

Die Stadt Roding erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1 Satz 1, 10 Abs. 1, 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und Abs. 4 sowie 30 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- des Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

den **Bebauungsplan Nr. 6102-82/1**  
in der **Satzungsfertigung vom 28.10.2021 als Satzung:**

§ 1

Der am 19.12.2016 in Kraft getretenen Bebauungsplans "Chamer Steig / Am Mußkönig" Nr. 6102-82/0 in der Fassung der Satzungsfertigung vom 15.12.2016 ist nicht mehr gültig.

§ 2

Der Bebauungsplan Nr. 6102-82/1 tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Roding, 10.11.2021

  
Riedl, Erste Bürgermeisterin



## 1. Textliche Festsetzungen

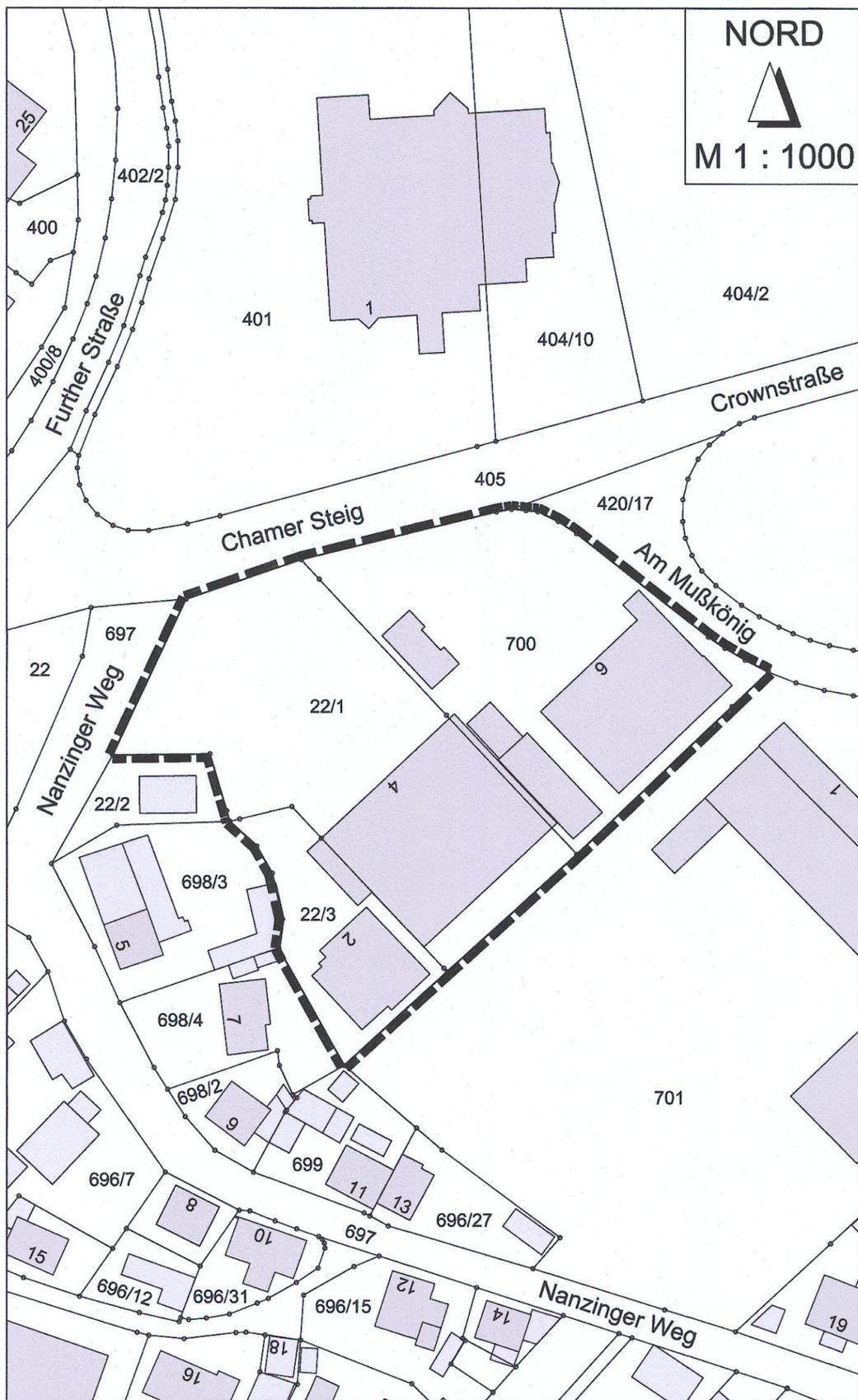
Der Bebauungsplan Nr. 6102-82/1 beinhaltet die Aufhebung des am 19.12.2016 in Kraft getretenen Bebauungsplans "Chamer Steig / Am Mußkönig" Nr. 6102-82/0 in der Fassung der Satzungsfertigung vom 15.12.2016.

