

**1. Änderung des Bebauungsplanes  
der Stadt Rötz**

für den Bebauungsplan  
**„Gewerbegebiet an der B22“**

**UMWELTBERICHT**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung, Anlass und Aufgabenstellung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bauleitplans.....	5
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung.....	5
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung</b> .....	<b>10</b>
2.1	Natürliche Grundlagen.....	10
2.2	Beschreibung der Schutzgüter des Naturhaushalts und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens.....	12
<b>3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung</b> .....	<b>22</b>
<b>4</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b> .....	<b>22</b>
4.1	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter.....	23
4.2	Baurechtliche Eingriffsregelung.....	24
4.3	Ausgleichspflichtiger Eingriff.....	24
<b>5</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b> .....	<b>34</b>
<b>6</b>	<b>Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken</b> .....	<b>35</b>
<b>7</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)</b> .....	<b>35</b>
<b>8</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b> .....	<b>35</b>
<b>9</b>	<b>Fazit</b> .....	<b>36</b>

## 1 EINLEITUNG, ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Der Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die schutzgutbezogen die Auswirkungen der Planung bewertet und alle umweltrelevanten Belange zusammenführt. Der Umweltbericht ist unverzichtbarer Teil der Begründung des Bebauungsplans. Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab.

Auf Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Kompensationsmaßnahmen gemacht.

Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung hat der Gemeinderat Rötz in seiner Sitzung vom 21.11.2017 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B22“ nach § 2 BauGB beschlossen. Die 1. Änderung betrifft nun die Flurstücke Flurnummer (Fl. Nr.) 548/2 sowie Teilflächen der Fl. Nr. 584/3, jeweils Gemarkung Rötz und ändert ein Teil des Gewerbegebietes zu einem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Großflächiger Einzelhandel‘. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,35 ha und liegt am nordöstlichen Ortsrand der Ortschaft Rötz in einem bestehenden Gewerbegebiet.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen bei Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umwelt und Natur beschrieben und bewertet. Weiterhin wird dargestellt, welche umweltschützerischen Belange in die Abwägung nach § 1a sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 11 BNatSchG zu berücksichtigen sind. Die Bearbeitung des Umweltberichts zum Bebauungsplan erfolgt nach dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ des BayStMUGV und der Obersten Baubehörde, ergänzte Fassung vom Januar 2007 (OBB 2007). Dieser Umweltbericht basiert auf dem ursprünglichen Bericht vom 05.02.2018.

Die Planung zielt insbesondere darauf ab, den zu überplanenden Bereich innerhalb der vorgegebenen Parameter möglichst verträglich in das städtebauliche, landschaftliche und ökologische Umfeld einzugliedern.

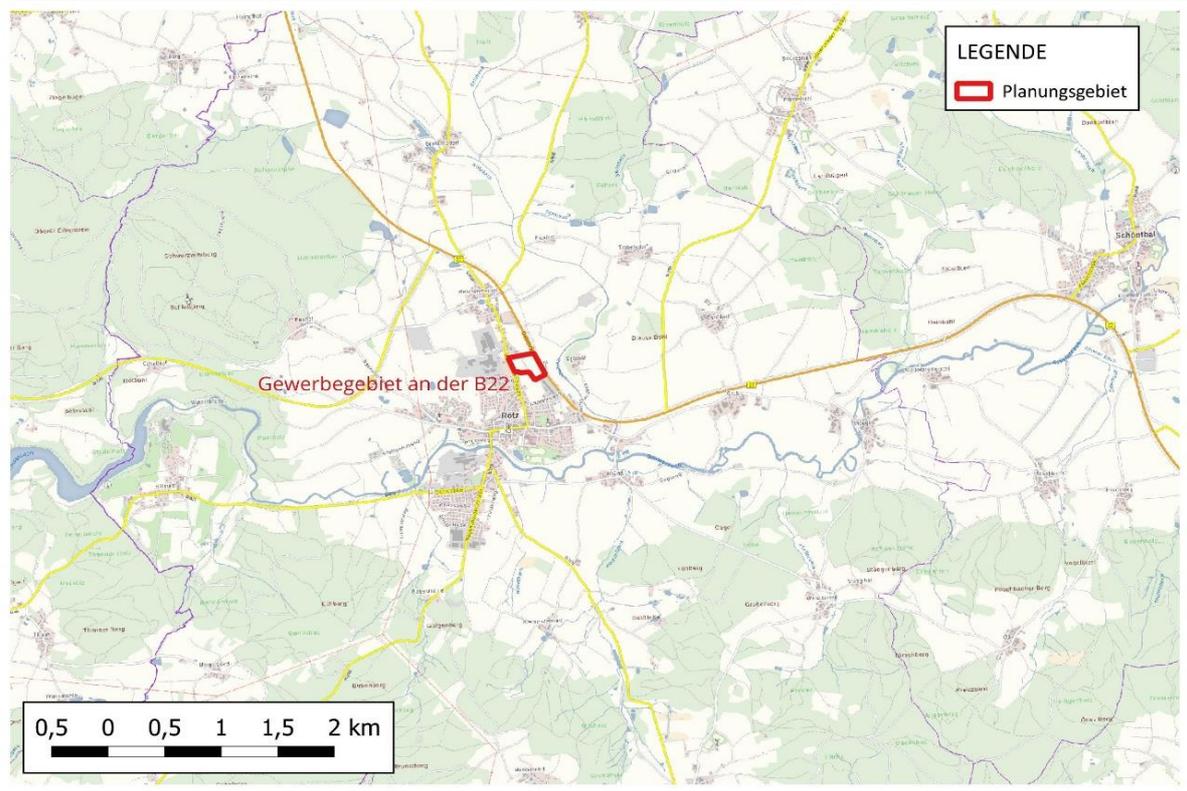


Abbildung 1: Lage des Planungsgebiets, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

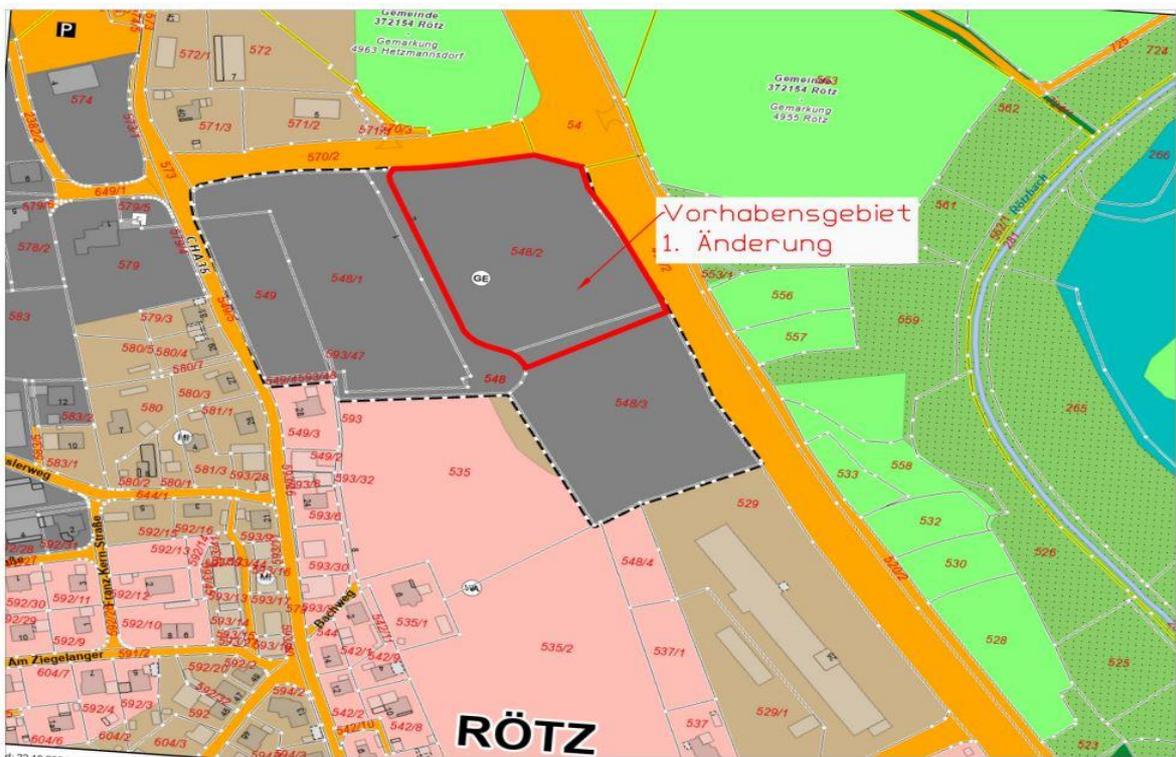


Abbildung 2: Lage des Planungsgebiets in dem Gewerbegebiet und Flächennutzungsplan

## 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bauleitplans

Inhalt der vorliegenden Planung ist die vorgesehene Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets und der Änderung des Bebauungsplanes. Die Änderung zielt daraufhin ab, einen großflächigen Einzelhandel im Plangebiet zuzulassen. Der Umweltbericht wird daraufhin auf die neue Planung angepasst.

## 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Im Rahmen der allgemeinen gesetzlichen Grundlagen sind das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Wassergesetzgebung, das Bundes-Bodenschutzgesetz, die Immissionsschutzgesetzgebung und die Denkmalpflege zu berücksichtigen. Beim geplanten Sondergebiet sind für die betriebsbedingten Lärmemissionen und für den Verkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ relevant.

### Gesetzliche Grundlagen

Wesentliche gesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind in §§ 1 und 1a BauGB erhalten. Demnach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

### Baugesetzbuch (BauGB):

- BauGB § 1a: Der Gesetzgeber fordert einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und fordert die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung zu berücksichtigen.
- BauGB § 2 (4): Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen sind daher die Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf die Umwelt zu prüfen und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten
- BauGB § 2a: Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im sog. Umweltbericht darzulegen
- BauGB § 1a: Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich sind darzustellen / festzusetzen. Es wird auf die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz verwiesen.

