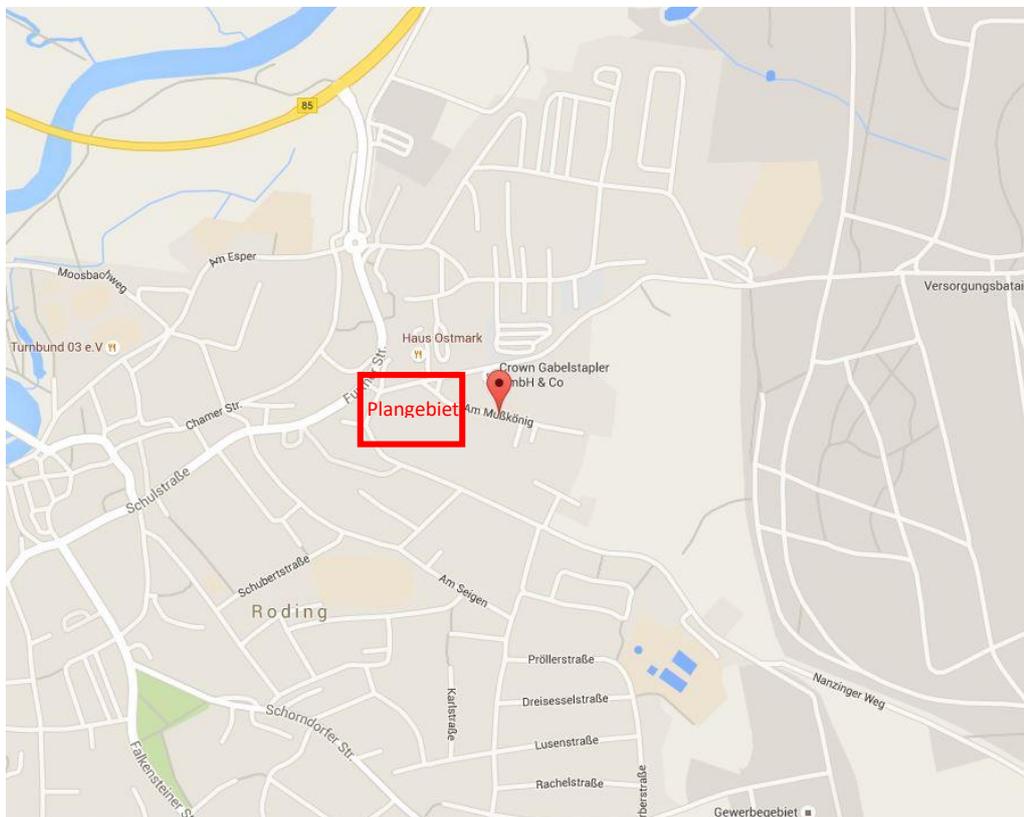




Stadt Roding

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls
Bebauungsplan
Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel
gem. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO



Bearbeitungsvermerke:

Nr. 3144_UVVP

Planungsstand:

Entwurf 24.07.2025

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	Anlass und Aufgabenstellung	3
2	Merkmale des Vorhabens	5
3	Standort der Vorhaben	6
4	Merkmale der möglichen Auswirkungen	8
5	Zusammenfassung: Gesamteinschätzung erheblicher Umweltauswirkungen	9

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1: Beschreibung des Vorhabens	5
Tabelle 2: Beurteilung der Empfindlichkeit des untersuchten Standortes.....	6
Tabelle 3: Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter.....	8

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Roding möchte einen Bebauungsplan zur Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufstellen. Ziel ist die Ansiedlung von Lebensmittel- und Drogeriemärkten zur Nahversorgung der umliegenden, bestehenden Wohngebiete zu ermöglichen. Das Sondergebiet dient der Ansiedlung von Lebensmittelmärkten mit zusammengekommen maximal 3.700 m² Verkaufsfläche und maximal 20% typischen Randsortimenten sowie Drogeriemärkten mit maximal 800 m² Verkaufsfläche.

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von circa einem Kilometer östlich des Rodinger Stadtzentrums. Das Grundstück war bisher schon 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.

Aufgrund der geplanten und erforderlichen Größe der Verkaufsfläche für die Lebensmittelmärkte ist die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO vorgesehen (großflächiger Einzelhandelsbetrieb). Bislang war der geplante räumliche Geltungsbereich im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt und auch so genutzt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Die Nachverdichtung bleibt unter dem Schwellenwert für die zulässige Grundfläche von 20.000m². Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets ist durch die Änderung nicht in Frage gestellt, der Flächennutzungsplan wird angepasst.

