

1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Rötz

für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B22“

Teil C Begründung

Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet an der B22“ der Stadt Rötz.

Inhalt

1.	Planungsgebiet.....	3
2.	Lage und Bestandssituation.....	3
3.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	4
4.	Verfahren.....	5
5.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
6.	Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung.....	5
7.	Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	8
7.1	Art der baulichen Nutzung	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung	9
7.3	Bauweise.....	10
7.4	Überbaubare Grundstücksflächen	10
7.5	Von Bebauung freizuhaltende Flächen nach (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) der Sichtdreiecke	10
7.6	Abgrabungen und Auffüllungen.....	11
7.7	Stützmauern	11
7.8	Gestaltung der baulichen Anlagen	11
7.9	Einfriedungen	12
8.	Verkehrstechnische Erschließung.....	12
9.	Ver- und Entsorgung.....	12
10.	Grünordnung	13
11.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Ausgleichsflächen.....	15
12.	Immissionsschutz	16
13.	Denkmalschutz	16
	Anlagenverzeichnis.....	17

1. Planungsgebiet

Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung hat der Stadtrat Rötz in seiner Sitzung vom 18.07.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B22“ nach § 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Lage und Bestandssituation

Die Stadt Rötz liegt am östlichen 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 CHA36 an. Über die B22 hinaus befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Umgriff des Änderungsbereiches selbst ergibt sich aus dem folgenden Lageplan und umfasst die Flurnummer (Fl. Nr.) 548/2 und 548/3, jeweils Gemarkung Rötz.



Abbildung 1: Luftbild der Stadt Rötz (Auszug Bayematlas)

Topographisch fällt das Gelände im Mittel von Süden nach Norden mit einer Höhendifferenz von ca. 1,50 m und von Westen nach Osten im Mittel mit einer Höhendifferenz von ca. 3,25 m ab.

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 CHA36.
- im Osten durch die Bundesstraße B22.
- im Süden durch ein Gewerbegebiet.

Zur natur- und artenschutzrechtlichen Bestandssituation und sonstiger Umweltbelange ist auf die Aussagen im Umweltbericht in der Fassung vom 28.07.2025 zu verweisen (Anlage Teil D).

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Änderung des Bebauungsplanes zielt darauf ab, eine Fläche welche bisher als Gewerbegebiet (mit Nutzungsbeschränkung) genutzt wurde, als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ auszuweisen.

Die in der 1. Änderung getroffenen Festsetzungen betreffen ausschließlich den in der Planzeichnung gekennzeichneten Änderungsbereich 1.

Für Änderungsbereich 2 gelten weiterhin die Festsetzungen des Ursprünglichen Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.09.2017, geändert am 05.02.2018. Es wurden lediglich die Baugrenzen sowie Grünflächen an die neue Grundstücksgrenze von Änderungsbereich 1 angepasst.

Für die restlichen Flächen des ursprünglichen Bebauungsplanes gelten ebenfalls die bestehenden Festsetzungen weiterhin (Fassung von 11.09.2017, geändert am 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.

Gemäß der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH vom Juli 2024 sind keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Die städtebaulichen Kennziffern:

Größe des Änderungsbereichs:	2,4102 ha
Änderungsbereich 1:	1,3460 ha
davon private Grünfläche:	0,1417 ha
Änderungsbereich 2:	1,0642 ha
Baulandfläche Änderungsbereich 1:	1,2043 ha
Baulandfläche Änderungsbereich 2:	0,7985 ha

4. Verfahren

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B22“ wird als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren geändert.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

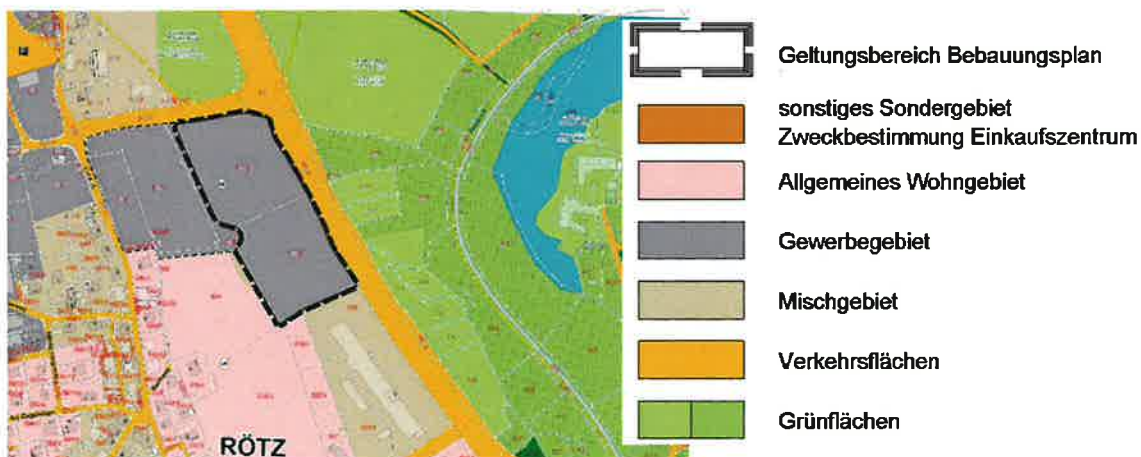


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan mit Legende

6. Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen 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.