## **Bundesnaturschutzgesetz**

- BNATSchG § 15: Der Verursacher eines Eingriffs wird verpflichtet, vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie Kompensation für eingetretene oder zu erwartende nachteilige Veränderungen von Natur und Landschaft zu leisten.
- BNATSchG § 44 Abs. 5: Es ist zu prüfen ob bei zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft wild lebende Tierarten derart beeinträchtigt sind, dass ein Verbotstatbestand für den Eingriff erfüllt wäre.
- Für die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die wesentlichen Aussagen zum Artenschutz werden bei der Beurteilung des Schutzguts „Flora und Fauna“ zusammengefasst.

Die Ziele der Bauleitpläne sind auch den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

## **Eingriffsregelung**

Grundlage der naturschutzfachlichen Beurteilung ist das Bundesnaturschutzgesetz sowie das Bayerische Naturschutzgesetz. Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt, soweit notwendig, nach den Vorgaben des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur“ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Fassung Dez 2021).

## **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)**

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern) und der Regionalplanung der Region Regensburg (11) liegt die Stadt Rötz im Raum mit besonderem Handlungsbedarf und wird als Grundzentrum ausgewiesen.

## **Regionalplan**

Der Regionalplan Oberpfalz-Nord enthält in verschiedenen Zielkarten und Begründungskarten Aussagen zu Freiraumsicherung, Hochwasserschutz, Bodenschätze, Trenngrün, Energieversorgung usw.

Gemäß der Strukturkarte des Regionalplans (11) ist Rötz als Grundzentrum, zu dem auch die Gemeinde Schönthal gehört, eingeordnet. Rötz liegt inmitten des Vorbehaltsgebietes Nr. 25 "Schwarzachtal und nördlich anschließende Bereiche" (Zielkarte "Landschaft und Erholung", Regionalplan Regensburg (11)). Dabei handelt es sich um ein Gebiet, in dem den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt.

Nach der Begründungskarte "Ökologisch-funktionelle Raumgliederung" (Regionalplan Regensburg (11)) zählt die Stadt Rötz zum Bereich IV (Gebiet mit städtisch-industrieller Nutzung). Die Stadt Rötz liegt im Naturpark "Oberer Bayerischer Wald" und wird umgeben vom gleichnamigen Landschaftsschutzgebiet "Oberer Bayerischer Wald" (LSG-00579.01).

### **Flächennutzungs- und Landschaftsplan**

Die auszuweisende Fläche ist im bestehenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Rötz als Gewerbegebiet dargestellt. Da das Plangebiet als ein Sondergebiet ausgewiesen werden soll, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

### **Schutzgebiete, Schutzobjekte**

Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Nationalparke:	nicht betroffen
Bodendenkmäler:	Im Planungsgebiet befinden sich keine Bodendenkmäler.
Naturparke	Naturpark Oberer Bayerischer Wald
Landschaftsschutzgebiete:	nicht betroffen
Geschützte Landschaftsbestandteile:	nicht betroffen
Grünbestände:	nicht betroffen
Natura 2000 Gebiete:	nicht betroffen
Geschützte Biotop:	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete:	nicht betroffen
FFH-Gebiete	nicht betroffen
Vogelschutzgebiete	nicht betroffen

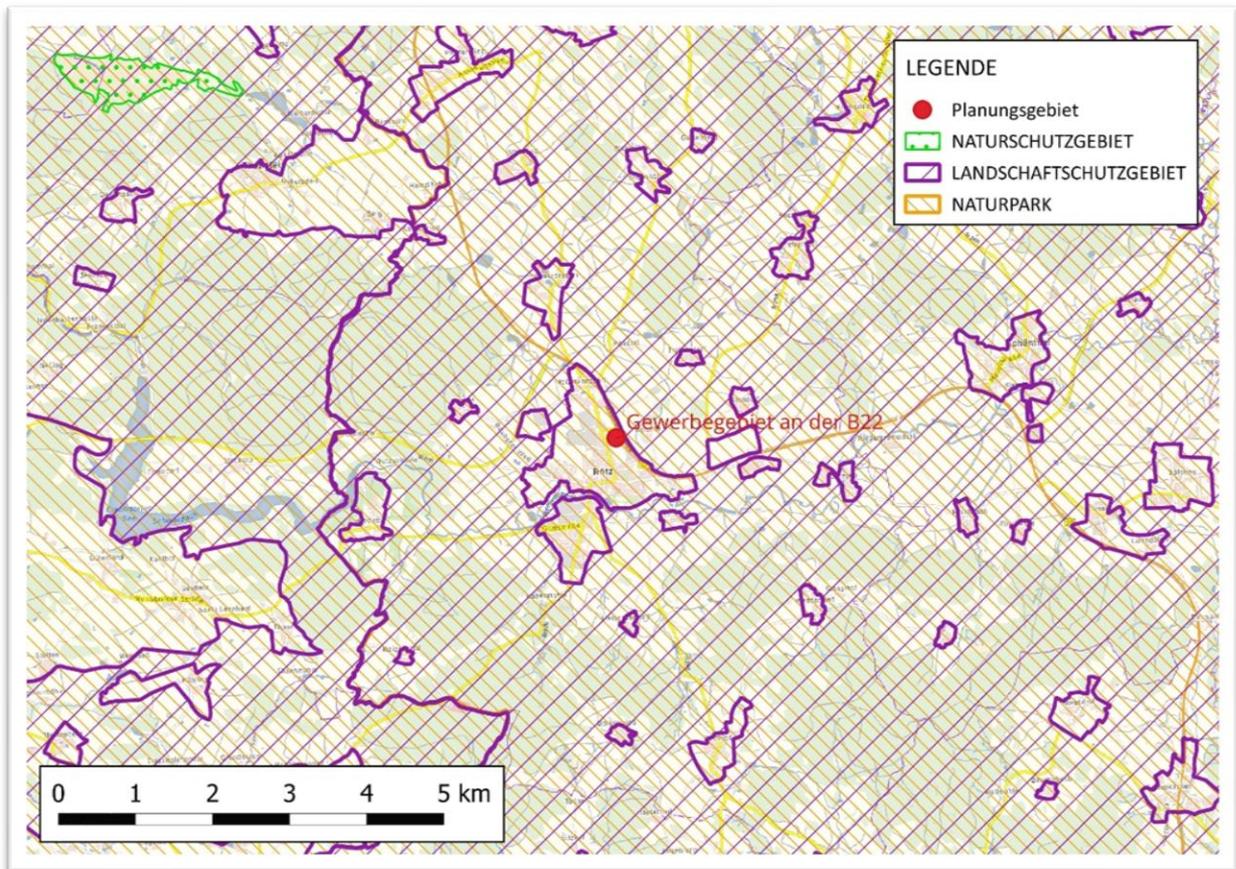


Abbildung 3: Schutzgebiete, Bayerisches Landesamt für Umwelt, <https://www.lfu.bayern.de>

### Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Den Planungsraum unmittelbar betreffende Bestands-, Bewertungs- und Zielaussagen sind im ABSP für den Landkreis Cham nicht enthalten.

Schutzgebietsvorschläge gibt es im Planungsgebiet sowie im Umfeld nicht.

Das Planungsgebiet gehört auch nicht zu einem der Schwerpunktgebiete des Naturschutzes im Landkreis.

### Artenschutzkartierung

In der Artenschutzkartierung Bayern sind den Planungsbereich und die unmittelbare Umgebung betreffend keine Artnachweise verzeichnet.

### Biotopkartierung Bayern

In dem Planungsbereich sind keine geschützten Biotop und keine Biotop in Rahmen der Biotopkartierung Bayern festgestellt. In der Nähe, etwa 200 m östlich von dem Planungsgebiet ist ein geschützter Biotop mit Beschreibung als Feuchtgehölze am Rötz-Bach.

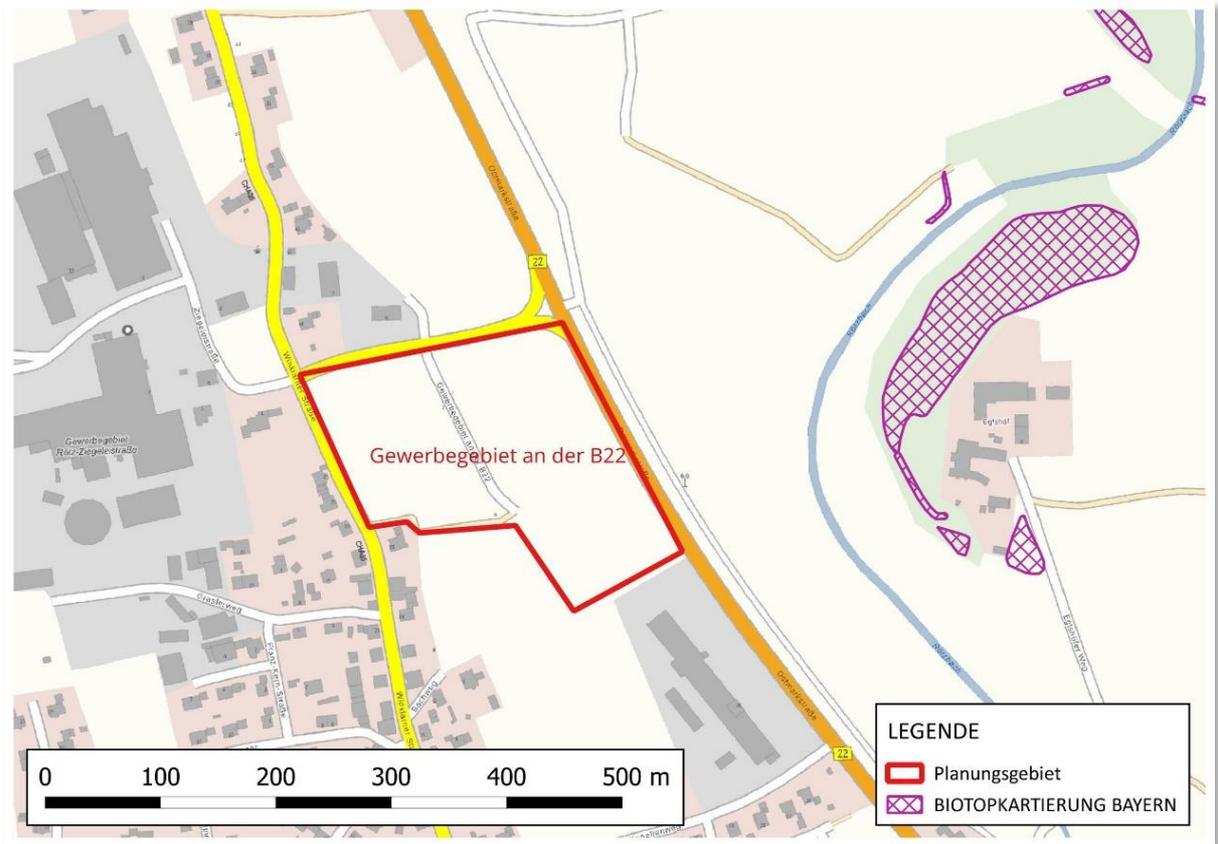


Abbildung 4: Biotopkartierung Bayern, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

## 2 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

### 2.1 Natürliche Grundlagen

#### Naturräumliche Gliederung und Topographie

Nach der naturräumlichen Gliederung der Geographischen Landesaufnahme ist das Planungsgebiet dem Naturraum D63 Oberpfälzer und Bayerischer Wald zuzuordnen, Einheit Vorderer Oberpfälzer Wald, Untereinheit 401-B Tiefenbach-Rötz-Hügelland und Winklerner Becken.

