

BEBAUUNGSPLAN-AUFSTELLUNGSVERFAHREN

„GEWERBEGEBIET AN DER B22“

SOWIE 6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

STAND VOM.02. Juni.2025

Würdigung, Analyse und Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen
(Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB)

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende Stellungnahmen und Anregungen bzw. Einwände eingegangen:

Nr.	Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	Stellungnahme vom	Einwände		Bemerkungen
			mit	ohne	
Nr.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	Stellungnahme vom	Einwände		Bemerkungen
			Mit	ohne	
1	LEONET GmbH	20.03.2025		X	Keine Einwände
2	Markt Stamsried	20.03.2025		X	Keine Einwände
3	Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern	28.03.2025		X	Keine Einwände
4	Handwerkskammer Niederbayern – Oberpfalz	07.04.2025		X	Keine Einwände
5	Landratsamt Cham – Immissionsschutz	07.04.2025		X	Hinweis auf Schallgutachten
6	Staatliches Bauamt Regensburg	07.04.2025	X		Hinweise zu Anbauverbotszone und Entwässerung
7	Regierung der Oberpfalz	15.04.2025	X		Hinweise auf Rechtsunsicherheit
8	Wasserwirtschaftsamt Regensburg	16.04.2025	X		Bedenken zu Entwässerung
9	Landratsamt Cham - FNP	17.04.2025	X		Mehrere Hinweise und Anmerkungen
10	Landratsamt Cham - BBP	17.04.2025	X		Mehrere Hinweise und Anmerkungen
11	IHK Regensburg	22.04.2025		X	Hinweise und Empfehlungen
12	Bayernwerk Netz GmbH	22.04.2025		X	Allgemeine Schutzhinweise

Keine Stellungnahmen, Anregungen bzw. Hinweise haben abgegeben:

- Regierung der Oberpfalz – Gewerbeaufsichtsamt
- Regionaler Planungsverband Regensburg
- Regierung der Oberpfalz – Städtebauförderung
- Regierung von Mittelfranken – Luftamt Nordbayern
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Deutsche Telekom AG
- Bayerischer Bauernverband • Bund Naturschutz in Bayern e. V.
- Amt für ländliche Entwicklung Oberpfalz
- LBV Cham
- Gemeinde Schönthal
- Gemeinde Pemfling
- Stadt Neunburg vorm Wald
- Verwaltungsgemeinschaft Neunburg vorm Wald
- Verwaltungsgemeinschaft Tiefenbach
- Verwaltungsgemeinschaft Oberviechtach
- Kreiswerke Cham

1. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

Würdigung, Analyse, Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen

Es sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen

2. Stellungnahmen aus der Behörden-/Fachstellenbeteiligung

Würdigung, Analyse, Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen ohne Einwände

Anregung Nr. 5	Landratsamt Cham - Immissionsschutz
Stellungnahme vom 07.04.2025	Die Stadt Rötz plant die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan mit der Bezeichnung "Gewerbegebiet an der B22" im OT Rötz. Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist der geplante Neubau eines Lebensmittelsortimentes und Discounters. Die Änderung umfasst die Ausweisung einer bestehenden Gewerbegebietsfläche als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“. Das Plangebiet befindet sich im Anschluss von einem bereits bestehenden Gewerbegebiet. Das Gebiet schließt ebenfalls an ein Misch- sowie Wohngebiet an. Weiter schließt die Bundesstraße B22 sowie die Kreisstraße CHA 35 an. In der weiteren Umgebung befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der Umgriff des Änderungsbereiches umfasst die Fl.Nr. 584/2 sowie eine Teilfläche der Fl.Nr. 584/3, jeweils Gemarkung Rötz. Im bestehenden Bebauungsplan wurden für einzelne Teilflächen Lärmkontingente ermittelt. Für diese Lärmkontingente ist sichergestellt, dass keine erheblichen Belästigungen und somit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten sind. Aus Sicht des Immissionsschutzes sind daher die Lärmkontingente bzw. die Berechnung der Emissionskontingente entsprechend anzupassen. Bei Beachtung dieses Punktes bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Einwände gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan mit der Bezeichnung "Gewerbegebiet an der B22" im OT Rötz durch die Stadt Rötz.

Planerische Stellungnahme/ Beschlussvorschlag	Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen bleiben unverändert. Maßnahmen: keine Begründung: Im Zuge der eingegangenen Stellungnahme fand ein Telefonat zwischen der Stadt und dem Landratsamt – Immissionsschutz (Herr Stelze) statt. Dabei wurde seitens des Landratsamts bestätigt, dass durch das geplante Vorhaben die bestehenden Lärmkontingente eingehalten werden. Eine Anpassung der Kontingente ist daher nicht erforderlich. Wie bereits in den Unterlagen beschrieben, bleiben die Festsetzungen in Bezug auf den Immissionsschutz des ursprünglichen Bebauungsplans weiterhin in Kraft.
Abstimmungsergebnis	15 : 0

