschöpfungsquoten von 25 % für das Lebensmittelsortiment bzw. 30 % für den Drogeriemarkt werden bei den geplanten Größenordnungen eingehalten. Selbständige Betriebe mit innenstadt-relevanten Sortimenten gemäß der Liste "Sortimente des Innenstadtbedarfs" vom 31.07.2014 sind nicht zulässig (ausgenommen Drogerie- und Parfümeriewaren) (Tabelle 1).

Zur Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit wird ein Verbindungsweg nach Süden zum Nan-zinger Weg errichtet, hier sind auch Direktstellplätze möglich. Ansonsten ist das Grundstück ausreichend erschlossen.

Tabelle 1: Liste der Sortimente

Sortimente des Innenstadtbedarfs	Sortimente des sonstigen Bedarfs
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte ▪ Baby- und Kinderartikel ▪ Bekleidung ▪ Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse ▪ Bücher, Zeitungen, Zeitschriften ▪ Drogerie- und Parfümeriewaren ▪ Elektronikartikel (Unterhaltungselektronik („braune Ware“), Haushaltselektronik („weiße Ware“), Computer und Zubehör, Fotos, Film) ▪ Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haus-haltswaren ▪ Haus- und Heimtextilien, Bettwaren ▪ Lederwaren ▪ Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf ▪ Schuhe ▪ Spielwaren ▪ Sport- und Campingartikel ▪ Uhren und Schmuck 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Autoteile und Autozubehör ▪ Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse ▪ Baumarktartikel, Bauelemente, Bau-stoffe, Eisenwaren ▪ Boote und Zubehör ▪ Fahrräder und Zubehör ▪ Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge ▪ Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen ▪ Leuchten und Zubehör ▪ Möbel, Küchen ▪ Zooartikel, Tiere
Sortimente des Nahversorgungsbedarfs	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel, Getränke 	
<p>Quelle: GMA-Empfehlung auf Basis der Bestandsstrukturen, der Entwicklungspotenziale sowie der städte-baulichen Zielsetzungen 2014.</p>	

Im ISEK der Stadt Roding wurden Einzelhandelsneuan-siedlungen mit maximal 1.600 m² benannt. Es ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass der ehemalige Lebensmittelmarkt in der Schulstraße im Ortszentrum mit einer Verkaufsfläche von 760 m² schließen musste. Somit können insgesamt 2.360 m² Verkaufsfläche neuangesiedelt bzw. verlagert werden.

Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass ein nicht unerheblicher Teil der als Verkaufsfläche zu bewertenden Fläche durch eine niedrigere Regulierung und breitere Gangfläche entsteht und nicht ausschließlich der Warenpräsentation dient. Diese Entwicklung ist betriebstypen- und betreiberunabhängig. Alle wesentlichen Anbieter verfolgen derzeit eine vergleichbare Entwicklung innerhalb ihrer Verkaufsstätten.

Das Verkaufsflächenwachstum im Supermarktbereich ist u. a. auf ein breiteres und tieferes Sortiment zurückzuführen, welches die gestiegenen Ansprüche der Verbraucher widerspiegelt und auch einer Abgrenzung gegenüber den ebenfalls größer werdenden Discountern dient. Dabei ist zu beobachten, dass die Supermärkte ihre Kernkompetenz im Lebensmittelbereich stärken und das Angebot im Nonfoodsektor verringern. So werden z. B. die Artikelanzahlen der Frischwaren erhöht und Spezialsortimente im Lebensmittelbereich eingeführt bzw. weiter ausgebaut (z. B. Biolebensmittel, Allergiker- und Diätprodukte, ethnische Spezialitäten). Weiterhin bewegen sich die Vollsortimenter z. T. weg vom reinen Versorgungseinkauf hin zu stärker erlebnisorientiertem Einkauf. Hier spielt die Atmosphäre eine besondere Rolle, so werden u. a. Großzügigkeit (breite Gänge, freie Flächen mit Verteilungsfunktion) und eine verbesserte Orientierung („überschaubare“, niedrige Regale) von den Kunden gewünscht. Die größeren Verkaufsflächen resultieren weiterhin aus betrieblichen Anforderungen, da so zum einen die Bestückung des Verkaufsraumes mit Waren vereinfacht wird (Rangieren mit Hubwagen etc.).