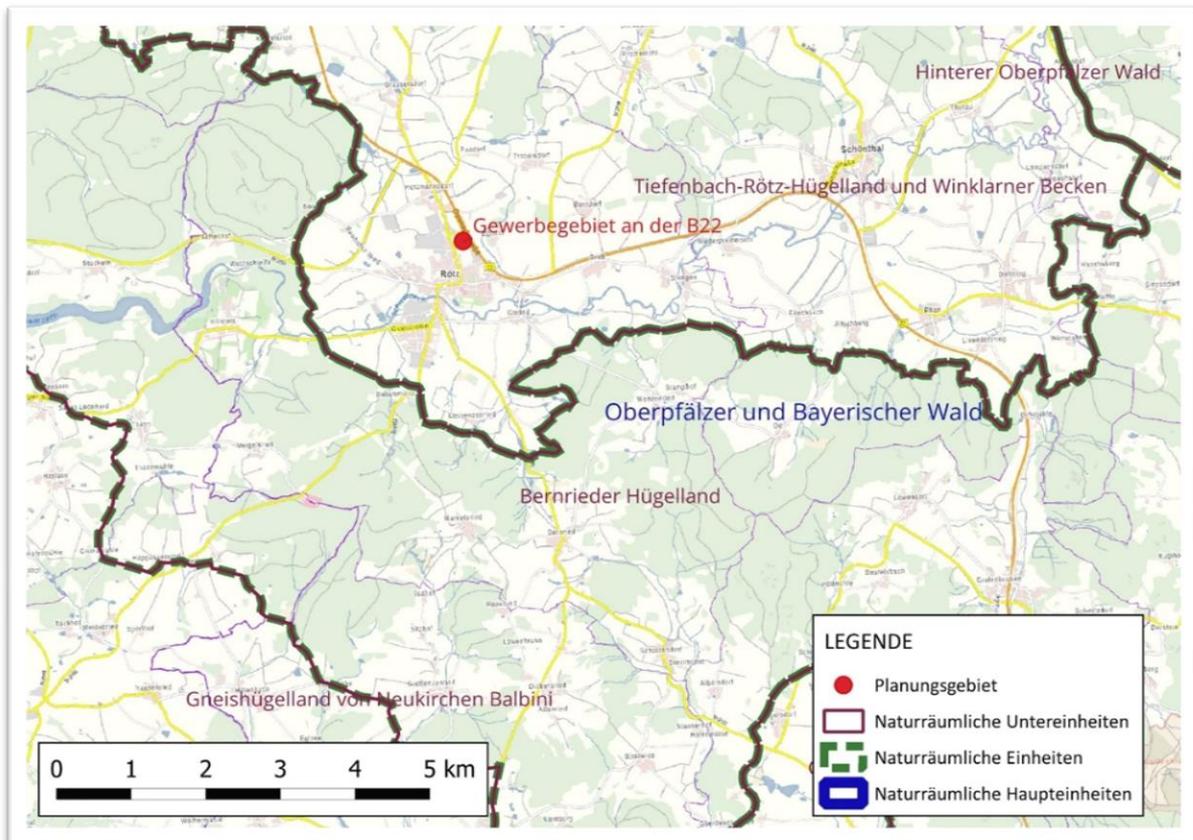


Abbildung 5: Naturräumliche Einheiten, Bayerisches Landesamt für Umwelt, <https://www.lfu.bayern.de>

Topographisch fällt das Gelände im gesamten Geltungsbereich von Süden nach Norden mit einer Höhendifferenz von ca. 0,90 m und von Westen nach Osten mit einer Höhendifferenz von ca. 3,25 m ab.

**Das Vorhabengebiet zeichnet sich durch folgende wesentliche Nutzungsmerkmale aus:**

**Siedlungsfläche** - Die nächstgelegene Bebauung befindet sich unmittelbar westlich des Plangebiets des Gewerbegebiets. Dabei handelt es sich ebenfalls um ein allgemeines Misch- und Gewerbegebiet. Südlich des Gewerbegebiets befindet sich ein bereits vorhandenes Mischgebiet und Wohngebiet. Das Vorhabengebiet der 1. Änderung wird westlich von einer geplanten Straße und Parzelle 1 des Gewerbegebiets begrenzt. Südlich liegt auch ein Teil des Gewerbegebiets (Parzelle 3) und weiter ein geplante Wohngebiet. Die Parzelle 1 und 2 sind heute als Äcker und Grünland benutzt. Östlich grenzt die Bundesstraße B22 an, nördlich die Kreisstraße CHA 36.

**Erholung** - Der Ort Rötz wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rötz auf Grund der natürlichen Voraussetzungen wie Naturpark Oberer Bayerischer Wald und den Anziehungspunkten für Fremdenverkehr wie Oberpfälzer Handwerksmuseum Hillstett, Burgruine Schwarzenberg und Schwarzwihirberg mit Steinernen Wand und It. Regionalplan in ein "für Erholungszwecke besonders geeignetes Gebiet" dargestellt. Beim Planungsbereich handelt es sich um Feldfluren ohne übergeordnete Bedeutung für die naturbezogene Erholung, die zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet im Westen und Süden und der Bundesstraße B22 im Osten liegt. Mittlerweile ist das Gebiet als Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan und durch einen Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B22“ überplant.

**Landwirtschaftliche Nutzung** - Der Änderungsbereich wird derzeit nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und liegt somit brach.

**Forstwirtschaftliche Nutzung** - Im Planungsumgriff findet man keine forstwirtschaftliche Nutzung vor. Größere Waldgebiete sind ca. 2,0 km vom Planungsgebiet entfernt.

**Verkehr** - Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgte bereits. Das Plangebiet ist über die B22 und die CHA 36 mittels einer Stichstraße mit Wendeschleife erschlossen.

**Versorgung / Entsorgung** - Die allgemein üblichen Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser, Abwasser, Strom, etc.) sind bis zu den angrenzend bebauten Bereichen sichergestellt. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.

**Flora** - Auf den intensiv agrarisch genutzten Flächen im Vorhabengebiet sind keinerlei nennenswerte Bestände bzw. Lebensraumtypen vorhanden.

**Fauna** - Detaillierte Untersuchungen liegen nicht vor, auch keine Zufallsfunde. Auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen sind keine Vorkommen regional oder landesweit bedeutsamer Arten zu erwarten.

**Kultur- und Sachgüter** - Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine entsprechenden Strukturen verzeichnet.

### **Angaben zum Untersuchungsrahmen / Scoping**

Eine Eingrenzung der planungsrelevanten Faktoren in Form eines klassischen Scoping-Termins fand im Vorfeld der Planung nicht statt. Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf verwiesen, dass im Zuge der Vorentwurfsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit dazu aufgerufen sind, Stellung zum festgelegten Untersuchungsrahmen sowie den bisher gewonnenen Erkenntnissen zu nehmen und gegebenenfalls weitere Anregungen einzubringen, die bei Bedarf und nach Abwägung in die Entwurfsbetrachtungen einbezogen werden.

## **2.2 Beschreibung der Schutzgüter des Naturhaushalts und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Da der Bebauungsplan bereits aufgestellt wurde, sind diese Punkte bereits behandelt und abgewogen worden. Die Schutzgüter wurden zur Vollständigkeit nochmal mit aufgenommen und bewertet.

**Schutzgut Boden****Beschreibung der Bestandssituation:**

Nach dem Umweltatlas Bayern besteht das Plangebiet aus ungegliederten Tertiären Fluss Sedimenten – Ton, Sand und Kies.