Die Planzeichnung, die Festsetzungen durch Planzeichen, die Festsetzungen durch Text, die Hinweise und die Schnitte als Hinweise des Bebauungsplans "Chamer Steig / Am Mußkönig" Nr. 6102-82/0 sind nicht mehr gültig.

## 2. Zeichnerische Festsetzungen

(gemäß Planzeichenverordnung - PlanZV)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans



## Bebauungsplan Nr. 6102-82/1 zur Aufhebung des Bebauungsplans "Chamer Steig / Am Mußkönig" Nr. 6102-82/0

6102-82/1

**SATZUNGS-  
FERTIGUNG**

in der Fassung  
vom 28.10.2021

STADT  
LANDKREIS  
REG.-BEZIRK

RODING  
CHAM  
OBERPFA LZ

### 1. AUFSTELLUNGS- BESCHLUSS

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 26.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6102-82/1 gemäß § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 02.12.2020 am 03.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- BETEILIGUNG nach § 3 Abs.1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-82/1 i. d. Fassung vom 26.11.2020 hat in der Zeit vom 07.12.2020 bis 07.01.2021 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 02.12.2020, ortsüblich bekannt gemacht am 03.12.2020, hingewiesen. Aufgrund der coronabedingten Schließung des Rathauses vom 21.12.2020 bis 05.01.2021 wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung bis 25.01.2021 verlängert.

### 3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDEN- BETEILIGUNG nach § 4 Abs.1 BauGB

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-82/1 i. d. Fassung vom 26.11.2020 mit Anschreiben vom 08.12.2020 übersandt und eine angemessene Frist bis 07.01.2021 zur Äußerung gegeben.

### 4. ÄNDERUNG DES VERFAHRENS

Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt werden, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 29.07.2021 die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

### 5. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN- BETEILIGUNG nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

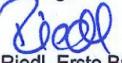
Der vom Stadtrat am 29.07.2021 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6102-82/1 i. d. Fassung vom 29.07.2021 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.09.2021 bis 08.10.2021 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 31.08.2021 am 01.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

### 6. SATZUNGS- BESCHLUSS

Die STADT RODING hat mit Beschluss des Stadtrates vom 28.10.2021 den Bebauungsplan Nr. 6102-82/1 mit Begründung i. d. Fassung der Satzungsfertigung vom 28.10.2021 als Satzung beschlossen.

### 7. AUSFERTIGUNG

Roding, 05.11.2021

  
Riedl, Erste Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan Nr. 6102-82/1 wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 28.10.2021 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

### 8. INKRAFTTRETEN

Roding, 10.11.2021

  
Riedl, Erste Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6102-82/1 durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 08.11.2021 am 10.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 6102-82/1 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan Nr. 6102-82/1 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

### 9. PLANUNG

Stadtbauplanung Roding	Vorentwurf:	26.11.2020
Schulstraße 15	Entwurf:	29.07.2021
93426 Roding	Satzungsfertigung:	28.10.2021

i. A. Weixel



STADT RODING  
Schulstraße 15  
93426 RODING



## **B E G R Ü N D U N G**

zur

**A U F H E B U N G D E S  
B E B A U U N G S P L A N E S  
R O D I N G - C H A M E R S T E I G / A M M U S S K Ö N I G  
Nr. 6102-82/1**