Insofern handelt es sich bei den ermittelten Umverteilungseffekten sicherlich um Maximalwerte, da wegen des hohen Anteils von Flächen, die nicht der Warenpräsentation dienen, diese auch nicht 1 : 1 umverteilungswirksam werden¹.

¹ GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Roding, Chamer Steig/ Am Mußkönig, 05.12.2016.

4 Kennzahlen der Planung

Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan		1,44 ha
Sondergebiet		1,44 ha
Darin	überbaubare Grundstücksfläche	1.26 ha
	Flächen für Bepflanzung	0,02 ha

5 Städtebau, Denkmalpflege, Gestaltung

Festgesetzt wird ein Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO für großflächigen Einzelhandel. Das Sondergebiet dient der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Form von Lebensmittel- und Drogeriemärkten. Zusammengenommen darf die Verkaufsfläche für Lebensmittel max. 3.700 m² betragen. Dabei darf für Lebensmittelvollsortimenter eine Verkaufsfläche von 2600 m², für Drogerie eine Verkaufsfläche von 800 m², für Lebensmitteldiscounter eine Verkaufsfläche von 2000 m² und für Non-Food-Discount-Sortimente eine Fläche von 610 m² nicht überschritten werden. Selbständige Betriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß der Liste "Sortimente des Innenstadtbedarfs" vom 31.07.2014 sind nicht zulässig (siehe dazu Vorhaben und Erschließung Tabelle 1).

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ, i. S. § 19 Abs. 2 BauNVO) von 0,5 festgesetzt. Damit sind circa 7000 m² Grundfläche realisierbar, dies ist einerseits den beabsichtigten und beschriebenen Vorhaben und andererseits der Lage und Umgebung mit ihrer Vorprägung angemessen. Durch die Grundflächen von Stellplätzen und deren Zufahrten darf die festgesetzte GRZ abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 1. Halbsatz BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind darüber hinaus zulässig, wenn neu entstehende Dachflächen als extensive Dachbegrünung mit dem Flächenmaß der Überschreitung ausgeführt werden. § 19 Abs. 4 Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO (Kappungsgrenze) ist in diesem Fall nicht anzuwenden. Die Überschreitung dient der flächensparenden Unterbringung einer kundenorientierten Anzahl und Größe von Stellplätzen.

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zugunsten einer flexiblen Grundstücksnutzung ohne dadurch hervorgerufene wesentliche Beeinträchtigungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht in Flächen für die Bepflanzung zulässig um letztere zu schonen. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt um die benötigten Gebäudelängen von mehr als 50 Metern bei Einhaltung der Grenzabstände zu ermöglichen; diese sind mit der Umgebung verträglich.

Die maximal zulässige, traufseitig gemessene Wandhöhe beträgt 10,0 m. Als traufseitige Wandhöhe gilt das Maß über dem angegebenen unteren Höhenbezugspunkt von 382,0m+NN bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Wand. Untergeordnete technische Anlagen dürfen die zulässige Höhe um maximal 3,0 m überschreiten. Die festgesetzte Wandhöhe wird als verträglich angesehen, da sie sich an der Bebauung der umgebenden Gewerbegebietsflächen orientiert. Die bestehende Bebauung innerhalb des Planungsgebietes bewegt sich in einem ähnlichen Maß.

Die Abstandsflächen sind entsprechend der gewerblichen Vornutzung und Prägung der Umgebung nach Regeln der BayBO für ein Gewerbegebiet zu bemessen, d.h. mit einer Tiefe von 0,2H jeweils aber mindestens 3 m. Dies wird durch Festsetzung im Sinne Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO geregelt.

