

## **6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rötz**

für das Baugebiet

**„Gewerbegebiet an der B22“**

Teil A Begründung

Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rötz für das Baugebiet „Gewerbegebiet an der B22“

**Inhalt**

1.	Anlass und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes.....	3
2.	Beschreibung des Änderungsgebietes.....	3
2.1	Lage und Bestandssituation.....	3
2.2	Natürliche Grundlagen.....	4
3.	Planung.....	4
3.1	Städtebauliches Grundkonzept.....	4
3.2	Vorhandene Nutzung.....	5
3.3	Verkehr / Erschließung.....	5
3.4	Ver- und Entsorgung.....	5
4.	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung.....	5
	Anlagenverzeichnis.....	9

## **1. Anlass und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die Stadt Rötz beabsichtigt Flächen im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B22“ im Kernort von Rötz zu ändern.

Die Änderung umfasst die Ausweisung einer bestehenden Gewerbegebiets-Fläche als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (SOEZ).

Da die Flächen einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Um die Gebiete nach den entwicklungsplanerischen Zielsetzungen der Stadt Rötz einer entsprechenden Nutzung zuzuführen und dabei die erforderliche städtebauliche Ordnung zu wahren, ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B22“ erforderlich. Die Änderung des Bebauungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt.

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

## **2. Beschreibung des Änderungsgebietes**

### **2.1 Lage und Bestandssituation**

Die Stadt Rötz liegt am westlichen Rand der mittleren Oberpfalz, ungefähr 17 Kilometer nordwestlich der Stadt Cham im Landkreis Cham. Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt zentral in der Stadt Rötz, entlang der B22.

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 CHA35 an. Über die B22 hinaus befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die zu ändernde Fläche beträgt in etwa 1,346 ha.

Die Änderung umfasst die Flurnummer (Fl. Nr.) 584/2 sowie Teilflächen der Fl. Nr. 584/3, jeweils Gemarkung Rötz.

Der Änderungsbereich grenzt sich wie folgt ab:

- im Westen durch die Straße „Gewerbegebiet an der B22“ sowie den Gewerbegebietsflächen des Ursprünglichen Bebauungsplanes
- im Norden durch die Kreisstraße CHA35
- im Osten durch die Bundesstraße B22 und
- im Süden durch teilweise bebaute Flächen für Wohn- sowie Mischgebiete sowie den Gewerbegebietsflächen des Ursprünglichen Bebauungsplanes.

## **2.2 Natürliche Grundlagen**

### Geländeverhältnisse

Topographisch fällt das Gelände von Süden nach Norden im Mittel mit einer Höhendifferenz von ca. 1,50 m und von Westen nach Osten im Mittel mit einer Höhendifferenz von ca. 2,00 m ab.

### *Denkmalschutz*

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung sind keine Bodendenkmäler bekannt.

### *Biotope*

Im Planbereich befindet sich kein Biotop.

### *Hochwasser*

Der Planbereich befindet sich nicht in Hochwassergefahrenflächen nach HQ100.

## **3. Planung**

### **3.1 Städtebauliches Grundkonzept**

Die Änderung stellt eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes dar und bereitet die Realisierung der Zielsetzungen (siehe Punkt 1.) planungsrechtlich vor.

Entsprechend dem Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Gewerbegebiet an der B22“ wird die zu ändernde Fläche als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch Festsetzung einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) und einer höchstzulässigen Baumassenzahl (BMZ) (§ 21 BauNVO) festgesetzt.

### 3.2 Vorhandene Nutzung

Die zu ändernden Flächen sind derzeit als Gewerbegebiet im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesen. Die Fläche ist derzeit noch unbebaut.

### 3.3 Verkehr / Erschließung

Die Erschließung ist durch die bestehende Infrastruktur durch die bereits erfolgte Erschließung des Baugebiets sichergestellt.

### 3.4 Ver- und Entsorgung

Durch die bestehende Infrastruktur wie Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation ist ein Anschluss für die die Ver- und Entsorgung des Geltungsbereiches gegeben.

Näher werden hierzu Festsetzungen im Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B22“ getroffen.

## 4. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

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.

