

STADT  
LANDKREIS  
REGIERUNGSBEZIRK

RÖTZ  
CHAM  
OBERPFALZ



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**  
**„Rötz-Nord – 1. Änderung“**  
**- Begründung -**

Verfahren nach § 13a BauGB

Planverfasser:

 **ALTMANN**  
INGENIEURBÜRO  
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN  
St.-Gunther-Straße 4  
D-93413 Cham  
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10  
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11  
Internet: [www.altmann-ingenieure.de](http://www.altmann-ingenieure.de)  
e-mail: [info@altmann-ingenieure.de](mailto:info@altmann-ingenieure.de)

Vorentwurfsfassung: 21.09.2020

Entwurfsfassung: .....

Satzungsfassung: .....

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Geografische Lage, Topografie</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>5</b>
3.1	Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot .....	5
3.2	Verbindliche Bauleitplanung .....	5
3.3	Verfahrenswahl.....	6
<b>4</b>	<b>Inhalte der Änderung</b> .....	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>8</b>
5.1	Erschließung.....	8
5.1.1	Verkehrerschließung .....	8
5.1.2	Trinkwasserversorgung .....	8
5.1.3	Schmutzwasserentsorgung .....	8
5.1.4	Niederschlagswasserentsorgung.....	8
5.1.5	Stromversorgung / Telekommunikation .....	8
5.1.6	Abfallentsorgung .....	8
5.1.7	Brandschutz .....	9
5.2	Immissionsschutz .....	9
5.3	Biotop .....	10
5.4	Natur- und Landschaftsschutz .....	10
5.5	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) .....	10
5.6	Kinderspielplätze .....	11
5.7	Baugrund und Bodenverhältnisse .....	11
5.8	Wasser .....	11
5.9	Altlasten.....	12
5.10	Denkmalschutz .....	12

## 1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Erfordernis zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Rötz-Nord“ ergibt sich zum einen aus dem veränderten Entwicklungsziel für die Änderungsflächen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan sah im Änderungsbereich die Erschließung durch zwei Stichstraßen mit Wendeanlagen im Norden und Süden vor. Außerdem war eine teilweise Bebauung in geschlossener Bauweise mit Reihenhäusern festgesetzt.

Für eine bedarfsgerechtere Grundstücksaufteilung sowie sinnvollere Erschließung entschied man sich zwischenzeitlich für die Anbindung der überplanten Parzellen an die Sturmstraße. Zudem konnten Flächen im Süden, die für die ursprünglich vorgesehene Bebauungsform erforderlich gewesen wären, nicht erworben werden. Damit entfällt die Anforderlichkeit des südlichen Erschließungsstichs.

In der Folge entsteht eine neue Parzellierung des gesamten Änderungsbereiches.

Aufgrund der neuen Parzellierung sind die bisher getroffenen Festsetzungen zu überbaubaren Flächen, die bislang durch eng gefasste Baugrenzen und Baulinien geregelt waren, nicht mehr sinnvoll, weshalb es auch hierfür einer Neuregelung bedarf.

Zum anderen ergibt sich das Erfordernis aus der aktuellen Rechtsprechung, nach der bei Baugebietsentwicklungen die Höhenbezugspunkte auf die Erschließungsstraße eindeutig in m ü.NHN bestimmt werden sollen.

Darüber hinaus sollen die bislang getroffenen Festsetzungen an die aktuellen städtebaulichen Anforderungen hinsichtlich Erschließung und Baugestaltung angepasst und durch zeitgemäße Regelungen ersetzt werden.

Somit ergibt sich Änderungsbedarf auf der verbindlichen Bauleitplanebene.

Mit den getroffenen Änderungen soll weiterhin eine städtebaulich sinnvolle Ordnung und Entwicklung für das Baugebiet Rötz-Nord gesichert werden.

Die vorliegenden Änderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht begründet. Da die vorliegende 1. Änderung des Weiteren der Innenentwicklung dient, wird das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Dabei umfassen die Änderungsflächen nur einen Teilbereich des B-Plans „Rötz-Nord“. Die Flächen sind derzeit nicht erschlossen und unbebaut.

Die regional- und landesplanerischen Ziele stehen der vorliegenden Änderung nicht entgegen.