Als Dachformen sind in Anpassung an die Umgebung und die Bauaufgabe symmetrische Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer als zulässig festgesetzt. Aus Gründen des Gewässerschutzes sind keine unbeschichteten metallischen Dachdeckungen zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 5% der Fassadenfläche nicht überschreiten und sind nicht über dem oberen Abschluss der Wand zulässig. Abweichend hiervon ist eine auf der Dachdeckung von Neubauten aufgebaute Werbeanlage (LxBxH: max. 3,00x3,00x3,50 m) an der angrenzenden Erschließungsstraße „Am Mußköning“ (Fl.Nr. 420/17) zulässig. Um das Ortsbild zu schonen und um störende Lichtemissionen zu vermeiden sind Blink- oder Wechsellichtanlagen nicht zulässig. Zulässig ist weiterhin ein Werbepylon

bis zu einer Höhe von 12,0 m Fahnenmasten mit bis zu 8,0 m jeweils über fertigem Gelände. Dies wird als verträglich angesehen, da die Werbeanlagen die maximale Wandhöhe nicht überschreiten.

Geländeauftrag und dauerhafter Geländeabtrag sind bis zu 2,5 m zulässig; damit kann die Bauaufgabe auch angesichts des bestehenden Geländes realisiert werden ohne wesentliche Beeinträchtigung der Umgebung und des Ortsbildes und des Bodens gemessen an der gewerblich-industriellen Vorprägung. An den Grundstücksgrenzen dürfen Böschungen nicht steiler als 1:1,5 ausgebildet werden. Neu errichtete Stützwände sind mit einer Höhe bis zu 5,0 m zulässig.

Kfz-Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; damit wird noch eine gewisse Flexibilität in der genauen Ausgestaltung des Parkplatzes und der Eingangsbereich erhalten. Fahrgassen müssen asphaltiert werden. Je 40 m² Verkaufsfläche ist mindestens 1 Stellplatz zu errichten. An der gemeinsamen Grundstücksgrenze zum „Nanzinger Weg“ (Fl.Nr. 697) sind Direkteinstellplätze zulässig.

Zulässig sind Einfriedungen als Drahtgitterzäune oder Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über hergestelltem Gelände.

Bau- sowie Bodendenkmäler sind von der Planung nicht betroffen.

6 Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Sondergebiets erfolgt hauptsächlich über die im Nordosten bestehende Straße „Am Mußkönig“. Diese ist südseitig von einem Gehweg zur fußläufigen Anbindung begleitet. Zur Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit wird ein Verbindungsweg nach Süden zum Nanzinger Weg errichtet, hier sind auch Direkteinstellplätze möglich.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die verkehrlichen Auswirkungen durch das Bauvorhaben untersucht.

Grundlage für den Analysefall bildet die Verkehrszählung aus dem Jahr 2021 an den Knotenpunkten: Further Straße / Chamer Steig sowie Chamer Steig / Nanzinger Weg. Demnach weist die Further Straße Verkehrsmengen von ca. 11.000 Kfz/24h auf, der Chamer Steig von ca. 2.100 Kfz/24h östlich der Further Straße und von ca. 1.400 Kfz/24h in Höhe Am Mußkönig. Für den Prognose-Nullfall 2035 wird auf Basis des Landesverkehrsmodells Bayern von einer Verkehrszunahme in der Further Straße um ca. 900 Kfz/24h ausgegangen; im Chamer Steig wird auf Basis eigener Annahmen mit einer Zunahme von ca. 100 - 200 Kfz/24h gerechnet. Im Prognose-Planfall 2035 wird der Neuverkehr der möglichen Einzelhandelsnutzungen mit ca. 2.900 Kfz-Fahrten/Tag (davon ca. 60 Lkw-Fahrten/Tag) abgeschätzt. Zusätzlich wird davon ausgegangen, dass bereits heute auf der Further Straße verkehrende Verkehre künftig zum Teil das neue Angebot nutzen und daher nicht mehr als Geradeausfahrer am Knotenpunkt mit dem Chamer Steig auftreten, sondern als Ab- und Einbieger (Mitnahmeeffekt).