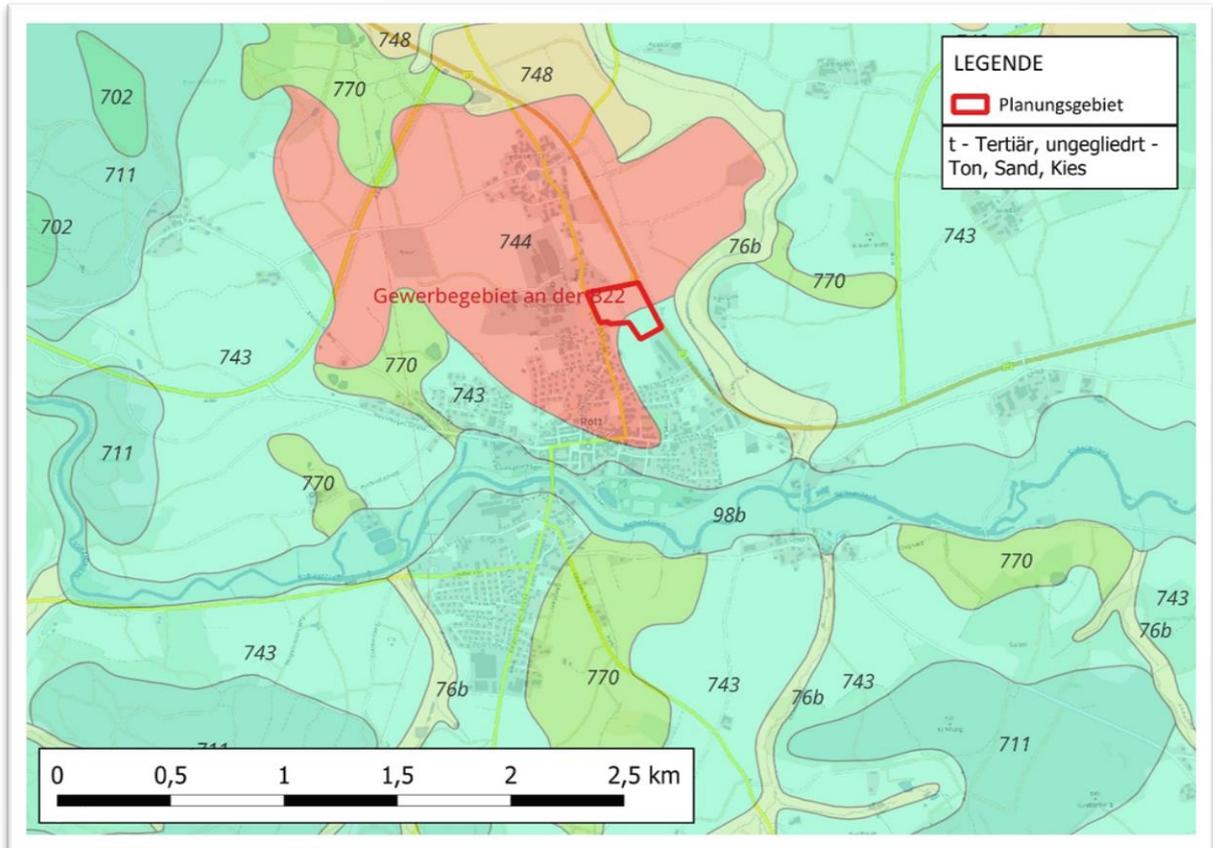


Abbildung 6: Geologische Karte, UmweltAtlas Bayern

Daraus haben sich vorherrschend und fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Lehm (Lösslehm, Granit oder Gneis) oder (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) entwickelt.

Das geplante Sondergebiet wird von fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Lehm (Lösslehm, Granit oder Gneis) geprägt.

Das Wasserrückhaltevermögen kann als sehr hoch eingestuft werden.

Naturnahe und/oder seltene Böden sind nicht vorhanden. Kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen sind auf dem vorgesehenen Standort nicht vorhanden. Die Veränderung der Oberflächenformen wird vermieden. Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Ein reduzierter Versiegelungsgrad wird angestrebt. Ferner wird die Verwendung versickerungsfä-

higem Belag angestrebt. Auf den, für die Ausweisung als Baugebiet vorgesehenen Flurstücken sind nach Aussagen des wirksamen Flächennutzungsplanes/ Landschaftsplanes keine Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen bekannt.

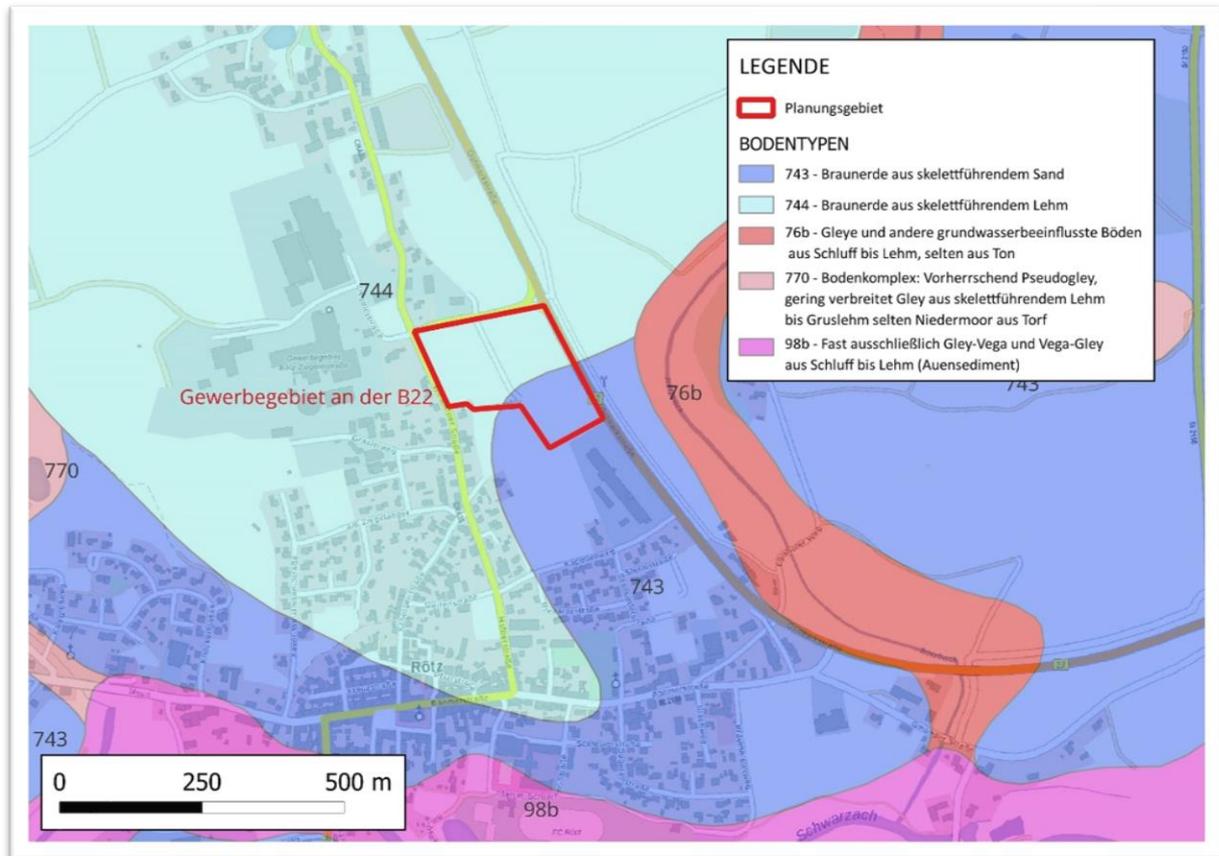


Abbildung 7: Bodentypen, UmweltAtlas Bayern

### Auswirkungen:

Die Fläche des Planungsgebietes ist landwirtschaftlich benutzt und Produktionsfähig.

Die Böden weisen hinsichtlich der Bodenfunktionen - Standort für die natürliche Vegetationsentwicklung, Rückhaltefunktion für Schwermetalle usw., Ertragsfunktion, Archivfunktion für die Natur- und Kulturgeschichte – eine geringe bis mittlere Bewertung und damit Eingriffsempfindlichkeit auf. Lediglich hinsichtlich des Retentionsvermögens bei Starkniederschlägen ist diese hoch bewertet.

Im Wesentlichen erfolgt im Plangebiet projektbedingt eine Bodenüberdeckung. Die Veränderung der Bodenfunktionen z.B. Puffer-, Filter-, Regelungs- und Produktionsfunktion wird durch die Überbauung mit Gebäuden, Parkplätze und zugehörigen Zufahrtswegen beeinträchtigt. Durch die Versiegelung von Flächen verliert der Boden sämtliche natürliche Funktionen. Es kommt zu einem Abtrag der Oberbodenschicht und damit zu einem Verlust von Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Vermeidungsmaßnahmen

können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehören eine Begrenzung des maximal zulässigen Versiegelungsgrades, die Anpassung der Bebauung an den Geländeverlauf, die Verwendung versickerungsfähiger Beläge und der schonungsvolle Umgang sowie die Wiederverwendung des Oberbodens. Seltene Bodenarten bzw. Bodentypen sind nicht betroffen.

### **Ergebnis:**

Besonders schützenswerte naturnahe und/oder seltene Boden oder Boden von natur- bzw. kulturhistorischer Bedeutung sind im Planungsbereich nicht vorhanden. Es handelt sich um intensiv bewirtschaftete Ackerfläche ohne versiegelte Flächen. Für das Schutzgut Boden ergeben somit unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts Bodens projektspezifisch mittel.

### **Schutzgut Klima**

#### **Beschreibung der Bestandssituation:**

Das Planungsgebiet weist für die Verhältnisse der mittleren bis südlichen Oberpfalz durchschnittliche Klimaverhältnisse auf. Das Planungsgebiet gehört zu dem Klimaregion Donauregion. Hier sind die durchschnittlichen klimatischen Verhältnisse mit mittleren Jahrestemperaturen von ca. 6-7° C und mittleren Jahresniederschlägen von 750-850 mm kennzeichnend.

Die westlich von Rötz liegende Waldbereiche sind klimatisch wirksam und haben für die Wohnbereiche der Orts Rötz siedlungsbezogene klimarelevante Funktionen und lufthygienische Bedeutung. Der Planungsgebiet liegt in eine Kaltluftproduktionsfläche aber hat keine oder nur sehr geringe Bedeutung für das Klima.

Luftaustauschbahnen sind nicht betroffen. Barrierewirkungen sind nicht ersichtlich.