Die Begründung beinhaltet den Umweltbericht

SATZUNGSFERTIGUNG in der Fassung vom 28.10.2021

<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. ANLASS UND ZIEL DER AUFHEBUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN .....</b>	<b>3</b>
2.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN/ BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES.....	3
2.2. BEBAUUNGSPLAN.....	4
2.3. GRÖÖE DES GELTUNGSBEREICHES.....	4
<b>3. NATURSCHUTZFACHLICHER AUSGLEICH .....</b>	<b>4</b>
<b>4. UMWELTBERICHT GEMÄSS §§ 2 ABS. 4 I. V. M. 2A BAUGB.....</b>	<b>4</b>
4.1. UMWELTRELEVANTE ZIELE UND FACHGESETZE .....	4
4.2. BESTANDSAUFNAHME.....	4
4.2.1. Schutzgut Mensch .....	4
4.2.2. Schutzgut Boden.....	4
4.2.3. Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser .....	5
4.2.4. Schutzgut Klima und Luft .....	5
4.2.5. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt .....	5
4.2.6. Schutzgut Landschaftsbild .....	5
4.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	5
4.3. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....	5
4.4. AUSGLEICH DES EINGRIFFS IN NATUR UND LANDSCHAFT/ BILANZIERUNG.....	5
4.5. ZUSAMMENFASSUNG.....	5
<b>5. VERFAHRENSABLAUF .....</b>	<b>6</b>
<b>6. PLANUNG.....</b>	<b>6</b>

**ANLAGEN:**

**ANLAGE 1**

**PLANAUSSCHNITT ZUR 14. BERICHTIGUNG DES WIRKSAMEN  
FLÄCHENNUTZUNGSPLANS NR. 6100-35**

## **1. ANLASS UND ZIEL DER AUFHEBUNG**

Der Bebauungsplan Roding – Chamer Steig / Am Mußkönig Nr. 6102-82/0 in der Satzungs-fertigung vom 15.12.2016 ist am 19.12.2016 in Kraft getreten. Das wesentliche Ziel des Bebauungsplans bestand darin, Baurecht für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zu schaffen. Das Plangebiet wurde deshalb als Sondergebiet (SO) - „Großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen. Der bestehende Busbetriebshof sollte dabei verlagert werden.

Nachdem die geplante Umsiedlung des bestehenden Betriebshofes mit anschließender An-siedlung eines Lebensmittelmarktes aber nicht mehr umgesetzt wird, soll der Bebauungsplan Nr. 6102-82/0 wieder aufgehoben werden.

Der bestehende Betriebshof verbleibt an seinem angestammten Firmensitz. Außerdem ste-hen neue Planungen der Verkehrsbetriebe an, welchen nun der aktuell noch gültige Bebauungsplan mit dem festgesetzten Sondergebiet (SO) - „Großflächiger Einzelhandel“ entgegen-steht.

Da der Regelungsbedarf des ursprünglichen Bebauungsplans im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) daher nicht mehr gegeben ist, wird der vorgenannte Bebauungs-plan ersatzlos aufgehoben.

Das betroffene Plangebiet ist nach der Aufhebung wieder als nicht überplanter Innenbereich bzw. als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB einzustufen. Für die Zu-lässigkeit künftiger Bauvorhaben gilt dann das sogenannte "Einfügegebot" nach § 34 BauGB.

Der Stadtrat hat aus diesen Gründen in seiner Sitzung am 26.11.2020 gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Roding – Chamer Steig/ Am Mußkönig Nr. 6102-82/0 durch Aufstellung eines Aufhebungs-Bebauungsplanes Nr. 6102-82/1 beschlossen.