Innerhalb der maßgeblichen Spitzenstunden kann der Verkehr auch unter Berücksichtigung der geplanten Einzelhandelsnutzungen an beiden Knotenpunkten weiterhin leistungsfähig abgewickelt werden. Am Knotenpunkt Further Straße / Chamer Steig (K 1a) ergibt sich morgens die Qualitätsstufe B (QSV B) und abends von D (QSV D). Verantwortlich für diese Einstufung ist ausschließlich der Linkseinbieger aus dem Chamer Steig in die südliche Further Straße. Alle anderen Ströme erreichen die Qualitätsstufe A (QSV A). Die beiden Geradeausströme in der Further Straße weisen in der Berechnung keine Verlustzeiten auf, sodass eine Linksabbiegespur auf der Further Straße von Norden in den Chamer Steig nicht erforderlich ist. Für den Knotenpunkt Chamer Steig / Nanzinger Weg (K 1b) ergibt sich durchgehend die Qualitätsstufe A (QSV A) für alle Ströme. Das Planungsvorhaben kann somit leistungsfähig realisiert werden. Ausbauten der Straßeninfrastruktur sind nicht erforderlich.²

Eine Versorgung mit Frischwasser erfolgt aus des Trinkwassernetz der Stadt Roding. Ein Anschluss ist über die bestehenden Leitungen in den Straßen „Am Mußkönig“ oder „Nanzinger Weg“ möglich. Die Löschwasserversorgung für den Grundschutz erfolgt ebenfalls aus dem öffentlichen Versorgungsnetz der Stadt Roding über die Leitung in der Straße „Am Mußkönig“. Der Löschwasserbedarf von mindestens 96 m³/h kann abgedeckt werden.

Das Plangebiet wird von einer Trinkwasserleitung DN 350 berührt, die die maßgebliche Verbindung zwischen der Wassergewinnung in Neubäu und dem Hochbehälter Roding darstellt. Die Leitung mit Schutzzone ist im Plan dargestellt. Insbesondere dürfen Bäume, Sträucher und Bauwerke ir-

² Gevas Humberg & Partner: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Am Mußkönig 3“ Nr. 6102-98/0 Roding, August 2025.

gendwelcher Art nicht auf den Leitungen und beiderseits nur mit 3,0m Abstand von der Rohrgrabenmitte angepflanzt bzw. errichtet werden (Schutzstreifen). Die Fernwasserleitung darf nicht überdeckt oder die vorhandene Überdeckung vermindert werden. Die Wasserleitung muss jederzeit zugänglich bleiben. Vor Baubeginn sind die Kreiswerke Cham - Wasserversorgung – zu benachrichtigen.

Das Plangebiet soll (soweit nicht versickert werden kann) in den städtischen Mischwasserkanal entwässert werden. Auf dem Grundstück ist ein Trennsystem angedacht. Für gesammeltes Regenwasser ist dabei eine Rückhaltung und Drosselung des Ablaufes in den Kanal erforderlich. Aus Platzgründen kommt für eine Rückhaltung nur eine unterirdische Einrichtung (z.B. im Parkplatzbereich) in Betracht. Eine lagemäßige Festsetzung einer Fläche erscheint für eine unterirdische Anlage nicht erforderlich. Die für die Berechnung des Rückhaltevolumens relevante Spenderfläche errechnet sich aus der zulässigen Grundfläche oder einer genaueren Spezifizierung im Zuge der Vorhabenplanung und des Entwässerungsgesuchs. Gegebenenfalls kann eine entsprechende Vereinbarung zwischen Vorhabenträger und der Stadt Roding geschlossen werden.

Die Stromversorgung erfolgt über das bestehende Stromnetz. Eine Mittelspannungsleitung verläuft im Westen des Geltungsbereichs; dafür ist eine Verlegung vorgesehen.

An das Telekommunikationsnetz kann straßenseitig angeschlossen werden.

7 Grünordnung und Artenschutz

7.1 Grünordnung

Der Planungsbereich liegt im Naturraum D62 Oberpfälzisch- Obermainisches Hügelland, Untereinheit Rodinger Hügelland. Die potentielle natürliche Vegetation ist Typischer Hainsimsen-Tannen-Buchenwald.