Anregung Nr. 11	IHK Regensburg
Stellungnahme vom 22.04.2025	Die IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim begrüßt grundsätzlich die geplante Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebiets an der B22. Mit der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs an einem verkehrlich gut angebundenen Standort kann die Nahversorgung gestärkt und die wirtschaftliche Infrastruktur der Stadt Rötz gezielt erweitert werden. Zwar wird in der Begründung auf eine „zentrale Lage“ Bezug genommen, jedoch handelt es sich bei dem Standort objektiv um eine randstädtische Lage – mit unmittelbarer Anbindung an überregionale Verkehrsachsen und begrenztem Bezug zur eigentlichen Ortsmitte. Solche Standorte fördern tendenziell eine Auto-orientierte Einkaufsstruktur und schwächen das innerörtliche Kleingewerbe, insbesondere inhabergeführte Fachgeschäfte und Nahversorger. Positiv wird die im Planentwurf vorgesehene Sortimentsbegrenzung inklusive Höchstgrenzen bewertet. Diese Maßnahme ist geeignet, negative Auswirkungen auf innerstädtische Anbieter zu begrenzen. Die IHK empfiehlt jedoch eine konsequente Kontrolle und gegebenenfalls Anpassung dieser Regelungen im Zuge des weiteren Verfahrens. Zur langfristigen Sicherung einer ausgewogenen Einzelhandelsstruktur ist zu empfehlen: • die getroffenen Sortiments- und Flächenfestsetzungen beizubehalten und weiterhin auf Zentrenverträglichkeit zu achten, • mittel- bis langfristig ein kommunales Einzelhandelskonzept zu erarbeiten oder fortzuschreiben, um künftige Entwicklungspotenziale zielgerichtet steuern zu können, • Möglichkeiten zur funktionalen Verknüpfung des neuen Standorts mit dem Ortszentrum – etwa über ÖPNV, Wegeleitung oder gemeinsame Marketingmaßnahmen – weiterzuentwickeln.

Planerische Stellungnahme/ Beschlussvorschlag	Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen bleiben unverändert. Maßnahmen: keine Begründung: Die vorhandenen Sortiments- und Flächenfestsetzungen unter Berücksichtigung der Auswirkungsanalyse stellen die Zentrenverträglichkeit sicher. Entsprechend der Auswirkungsanalyse wurde der Standort als geeignet angesehen. Die Hinweise zur weiteren Einzelhandelssteuerung und zur besseren Anbindung des Standorts werden bei der weiteren Planung berücksichtigt, sind jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Abstimmungsergebnis	15 : 0

Anregung Nr. 12	Bayernwerk
Stellungnahme vom 22.04.2025	Mit dem Schreiben vom 3. April 2024 TOSP Rü 11134, haben wir von der Bayernwerk Netz GmbH bereits eine weiterhin gültige Stellungnahme zum Verfahren abgegeben. <i>Stellungnahme vom 03. April 2024: gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</i> <i>Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</i> <i>Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 1,0 m beiderseits der Leitungsachse.</i> <i>Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</i>

	Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.
Planerische Stellungnahme/ Beschlussvorschlag	Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen bleiben unverändert. Maßnahmen: keine Begründung: Es werden keine Einwände geltend gemacht. Die genannten Hinweise in Bezug auf den Schutz der Trassen werden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung sowie bei Baumaßnahmen berücksichtigt. Eine Einarbeitung der Hinweise in den Bebauungsplan ist nicht notwendig.
Abstimmungsergebnis	15 : 0

3. Stellungnahmen aus der Behörden-/Fachstellenbeteiligung

Würdigung, Analyse, Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen mit Einwänden

Anregung Nr. 6	Staatliches Bauamt Regensburg
	Gegen die 1. Änderung des übermittelten Bebauungsplanes als Vorentwurf v. 20.02.2025 bestehen keine grundsätzlichen Einwenden, soweit die nachfolgenden Punkte, die bereits teilweise in vorangegangenen Beteiligungen vorgetragen wurden, berücksichtigt werden. Abwasser jeglicher Art (z. B. Niederschlagswasser aus Dach- und versiegelten Flächen, Abwasser aus Kleinkläranlagen, Regenwasserkanal entsprechend Teil C der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Rötz für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B22“ Abschnitt „9. Ver- und Entsorgung“ Punkt „Niederschlagswasser“) dürfen nicht auf Straßengrund oder in Entwässerungseinrichtungen der Bundesstraße weder unmittelbar noch mittelbar geleitet werden. Der natürliche Abfluss des Niederschlagswassers von der Straße oder in den bestehenden Entwässerungsanlagen der Bundesstraße (z. B. Straßengraben, Spitzgraben, Mulden, Kanal) darf nicht verschlechtert oder behindert werden. Soweit eine Einleitung unumgänglich ist, sind die Entwässerungseinrichtungen ab Einleitungsstelle der Bundesstraße mit Einleitungsbeginn von der Stadt zu übernehmen und zu unterhalten. Zuvor sind die Wasserrechtlichen Erlaubnisse von der Stadt bei der zuständigen Genehmigungsbehörde zu beantragen und einzuholen. Die Entwässerung der Bundesstraße ist weiterhin ohne zusätzliche Aufwendungen für den Straßenbaulastträger zu gewährleisten. Eine Ausnahme vom Anbauverbot zur Errichtung von Parkplätzen (bauliche Anlagen) 5 m innerhalb der Anbauverbotszone (15 m Anbauverbotszone verbleiben) kann im Bereich der Bundesstraße 22 erteilt werden.