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

### **2.1. Flächennutzungsplan/ Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Roding – 4. Berichtigung vom 16.01.2017 – ist das Pla-nungsgebiet aktuell als SO nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 6102-82/0 ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt worden. Dabei erfolgte eine Berichtigung des Flächennutzungspla-nes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB von einem Gewerbegebiet (GE) in ein SO - „Großflä-chiger Einzelhandel“.

Diese Berichtigung soll wieder zurückgenommen werden und der ursprüngliche bzw. nach wie vor bestehende Zustand (GE) hergestellt werden.

Mit dem Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes am 23.06.2021 wurde das be-schleunigte Verfahren nach § 13a BauGB auch für die Aufhebung von Bebauungsplänen er-öffnet. Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB erfüllt werden, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 29.07.2021 die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 i. V. m. Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Flächennutzungsplan wird daher ge-mäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst, da die geordnete städ-tebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Hierzu wird auf die Anlage 1 – Planaus-schnitt zur 14. Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplans Nr. 6100-35 – zu dieser Begründung verwiesen.

## **2.2. Bebauungsplan**

Der aktuell rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 6102-82/0 setzt innerhalb des Geltungsbereichs ein SO nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO fest.

## **2.3. Größe des Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich des Aufhebungs-Bebauungsplanes entspricht exakt dem Geltungsbereich des aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 6102-82/0 und umfasst eine Fläche von insgesamt  $7.889 \text{ m}^2 = 0,7889 \text{ ha}$ .

## **3. NATURSCHUTZFACHLICHER AUSGLEICH**

Durch die ersatzlose Aufhebung findet im Plangebiet kein Eingriff statt. Es handelt sich um einen bereits bestehenden Busbetriebshof mit seinen zugehörigen Hallen- und Bürogebäuden, Stellplätzen und Fahrwegen. Eingriffe sind daher gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der hier vorliegenden planerischen Entscheidung erfolgt. Da auch keine andere bzw. nachteiligere Art der baulichen Nutzung als zuvor festgesetzt wird und diese vorhandene Nutzung (GE) unverändert bestehen bleibt, sind ebenfalls keine naturschutzrechtlich nachteiligen Veränderungen zu erwarten.

Das Erfordernis für einen naturschutzfachlichen Ausgleich im vorliegenden Aufhebungsverfahren ist somit nicht gegeben.

## **4. UMWELTBERICHT GEMÄSS §§ 2 Abs. 4 i. V. m. 2a BauGB**

### **4.1. Umweltrelevante Ziele und Fachgesetze**

Entsprechend des § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Bauflächen die Möglichkeiten der Nachnutzung und der Nachverdichtung im Innenbereich zu nutzen, um die Bodenversiegelung zu begrenzen. Für den Bebauungsplan ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) beachtlich. Durch die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird Baurecht nach § 34 BauGB geschaffen. Im Geltungsbereich findet kein planungsrechtlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt.

### **4.2. Bestandsaufnahme**

#### **4.2.1. Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet ist von den üblichen Verkehrsimmissionen der angrenzenden Erschließungsstraßen betroffen. Von der angrenzenden Stadthalle und der Arnulf-Kaserne mit militärischen Schutzbereich im Norden sowie den angrenzenden gewerblichen Betrieben im Osten und Südosten können ebenfalls Emissionen (Parkverkehr, Veranstaltungen, Gewerbelärm, militärische Übungen) ausgehen.

Durch die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes findet jedoch kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut bzw. keine Verschlechterung der Immissionssituation statt.

#### **4.2.2. Schutzgut Boden**

Das Plangebiet ist bereits seit langem bebaut. Neue, bisher nicht bebaubare Flächen werden nicht geschaffen.

Ein unmittelbarer Eingriff in das Schutzgut Boden findet somit nicht statt.

#### **4.2.3. Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser**

Die Abwasserbeseitigung des Gebiets erfolgt im Mischsystem. Das Oberflächenwasser wird dabei in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet. Durch die Aufhebung ergeben sich dadurch keine Änderungen. Auswirkungen auf das Grundwasser sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Für das Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser ergibt sich daher kein Kompensationsbedarf.