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 heißt, das 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).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Die hier vorgelegte Unterlage dient als Grundlage für die erforderliche Vorprüfung. Hierzu werden die Merkmale des Vorhabens und die davon ausgehenden Wirkungen auf die Umwelt hinsichtlich der einschlägigen, unten aufgeführten Kriterien überschlüssig beschreiben. Es sind dabei nur die Merkmale und Wirkungen beschrieben, die für die nachfolgende Einschätzung erforderlich sind, ob das Vorhaben erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

2 Merkmale des Vorhabens

Tabelle 1: Beschreibung des Vorhabens

Nr.	Kriterien	Überschlägige Angaben zu den Kriterien
2.	Merkmale	
2.1	Größe des Vorhabens	Das Planungsgebiet liegt im Osten am Ortsrand der Stadt Roding. Der räumliche Geltungsbereich umfasst 1,44 ha. Der geplante räumliche Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nr. 701 und 701/1 Gmkg. Roding.
2.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	<p>Wasser: Im untersuchten Gebiet befinden sich keine Gewässer. Eingriffe in das Grundwasser sind nicht vorgesehen. Die Planung sieht den Anschluss und das Trink- und Abwassernetz der Stadt Roding vor.</p> <p>Boden: Der im Planungsgebiet vorherrschende Bodentyp ist Braunerde, gering verbreitet Podsol-Braunerde aus Sand bis Sandlehm (Deckschicht) über Sand ((Kalk-)Sandstein). Der Boden im Planungsgebiet ist in großen Bereichen bereits versiegelt.</p> <p>Natur und Landschaft: Das Planungsgebiet ist bereits größtenteils versiegelt. Es handelt es sich um eine Gewerbebrache. Im südwestlichen Bereich sind durch Sukzession eine Schotterrasenfläche und kleine Gehölze entstanden. Der Planungsbereich liegt im Naturraum D62 Oberpfälzisch- Obermainisches Hügelland, Untereinheit Rodinger Hügelland. Die potentielle natürliche Vegetation ist Typischer Hainsimsen-Tannen-Buchenwald. Die Fläche liegt im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“. Natura 2000-Gebiete oder amtlich kartierte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.</p>
2.3	Abfallerzeugung	Im Rahmen der Baumaßnahmen und des Betriebs der Anlage fällt kein überwachungsbedürftiger oder wassergefährdender Abfall an.
2.4	Umweltverschmutzung und Belästigung	Im Rahmen der Baumaßnahmen sind Beeinträchtigungen von Menschen, Natur und Landschaft durch Baulärm, Erschütterungen, Staubentwicklung und Maschinenstoffe zu erwarten. Diese sind nur während der Bauarbeiten zu erwarten und überschreiten nicht die gesetzlichen Grenzwerte. Betriebsbedingt ist mit Emissionen durch Lärm des Liefer- und Kundenverkehrs sowie durch Lüftung und Haustechnik zu rechnen. Die Lärmemissionen werden im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachten untersucht.
2.5	Umweltrisiko insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	Es wird nicht damit gerechnet, dass gefährliche, wassergefährdende oder radioaktive Stoffe freigesetzt werden.

3 Standort der Vorhaben

Die Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich der unten genannten Nutzungs- und Schutzkriterien zu beurteilen.

In die Betrachtung der Empfindlichkeit des möglicherweise beeinträchtigten Gebietes sind die jeweils relevanten Vorbelastungen im Sinne einer Status-quo-Betrachtung ebenso mit einzubeziehen wie mögliche kumulative Wirkungen und mögliche Wechselwirkungen mit anderen Vorhaben, zumindest insoweit sie offensichtlich sind. Hierbei spielen auch Art und Umfang der bisherigen (Land-) Nutzung eine Rolle. Insoweit bezieht sich der in der Nummer 2 der Anlage 2 zum UVPG enthaltene Begriff der Kumulation auf sämtliche Vorbelastungen und nicht wie der in § 3b Abs. 2 Satz 1 UVPG enthaltene Begriff der Kumulation lediglich auf Vorhaben derselben Art, die in einem engen zeitlichen und räumlichen Zusammenhang errichtet werden.

Der Standort des Vorhabens ist insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien überschlägig zu beschreiben. Es sind nur die Standortmerkmale zu beschreiben, die für die Einschätzung erforderlich sind, ob das Vorhaben erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