**Stellungnahme vom
07.04.2025**

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß §9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 33 StVO i. V. m. §1 Abs 6 Nr. 9 BauGB) (z. B. blinkende oder blitzende Leuchtwerbung, Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern/Wechselbildern oder ähnlichen Lichteffekten, wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung, Werbeanlagen mit grellen oder blenden Lichtern).

Bäume mit einem zu erwartenden Stammdurchmesser >8cm dürfen nur mit einem Mindestabstand von 7,50 m vom Fahrbahnrand der Bundesstraße errichtet werden (§1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL). Anpflanzungen und Art der Anpflanzung entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Regensburg vorzunehmen.

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. §8 und §8a Abs. 1 FStrG). Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Bundesstraße sind nicht zulässig.

Den Bauwerbern stehen keine Ersatzansprüche für Schäden zu, die den Grundstücken durch Lärm- und andere von der Bundesstraße ausgehenden Immissionen entstehen sollten. Für erforderliche Schutzmaßnahmen übernimmt das Staatliche Bauamt Regensburg keine Kosten.

Planerische Stellungnahme/ Beschlussvorschlag	Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen bleiben unverändert. Maßnahmen: keine Begründung: Der Hinweis zur Entwässerung in Absatz 2 – 3 wird zur Kenntnis genommen und wird in der weiteren Planung berücksichtigt. Die Entwässerung findet über den bereits bestehenden Kanal in der Kreisstraße CHA36 statt. Der Zulassung von Parkplätzen in der Anbauverbotszone stehen keine rechtlichen Gesichtspunkte entgegen. Es wird auf den Gesetzeswortlaut verwiesen. Der Hinweis in Bezug auf Werbeanlagen wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan bereits enthalten bzw. wird ergänzend durch das öffentliche Recht geregelt. Der Abstand der Bäume zum Fahrbahnrand wird gesetzlich geregelt. Eine Aufnahme in den Bebauungsplan wird dementsprechend nicht benötigt. Im Zuge der Baumaßnahme und Baumpflanzungen wird dies beachtet. Es werden keine Zugänge oder Zufahrten über die Bundesstraße geplant. Die Erschließung erfolgt über die bereits bestehende Straße „Gewerbegebiet an der B22“. Der Hinweis in Bezug auf Ersatzansprüche wird zur Kenntnis genommen. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
Abstimmungsergebnis	15 : 0

Anregung Nr. 7	Regierung der Oberpfalz
----------------	-------------------------

Stellungnahme vom 15.04.2025	mit E-Mail vom 19. März 2025 haben Sie der höheren Landesplanungsbehörde die Unterlagen zur o.g. Bauleitplanung erneut vorgelegt. Die Regierung der Oberpfalz hatte sich bereits mit SN vom 26.03.2024 (Az.: ROP-SG24-8314.11-156-6-3) dahingehend geäußert, dass zur Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung im Bebauungsplan, ebenso wie im Flächennutzungsplan, ein Sondergebiet Einzelhandel festzusetzen und die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen festzulegen wären. Dies wurde nun in der aktuell vorgelegten Fassung berücksichtigt. Grundsätzlich entsprechen die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung den landesplanerischen Vorgaben. Dies betrifft insbesondere die Verkaufsflächenobergrenzen für die beiden großflächigen Lebensmittelmärkte von jeweils 1.200 m² und den kleinflächigen Getränkemarkt mit 600 m². Um gewährleisten zu können, dass die nach LEP 5.3.1 (Ziel) in der Gemeinde Rötz maximal zulässigen 1.200 m² für Nahversorgungsbedarf rechtlich gesehen nicht überschritten werden können, wurde bezogen auf den Getränkemarkt auch eine Formulierung aufgenommen, wonach die Lebensmittelmärkte und der Getränkemarkt jeweils in betrieblich-funktional eigenständigen Ladeneinheiten unterzubringen (eigenständiger Zugang, eigene Kassenzone, eigene Personalräume, getrennte Lager)" sind. Bezogen auf die Festsetzung zum Backshop erlauben wir uns aber auf das Urteil des VGH München vom 07.02.2023 – 1 N 21.22 über die Berücksichtigung von Verkaufsflächen von integrierten Einheiten (Bäckereien) hinzuweisen. Eine Konformität mit den formulierten Anforderungen an den Backshop kann bei der gewählten Formulierung von hiesiger Seite nicht vollumfänglich bestätigt werden, womit unserer Einschätzung nach eine gewisse Rechtsunsicherheit verbleibt.
---	--

Planerische Stellungnahme/ Beschlussvorschlag	Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen werden geändert. Maßnahmen: Zu den Festsetzungen zum Backshop: Das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 07.02.2023 (Az. 1 N 21.22) behandelt die Zuordnung von Verkaufsflächen in Einzelhandelsbetrieben. Demnach zählt die Verkaufsfläche eines Backshops im Eingangsbereich zur Verkaufsfläche des zugehörigen Einzelhandelsbetriebs, etwa eines Lebensmittelmarkts. Die Festsetzung unter „2 Maß der baulichen Nutzung (6) Maximal zulässige Verkaufsfläche“ berücksichtigt diese Rechtslage, indem sie klarstellt, dass ein Backshop der Verkaufsfläche der Hauptnutzung – also entweder dem Lebensmittelmarkt oder dem Getränkemarkt – zuzuordnen ist. Eine eigenständige Verkaufsflächenausweisung für den Backshop erfolgt nicht. Um Missverständnisse zu beseitigen wird die Formulierung angepasst. Begründung:
	Über die Festsetzungen zum Backshop hinaus werden keine Einwände geltend gemacht.
Abstimmungsergebnis	15 : 0