#### **4.2.4. Schutzgut Klima und Luft**

Aufgrund der Innenbereichslage und der unveränderten Art der baulichen Nutzung (GE) sind unter Berücksichtigung des vorhandenen Baubestandes keine Veränderungen des Schutzgutes Klima und Luft zu erwarten.

Für das Schutzgut Klima und Luft ergibt sich daher kein Kompensationsbedarf.

#### **4.2.5. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Der Geltungsbereich ist durch die bestehende Nutzung als Busbetriebshof inklusive seiner Verkehrswege geprägt. In der Umgebung befinden sich die Stadthalle, die Arnulf-Kaserne, gewerbliche Betriebe sowie Wohngebäude.

Die bestehenden nicht überbauten Grünflächen im Geltungsbereich haben nur eine untergeordnete Funktion als Lebensraum für Flora und Fauna.

Die Lage des Plangebiets und die bestehende Vegetation lassen in der Gesamtbetrachtung keine Wechselwirkungen mit dem Schutzgut in der Umgebung erwarten, wenn eine weitergehende Nutzung der Grundstücke erfolgt.

#### **4.2.6. Schutzgut Landschaftsbild**

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Durch die Aufhebung ist kein Eingriff in das Landschaftsbild erkennbar.

#### **4.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Durch die Aufhebung werden keine Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern festgestellt.

### **4.3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Aufhebung besteht für das Plangebiet Baurecht nach den Maßgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Roding – Chamer Steig / Am Mußkönig Nr. 6102-82/0 aus dem Jahre 2016, sodass bei Nichtdurchführung der Aufhebung keine günstigere Eingriffsprognose gestellt werden kann. Mit dem zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr eines Lebensmittelmarktes würde sich die Situation (Verkehrsbelastung) eher verschlechtern.

### **4.4. Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft/ Bilanzierung**

Durch die Aufhebung findet planungsrechtlich kein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Für das gesamte Plangebiet im Bestand besteht Baurecht nach §§ 30 ff BauGB. Eine Ausgleichsbilanzierung kann daher nicht vorgenommen werden; siehe auch Ziff. 3.

### **4.5. Zusammenfassung**

In der vorgenommenen Umweltprüfung nach §§ 2 Abs. 4 i. V. m. 2a BauGB hinsichtlich der Aufhebung wurden die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet. Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet die dabei

gewonnen Erkenntnisse und stellt fest, dass nach dem aktuell vorhandenen Kenntnisstand insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu rechnen ist.

In der Gesamtbetrachtung sind somit keine besonderen, kumulativen oder negativen Auswirkungen der Aufhebung, bezogen auf die gegebenen standörtlichen Vorbelastungen, zu erwarten. Die geplante Aufhebung ist somit als umweltverträglich einzustufen.

## 5. VERFAHRENSABLAUF

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

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Aufhebungs-Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.09.2021 bis einschließlich 08.10.2021 im Rathaus der Stadt Roding öffentlich ausgelegt.