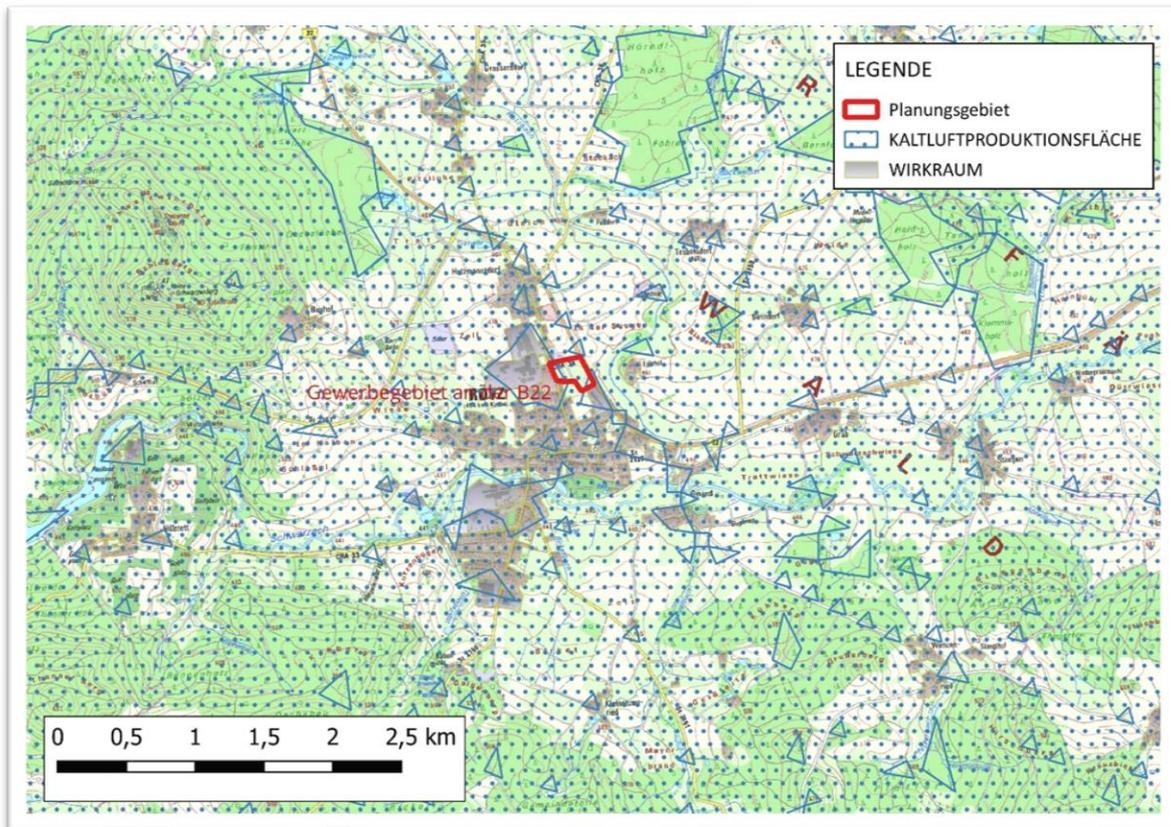


Abbildung 8: Klima, Kaltluftproduktion, Bayerisches Landesamt für Umwelt,  
<https://www.lfu.bayern.de>

### Auswirkungen:

Durch die Zunahme der versiegelten und überbauten Flächen verringert sich die verdunstungsbedingte Luftbefeuchtung und Luftkühlung. Der bisherige Beitrag der genutzten Flächen zur Frischluftproduktion und Kaltluftproduktion und damit zum Klimaausgleich wird reduziert, im Sommer ist auf Grund des möglichen Versiegelungsgrades eine beschleunigte Erwärmung der Fläche möglich. Demgegenüber wird die Eingrünung und heimische Gehölze Bepflanzung dienen.

### Ergebnis:

Die Auswirkungen auf das Lokalklima der Region sind als relativ gering einzustufen. Für das Schutzgut Klima und Luft ergeben sich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Insgesamt ist die schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit auf Grund der Flächengröße gering. Die positiven Auswirkungen auf den globalen Klimaschutz und regionale Klima durch die Pflanzung heimischen Bäumen stehen im Vordergrund. Die Auswirkung bei Durchführung der Planung auf Klima und Kaltluftproduktionsfunktion ist gering bis vernachlässigbar. Erhebliche negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft sind nicht zu erwarten.

## **Schutzgut Wasser**

### **Beschreibung der Bestandssituation:**

Der Betrachtungsraum ist dem hydro-geologischen Teilraum Oberpfälzer-Bayerischer Wald zugeordnet und kann als Kluft- Grundwasserleiter mit überwiegend geringer bis äußerst geringe Durchlässigkeit charakterisiert werden.

Die Flächen werden durch die landwirtschaftliche Nutzung gedüngt, wodurch die Gefahr einer Gewässerbeeinträchtigung (z.B. durch Nitrat) besteht.

Oberflächengewässer gibt es im Planungsgebiet und im Umfeld selbst nicht.

Sonstige hydrologisch relevante Strukturen, wie Quell- oder Vernässungsbereiche, Dolinen etc. findet man im Planungsgebiet ebenfalls nicht bzw. sind nicht bekannt.

Wasserschutzgebiete sind im Vorhabensbereich sowie dem weiteren Umfeld nicht ausgewiesen.

Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine detaillierten Angaben vor. Es ist allerdings nicht zu erwarten, dass Grundwasserhorizonte baubedingt angeschnitten werden.

### **Auswirkungen:**

Eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen ist nicht mehr möglich. Auf Grund von Versiegelung und Überbauung wird die Versickerung von Niederschlagswasser unterbunden. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Dazu gehören die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, sowie die Anlage von Niederschlagswasserspeichern auf den Grundstücken zur Reduzierung der hydraulischen Gewässerbelastung.

Eine Grundwasserneubildung findet im Bereich der Versiegelung nur noch eingeschränkt statt. Durch die Überdeckung des Bodens wird die kleinräumige Verteilung der Grundwasserneubildung verändert. Unbelastetes Oberflächenwasser von Dachflächen, Wegen und Stellplätzen soll über geeignete Einrichtungen wie Rigolen in allen Bauflächen versickert werden. Damit steht es der Grundwasserneubildung zumindest teilweise wieder zur Verfügung. Grundsätzlich ist dafür Sorge zu tragen, dass oberflächlich abfließendes Wasser im Sinne von § 37 WHG sich nicht nachteilig auf Grundstücke Dritter auswirkt.

Qualitative Veränderungen des Grundwassers sind nicht zu erwarten. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind geeignete Vorkehrungen (z.B. Ölabscheider, wasserundurchlässige, befestigte Flächen) vorzusehen.

Oberflächengewässer werden weder direkt noch indirekt beeinflusst.

**Ergebnis:**

Gewässer, Trinkwasserschutzgebiete oder sonstige wasserwirtschaftlich empfindsame Gebiete werden durch die Planung nicht berührt. Für das Schutzgut Wasser ergeben sich unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

**Schutzgut Arten und Lebensräume****Beschreibung der Bestandssituation:**

Das Planungsgebiet wurde bisher landwirtschaftlich als Acker genutzt, ist jedoch bereits erschlossen worden. Östlich grenzt die Bundesstraße 22, südlich und westlich grenzen Gewerbegebiete an das Planungsgebiet. Nördlich befindet sich die Straße CHA36 und dann intensiv genutztes Acker- und Grünland. Naturnahe Lebensraumtypen bestehen im Geltungsbereich nicht. Aussagen der Artenschutzkartierung liegen nicht vor. Vorkommen regional oder landesweit bedeutsamer Arten sind jedoch aufgrund des Gesamtgefüges nicht zu erwarten.

**Potenzielle natürliche Vegetation**

Als potenzielle natürliche Vegetation ist im Gebiet der (F2c) Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Schwarz-erlen-Eschen-Sumpfwald. Es ist Stieleichenreicher Hainbuchen-Mischwald der (mäßig) bodensauren Feuchtstandorte mit regelmäßigen Anteilen an Sumpfwäldern. Typische Baumarten sind Stiel-Eiche, Hainbuche und Winter-Linde; Esche und Schwarz-Erle vor allem in den Nassbereichen im Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald. Es tritt auf Wechselfeuchte Pseudogley- bis feuchte Gleyböden mäßig auf basenreiche Standorte.

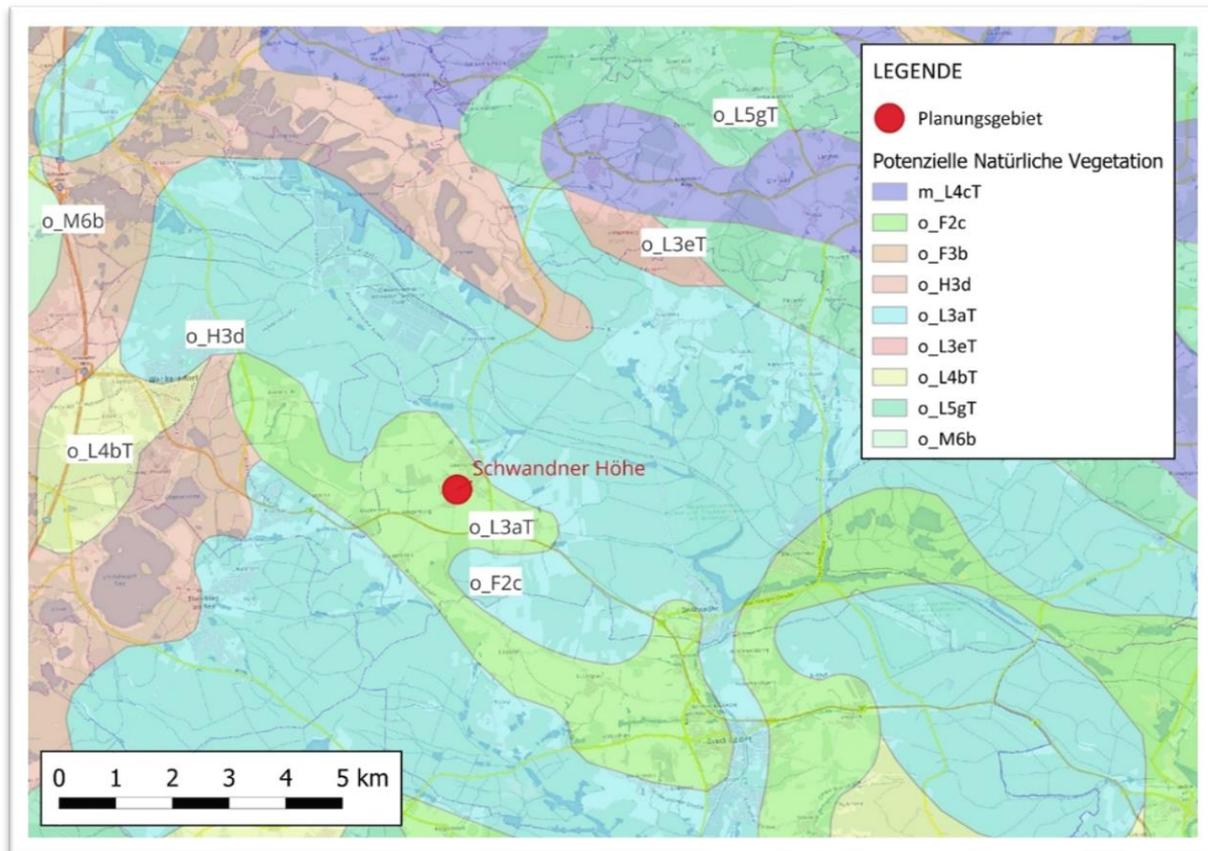


Abbildung 9: Potenzielle natürliche Vegetation, Bayerisches Landesamt für Umwelt,  
<https://www.lfu.bayern.de>

### Auswirkungen:

Im Bereich der geplanten Bebauung und der Erschließung erfolgt durch die Versiegelung ein Verlust von Lebensraum. Durch die Bebauung gehen Vegetationsflächen verloren. Baubedingt kommt es zu einer zeitlich begrenzten Lärmbelastung.

Durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, wie die Eingrünung des Gebietes und die Schaffung von Übergängen zur freien Landschaft, können die Beeinträchtigungen reduziert werden.

### Ergebnis:

Es werden keine Biotopflächen oder Schutzgebiete direkt in Anspruch genommen. Die durch das Bauvorhaben betroffenen landwirtschaftlich genutzten Flächen sind in ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild als gering einzustufen. Für das Schutzgut Arten und Lebensräume ergeben sich somit unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

## **Schutzgut Landschaftsbild**

### **Beschreibung der Bestandssituation:**

Entsprechend der Landschaftsbildqualität und den vorhandenen Nutzungen ist die Erholungseignung des Gebiets als relativ gering einzustufen. Der Planungsgebiet liegt am Rande des Ort Rötz, unmittelbar im Anschluss zu einem Wohngebiet und Gewerbegebiet und ist als landwirtschaftliche Fläche benutzt. Das Erlebniswert, Naturerfahrungsfunktion und Informationsfunktion sind hier gering. Die Ortschaft Rötz ist umgeben vom Landschaftsschutzgebiet "Oberer Bayerischer Wald" (LSG-00579) und liegt inmitten des Vorbehaltsgebietes "Vorderer Oberpfälzer Wald" (Regionalplan Regensburg (11)). Bei dem Vorderen Oberpfälzer Wald handelt es sich um eine Landschaft mit weitgespannten Flächen, die unmerklich von West nach Ost von 500 m auf 650 bis 700 m u. NN ansteigen. An der Westgrenze der Gemeinde Rötz ist eine 100 m hohe Geländestufe am Übergang zum Oberpfälzer Hügelland ausgebildet. Die Grundgebirgslandschaft ist in zahlreiche Becken, kleine Senken, Rücken und flache Kuppen gegliedert. Aus der Gneisplatte ragen einzelne Rücken und Granitkuppen. Neben Amphiboliten und Serpentiniten sind in den Tälern tertiäre Füllungen zu finden. Landschaftspragende Elemente dieses Vorbehaltsgebietes sind im Ausweisungsbereich nicht betroffen. Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft neben bebauten Flächen des Wohn- und Gewerbegebietes.

### **Auswirkungen:**

Die Blickbeziehungen in die freie Landschaft werden teilweise eingeschränkt und das Landschaftsbild durch die Errichtung neuer Baukörper beeinträchtigt. Die Blickbeziehung ist gegenwärtig durch die Bundesstraße 22 beeinträchtigt. Durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, wie die Eingrünung des Gebietes und die Schaffung von Übergängen zur freien Landschaft, können die Beeinträchtigungen reduziert werden.

### **Ergebnis:**

Unter Berücksichtigung der unmittelbaren bebauten Umgebung ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts Landschaftsbild gering. Damit wird das geplante Vorhaben nur in vergleichsweise geringem Maße Außenwirkungen im Hinblick auf das Landschaftsbild entfalten.

Durch die Einstufung als ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft und unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen ergeben sich für das Schutzgut Landschaftsbild Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

## **Schutzgut Mensch**

### **Beschreibung der Bestandssituation:**

Die Lärm Vorbelastung besteht im Gebiet durch Verkehrslärm von der Bundesstraße B22, besonders bezüglich zu dem Misch- und Wohngebiet im Stadt Rötz.

Gerüche sind derzeit ohne nennenswerte Bedeutung.

Waldwirtschaft wird durch die geplante Gebietsausweisung nicht beansprucht.

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung.

### **Auswirkungen:**

Die Lärmbelastung von Wohngebieten in der Stadt durch die Bundesstraße B22 kann durch den Bau neuer Gebäude in Plangebiet verringert werden, das Industriegebiet dürfte jedoch mehr Lärm verursachen als die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung der Flächen. Während der Bauphase ist mit baubedingten Belastungen durch den Baustellenbetrieb und den damit zusammenhängenden Fahrverkehr zu rechnen (Lärm, Staub, optische Reize). Sie werden als unerheblich eingestuft, da sie zeitlich begrenzt auftreten und sich nicht nachhaltig nachteilig auf die Wohn- und Erholungsfunktionen sowie das Wohlbefinden und die Gesundheit in den nähen Ort Rötz auswirken.

Durch die Realisierung des neuen Sondergebiets mit verschiedenen Geschäften und Parkplätze wird es zu einer Zunahme des Verkehrs in den bestehenden Erschließungsstraßen kommen. Die geringen Belästigungen werden aber als hinnehmbar eingestuft. Mit dem zusätzlichen Verkehr sind keine erheblichen Belästigungen verbunden.

Gerüche spielen im Gebiet keine Rolle, so dass keine näheren Untersuchungen hierzu erforderlich sind.

Die Erholungsfunktion des Gebiets wird nicht beeinträchtigt.

Die bestehenden Wegeverbindungen werden aufrechterhalten und können von Erholungssuchenden weiter genutzt werden.

### **Ergebnis:**

Zusammenfassend betrachtet ist die Betroffenheit des Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit vergleichsweise sehr gering.

## **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### **Beschreibung der Bestandssituation:**

Kultur- und Sachgüter sind baubedingt nicht betroffen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine entsprechenden Strukturen verzeichnet. Westlich, gegenüber des Gewerbegebietes, auf den Parzellen 579/4 und 579/5 befindet sich das Baudenkmal Sühnekreuz, Wegweiser in der Gartenmauer an der Abzweigung Ziegeleistraße. Ca. 250 m südlich des Sonder- und Gewerbegebietes auf der Parzelle 593/20 Ecke Winklerner Straße, Kapellenweg befindet sich die Scherbenkapelle.

### **Auswirkungen:**

Kultur- und Sachgüter sind baubedingt nicht direkt betroffen.

### **Ergebnis:**

Es sind geringe Umweltauswirkungen für Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

## **3 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Bezüglich der Umweltbelange ist die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens, der sogenannten Nullvariante, zu prognostizieren. Da der Bebauungsplan bereits aufgestellt wurde, somit bereits Baurecht besteht und das Gebiet auch bereits erschlossen wurde, ergibt sich bei Nichtdurchführung der Planung dieselben Auswirkungen wie bei Durchführung.

## **4 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN**

Eine Vermeidung entstehender nachteiliger Umweltauswirkungen wird primär durch eine alternative Standortentscheidung erreicht, sekundär durch das Prüfen von Konzeptalternativen. Die Untersuchung alternativer Standorte bietet eine primäre Möglichkeit, entstehende Umweltauswirkungen zu minimieren. Kernpunkt ist hier die Prüfung, ob an einem anderen Standort bei vergleichbarer Eingriffsplanung weniger schwerwiegende Umweltauswirkungen auf die

Schutzgüter des Naturhaushaltes zu erwarten wären. Standort- und Konzeptalternativen wurden bei vorliegender Planung nicht weiter untersucht.

#### **4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

##### **Boden**

Die Versiegelung wird durch die beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan begrenzt. Die Ausweisung wird, soweit als möglich, an den natürlichen Geländeverlauf angepasst. Erforderlicher Bodenabtrag und Aufschüttungen bzw. Bodenbewegungen (Ab-, Umlagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen) werden auf ein erforderliches Mindestmaß beschränkt. Sicherung des Oberbodens durch fachgerechte Lagerung und nach Möglichkeit Wiedereinbringung vor Ort. Abgetragener Oberboden wird schichtgerecht gelagert und gegebenenfalls wieder eingebaut.

##### **Wasser**

Die Versiegelung wird durch die beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan begrenzt. Einer weitestgehenden Niederschlagswasserversickerung im Bereich von Park- und Stellplätzen wird durch die Wahl von geeigneten durchlässigen Belägen Rechnung getragen. Bei der Durchführung der Maßnahme wird auf den Schutz vor Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen geachtet.

##### **Klima/Luft**

Die Versiegelung des Bodens durch Belagsflächen wird nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten beschränkt. Innerhalb des Planungsgebietes wird die Fläche entsprechend durchgrünt.

##### **Arten und Lebensräume**

Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope. Zur Begrünung und zur Lebensraumverbesserung am Rande des Gebietes sind Maßnahmen zur Eingrünung vorgesehen. Es ist die Verwendung standortgerechten, autochthonen Pflanzmaterials vorgesehen. Wenn eine Einfriedung notwendig ist, dann durch den Ausschluss von durchlaufenden Sockeln als Einfriedung, können Wandermöglichkeiten von Kleinlebewesen aufrechterhalten werden (Siehe auch Textliche Festsetzungen).

##### **Landschaft**

Durch die Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung wird eine übermäßige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden.

### **Mensch**

Auf die Vermeidung unnötiger Lärm- und Staubemissionen sowie Erschütterungen im Zuge der Bautätigkeit wird geachtet. Die Anlage von Gehölz- und Grünbeständen ist als positiv zu bewerten.