Anregung Nr. 8	Wasserwirtschaftsamt Regensburg
Stellungnahme vom 16.04.2025	1. Niederschlagswasserbeseitigung In der Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B22“ unter Punkt 9 wird dargelegt, dass durch eine bereits erfolgte Erschließung ein Regenwasserkanal sowie die notwendigen Hausanschlüsse bereits vorhanden sind. Informationen zu dem Regenwasserkanal bzw. eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des aus dem Regenwasserkanal abfließenden Niederschlagswassers in ein Gewässer liegen uns nicht vor. Es wird darauf hingewiesen, dass für den Betreiber des Regenwasserkanals eine gültige wasserrechtliche Erlaubnis zur Gewässerbenutzung (§9 WHG) erforderlich ist. Um das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser örtlich versickern zu können – wie im Bebauungsplan gefordert – wird ein versickerungsfähiger Untergrund vorausgesetzt. Informationen zur Sickerfähigkeit des Bodens in dem Vorhabensbereich liegen uns nicht vor und sind vor der Planung einer Versickerungsanlage zu ermitteln. Die Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser ist nur bei Beachtung der einschlägigen Vorgaben (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV, Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser – TRENGW) wasserrechtlich erlaubnisfrei zulässig. Sofern keine erlaubnisfreie Versickerung stattfinden kann, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser einzuholen. Eine gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis muss unter Vorlage geeigneter Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) beim Landratsamt Cham, Sachgebiet Wasserrecht, beantragt werden. Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass Zisternen, deren Retentionsvolumen bei der Bemessung angerechnet werden soll, über ein zwangsentleertes Teilvolumen verfügen müssen. Die Bemessung ist in diesem Fall im Nachweisverfahren zu führen. 2. Zusammenfassung Gegen den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplans bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Planerische Stellungnahme/ Beschlussvorschlag	Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen bleiben unverändert. Maßnahmen: keine Begründung: <u>Zu 1. Niederschlagswasserbeseitigung:</u> Der Regenwasserkanal sowie die Hausanschlüsse sind bereits gebaut. Eine detaillierte Abstimmung sowie die Übergabe der entsprechenden Unterlagen erfolgt im weiteren Verlauf der Planung. In den Unterlagen wird eine Versickerung nicht explizit gefordert. Entsprechende Festsetzungen wurden nicht getroffen. In der Begründung heißt es „Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder über eine Regenwasserrückhalteanlage gedrosselt in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten“. Eine genaue Forderung wie zu entwässern ist nicht vorhanden. Eine Prüfung zur Sicherfähigkeit wird im Zuge der Erschließung durchgeführt und eine Entsprechende Entwässerungsvariante ausgewählt. Abstimmungen mit dem WWA oder die Beantragung einer möglicherweise notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis erfolgen im weiteren Planungsverfahren, unabhängig zur Änderung des Bebauungsplanes. Sonstige Hinweise werden zur Kenntnis genommen bzw. sind bereits teilweise als Hinweise in den Unterlagen enthalten.
Abstimmungsergebnis	15 : 0

Anregung Nr. 10	Landratsamt Cham - BBP
Stellungnahme vom 17.04.2025	im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange nach S 4 Abs. 1 BauGB zu der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan mit der Bezeichnung „Gewerbegebiet an der B 22“ im Ortsteil Rötz haben wir hausintern nachfolgende Fachstellen um Stellungnahme gebeten: Sachgebiet 35 / - Brand- und Katastrophenschutz, Feuerwehrwesen, Rettungsdienst Sachgebiet 50 / - Bauwesen - Sachgebiet 51 / AB 513 - Technischer Umweltschutz - Sachgebiet 52 / AB 522 - Naturschutz und Landschaftspflege Sachgebiet 53 / AB 531 - Gartenkultur und Landespflege- Sachgebiet 95 - Tiefbauverwaltung, Straßen- und Brückenbau, Bauhöfe - Nach Durchführung dieser hausinternen Beteiligung nehmen wir als Kreisverwaltungsbehörde wie folgt Stellung: 1. Sachgebiet "Feuerwehrwesen": Gegen den vorgelegten Bebauungsplan mit der Bezeichnung 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan mit der Bezeichnung 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan mit der Bezeichnung "Gewerbegebiet an der B22" im OT Rötz durch die Stadt Rötz bestehen aus Sicht der Brandschutzdienststelle <u>keine Bedenken</u>, wenn die unten aufgeführten Grundsätze des vorbeugenden abwehrenden Brandschutzes in der weiteren Planung und bei Durchführung der Erschließungsmaßnahmen eingehalten werden. Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes hat unter Berücksichtigung der jeweilig aktuellen Fassung der „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr 2009-10 sowie nach den Bayerische Technische Baubestimmungen" (BayTB) Anlage A 2.2.1 .1/1 zu erfolgen.

Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden. Dabei sind die Hydrantenstandorte so zu planen, dass eine maximale Entfernung von 75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden. Gerade [n Gewerbegebieten sollte vorab genau geprüft werden was ggf. für Objekte hier mit welche möglichen geforderten Löschwassermenge entstehen könnten.

2. Sachgebiet "Bauwesen":

Grundsätzlich sind alle Festsetzungen hinsichtlich Ermächtigungsgrundlage, Plausibilität und hinreichender Bestimmtheit zu überprüfen, zum Beispiel (Bezug nehmend auf den Vorentwurf vom 20.02.2025):

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung ist gemäß §§ 1 Abs. 8 i. V. m. 9 Abs. 7 BauGB festzusetzen (15.13 PlanZV).

In der Planzeichnung befindet sich ein mit „Änderungsbereich 2“ bezeichneter weißer Fleck. Dies könnte nach der hier bekannten Rechtsprechung mindestens zur Teilunwirksamkeit des Bebauungsplanes führen. Vgl. VGH München Urt. v. 28.6.2022 — 2 N 20.757: „Im vorliegenden Fall sieht der Bebauungsplan im nordwestlichen Bereich auf dem Grundstück FINr. 21 4 des Antragstellers eine weiße Fläche vor. jedoch wird hier weder Art noch Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.“

In dem sogenannten „Änderungsbereich 2“ ist außerdem darauf zu achten, dass die Baugrenze nicht von anderen Planzeichen überlagert wird.

Die Grünfläche im „Änderungsbereich 2“ ist zu konkretisieren. „Wegen der unterschiedlichen Nutzungszwecke einer Grünfläche und ihrer Auswirkungen auf die Grundstücksnutzung ist im Bebauungsplan die öffentliche oder private Zweckbestimmung der Grünflächen festzusetzen.“

(Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/SöfkerWienhues, BauGB S 9 Rn. 126, beck-online)

Der u. s. Stellungnahme des Sg. Naturschutz ist zu entnehmen, dass es sich bei der größeren Grünfläche im „Änderungsbereich 2“ evtl. um eine Ausgleichsfläche handeln könnte. In diesem Fall sollte evtl. ausschließlich eine Festsetzung nach S 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit dem Zusatz Ausgleichsfläche und weiterer Konkretisierung der Maßnahmen erfolgen.

Arbeitsbereich "Bauwesen - technisch".

Die Stadt Rötze beabsichtigt die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan mit der Bezeichnung "Gewerbegebiet an der B22" im OT Rötze.

	Teil A Textliche Festsetzungen 2. Maß der baulichen Nutzung Bezugspunkt: (3) Zum einen wird der untere Bezugspunkt mit einer Höhe von max. 459,00 m ü: NHN definiert. Zum anderen wird er als Höhe der Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss in der Mitte der zur Straße „Gewerbegebiet an der B22“ verlaufenden Wand festgesetzt. Die Festsetzung einer Höhe über NHN ist ausreichend. 3. Bauweise Bei der festgesetzten abweichenden Bauweise sollte noch eine max. zulässige Gebäudelänge ergänzt werden. 5 Freizuhaltende Fläche Wenn Sichtdreiecke bei Einmündungen erforderlich sind, sollten diese im Lageplan (innerhalb des Geltungsbereiches) mit einem Planzeichen dargestellt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) 6 Abgrabungen und Auffüllungen Für die Ermittlung der max. zulässigen Abgrabungs- und Auffüllhöhe ist die untere Bezugshöhe zu ergänzen. 7 Stützmauer Für die Ermittlung der max. zulässigen Stützmauerhöhe ist die untere Bezugshöhe zu ergänzen. Die möglichen Abweichungen an den Grundstücksgrenzen mit einer nachbarschaftlichen Vereinbarung müssen bestimmt festgesetzt werden. 8 Gestaltung der baulichen Anlagen Für die max. zulässige Höhe von freistehenden Werbeanlagen ist die untere Bezugshöhe zu ergänzen. Eine Regelung zu den Abstandsflächen sollte noch ergänzt werden. (Die Abstandsflächen regeln sich der Bayerischen Bauordnung der der jeweils aktuellen Fassung.) Teil B Planzeichnung Für die Lageplandarstellung ist noch der Maßstab zu ergänzen. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung ist mit dem Planzeichen 15.13 darzustellen. Der festgesetzte Höhenbezugspunkt ist im Lageplan einzutragen. Die westliche Baugrenze sollte von der Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 548, Gem. Rötz um 2,0 m bis 3,0 m rückversetzt werden.
--	--