## 6. PLANUNG

Stadt Roding  
Schulstraße 15  
93426 Roding

Tel. 09461/9418-0

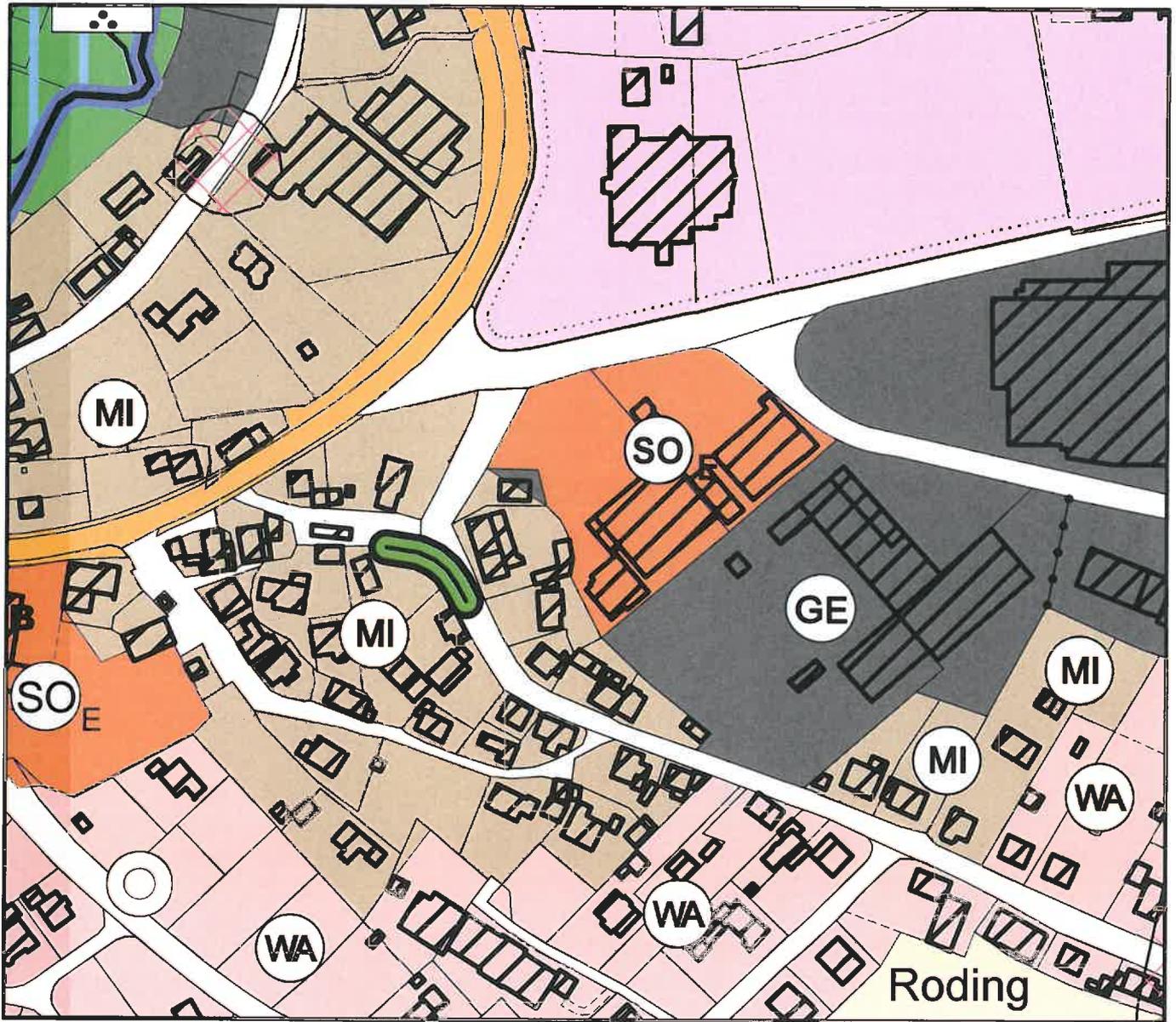
aufgestellt am: 29.07.2021 - Entwurf  
geändert am: 28.10.2021 - Satzungsfertigung  
i. A.