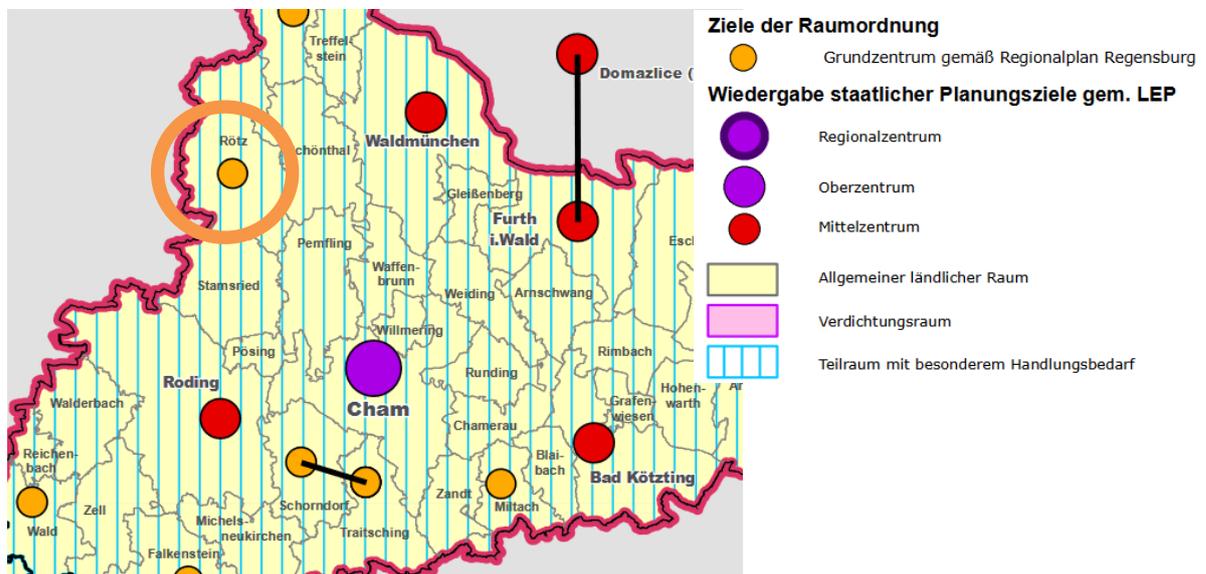


Abbildung 1: Ausschnitt aus Raumstruktur - Regionalplan Regensburg (11)

Mit der geplanten Baugebietsausweisung verfolgt die Stadt Rötz unter anderem folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung (Auszüge aus relevanten Festlegungen, Zielen und Grundsätzen):

#### 1.1.3 Ressourcen schonen

- (G) *Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*

### **Bewertung**

Durch die bestehende Infrastruktur des bereits erschlossenen Gewerbegebietes, auf dessen Teilfläche nun ein Sondergebiet ausgeschrieben wird, fallen die aufzuwendenden Ressourcen gering aus.

#### *1.2 Demographischer Wandel*

##### *1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen*

- (Z) *Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.*

### **Bewertung**

Durch die fußläufige Anbindung im Süden des ursprünglichen Bebauungsplanes sowie die zentrale Anordnung von wichtigen Einzelhandelsbetrieben kann dem Demographischen Wandel Rechnung getragen werden, da so auch ältere Bewohner die Möglichkeit haben, Zentral an einem Ort Güter des Grundbedarfs zu besorgen (siehe hierzu auch 2.1).

#### *2.1 Zentrale Orte*

##### *2.1.6 Grundzentren*

- (G) *Die als Grundzentrum eingestuftten Gemeinden sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in guter Erreichbarkeit versorgt wird.*

### **Bewertung**

Die vorliegende Planung entspricht dem Grundsatz 2.1.6 des Landesentwicklungsprogramms Bayern, da sie durch die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs ermöglicht. Aufgrund der zentralen Lage kann das Sondergebiet als „in guter Erreichbarkeit“ eingestuft werden.

#### *3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen*

##### *3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot*

- (G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner*

*Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

- (G) *Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

### **Bewertung**

Da für die Planung bereits Erschlossene Flächen verwendet werden und die Nutzung lediglich geändert wird, werden keine neuen Flächen überplant und dadurch der Grundsatz des Flächensparens gegeben.

#### *3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung*

- (Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

### **Bewertung**

Durch die Nutzungsänderung kann von der Einbeziehung einer Außenfläche abgesehen werden und eine Zentral liegende Fläche im Kernort Rötz genutzt werden.

#### *5.3 Einzelhandelsgroßprojekte*

##### *5.3.1 Lage im Raum*

- (Z) *Flächen für Betriebe im Sinne des §11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden.*

### **Bewertung**

Da die Stadt Rötz als Grundzentrum ausgewiesen ist, kann diesem Ziel Folge geleistet werden.

##### *5.3.2 Lage in der Gemeinde*

- (Z) *Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.*

### **Bewertung**

Aus der vorrangegangenen Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH im Juli 2024 geht hervor, dass das Vorhaben grundsätzlich als städtebaulich integriert anzusehen ist. Denn das Vorhabengrundstück befindet sich am nördlichen Rand des Kernortes Rötz mit nennenswerten Anteilen an Wohnbebauung sowie einer Bushaltestelle in fußläufiger

Entfernung. Durch die Darstellung direkt angrenzender Flächen als WA im Flächennutzungsplan besteht zudem eine planungsrechtliche Grundlage für eine Nachverdichtung auf den unmittelbar südwestlich angrenzenden Flächen. Durch die bereits erfolgte Schaffung eines Fuß- und Radweges wird die fußläufige Erreichbarkeit weiter gestärkt. Damit ist das Ziel 5.3.2 gewahrt.

## **5. Realisierungszeitraum**

Das Plangebiet befindet sich im Besitz von privaten Investoren, sodass nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens mit einer zügigen Umsetzung zu rechnen ist.

Zwischen den Investoren und der Gemeinde wird ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen.

## **Anlagenverzeichnis**

### **Anlage 1: Umweltbericht in der Fassung vom 02.06.2025**

Fassung vom 02.06.2025

#### **Preihsl und Schwan**

Beraten + Planen GmbH

Kreuzbergweg 1 A

93133 Burglengenfeld



.....  
Fabian Biersack, Dipl.Ing (FH), M.Sc.

Der Gemeinderat hat am ..... die obige Begründung in der Fassung vom .....  
zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Rötz für das Baugebiet „Gewerbege-  
biet an der B22“ in der Fassung vom ..... beschlossen.

Rötz, .....

#### **STADT RÖTZ**

---

Dr. Stefan Spindler

Erster Bürgermeister