	Die in Punkt 5 der textlichen Festsetzungen geregelten Sichtdreiecke sind im Plan zu ergänzen. Die Bereiche der Anbauverbotszonen sind graphisch deutlicher abzusetzen. Die Sondergebietsgrundfläche sollte von der Farbgebung so gewählt werden, dass die weiteren Darstellungen gut lesbar sind. Für den Änderungsbereich 2 fehlt die Nutzungsschablone. 3. Sachgebiet "Technischer Umweltschutz": Die Stadt Rötz plant die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan mit der Bezeichnung "Gewerbegebiet an der 822" im OT Rötz. Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist der geplante Neubau eines Lebensmittelsortimentes und Discounters. Die Änderung umfasst die Ausweisung einer bestehenden Gewerbegebietsfläche als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“. Das Plangebiet befindet sich im Anschluss von einem bereits bestehenden Gewerbegebiet. Das Gebiet schließt ebenfalls an ein Misch- sowie Wohngebiet an. Weiter schließt die Bundesstraße 822 sowie die Kreisstraße CHA 35 an. In der weiteren Umgebung befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der Umgriff des Änderungsbereiches umfasst die Fl.Nr. 584/2 sowie eine Teilfläche der Fl. Nr. 584/3, jeweils Gemarkung Rötz. Im bestehenden Bebauungsplan wurden für einzelne Teilflächen Lärmkontingente ermittelt. Für diese Lärmkontingente ist sichergestellt, dass keine erheblichen Belästigungen und somit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten Aus Sicht des Immissionsschutzes sind daher die Lärmkontingente bzw. die Berechnung der Emissionskontingente entsprechend anzupassen. Bei Beachtung dieses Punktes bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Einwände gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan mit der Bezeichnung "Gewerbegebiet an der B22" im OT Rötz durch die Stadt Rötz.
--	---

4. Sachgebiet "Naturschutz und Landschaftspflege"

Zur ersten Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B22' wird aus naturschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

Eingriff/Ausgleich

Im Änderungsbereich 2 sind 2 Teilflächen auf der Fl.Nr. 548/3 Gmkg. Rötz für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und gleichzeitig als Grünflächen dargestellt. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, ob die beiden Flächen als Ausgleichsflächen in die Eingriffsbilanzierung miteingerechnet worden sind. Bei der Festsetzung als Ausgleichsfläche ist ein geeigneter Zielzustand für die ökologische Aufwertung und die Maßnahmen für die Erreichung des Zielzustandes festzusetzen und darzustellen. Eine der beiden Teilflächen hat eine Grundfläche von weniger als 25 m², eine ökologische Aufwertung ist auf der Fläche fachlich nicht sinnvoll.

Auf der externen Ausgleichsfläche soll artenreiches Extensivgrünland mit mesophilen Gebüsche-Heckenlandschaften entwickelt werden. Es ist festzulegen, wie groß die Flächenanteile für die Gebüsche und das Extensivgrünland sind. Die Ausgleichsfläche ist in der Begründung zum Bebauungsplan darzustellen und die Eintragung ins Ökoflächenkataster zu aktualisieren.

Der Bewirtschafter der Fläche ist über die Maßnahmen zu informieren, so dass die Bewirtschaftung zur Erreichung des Zielzustandes angepasst werden kann. Damit ein artenreiches Extensivgrünland entwickelt werden kann, wird ein später Schnitzeitpunkt, ein-/zweischürige Mahd und Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel vorgeschlagen. Der Bewirtschafter der Fläche ist darauf hinzuweisen, dass es sich um Ausgleichsflächen handelt und für die Bewirtschaftung keine Förderprogramme in Anspruch genommen werden können.

Grünordnung

In den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung werden Maßnahmen für die privaten Grünflächen im Norden und Süden beschrieben. Bei der Grünfläche im Änderungsbereich 2 wird nicht festgelegt, ob es sich um eine private oder öffentliche Grünfläche handelt.

Grundsätzlich wird aus naturschutzfachlicher Sicht empfohlen, öffentliche Grünflächen festzusetzen, um eine Umsetzung und fachgerechte Pflege der Flächen zu gewährleisten.

In den textlichen Festsetzungen wird als Durchgrünung die Pflanzung 1 Baumes/5.000 m² vorgeschlagen, das wären bei einer Eingriffsfläche von ca. 11.400 m² insgesamt 2 Bäume, es wird davon ausgegangen, dass es

	sich um einen Schreibfehler handelt und 1 Baum/ 500 m² gemeint ist. Auf eine Beschattung der Parkplätze sollte geachtet werden. Der Schreibfehler ist zu korrigieren. Die Pflanzliste der standortheimischen Gehölze für den betroffenen Naturraum ist beigelegt. Es wird dringend empfohlen, die Pflanzliste in den textlichen Festsetzungen für Eingrünungs- und Ausgleichsflächen dementsprechend anzupassen. 5. Sachgebiet "Gartenkultur und Landespflege": Von Seiten des Sachgebietes „Gartenkultur und Landespflege“ erfolgt keine Äußerung 6. Sachgebiet "Tiefbauverwaltung": Der beplante Bereich liegt außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen, somit gilt an Kreisstraßen ein Anbauverbot von 15 m. Dies ist sowohl im Bebauungsplanentwurf, als auch in der textlichen Beschreibung unter Punkt 4 (Überbaubare Grundstücksflächen) sowie 7.4 von 12 m auf 15 m zu ändern. Die Sichtdreiecke sind zwar unter Punkt 5 (Freizuhaltende Flächen) beschrieben, müssen aber noch im Plan eingezeichnet werden. Das Gewerbegebiet ist bereits durch beidseits vorhandene Linksabbiegespuren an die Kreisstraße CHA 36 angeschlossen. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über das öffentliche Kanalnetz, Anlagen des Landkreises werden dadurch nicht beaufschlagt. Wir bitten Sie, die vorstehend aufgeführten Stellungnahmen zu berücksichtigen und uns im weiteren Verfahren erneut zu beteiligen.
--	--