STADT RODING  
Roding, 05.11.2021

  
\_\_\_\_\_  
Sabine Weixel  
stellv. Stadtbaumeisterin

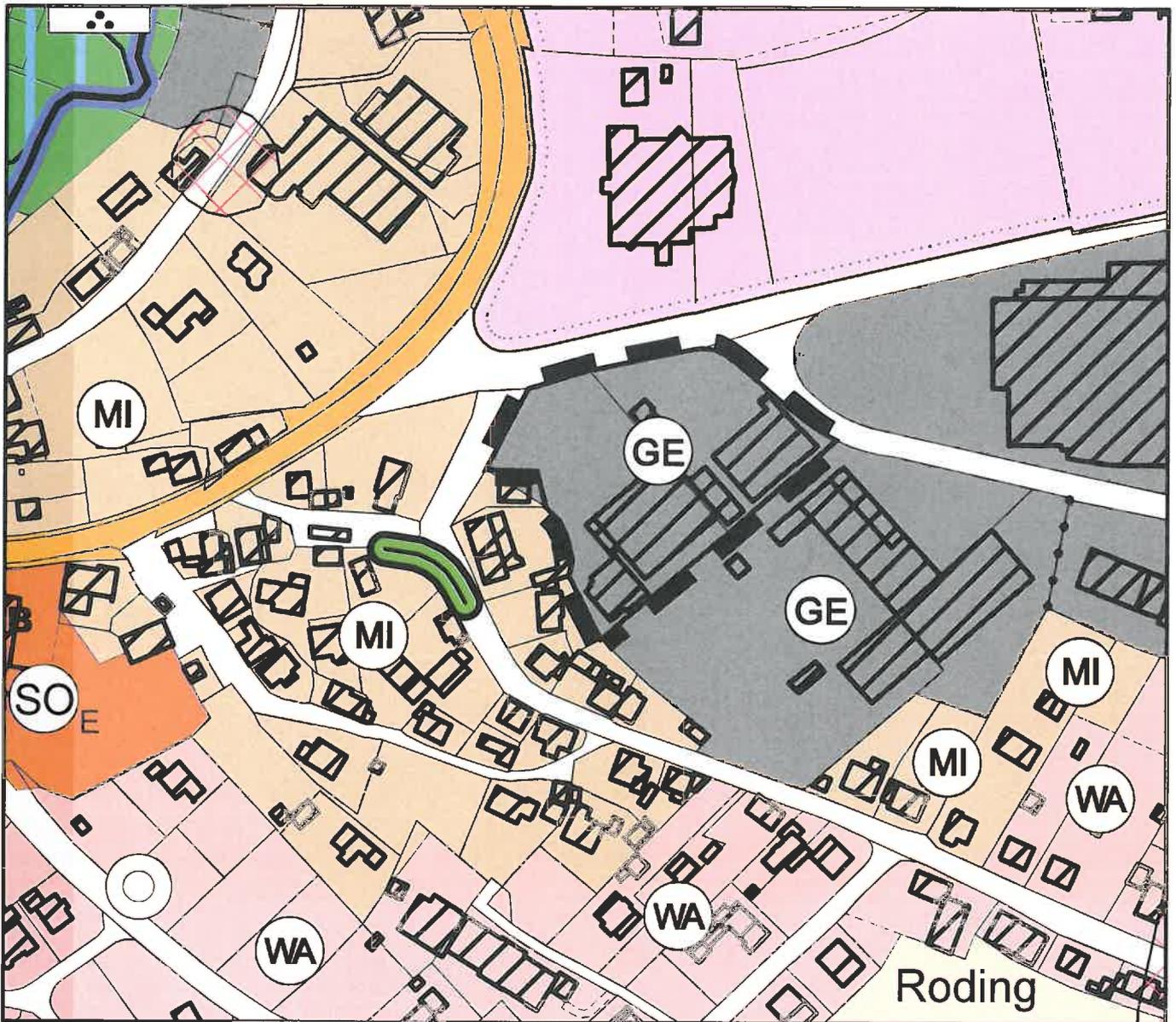


  
\_\_\_\_\_  
Alexandra Riedl  
Erste Bürgermeisterin



ZEICHENERKLÄRUNG

-  Sondergebiete Einzelhandel
-  Gewerbegebiete
-  Mischgebiete
-  Allgemeine Wohngebiete
-  Flächen Gemeinbedarf



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DEN BERICHTIGUNGSBEREICH

-  Gewerbegebiete
-  Mischgebiete
-  Allgemeine Wohngebiete
-  Flächen Gemeinbedarf
-  Abgrenzung des Berichtigungsbereichs

In allen übrigen Punkten bleibt der genehmigte  
Flächennutzungsplan unberührt.