Tabelle 2: Beurteilung der Empfindlichkeit des untersuchten Standortes

Nr.	Kriterien	Betroffenheit
3.	Standort der Vorhaben	
3.1	Nutzungskriterien	Beim Vorhabengebiet handelt es sich derzeit eine Industriebranche. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Sondergebiet Einzelhandel dargestellt. Geplant ist die Ausweisung eines Sondergebiets „Großflächiger Einzelhandel“. Das Sondergebiet dient der Ansiedlung von Lebensmittelmärkten mit zusammengenommen maximal 3.700 m ² Verkaufsfläche und maximal 20% typischen Randsortimenten sowie von Drogeriemärkten mit maximal 800 m ² Verkaufsfläche.
3.2	Qualitätskriterien	<p>Wasser: Aufgrund der bestehenden starken Versiegelung des Planungsgebietes ist von einem gestörten Wasserhaushalt auszugehen. Das anfallende Niederschlagswasser wird bereits jetzt über das Mischwasserkanalnetz der Stadt Roding entsorgt. Es entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.</p> <p>Boden: Der Boden der untersuchten Fläche ist bereits größtenteils versiegelt. Die natürlichen Funktionen des Bodens als Lebensraum, Puffer für Schadstoffe, Retentionsraum für Wasser sowie die Ertragsfunktion sind bereits nicht mehr intakt. Es sind keine Belastungen bekannt. Von einer Funktion des Bodens als Archiv ist nicht auszugehen. Es entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.</p> <p>Luft: Durch die Planung ist nicht mit zusätzlichen Luftverunreinigungen zu rechnen. Das Klima innerhalb des Geltungsbereichs wird ebenfalls nicht beeinflusst.</p> <p>Natur und Landschaft: Die Funktion des Standortes als Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist bereits stark eingeschränkt. Die Biodiversität ist gering. Aufgrund der bestehenden Habitatvoraussetzungen ist nicht mit dem Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten zu rechnen.</p>

		Immissionsschutz: Um eine Beeinträchtigung angrenzender Wohn- und Mischgebiete auszuschließen werden Emissionskontingente festgesetzt.
3.3	Belastbarkeit der Schutzgüter, insb. unter Berücksichtigung der folgenden Gebiete (Schutzkriterien):	
3.3.1	FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete (im Bundesanzeiger nach § 10 Abs. 6 Nr. 1 des BNatSchG bekannt gemacht)	Nicht betroffen
3.3.2	Naturschutzgebiete (nach § 23 BNatSchG)	Nicht betroffen
3.3.3	Nationalparke (nach § 24 BNatSchG)	Nicht betroffen
3.3.4	Biosphärenreservate (nach § 25 BNatSchG) und Landschaftsschutzgebiete (nach § 26 BNatSchG)	Nicht betroffen
3.3.5	Naturparke (nach §27 BNatSchG)	Das Planungsgebiet liegt im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“.
3.3.6	Gesetzlich geschützte Biotope (nach § 30 BNatSchG)	Nicht betroffen
3.3.7	Wasserschutzgebiete (nach § 19 WHG), Heilquellenschutzgebiete (nach Landeswasserrecht), Überschwemmungsgebiete (nach § 31b WHG)	Nicht betroffen
3.3.8	Gebiete mit Überschreitung von gemeinschaftsrechtlich festgelegten Umweltqualitätsnormen	Nicht betroffen
3.3.9	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte (insb. zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 ROG)	Die Stadt Roding stellt nach Landes Entwicklungsprogramm einen zentralen Ort im Regierungsbezirk Oberpfalz (Mittelzentrum) dar. Die Stadt Roding hatte zum 31.12.2019 12.142 Einwohner, sie ist damit die größte Stadt im westlichen Landkreis Cham. Roding verfügt über ca. 114 Einwohner je km ² . Eine hohe Bevölkerungsdichte ist nicht gegeben.
3.3.10	In amtlichen Listen verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder archäologisch bedeutende Landschaften (nach Landes- Denkmalschutzbehörden)	Nicht betroffen

4 Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die nachfolgende Matrix dient dazu, einen Überblick über die näher zu behandelnden Punkte bei der Einschätzung zu geben. Die Betrachtung erfolgt schutzgutbezogen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 UVPG). Dabei ist das Ausmaß der Auswirkungen, den etwaigen grenzüberschreitenden Charakter, die Schwere und Komplexität der Auswirkungen, ihre Wahrscheinlichkeit sowie ihre Dauer, Häufigkeit und Reversibilität zu berücksichtigen.

In Spalte 3 von **Tabelle 3** sollte entsprechend der Tragweite der jeweiligen Auswirkung durch die für die jeweilige Zulassung des Vorhabens zuständige Behörde differenziert werden in:

- a) + Erheblich
- b) - Nicht erheblich

Tabelle 3: Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt
Boden	Keine Auswirkungen	-
Wasser	Keine Auswirkungen	-
Luft/ Klima	Keine erhebliche Beeinträchtigung	-
Tiere	Keine erhebliche Beeinträchtigung	-
Pflanzen	Keine erheblichen Beeinträchtigungen	-
Landschaft	Keine Auswirkungen	-
Kultur/ Sachgüter	Keine Auswirkungen	-
Mensch	Keine Auswirkungen	-

5 Zusammenfassung: Gesamteinschätzung erheblicher Umweltauswirkungen

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen. Somit ist aus unserer Sicht keine UVP Relevanz gegeben.

Verfasser

Passau, den 24.07.2025



Dieter Spörl (Stadtplaner, Landschaftsarchitekt)

Abschließende Prüfung

Roding, den

.....

Alexandra Riedl,
1. Bürgermeisterin Stadt Roding