## 2 Geografische Lage, Topografie

Die Stadt Rötz liegt an der Nordwestgrenze des Landkreis Cham, 17 km entfernt von der Kreisstadt Cham.

Die Änderungsflächen befinden sich im Osten des Stadtgebietes, rund 600 m vom Ortskern (Stadtpfarrkirche St. Martin, Marktplatz) Rötz entfernt.

Im Nordosten grenzt die Bundesstraße B 22 (Ostmarkstraße) an die Änderungsflächen an, die im Einschnitt bis zu 7 m unterhalb, verläuft. Im Norden, Osten und Westen setzen sich wohnbaulich genutzte Flächen fort. Im Süden schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Die Änderungsflächen sind über die bereits bestehende Sturmstraße im Norden erschlossen.  
 Der Änderungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt.  
 Das Änderungsgebiet fällt leicht von Nordwesten (466 m NHN) nach Südosten (461 m NHN) ab.

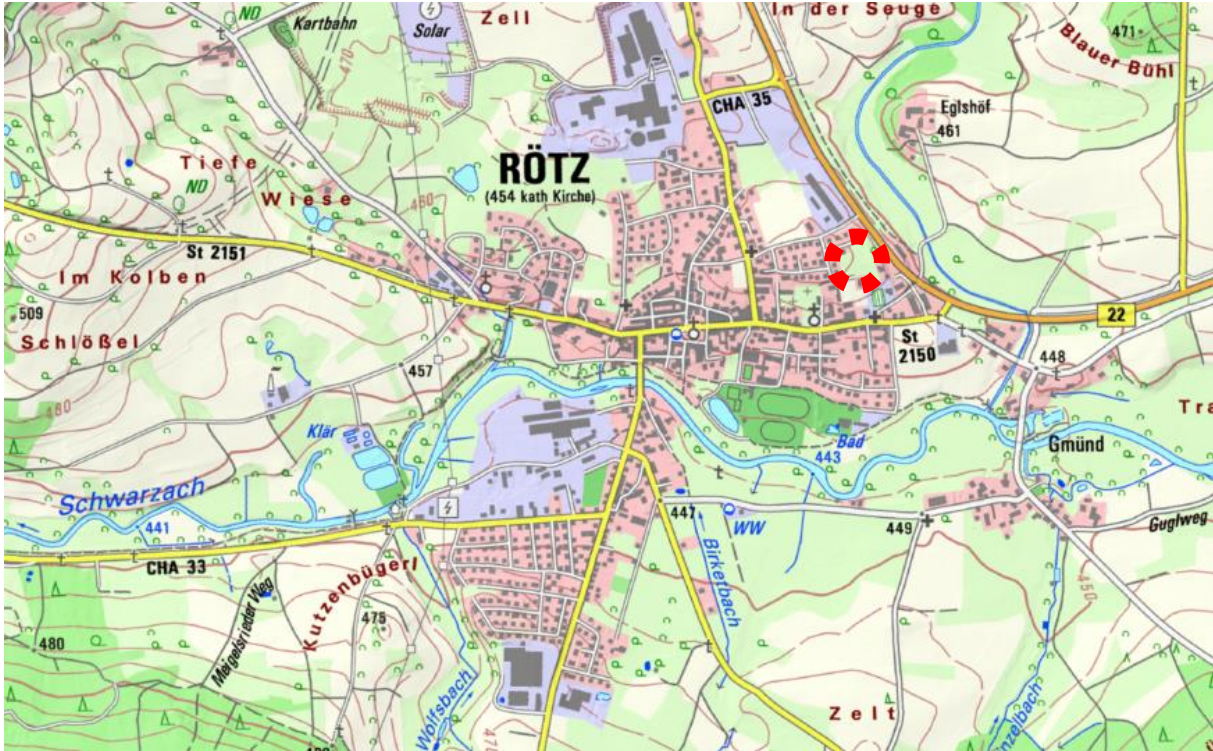


Abb. 1: Topographische Karte (DTK25) mit Lage des Änderungsbereiches (rot)

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,87 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet (WA)	6.809,19 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	1.431,33 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich	105,75 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen – gliedernde Grünfläche	313,34 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>8.659,60 m<sup>2</sup></b>



### 3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### 3.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rötz vom 10.08.2007 ist der Änderungsbereich bereits als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO dargestellt.

