Bekanntmachung

Bauleitplanung zur Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet an der B 22“ mit 6. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB

Bekanntmachung der zweiten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Rötz hat am 18. Juli 2022 beschlossen, den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet an der B 22“ zu ändern. Parallel dazu erfolgt die sechste Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Rötz gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wurde in der Sitzung des Stadtrates Rötz am 05. Februar 2024 gefasst.

Die beiden vorgenannten Beschlüsse sind am 19.02.2024 bekanntgegeben worden (§ 2 Abs. 1 BauGB). Ein erster Entwurf sowohl für die Änderung dieses Bebauungsplanes als auch für die 6. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist seitens des Stadtrates am 05. Februar 2024 gebilligt worden. Auf der Grundlage dieser Planung ist in der Zeit vom 28. Februar 2024 bis zum 03. April 2024 eine erste frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Mittlerweile ist die Planung grundlegend überarbeitet worden.

Am 10. März 2025 hat sich der Stadtrat Rötz dafür ausgesprochen, auf der Grundlage der neuerlichen durch das Planungsbüro Preihsl und Schwan Beraten und Planen GmbH,

Kreuzbergweg 1a in 93133 Burglengenfeld erstellten Planung das Parallelverfahren mit einer erneuten frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fortzusetzen und die bisher durchgeführten Verfahrensschritte, insbesondere die in der Zeit vom 28. Februar 2024 bis zum 03. April 2024 bereits durchgeführte erste frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung einzustellen. Dieser Beschluss des Stadtrates wird hiermit ebenfalls öffentlich bekanntgegeben.

Ziel der Planung ist weiterhin, eine Fläche, die bisher als Gewerbegebiet (mit Nutzungsbeschränkung) genutzt wurde, als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel" auszuweisen.

Von der Änderung betroffen ist das gesamte Grundstück Fl.Nr. 548/2 der Gemarkung Rötz mit einer Fläche von 11.670 qm (Parzelle 2 im Gewerbegebiet an der B 22) und eine Teilfläche von ca. 1.200 qm des Grundstücks Fl.Nr. 548/3 der Gemarkung Rötz (Parzelle 3 im Gewerbegebiet an der B 22). Die Flächen befinden sich im Nordosten der Stadt Rötz und grenzen direkt an die Bundesstraße 22 an. Die Grundstücke sind über das Anschlussstück der Kreisstraße CHA 35 und über die Erschließungsstraße „Gewerbegebiet an der B 22" zu erreichen.

Der vom Stadtrat in seiner Sitzung am 02. Juni 2025 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet an der B 22" und der 6. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB liegt in der Zeit

vom 13. Juni bis 14. Juli 2025

während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Stadt Rötz, Rathausstraße 1, 92444 Rötz, Zimmer Nr. 2, Obergeschoss, für jedermann öffentlich zur Einsichtnahme aus. Auf Wunsch wird die Planung erläutert. Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen (schriftlich oder zur Niederschrift) vorgebracht werden.

Es wird darafhingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, wenn die Stadt Rötz den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen sowie deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes zur Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 22" mit der 6. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB nicht von Bedeutung ist.

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen liegen zur Einsichtnahme vor:

- Begründung und Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung
- Begründung und Umweltbericht zur Bebauungsplanänderung
- Entwurf des Flächennutzungsplans
- Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der B 22"
- Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B 22"
- Ausgleichsflächenplan
- Eingegangene Stellungnahmen zum Bebauungsplan/Grünordnungsplan bzw. Flächennutzungs- und Landschaftsplans aus der frühzeitigen

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bzw. Aussagen der Träger öffentlicher Belange

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Einwände bzw. Änderungen vorgebracht.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung – Auswirkung auf die Schutzgüter

Schutzgut Boden:

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 sich somit unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts Bodens projektspezifisch mittel.

Schutzgut Klima:

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:

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. Gründsätzlich 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:

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 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 Landschaftbild als gering einzustufen. Für das Schutzgut Arten und Lebensräume ergeben sich somit unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Landschaftsbild:

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 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:
Auswirkungen: Die Lärmbelastung von Wohngebieten in der Stadt durch die Bundesstraße B22 kann durch den Bau neuer Gebäude im Änderungsbereich 1 verringert werden. 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 Wohnund 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:
Auswirkungen: Kultur- und Sachgüter sind baubedingt nicht direkt betroffen.
Ergebnis: Es sind geringe Umweltauswirkungen für Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Diese öffentliche Bekanntmachung sowie die Planungsunterlagen mit Begründung und Umweltbericht können auch auf den Internetseiten der Stadt Rötz unter https://roetz.de/bekanntmachungen.html abgerufen werden.

Hinweis zum Datenschutz:
Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Ab. 1 Buchstabe e DSGVO i. V. m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren" das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Rötz, den 05. Juni 2025

Dr. Stefan Spindler
Erster Bürgermeister

BAYERN
STADT RÖTZ