Das Planungsgebiet ist bereits größtenteils versiegelt und überbaut, es handelt es sich um eine Gewerbebrache. Im südwestlichen Bereich sind durch Sukzession eine Schotterrasenfläche und kleine Gehölze entstanden.

Aufgrund der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes und der im Vorfeld bereits als Gewerbegebiet genutzten Fläche sowie der bestehenden Nutzungen sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. Um die Zielvorstellungen des Bebauungsplans umsetzen zu können, sollen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens, durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil des Baugesuchs, die grünordnungsplanerisch relevanten Inhalte des Bebauungsplanes weiterentwickelt und detailliert umgesetzt werden.

Die Planung sieht die Pflanzung einer Hecke im Westen vor. Zur Durchgrünung soll ein Baum 2. oder 3. Ordnung je 8 Stellplätze gepflanzt werden. Stützmauern über 1,50 m sind mit Kletterpflanzen zu beranken oder durch davor gepflanzte Sträucher einzugrünen.

Das Plangebiet weist keine wesentliche Bedeutung für wildlebende Tiere, Pflanzen, die Vegetation und die biologische Vielfalt auf, siehe dazu auch Anlage 1. Die bisherigen Gestaltungsgrundsätze für das Landschaftsbild in der Innerortsanlage werden nicht verändert. Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich. Erhebliche Auswirkungen auf die Natur und Landschaft sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

Aus den naturräumlichen Gegebenheiten sowie aus Biotopbeständen der Umgebung leitet sich eine Eignung nachfolgender Gehölze für naturbetonte standortheimische Pflanzmaßnahmen ab, auf die gemäß den textlichen Festsetzungen zurückgegriffen werden sollte.

Tabelle 2: Zu verwendende Gehölze

Liste Bäume

Acer pseudoplatanus	Acer campestre	<i>Feldahorn</i>
Carpinus betulus		<i>Hainbuche</i>
Fraxinus excelsior		<i>Gemeine Esche</i>
Prunus avium		<i>Vogelkirsche</i>
Prunus padus		Gewöhnliche Traubenkirsche
sowie Obstbäume		

Liste standortheimische Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus cartharticus	Purgier-Kreuzdorn
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Gemeine Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Dünenrose

Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Liste Gehölzarten für Straßenbäume/Stellplätze

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Kletterpflanzen

Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Partenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein
Partenocissus quinquefolia	Wilder Wein (fünflättrig)
Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu
Cotoneaster dammeri 'Skogholm'	Zwergmispel

7.2 Artenschutz

Im Rahmen einer Relevanzprüfung wurde eine Abschätzung einer möglichen Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten im der Geltungsbereich durchgeführt.

Potentiell betroffene Arten sind Fledermäuse, Vögel sowie Zauneidechsen.

Fledermäuse

Der vorhandene Gebäudekomplex muss abgebrochen werden. Bei der Ortseinsicht am 07.10.2022 wurden die Gebäude sowohl innen als auch außen begangen und auf Fledermausspuren geachtet. Es konnten bei der Ortseinsicht keine Kotspuren, Hangplatzverfärbungen oder gar Fledermäuse (mumifiziert oder lebendig) festgestellt werden. In den Gebäuden ist ein Vorkommen von Fledermäusen nicht wahrscheinlich. Die Lagerhalle bietet aufgrund der Bauweise keine geeigneten Hangplätze, zudem ist aufgrund der klimatischen Situation in der Halle (zugig) eine Nutzung als Quartier nicht wahrscheinlich. Fledermäuse bevorzugen überwiegend warme, zugfreie Räume mit hoher Luftfeuchtigkeit (Koordinationsstelle für Fledermausschutz Südbayern, o.J.). Das nördliche Gebäude des Komplexes wurde als Bürokomplex genutzt. Einflugmöglichkeiten in das Gebäude sind nicht gegeben.

Aufgrund der Ausprägung der Gebäude ist eine Nutzung als Winterquartier nicht wahrscheinlich.