Auf allen Seiten setzen sich Wohnbauflächen fort. Lediglich an der Nordostgrenze der Änderungsflächen sind straßenbegleitende Gras- und Staudenfluren sowie Einzelbäume dargestellt.

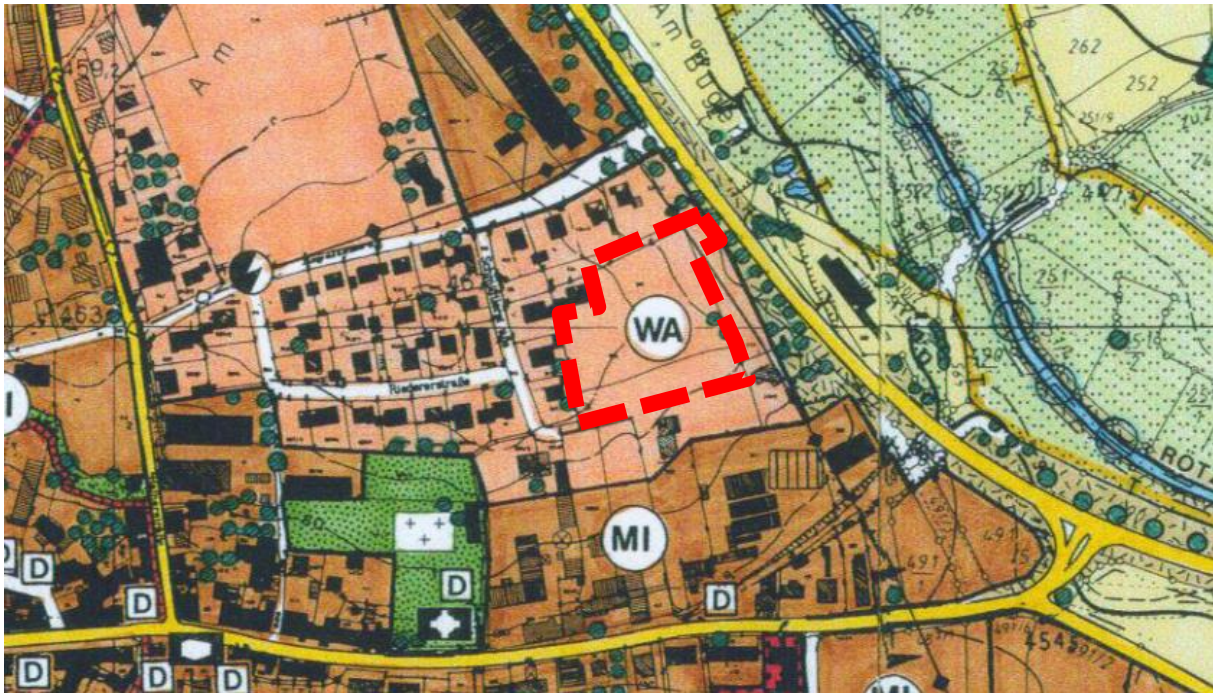


Abb. 2: Lage der Änderungsflächen (rot umgrenzt) im wirksamen Flächennutzungsplan, o.M.

Die vorliegende Änderung entspricht weiterhin den Ausführungen des Flächennutzungsplanes.

Das städtebauliche Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird weiterhin beachtet. Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld sind nicht zu erwarten.

#### 3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Die Änderungsflächen umfassen einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Rötz-Nord“, der am 12.06.1963 Rechtskraft erlangte.

Dieser setzt im Änderungsbereich diverse Wohnbauflächen nach § 4 BauNVO fest, die über zwei Stichstraßen von Norden und Süden her erschlossen sind. Auf den größeren Bauparzellen wurde eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. Für die kleinteiligeren Parzellen war eine geschlossene Reihenhausbebauung vorgesehen.

Der Bebauungsplan regelt die überbaubaren Flächen über eng gefasste Baugrenzen und -linien, die auch die Lage von Garagen festsetzen. Somit ist die Bebaubarkeit der Parzellen stark eingeschränkt.

Daneben sind öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche und private Grünflächen sowie ein öffentlicher Kinderspielplatz Bestandteil des Bebauungsplans.

