



An die  
Träger der öffentlichen Belange  
und die benachbarten  
Städte und Gemeinden

Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht vom

Bitte bei Antwort angeben:  
Unser Zeichen

Sachbearbeiter

Durchwahl-Nr.

Datum

II - 6102

Hr. Kulzer

9411-23

12.06.2025

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

**Zweite Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Stadtrat der Stadt Rötzt 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 Rötzt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wurde in der Sitzung des Stadtrates Rötzt am 05. Februar 2024 gefasst. Planungsziel ist die Ausweisung eines Sondergebietes, um in diesem Gewerbegebiet zukünftig auch großflächigen Lebensmitteleinzelhandel zuzulassen.

Am 10. März 2025 hat sich der Stadtrat Rötzt dafür ausgesprochen, das Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des Planungsbüros Preihsl und Schwan Beraten und Planen GmbH in Burglengenfeld mit einer erneuten frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fortzusetzen, die in der Zeit vom 20. März 2025 bis zum 22. April 2025 stattfand.

Von der Änderung betroffen sind die beiden Gewerbegrundstücke Fl.Nr. 548/2 und 548/3 jeweils der Gemarkung Rötzt im Gewerbegebiet an der Bundesstraße 22. Die Flächen befinden sich im Nordosten der Stadt Rötzt und grenzen direkt

## Bankverbindungen:

**Sparkasse Rötzt**  
**IBAN:**  
DE34 7425 1020 0570 1186 79  
**BIC:** BYLADEM1CHM

**Raiffeisenbank Rötzt**  
**IBAN:**  
DE49 7426 1024 0003 2030 18  
**BIC:** GENODEF1CHA

an die Bundesstraße 22 an. Die Grundstücke sind über das Anschlussstück der Kreisstraße CHA 35 und über die Erschließungsstraße „Gewerbegebiet an der Bundesstraße 22“ zu erreichen.

Der vom Stadtrat Rötz 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 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.

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 Böden oder Böden von natur- bzw. kulturhistorischer Bedeutung sind im Planungsbereich nicht vorhanden. Es handelt sich um intensiv bewirtschaftete Ackerflächen 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 Boden 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 heimischer Bäume 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. 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:

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 Landschaftsbild 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 22 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 Wohn- und Erholungsfunktionen sowie das Wohlbefinden und die Gesundheit in dem nahen Ort Rötz auswirken. Durch die Realisierung des neuen Sondergebiets mit verschiedenen Geschäften und Parkplätzen 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.

Es wird darauf hingewiesen, 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.

Diese öffentliche Bekanntmachung sowie die Planungsunterlagen mit Begründung und Umweltbericht können bis zum 14. Juli 2025 auch auf den Internetseiten der Stadt Rötz unter <https://roetz.de/bekanntmachungen.html> abgerufen werden. Auf Wunsch können wir Ihnen die Unterlagen auch in Papierform zur Verfügung stellen.

Ihre Stellungnahme dazu erwarten wir bis zum 14. Juli 2025. Sollten wir bis dahin von Ihnen keine Nachricht erhalten haben, gehen wir davon aus, dass Ihre Belange nicht berührt werden, bzw. keine Einwände dagegen bestehen.

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 12. Juni 2025

Freundliche Grüße



Johann Stibich  
Zweiter Bürgermeister