Es ist nicht gänzlich auszuschließen, dass Einzeltiere von Fledermäusen die vorhandenen Strukturen als Sommerquartier nutzen könnten. Aufgrund des Fehlens von Fledermauskotansammlungen können Wochenstubenquartiere ausgeschlossen werden.

Damit keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten werden folgende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich:

Vermeidungsmaßnahmen

- Abbruch des Gebäudekomplexes in den Wintermonaten (Zeitraum Oktober bis Februar!), da dann eine Nutzung ausgeschlossen werden kann.

- Außerhalb dieses Zeitraums kann ein Abbruch nur nach vorheriger Begutachtung und Beurteilung der aktuellen Situation durch eine Fachkraft erfolgen. Es sind zudem Ausflugsbeobachtungen durchzuführen. Dabei werden an 3 Tagen im Frühjahr bis Sommer jeweils in der Abenddämmerung bei geeigneter Witterung die Gebäude beobachtet. Werden dabei keine ausfliegenden Fledermäuse beobachtet, so kann der Abbruch des Gebäudekomplexes möglichst zeitnah erfolgen!

Alternativ: Ist ein Abbruch im oben genannten Zeitraum nicht möglich, so sind im genannten Zeitraum mögliche Spalten und Einflugmöglichkeiten sicher zu verschließen oder zu entfernen. Dies erfolgt im Beisein einer Umweltbaubegleitung!

- Für die Außen- und Parkplatzbeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Lampen zulässig. Es sind warmweiße Lichtquellen mit max. 2.700 Kelvin und sehr geringem Blaulichtanteil zu wählen. Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Maß (bezogen auf Helligkeit und Anzahl der Leuchtpunkte) zu reduzieren. Durch eine sparsame und zielgerichtete Beleuchtung von Gebäuden und Parkplatzflächen erfolgt eine Minimierung von Streulicht ins Umfeld (Beleuchtung von oben nach unten, geringe Lichtpunkthöhen, ggf. Einsatz von Bewegungsmelder, Zeitschaltuhren oder Dimmern, Reduzierung der Beleuchtungsstärke und der Beleuchtungsdauer).

Es wird empfohlen Fledermauskästen an den neu entstehenden Gebäuden anzubringen.

Reptilien

Aufgrund der vorliegenden Habitatstrukturen (Gras-/Krautflur, teils lückiges Birken-Pappel-Gehölze) sowie der Lage mit angrenzendem Siedlungsbereich kann ein Vorkommen der Zauneidechse nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Für die Schlingnatter hingegen fehlen geeignete Habitate.

In der Artenschutzkartierung sind im näheren Umfeld keine Nachweise bekannt.

Um Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Zauneidechse beurteilen zu können sind art-spezifische Erhebungen empfehlenswert (4 Begehungen im Zeitraum April bis September).

Aufgrund der großräumigen Versiegelung um die Gebäude, die keinen Lebensraum für die Zauneidechse darstellt, könnte der Abbruch bereits parallel zu den Erhebungen erfolgen. Es muss jedoch sichergestellt werden, dass nicht versiegelte Bereiche nicht befahren werden (Abgrenzung durch Bauzaun).

Vögel

Arten in Siedlungen können aufgrund der vorliegenden Habitatstrukturen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Der Gebäudekomplex bietet wenige potenzielle Brutplätze in Form von Nischen, etc. Bei der Ortseinsicht konnten keine alten Nester festgestellt werden. Jedoch kann eine Nutzung durch gebäudebrütende Vogelarten nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Auf spezifische Erhebungen von gebäudebrütenden Vogelarten kann aufgrund des geringen Habitatpotenzials verzichtet werden. Potenzielle Quartierbäume sind nicht vorhanden. Im Bereich der Gehölze können gehölz- oder bodennah brütende Vogelarten nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Um baubedingte Auswirkungen auf Gebäudebrüter sowie gehölzbrütende Arten ausschließen zu können, sind Vermeidungsmaßnahmen in Form von Bauzeitvorgaben bei einem Abbruch des Gebäudekomplexes notwendig:

Vermeidungsmaßnahmen:

- Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit (Nur im Zeitraum Oktober bis Februar!).
- Abbruch des Gebäudekomplexes außerhalb der Vogelbrutzeit (Abbruch nur im Zeitraum Oktober bis Februar!).
- Ist ein Abbruch des Gebäudekomplexes im genannten Zeitraum nicht möglich, so hat unmittelbar vor dem Abbruch eine Kontrolle des Gebäudekomplexes zu erfolgen, damit keine besetzten Nester geschädigt werden. Wird ein Besatz festgestellt, so erfolgt der Abbruch nach Ende der Brutzeit!