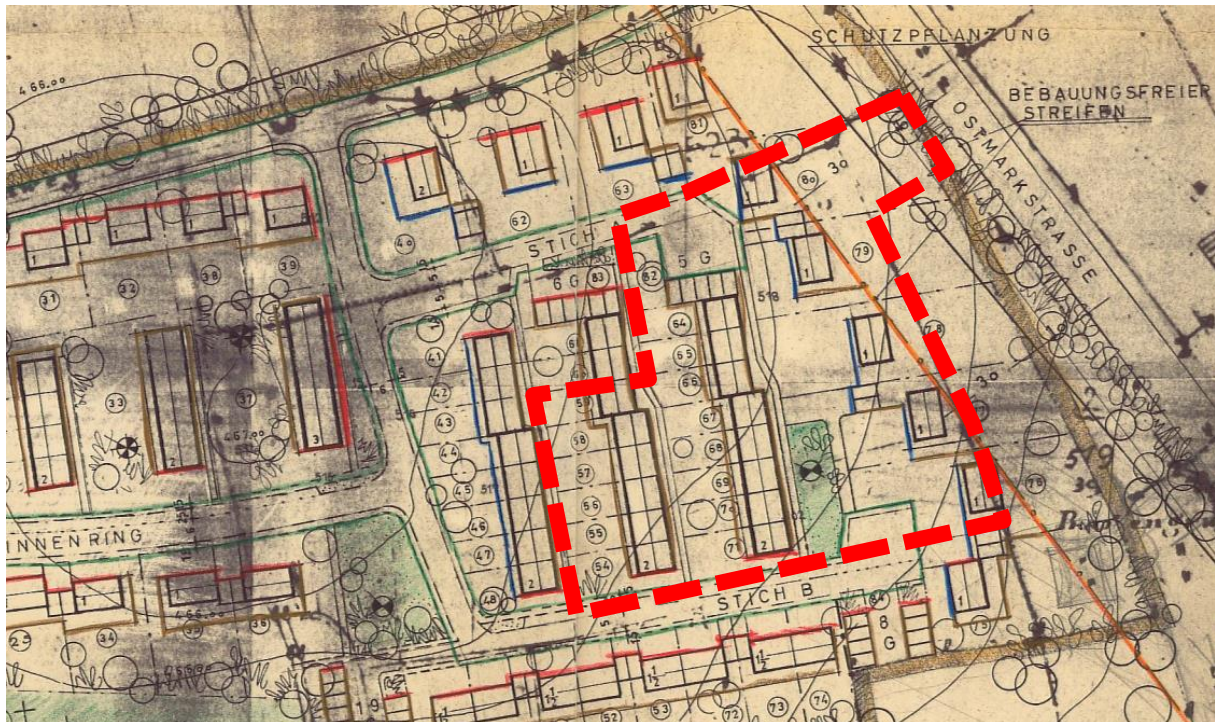


Abb. 3: Auszug B-Plan „Rötz-Nord“ mit Lage der Änderungsflächen (rot umgrenzt), o.M.

### 3.3 Verfahrenswahl

Laut § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden „Bauleitpläne aufzustellen [und zu ändern], sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.

Dabei sollen Bauleitpläne eine „nachhaltige städtebauliche Entwicklung (...) gewährleisten. (...) Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst einen Teilbereich des B-Plans „Rötz-Nord“ von insgesamt 8.659,60 m<sup>2</sup>. Damit umfasst die Änderung einen bereits überplanten Bereich nach § 30 BauGB (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes).

Mit der vorliegenden Änderung sollen die bisher festgesetzten, überbaubaren Flächen bedarfsgerecht erweitert und die Standorte für Garagen flexibler gestaltet werden. Auf die vorgesehene Festsetzung von Reihenhausbebauung soll zu Gunsten von großzügigeren Parzellen für Einzel- oder Doppelhäuser verzichtet werden.

Daneben werden gem. der aktuellen Rechtsprechung die getroffenen Höhenbezugspunkte auf ein konkretes Maß in m ü.NHN festgesetzt. Hierauf beziehen sich nun die festgesetzten Wand- und Firsthöhen der Haupt- und Nebengebäude.

Die vorliegende Bauleitplanung dient mit den getroffenen Änderungen und Ergänzungen als Maßnahme der Innenentwicklung der bereits beplanten Bauflächen.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist kleiner als 20.000 Quadratmeter.



Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist weder begründet noch ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten. Eine Pflicht zur Vermeidung von Auswirkungen nach § 50 BImSchG ergibt sich ebenfalls nicht.