Planerische Stellungnahme/ Beschlussvorschlag	Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen werden geändert. Maßnahmen: <u>Zu 2. Sachgebiet „Bauwesen“:</u> Das Planzeichen zur Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsbereiches wird angepasst (15.13 PlanZV). Die Darstellung der Baugrenze im Änderungsbereich 2 wird deutlich erkennbar gemacht. Die Grünfläche in Änderungsbereich 2 wird in Bezug auf die Darstellung so angepasst, dass diese den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes entspricht. <u>Zu 2. Sachgebiet „Bauwesen“ – Arbeitsbereich „Bauwesen-technisch“:</u> Teil A Textliche Festsetzungen: 2. Maß der baulichen Nutzung: Absatz 3 unterer „Bezugspunkt:“ wird angepasst. Lediglich die Festsetzung der Höhe ü. NHN bleibt bestehen. 6. Abgrabungen und Auffüllungen: Der untere Bezugspunkt wird als Höhe des bestehenden Geländes (vor baulichen Veränderungen) festgesetzt. 7. Stützmauer: Der untere Bezugspunkt wird als Höhe des bestehenden Geländes (vor baulichen Veränderungen) festgesetzt. Die mögliche Abweichung bezieht sich auf die Höhe der Stützmauer und ist bereits enthalten. Die maximale Höhe bei der Abweichung wird auf 2,00 m festgesetzt. 8. Gestaltung der baulichen Anlagen: Der untere Bezugspunkt wird als Höhe des bestehenden (vor baulichen Veränderungen) festgesetzt. Ein Hinweis zu den einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß der Bayerischen Bauordnung ist bereits in den textlichen Hinweisen enthalten. Dieser Hinweis wird im weiteren Verfahren sprachlich konkretisiert, eine zusätzliche Festsetzung ist nicht erforderlich.
---	--

	Zu Teil B Planzeichnung: Der Änderungsbereich wird mit Planzeichen 15.13 dargestellt. Die Baugrenze an der Westlichen Grundstücksgrenze wird um 2,00 m verschoben. Der Bereich der Anbauverbotszone wird graphisch deutlicher dargestellt Zu Grünordnung: Die Grünfläche in Änderungsbereich 2 wird in Bezug auf die Darstellung so angepasst, dass diese den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes entspricht. Begründung: <u>Zu 1. Sachgebiet „Feuerwehrwesen“:</u> Die Haupteerschließung des Baugebietes erfolgte bereits. Die innere Erschließung erfolgt im weiteren Verlauf unter Berücksichtigung der geltenden Richtlinien und Regelwerken. <u>Zu 2. Sachgebiet „Bauwesen“:</u> In den Textlichen Festsetzungen ist bereits aufgeführt, dass der Änderungsbereich 2 die Festsetzungen des UrPlanes beibehält. Die Planzeichnung wird jedoch angepasst, sodass die Art und Maß der Baulichen Nutzung anhand der Nutzungsschablone nachrichtlich übernommen wird und der „weiße Fleck“ entfällt. <u>Zu 2. Sachgebiet „Bauwesen“ – Arbeitsbereich „Bauwesen-technisch“:</u> Teil A Textliche Festsetzungen: 3. Bauweise: Eine gesonderte Festsetzung der maximalen Gebäudelänge erfolgt nicht. Die zulässige Gebäudelänge ergibt sich aus der festgesetzten Baugrenze und ist dadurch baurechtlich begrenzt. Eine zusätzliche Festsetzung ist daher nicht erforderlich.
--	--

5. Freizuhaltende Flächen:

Eine zeichnerische Festsetzung von Sichtdreiecken in der Planzeichnung ist derzeit nicht möglich, da die endgültige Zufahrtslösung im Änderungsbereich 1 noch nicht feststeht. Die erforderlichen Sichtdreiecke sind im Zuge der späteren Erschließungsplanung zu ermitteln und entsprechend dauerhaft freizuhalten.

Zu Teil B Planzeichnung:

Auf der Planzeichnung ist der Maßstab am Plankopf bereits vorhanden.

Der Höhenbezug erfolgt in Form einer Höhenangabe über NHN und stellt damit keinen konkreten topographischen Punkt dar. Eine zeichnerische Darstellung im Lageplan ist daher nicht vorgesehen und aus fachlicher Sicht nicht erforderlich.

Eine zeichnerische Festsetzung von Sichtdreiecken in der Planzeichnung ist derzeit nicht möglich, da die endgültige Zufahrtslösung im Änderungsbereich 1 noch nicht feststeht. Die erforderlichen Sichtdreiecke sind im Zuge der späteren Erschließungsplanung zu ermitteln und entsprechend dauerhaft freizuhalten.

Die Farbgebung der Sondergebietsgrundfläche wurde entsprechend der Vorgaben der Planzeichenverordnung (PlanZV) gewählt. Die übrigen Darstellungen im Plan sind ausreichend kontrastreich und somit gut lesbar. Eine Änderung ist daher nicht erforderlich.