### **Kultur- und Sachgüter**

Zu Tage kommende Bodenfunde sind zu melden.

## **4.2 Baurechtliche Eingriffsregelung**

Auf Grundlage des ergänzten Bauleitfadens der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Titel: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden Ergänzte Fassung) ergibt sich nachfolgende Anwendung der baurechtlichen Eingriffsregelung nach §§ 13 und 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Satz 7, § 1a Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch (BauGB). Nach §13ff BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

## **4.3 Ausgleichspflichtiger Eingriff**

Nach der gesetzlichen Definition des § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grünflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Dabei ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft - quantitativ, qualitativ oder an anderen Standorten im Plangebiet - erreicht werden kann; das gemeindliche Planungsziel als solches kann durch das Vermeidungs- und Minimierungsgebot nicht in Frage gestellt werden. Die Gemeinden sind nach § 1a BauGB verpflichtet, Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen), soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich

ist. Der Ausgleich zielt auf eine Kompensation des Eingriffs, im Wesentlichen durch eine ökologisch gleichartige Aufwertung. Bei Ersatzmaßnahmen werden die erheblichen Beeinträchtigungen vor allem gleichwertig, das heißt mit einem anderen Biotop-/ Nutzungstyp wie auf der Eingriffsfläche gegeben, mit naturschutzfachlichen Maßnahmen kompensiert. Durch die beabsichtigte Nutzung wird die Fläche grundsätzlich nachhaltig beeinträchtigt. Auf einer anderen Fläche kann die Ausweisung jedoch nicht sinnvoll erfolgen. Das Planungsziel kann nur durch die Ausweisung erreicht werden. Vermieden werden konnte der Eingriff in den Naturhaushalt nur dann, wenn insgesamt auf jegliche Ausweisung verzichtet würde, was aufgrund der vorliegenden Gesamtsituation nicht möglich ist.

### Schritt 1 - Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Schutzgut des Naturhaushalts	Zuordnung	Schutzgut-bezogene Bewertung (Kategorie)
<b>Arten und Lebensräume</b>	Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich um eine naturferne Struktur ohne Vorkommen von Arten der Roten Listen – eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche. Im Planbereich sind keine geschützten Biotope betroffen. Zudem liegt der betrachtete Bereich in keinem Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet. Die momentane Nutzung als landwirtschaftlich genutzte Flächen mit intensiv genutztem Grünland sprechen für die Einordnung im Bereich des oberen Wertes für den Naturhaushalt.	1 - gering (oberer Wert)
<b>Boden</b>	Bei der in Anspruch zu nehmender Fläche handelt es sich um anthropogen überragten Boden mit intensiver Nutzung ohne kulturhistorische Bedeutung. Dies spricht für die Bewertung im Bereich des unteren Wertes für den Naturhaushalt.	2 - mittel (unterer Wert)
<b>Wasser</b>	Es sind keine Gewässer betroffen.	1 – gering
<b>Klima und Luft</b>	Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind aufgrund der Lage und Form des örtlich begrenzten Gebiets nicht betroffen. Der bisherige Beitrag der genutzten Flächen zur Frischluftproduktion und Kaltluftproduktion und damit zum Klimaausgleich wird reduziert, im Sommer ist aufgrund des möglichen Versiegelungsgrades eine beschleunigte Erwärmung der Fläche möglich. Demgegenüber wird die Eingrünung und heimische Gehölze Bepflanzung dienen. Dies spricht für die Bewertung im Bereich des oberen Wertes für den Naturhaushalt.	1 - gering (oberer Wert)

<b>Landschaftsbild</b>	Südlich und westlich grenzt das Gebiet an die vorhandene Bebauung (Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiet). Östlich verläuft die Bundesstraße 22. Im Norden des geplanten Gewerbegebiets sind Ackerflächen und intensiv genutztes Grünland. Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein Sondergebiet mit Eingrünung und Ortsrandbereich mit heterogenen Bauformen, weshalb von einer Bewertung im Bereich des unteren Wertes für den Naturhaushalt ausgegangen werden kann.	1 - gering (unterer Wert)
<b>Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild</b>	Kategorie 1 = gering Kategorie II = mittel Kategorie III = hoch	1 - (oberer Wert) (gemittelt)

### Zusammenfassung

Bei der Einstufung des Zustands des Plangebietes kann nach den Bedeutungen der Schutzgüter zur Festlegung der Kompensationsfaktoren von einem Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (**Kategorie I**) ausgegangen werden. Die summarische Bewertung der Bedeutung der Fläche für die Schutzgüter spricht für den oberen Wert bei der Festlegung des Kompensationsfaktors.

## Schritt 2 - Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Schutzgut	Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen
Arten und Lebensräume	Die Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z.B.: Schutzgebiete gemäß Abschnitt III und IIIa BayNatSchG, gesetzlich geschützte Biotope nach §30 BNatSchG, Art. 23 und 16 BayNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote-Liste-Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem ABSP muss nicht erfolgen, da keine entsprechend bedeutenden Flächen durch die Ausweisung betroffen sind. Die Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge ist nicht gegeben, da die betreffende Fläche keine Verbindungsfunktion aufweisen.
Wasser	Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser sowie Oberflächengewässer sind im Planungsbereich nicht betroffen. Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen sind nicht vorgesehen. Der Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge kann als gegeben angesehen werden, da entsprechende Beläge zugelassen bzw. festgesetzt werden.
Boden	Durch die Standortwahl kann die Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden gewährleistet werden. Die entsprechenden Böden sind in Vorhabengebiet nicht vorhanden. Kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen sind auf dem vorgesehenen Standort nicht vorhanden. Bodenbewegungen sind voraussichtlich unumgänglich. Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Ein reduzierter Versiegelungsgrad wird angestrebt. Ferner wird die Verwendung versickerungsfähiger Beläge angestrebt.
Klima/Luft	Luftaustauschbahnen sind nicht betroffen. Barrierewirkungen sind nicht ersichtlich. Auch ist die Fläche kleinklimatisch nicht wirksam.
Landschaftsbild	Landschaftsbildprägende Elemente sind im Ausweisungsbereich nicht betroffen. Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen werden nicht beeinträchtigt.
Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung	Durch die festgesetzte Eingrünung mit Pflanzstreifen kann den Grünordnerischen Belangen Rechnung getragen werden.

## Zusammenfassung

Das Planungsgebiet, das Sondergebiet wird aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,55 als Gebiet mit hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad oder Eingriffsschwere (**Typ A**) eingestuft. Es kann festgestellt werden, dass durch die in der Liste genannten Maßnahmen, die in der Planung vorgesehen sind, ein mittlerer Kompensationsfaktor innerhalb der Spanne (vgl. Matrix in Schritt 3 an der folgenden Seite) gewählt werden kann. Maßnahmen, zu deren Durchführung bereits eine konkrete rechtliche Verpflichtung besteht, z. B. eine Altlastenbeseitigung, bestehen nicht.

Daraus folgt, dass für den Sondergebiet gelten folgende Werte: Kategorie I, Typ A, mittlere Wert des Kompensationsfaktor für Ausgleichsflächenbedarfsberechnung.

Der Kompensationsfaktor = 0,45.

**Schritt 3 - Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen**

Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Abb. 7, Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

	<b>Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere</b>	
<b>Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild</b>	<b>Typ A</b> hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	<b>Typ B</b> niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ < = 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
<b>Kategorie 1</b> <b>Gebiete geringer Bedeutung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ackerflächen</li> <li>• Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen</li> <li>• Verrohrte Gewässer</li> <li>• Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften</li> <li>• ... (vgl. Liste 1 a)</li> </ul>	<b>Feld A I</b> 0,3-0,6	<b>Feld B 1</b> 0,2-0,5 (In den Planungsfällen des vereinfachten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen)
<b>Kategorie II</b> <b>Gebiete mittlerer Bedeutung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Walder</li> <li>• Bauminselfen, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege</li> <li>• Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland, soweit nicht in Liste 1 c erfasst</li> <li>• Auenstandorte</li> <li>• Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen</li> <li>• ... (vgl. Liste 1 b)</li> </ul>	<b>Feld A II</b> 0,8-1,0	<b>Feld B II</b> 0,5-0,8 (in besonderen Fällen 0,2) * unterer Wert bei intensiv genutzten Grünflächen, z. B. bei Spiel- und Sportplätzen mit nur teilweise versiegelten Flächen
<b>Kategorie III</b> <b>Gebiete hoher Bedeutung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturnah aufgebaute, standortgemäße Walder mit hohem Anteil standortheimischer</li> </ul> <b>Baumarten</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldränder</li> <li>• Natürliche u. naturnahe Fluss- u. Bachabschnitte</li> <li>• Flächen mit Klimaausgleichsfunktion f. besiedelte Bereiche</li> <li>• Historische Kulturlandschaften, Bereiche mit kulturhistorischen Landschaftselementen</li> <li>• ... (vgl. Liste 1 c)</li> </ul>	<b>Feld A III</b> (1,0)-3,0 (in Ausnahmefällen darüber)	<b>Feld B III</b> 1,0-(3,0) (in Ausnahmefällen darüber)

Erforderliche Ausgleichsflächen für das Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung, bzw. Sondergebiet.

Kategorie (aus Schritt 1)	intensiv genutzte Ackerflächen Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild > <b>Kategorie 1</b> (oberer Wert)
Eingriffsgewichtung (aus Schritt 2)	festgesetzte GRZ = 0,55 (ursprünglich für das ganze Gewerbegebiet GRZ = 0,8) > <b>Typ A</b>
Kompensationsfaktor (aus Schritt 3)	Feld A ... mittlerer Wert von 0,3 bis 0,6 durch Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen ... Durchschnitt > <b>Der Kompensationsfaktor = 0,45</b>

Aufgrund der unter Schritt 1,2 und 3 getroffenen Feststellungen und unter Berücksichtigung der Maßnahme zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigung von Natur und Landschaft, kann von einem Kompensationsfaktor von 0,45 ausgegangen werden.

Die Ausgleichsflächen wurden bereits im ursprünglichen Bebauungsplan von 2018 ermittelt. Der Bedarf soll aufgrund der geänderten Planung geprüft bzw. angepasst werden.