Somit kann die Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Das Verfahren erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, ohne naturschutzrechtlichen Ausgleich, ohne Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a-BauGB, ohne Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie ohne eine zusammenfassende Erklärung nach § 13a Abs. 2 und 3 BauGB.

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird im Rahmen einer frühzeitigen Unterrichtung dennoch Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

## 4 Inhalte der Änderung

Im Rahmen der vorliegenden Änderung werden folgende Inhalte geändert/ ergänzt:

- Herausnahme der Reihenhausbebauung zugunsten von zeitgemäßer und ortsbildprägender Einzel- und Doppelhausbebauung
- Neuparzellierung der Wohnbauflächen gemäß dem aktuellen Entwicklungsziel
- Änderung der bisher festgesetzten Anbindung durch Stichstraßen hin zu einer internen Erschließung mit Wendeanlage
- Änderung der bisher festgesetzten Baugrenzen hin zu großen Baufenstern
- Änderung der festgesetzten Lage von Garagen anhand der textlichen Festsetzungen zu einem frei wählbaren Standort auf dem Grundstück
- Änderung des Bezugspunktes der festgesetzten Wand- und Firshöhen zwischen der EFOK (Erdgeschossroßbodenoberkante) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut
- Ergänzung des Höhenbezuges der EFOK für Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen auf max. 0,3 m bzw. 0,15 m unter/über dem angrenzenden Straßenniveau
- Ergänzung von Festsetzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie deren Höhenlage
- Ergänzung von Deckenhöhen der Erschließungsstraße in m ü.NHN als konkreter Höhenbezug in der Planzeichnung
- Ergänzung einer öffentlichen Grünfläche als Leitungstrasse und Pufferfläche zur Bundesstraße
- Ergänzung eines verkehrsberuhigten Bereiches als Leitungstrasse und zur Erschließung der gliedernden Grünfläche
- Aktualisierung der Darstellung der Bauverbotszone entlang der Bundesstraße B 22 gem. § 9 FStrG
- Aktualisierung der aktuellen Rechtsgrundlagen und -bezüge

## **5 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Erschließung**

#### **5.1.1 Verkehrserschließung**

Erschlossen sind die Änderungsflächen über die bereits bestehende Sturmstraße, die Norden verläuft und als Sackgasse endet. Diese ist ausreichend dimensioniert.

#### **5.1.2 Trinkwasserversorgung**

Die Änderungsflächen können an die bestehenden Versorgungsleitungen der Stadt Rötz in der Sturmstraße angeschlossen werden.

Der Druck ist ausreichend.

#### **5.1.3 Schmutzwasserentsorgung**

Die Änderungsflächen können an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde angeschlossen.

Entlang der Bundesstraße B 22 besteht ein Mischsystem, welches das Schmutzwasser der Änderungsflächen aufnehmen kann und zur zentralen Kläranlage der Gemeinde weiterleitet. An dieses Mischsystem wird angeknüpft.

#### **5.1.4 Niederschlagswasserentsorgung**

Das auf den privaten Bauflächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Baugrundstück durch geeignete Rückhaltevorrückrichtungen (z.B. Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) zu sammeln, zu reinigen, zu verdunsten und mit einem Notüberlauf gedrosselt an den bereits bestehenden, öffentlichen Mischwasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen einzuleiten.

Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden.

Es ist zu vermuten, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb der Änderungsflächen erfolgen kann (vgl. Abs. 5.7). Die Grundstückseigentümer haben die Sickerfähigkeit z.B. durch Sickerversuche oder Baugrunduntersuchungen abzuklären und nachzuweisen.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird direkt in den bereits bestehenden, öffentlichen Mischwasserkanal innerhalb der Sturmstraße eingeleitet.

Das Gelände ist von Nordwesten (466 m NHN) nach Südosten (461 m NHN) geneigt. Aufgrund der Topografie ist bei (Stark)Regenereignissen mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser aus Richtung Südosten zu rechnen.

#### **5.1.5 Stromversorgung / Telekommunikation**

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (Sturmstraße) sind bereits Versorgungsleitungen verlegt, ein Anschluss an diese ist möglich.

#### **5.1.6 Abfallentsorgung**

Alle Parzellen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die bestehende öffentliche Verkehrsfläche verfügt über eine ausreichende Breite.