Wie den textlichen Festsetzungen zu entnehmen ist, bleibt der Änderungsbereich 2 in seinen bestehenden Festsetzungen unverändert. Es gelten weiterhin die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans. Lediglich die Darstellung der Baugrenze sowie der Grünfläche wurde angepasst, da sich die Grundstücksgrenze verschoben hat. Eine eigenständige Neufestsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung im Änderungsbereich ist daher nicht erforderlich. Die Darstellung einer Nutzungsschablone ist vor diesem Hintergrund entbehrlich. Zudem ist deren Darstellung gemäß Planzeichenverordnung nicht verpflichtend, wenn sich keine inhaltlichen Änderungen der Festsetzungen ergeben.

Zu 3. Sachgebiet „Technischer Umweltschutz“:

Bezüglich des Immissionsschutzes wird auf die Stellungnahme und entsprechende Abwägung des LRA Cham – Immissionsschutz unter Anregung Nr. 5 verwiesen.

Zu 4. Sachgebiet „Naturschutz und Landschaftspflege“: Eingriff/Ausgleich:

Für den Änderungsbereich 2 gelten unverändert die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans. Die Verschiebung von Baugrenze und Grünfläche ergibt sich allein aus einer angepassten Grundstücksgrenze. Da keine neuen Eingriffe vorliegen, sind zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich. Die Flächen wurden bereits im Rahmen der ursprünglichen Eingriffsregelung berücksichtigt.

Ein gesonderter Plan mit dem Ausgleichsflächenkonzept wird erstellt und im weiteren Verfahren den Unterlagen beigelegt. In diesem werden die zusätzlich benötigten Ausgleichsflächen sowie die vorgesehenen Maßnahmen zur Entwicklung von Extensivgrünland mit Gebüsch- und Heckenstrukturen dargestellt. Die Hinweise zur Flächengröße und Pflege werden bei der endgültigen Ausarbeitung und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme berücksichtigt. Eine Eintragung in das Ökoflächenkataster erfolgt nach endgültiger Abstimmung.

Grünordnung:

Der Empfehlung zur Festsetzung öffentlicher Grünflächen wird nicht gefolgt. Die betreffenden Flächen sollen weiterhin als private Grünflächen festgesetzt werden. Eine dauerhafte Sicherung und Pflege kann auch im Rahmen privater Verantwortung erfolgen; eine öffentliche Widmung ist aus planerischer Sicht nicht erforderlich.

Es handelt sich nicht um einen Schreibfehler. Es wird 1 Baum je angefangener 5.000 m² Grundstücksfläche festgesetzt. Dies entspricht 3 Bäumen. Dies hat den Sinn, ein offenes und gut einsehbares Erscheinungsbild zu erschaffen.

Die Pflanzliste ist entsprechend der standortheimischen Gehölze erstellt. Eine neue Anpassung ist nicht erforderlich.

Zu 5. Sachgebiet „Gartenkultur und Landespflege“:

Es wurden keine Einwände geäußert.

Zu 6. Sachgebiet „Tiefbauverwaltung“:

Die Festlegung der Anbauverbotszonen wurde bereits vor der frühzeitigen Beteiligung mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt. Im Rahmen dieser Abstimmung wurde einer Reduzierung des Anbauverbots auf 12 m zugestimmt. Daher bleiben die Planunterlagen bei der vorgesehenen Festsetzung von 12 m; eine Änderung auf die in der Stellungnahme genannten 15 m erfolgt nicht.

Eine zeichnerische Festsetzung von Sichtdreiecken in der Planzeichnung ist derzeit nicht möglich, da die endgültige Zufahrtslösung im Änderungsbereich 1 noch nicht feststeht. Die erforderlichen Sichtdreiecke sind im Zuge der späteren Erschließungsplanung zu ermitteln und entsprechend dauerhaft freizuhalten.

Anmerkung der Verwaltung	<u>Zu 6. Sachgebiet „Tiefbauverwaltung“:</u> Zur Festlegung der vom Sachgebiet Tiefbauverwaltung geforderten Anbauverbotszone weist die Verwaltung daraufhin, dass womöglich unrichtigerweise auf die Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt verwiesen wird. Es sei davon auszugehen, dass es sich um die Anbauverbotszone entlang der nördlichen Grenze des Grundstücks Fl.Nr. 548/2 der Gemarkung Rötz zur Kreisstraße CHA 36 (Fl.Nr. 570/2) hin handelt, die in der Baulast des Landkreises Cham und nicht in der Baulast des Staatlichen Bauamtes (zuständig für die Bundesstraße 22) steht. Im weiteren Verfahren hat diesbezüglich unbedingt eine Abstimmung mit der Tiefbauabteilung des Landratsamtes Cham zu erfolgen. Dabei soll auch die Möglichkeit in Betracht gezogen werden, evtl. durch eine Versetzung der Ortsdurchfahrtsgrenze, die Anbauverbotszone zu minimieren.
Abstimmungsergebnis	15 : 0

3. Zusammenfassung

Abschließend stellt der Stadtrat fest, dass neben den vorstehenden gefassten Beschlüssen keine weiteren Fakten bekannt oder erkennbar sind bzw. hätten erkennbar sein müssen, die zusätzlich bedacht und in die Abwägung hätten einbezogen werden müssen.

Beschluss 15 : 0

Rötz, den 05. Juni 2025
Stadt Rötz

Stefan Spindler

Dr. Stefan Spindler
Erster Bürgermeister