Die ursprüngliche Ermittlung ergab folgende Ergebnisse:

Flächentyp	Fläche [m]
Geltungsbereich	41.926 m2
davon: bebaubare Fläche	33.091 m2
davon: Eingrünungstreifen	8.835 m2

Eingriffsfläche	33.091 m2
Kompensationsfaktor	0,45
Ausgleichsflächenbedarf	33.091 m2 x 0,45 = 14.890,95 m2

**erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf = 14.890,95 m2 = 1,49 ha**

Durch die Bebauungsplanänderung soll der Bedarf an Ausgleichsflächen für den Änderungsbereich 1 (Parzelle 2, Fl. Nr. 548/2 Gemarkung Rötz) neu ermittelt werden.

Durch die Bebauungsplanänderung wird die Parzelle 2 (Fl.Nr. 548/2) vergrößert und die Bebauung angepasst. Daraus ergeben sich neue Flächenverhältnisse.

Die Berechnung der benötigte Ausgleichfläche für das Sondergebiet (Fl.Nr. 548/2; Änderungsbereich 1) ergibt folgendes:

Flächentyp	Fläche [m]
Geltungsbereich Änderungsbereich 1	13.460 m <sup>2</sup>
davon: bebaubare Fläche	11.400 m <sup>2</sup>
davon: Eingrünungsstreifen	2.060 m <sup>2</sup>

Eingriffsfläche	11.400 m <sup>2</sup>
Kompensationsfaktor	0,45
Ausgleichsflächenbedarf	11.400 m <sup>2</sup> x 0,45 = 5.130 m <sup>2</sup>

**erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf für Änderungsbereich 1 = 5.130 m<sup>2</sup> = 0,51 ha**

#### **Schritt 4 - Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen:**

Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abhandlung.

#### **Flächenmanagement**

Das Baugesetzbuch gibt einen weiten Spielraum für die räumliche Auswahl möglicher Ausgleichs- und Ersatzflächen. Danach kann der Ausgleich sowohl auf dem Baugrundstück selbst, auf einem anderen Grundstück im Geltungsbereich des Eingriffsbebauungsplans, außerhalb des Eingriffsbebauungsplans an anderer Stelle im Gemeindegebiet oder in geeigneten Fällen (im Naturräumlichen Zusammenhang) sogar auch außerhalb des Gemeindegebiets erfolgen.

Die Stadt Rötz ist verpflichtet Ausgleichsflächen bzw. Ersatzflächen von 1,49 ha (gesamter Geltungsbereich) zu schaffen. Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen werden im Zuge der Bauleitplanung ausgewiesen.

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurden zwei Ausgleichsflächen ermittelt.

- Umsetzung am geplanten Standort von 0,88 ha (gesamtes Gewerbegebiet)
- Ökokontofläche Stadt Rötz, Gemarkung Schatzendorf, Fl.Nr. 267 von 0,61 ha (Gesamtflächen 2,38 ha)

Die nun durchgeführte Bebauungsplanänderung betrifft ausschließlich Parzelle 2 und entspricht dem Änderungsbereich 1. Der Bedarf soll darauf angepasst werden.

Da ein Teil der Ausgleichsflächen auf einer externen Fläche umgesetzt wurden, soll der Anteil ermittelt werden, der davon bereits für den Änderungsbereich 1 aufgebracht wurde.

Flächendarstellungen nach Bebauungsplanänderung:

Flächentyp	Fläche [m2]	%-Anteil
Parzelle 1 und 3 neu	25.948 m2	62 %
Änderungsbereich 1 (Parzelle 2) Fl.Nr. 546/2	13.460 m2	32 %
Verkehrsflächen	2.518 m2	6 %
Geltungsbereich gesamt (Parzelle 1, 2, 3)	41,926 m2	100 %
- für das ganze Gewerbegebiet		
Ausgleichsbedarf gesamt (Parzelle 1, 2, 3)	1,49 ha	

Durch die Ökokontofläche Gemarkung Schatzendorf, Fl.Nr. 267 wurden ursprünglich 0,61 ha an Ausgleich geschaffen. Für den Änderungsbereich 1 sind somit bereits 32 % auf dieser Fläche umgesetzt worden, sprich 0,2 ha, genau 1.952 m<sup>2</sup>. (0,32 x 0,61 ha = 0,1952 ha)

Durch den ursprünglichen Bebauungsplan wurden bereits 0,2 ha auf der ext 1. Änderung des Bebauungsplanes – Umweltbericht  
„Gewerbegebiet an der B22“ ernen Ökokontofläche Gemarkung Schatzendorf, Fl.Nr. 267 umgesetzt. Da die ursprünglich geplante Ausgleichfläche auf Parzelle 2 durch die aktuelle Planung entfällt müssen weitere 0,32 ha Ausgleich auf der externen Ökokontofläche Gemarkung Schatzendorf, Fl.Nr. 267 geschaffen werden.

Die Ausgleichsflächen setzen sich für den Änderungsbereich 1 final, wie folgt, zusammen:

Flächentyp	Fläche [m2]
Ökokontofläche Fl.Nr. 267 (urpr.)	1.952 m <sup>2</sup> = 0,2 ha
Änderungsbereich 1 Fl.Nr. 456/2	0 m <sup>2</sup> = 0 ha
zus. aus Ökokontofläche Fl.Nr. 267	3.178 m <sup>2</sup> = 0,32 ha
Ökokontofläche Fl.Nr. 267 (zusam.)	5.130 m <sup>2</sup> = 0,51 ha ... (0,52ha)

Hinweis: Aufgrund von Rundungen in der Flächeneinheit ha kommt es zu einer Differenz. Laut korrekter Flächenberechnung ergeben sich 5.130 m<sup>2</sup> sprich 0,51 ha.

Rundet man die einzelnen Flächen von m<sup>2</sup> auf ha ergeben sich in Summe 0,52 ha. (0,20 ha + 0,32 ha)

### Fl. Nr. 267 Gemarkung Schatzendorf

Im Ortsteil Schatzendorf der Stadt Rötz wurde für das Gewerbegebiet wie bereits oben beschrieben eine Teilfläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt, welches in das Ökokonto aufgenommen wurde. Auf Fl. Nr. 267 der Gemarkung Schatzendorf findet man bisher intensiv genutztes Grünland vor. Im Zuge der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für den Änderungsbereich 1 soll nun eine weitere Teilfläche von 0,32 ha in ein artenreiches Extensivgrünland mit mesophilen Gebüsch-/ Heckenlandschaften umgewandelt werden. Somit ergibt sich ein gesamter Kompensationsausgleich auf dem Flurstück 267 für den gesamten Geltungsbereich von 0,52 ha (0,2 Gewerbegebiet + 0,32 ha Änderungsbereich 1 (SO)).

<b>Allgemeine Angaben</b>	
Regierungsbezirk	Oberpfalz
Landkreis	Cham
Stadt	Rötz
Gemarkung	Schatzendorf (4967)
Flurnummern der A/E-Fläche	267
AE-Flächengroße (ha)	0,32 ha für Änderungsbereich 1
Eigentümer	Fl.Nr. 267: Stadt Rötz
<b>Angaben zur A/E-Fläche</b>	
Typ/Zweck/ Veranlassung der Maßnahme	Bauleitplanung
Bezeichnung des Eingriffs/ Name des Bebauungsplans	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet an der B22“
Beginn der A/E Maßnahme	unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes; in der Zwischenzeit bereits umgesetzt
Unterhaltungszeitraum und rechtliche Sicherung	solange der Eingriff wirkt
<b>Angaben zum Ausgangszustand und zum Entwicklungsziel</b>	
Ausgangszustand	Intensiv Grünland
Entwicklungsziel	- mesophile Gebüsche / Hecken - artenreiches Extensivgrünland

Durch die Darstellung der A/E-Flächen im einem Maßnahmenplan und die Meldung an das Bayerische Landesamt für Umwelt, Dienststelle Hof, Referat 56, Hans-Högn-Straße 12, 95030 Hof/ Saale, sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der B22" bezüglich der baurechtlichen Eingriffsregelung zusätzlich gesichert werden. Dabei müssen die Teilflächen der Grundstücke Fl. Nr. 267, Gemarkung Schatzendorf (4967), mit Hilfe einer digitalen Flächenumwandlung in eine baurechtliche Ausgleichs- und Ersatzfläche verändert werden. Die Änderungen an einem bestehenden Eintrag der online- Datenbank "Ökoflächenkataster Bayern" sind mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Cham zu besprechen.

## 5 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Das Plangebiet stellt sich innerhalb der Gemeindefläche als wenig bedeutend im Hinblick auf den Naturhaushalt dar. Innerhalb der Gemeinde stehen keine Alternativflächen zur Verfügung, auf denen die Umsetzung der Planungsziele geringere Umweltauswirkungen zur Folge hatte.

## **6 BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN**

Für die Beurteilung der baurechtlichen Eingriffsregelung wurde die ergänzte Fassung des Bauleitfadens verwendet. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden Angaben der Fachbehörden verwendet (Landratsamt Cham, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, Bayernatlas, Geofachdatenatlas, Bodeninformationssystem Bayern (BIS), Regionalplan der Region Regensburg (Region 11), Landesentwicklungsprogramm Bayern. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

## **7 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)**

Gemäß § 4 c BauGB sind erhebliche Umweltauswirkungen zu überwachen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, und insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

## **8 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird zusätzlich der Bedarf an Einzelhandelsflächen gedeckt. Die Änderung erfolgt von einer Teilfläche im Gewerbegebiet zu einer Sondergebietsfläche. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Durch entsprechende Grünordnerische Maßnahmen werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Die Konkretisierung der Eingriffsregelung erfolgt im Bebauungsplanverfahren mit Einarbeitung in entsprechende Festsetzungen. Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Wasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

## 9 FAZIT

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet. Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet die dabei gewonnenen 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 besondere kumulative negative Auswirkungen der Vorhaben, bezogen auf die gegebenen Vorbelastungen, nicht zu erwarten. Das geplante Vorhaben ist somit am vorgesehenen Standort als umweltvertraglich einzustufen.