Die Abfallentsorgung erfolgt zentral durch den Landkreis Cham.

### **5.1.7 Brandschutz**

Die Bauflächen können mit Rettungsfahrzeugen angefahren werden. Die Erschließungsstraße verfügt über eine ausreichende Breite.

Sie wurde nach den gültigen Vorschriften zum Zeitpunkt des Baues errichtet und ist somit für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar. Es wurde die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ beachtet. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.

Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5 vom 08.2000 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405 bei 800 l/min.

Der Brandschutz kann aus der bestehenden Trinkwasserleitung der Stadt Rötzt in der Sturmstraße ausreichend sichergestellt werden.

Die Anlage von zusätzlichen Hydranten ist innerhalb des Änderungsbereiches grundsätzlich möglich.

## **5.2 Immissionsschutz**

### Verkehr

Auf den Änderungsbereich wirken Immissionen aus dem Verkehrslärm der angrenzenden, bestehenden Sturmstraße ein.

Hierbei handelt es sich jedoch um eine Orts-/Anwohnerstraße, auf der eher geringe Verkehrsbewegungen durch den Anwohner- und Besucherverkehr entstehen. Da es sich außerdem um eine Sackgasse handelt, ist nicht mit Durchgangsverkehr zu rechnen. Somit sind hiervon keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

In ca. 20 - 50 m östlicher Richtung verläuft die Bundesstraße B 22 (Ostmarkstraße). Die Bundesstraße befindet sich, im nach Osten hin offenen Einschnitt, ca. 7 m tiefer gelegen als die Änderungsfläche. Aufgrund der Abschirmwirkung durch die Einschnittslage sowie bereits bestehender Bebauung sind ebenfalls keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Die Festsetzung schalltechnischer Maßnahmen ist somit nicht erforderlich.

### Landwirtschaft

Die südlich des Änderungsbereiches liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Staubmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie
- Lärmmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.

### 5.3 Biotope

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.

Das nächstgelegene Biotop „Hecken und Feldgehölze um Eglshöf bzw. nördlich Trobelsdorf“ (ID 6641-0106-004, Biotopkartierung Flachland) befindet sich ca. 300 m nordöstlich der Änderungsflächen.

Aufgrund der Distanz sowie der dazwischen gelegenen Bundesstraße B 22 sowie bereits bestehenden Bebauung sind keine negativen Beeinträchtigungen des Biotops durch die Änderung zu erwarten.

### 5.4 Natur- und Landschaftsschutz

Der gesamte Änderungsbereich befindet sich im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ (ID NP-00007).

In ca. 50 bis 120 m Entfernung in Richtung Osten verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Oberer Bayerischer Wald“ (ID LSG-00579.01). Die Änderungsflächen liegen außerhalb des LSG.

Es ist keine negative Beeinträchtigung der nächstgelegenen Natur- und Landschaftsschutzgebiete durch die Änderung zu erwarten.

Die grünordnerischen Festsetzungen binden die Änderungsflächen weiterhin ausreichend in das städtebauliche Umfeld ein.

### 5.5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen. Dies geschieht in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), wobei die vorhandenen, besonders oder streng geschützten Arten zu ermitteln und die Folgen der Planauswirkungen für diese Arten anhand des § 42 ff BNatSchG zu bewerten sind.

§ 42 BNatSchG ist unmittelbar geltendes Recht und enthält Verbote zum Schutz der besonders bzw. streng geschützten Arten. Diese Arten genießen gegenüber dem allgemeinen Artenschutz einen höheren Schutzstatus und können bei der Errichtung baulicher Anlagen und somit auch in der Bauleitplanung relevant sein.

Unter Heranziehung der „Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie mit artenschutzrechtlicher Betroffenheit für die Oberpfalz“ sowie der „Prüfliste Vogelarten im Regierungsbezirk Oberpfalz“ wird hinsichtlich der Farn- und Blütenpflanzen, der Säugetiere, der Amphibien und Reptilien, der Fische und Rundmäuler, der Käfer, der Libellen, der Schmetterlinge, der Weichtiere sowie der Vögel festgestellt, dass Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie (Oberpfalzliste) aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sowie umliegender Bebauung nicht betroffen sind. Eine artenschutzrechtliche Fragestellung (§ 42 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) ergibt sich somit nicht.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Änderungsflächen, die von bereits bebauten und genutzten Siedlungs- und Verkehrsflächen umgeben sind, wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 42 Abs.1 BNatSchG vorliegen.