Alternativ: Ist ein Abbruch im oben genannten Zeitraum nicht möglich, so sind im genannten Zeitraum mögliche Brutplätze weitestgehend zu verschließen oder zu entfernen. Dies erfolgt im Beisein einer Umweltbaubegleitung!

Empfehlung:

Es wird empfohlen Vogelnistkästen an den neu entstehenden Gebäuden anzubringen.³

³ Team Umwelt und Landschaft: Bebauungsplan „Roding-Am Mußkönig 3“, Relevanzprüfung für den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, 24.07.2025

8 Umweltschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt und zum Schutz der Nachbarschaft wurden maximal zulässige Geräuschemissionskontingente L_{EK} unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung gemäß DIN 45691-2006 „Geräuschkontingent“ ermittelt.

Zur rechtlichen Regelung des Immissionsschutzes wird ein **Geräuschkontingent** im B-Plan festgesetzt. Dies bedeutet, dass jeder Betrieb geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen zu treffen hat, dass die allein von seinen Anlagen (einschließlich Verkehr auf dem Betriebsgelände) in seinem Einwirkungsbereich außerhalb des Sondergebiets verursachten Geräusche keinen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung mit dem Geräuschkontingent abgestrahlt würden.

Die Festlegung des Geräuschkontingents erfolgte gemäß DIN 45691:2006-12 unter Berücksichtigung der Vorbelastung und wurde in Form eines maximal zulässigen Geräuschemissionskontingents (L_{EK} in dB(A)/m²) angegeben. Für die Fläche SO wurden Zusatzkontingente in definierten Richtungssektoren (A bis C) ermittelt.

Eine Testberechnung zu dem Fachmarktzentrum auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung vom 28.04.2021 ergab, dass das Kontingent tagsüber und nachts nicht ausreichend bemessen ist. Mit Schallschutzmaßnahmen kann das Kontingent tagsüber und nachts eingehalten werden. Maßgeblich ist dabei, dass eine Riegelbebauung bzw. Abschirmung Richtung Wohn- und Mischgebiete errichtet wird und die Anlieferungen eingehaust werden.

Die Testberechnung sollte prüfen, ob das Fachmarktzentrum grundsätzlich möglich ist. Der konkrete Nachweis über die Einhaltung des Emissionskontingents und/oder ggf. notwendiger Schallschutzaufgaben muss jeweils mit dem Bauantrag erfolgen.⁴

⁴ C. Hentschel Consult: Bebauungsplan Nr. 6102-98/0 „Am Mußkönig 3“, Stadt Roding, Schalltechnische Untersuchung, Juli 2025.

9 Anlagen

- Anlage 1: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, Bebauungsplan Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ der Stadt Roding, 24.07.2025.
- Anlage 2: Gevas Humberg & Partner: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Am Mußkönig 3“ Nr. 6102-98/0 Roding, August 2025.
- Anlage 3: C. Hentschel Consult: Bebauungsplan Nr. 6102-98/0 „Am Mußkönig 3“, Stadt Roding, Schalltechnische Untersuchung, 28.07.2025.
- Anlage 4: Team Umwelt und Landschaft: Bebauungsplan „Roding-Am Mußkönig 3“, Relevanzprüfung für den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, 24.07.2025.

Planverfasser

Passau, den 24.07.2025



Dieter Spörl (Stadtplaner, Landschaftsarchitekt)

Stadt Roding

Roding, den 00.00.2025

.....

Alexandra Riedl (1. Bürgermeisterin)