Für mögliche Bestände wie Brutvögel wird aufgrund der momentanen Gegebenheiten nicht von einer Beeinträchtigung durch die vorliegende Änderung ausgegangen, zumal bereits

Wohnbebauungen im Umfeld vorhanden und die Änderungsflächen hiervon bereits geprägt sind.

Für besonders bzw. streng geschützte Arten gelten nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG die gesetzlichen Verbotstatbestände. Insbesondere ist die Tötung von Tieren der besonders geschützten Arten und die Zerstörung von Fortpflanzung- oder Ruhestätten der besonders geschützten Arten verboten.

Gemäß § 30 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken und andere Gehölze in der Zeit von 01.03. bis zum 30. September abzuschneiden.

## **5.6 Kinderspielplätze**

In ca. 450 m westlicher Richtung befindet sich der nächste Kinderspielplatz.

Daher wird von der Festsetzung eines Spielplatzes innerhalb der Änderungsflächen abgesehen.

## **5.7 Baugrund und Bodenverhältnisse**

Derzeit liegen keine detaillierten Informationen zum Bodenaufbau, -beschaffenheit etc. vor.

Laut Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (ÜBK25) liegen im Änderungsbereich fast ausschließlich Braunerden aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) (746) vor.

Nach Information der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) liegen Böden aus dem System Neoproterozoikum bis Karbon der geologischen Einheit Moldanubikum s. str., Metatektischer Biotit-Gneis, die sich aus meist hell-dunkel gebänderten, z. T. feinlagigen, mit Quarz-Mobilisaten sowie Einschaltungen von Kalksilikatgesteinen, feinkörnigen Biotit-Plagioklas-Gneisen zusammensetzen.

Gemäß Digitaler Ingenieurgeologischer Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25) liegen „harte Festgesteine, metamorph, oberflächlich oft zu Lockergestein verwittert“ mit einer hohen bis sehr hohen, teils mittleren, Tragfähigkeit vor. Die Böden zeichnen sich durch das Vorkommen von „Gneis, überdeckt oder wechselnd mit Verwitterungsgrus“ aus. Als Eigenschaften werden „in ungestörtem und unverwittertem Zustand guter Baugrund, wechselnd mächtige Verwitterungszone, oft mit Blöcken oder Festgestein, z.T. Setzungsunterschiede möglich [...]“ genannt.

Auf Grund Bodenverhältnisse sowie der Auswertungskarte Gesättigte Wasserleitfähigkeit 1:25.000, die für den Änderungsbereich einen Mittelwert von 52,48 cm/d angibt, kann angenommen werden, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Änderungsgebiet möglich ist.

Hinweise zu Auffüllungen oder Bergbau liegen nicht vor.

## **5.8 Wasser**

In ca. 180 m östlicher Richtung verläuft der Rötzbach als oberirdisches Gewässer. Von Norden kommend mündet er im Süden der Stadt RötZ in die Schwarzach (Gewässer II. Ordnung). Die Änderungsflächen befinden sich außerhalb der Hochwassergefahrenfläche und des wassersensiblen Bereiches des Rötzbaches.

In ca. 650 m südlicher Richtung befindet sich das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet „Rötz-Tiefbrunnen“ (Nr. 2210664100076) sowie dessen Einzugsgebiet.

## **5.9 Altlasten**

Es liegen keine Informationen über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen innerhalb des Änderungsbereiches bekannt.

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

## **5.10 Denkmalschutz**

Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb des Änderungsbereiches noch im näheren Umfeld Boden- oder Baudenkmäler vor.

Das nächstgelegene Bodendenkmal „Archäologische Befunde der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Friedhofskirche St. Salvator [...]“ (D-3-6641-0118) befindet sich ca. 200 m südwestlich der Änderungsflächen. Die Friedhofskirche selbst (D-3-72-154-5) sowie die umgebende Friedhofsmauer (D-3-72-154-5) sind die nächstgelegenen Baudenkmäler.

Eine negative Beeinträchtigung der bestehenden Denkmäler durch das Bauleitplanverfahren ist nicht zu erwarten.