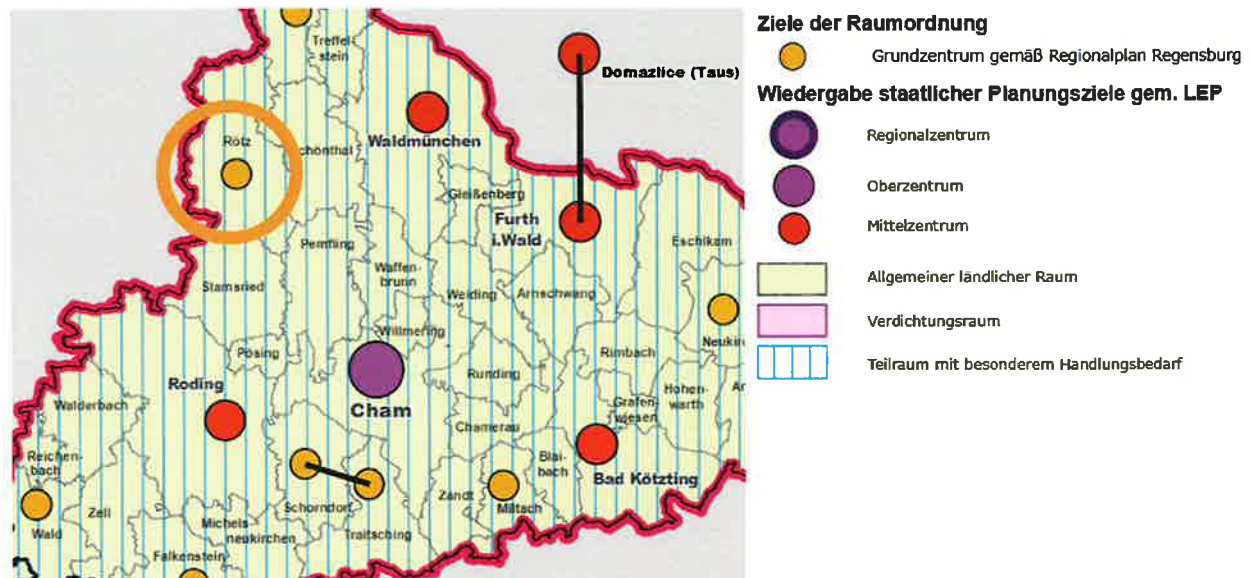


Abbildung 3: Ausschnitt aus Raumstruktur - Regionalplan Regensburg (11)

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 eingestuften Gemeinden sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.*

Bewertung

Die vorliegende Planung entspricht dem Grundsatz 2.1.6 des Landesentwicklungsprogramms Bayern, da sie durch die Ausweisung eines Sondergebiets für einen großflächigen Einzelhandel die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs ermöglicht. Aufgrund der zentralen Lage kann das Sondergebiet gemäß der Auswirkungsanalyse BBE Handelsberatung GmbH als „in zumutbarer 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 wodurch der Grundsatz des Flächensparens gegeben ist.

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.

7. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung beziehen sich ausschließlich auf den in der Planzeichnung als „Änderungsbereich 1“ markierten Bereich. Im „Änderungsbereich 2“ wurde lediglich aufgrund der Flächenübernahme von Teilflächen der benachbarten Parzellen die Baugrenze sowie der festgesetzte Grünstreifen in die jeweilige Richtung verschoben. Daher ergeben sich für den „Änderungsbereich 2“ keine neuen oder geänderten textlichen Festsetzungen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird der Änderungsbereich 1 als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen. Um eine bedarfsorientierte Ansiedlung von Einzelhändlern zu gewährleisten werden zusätzlich Sortimente inkl. Höchstgrenzen festgesetzt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch Festsetzung einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO), einer höchstzulässigen Baumassenzahl (BMZ) (§ 21 BauNVO), sowie der maximal zulässigen Wand- und Firsthöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO) festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ) und Baumassenzahl (BMZ)

Gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO wird als maximal zulässige GRZ 0.55 festgesetzt (GRZ I).

Die festgesetzte GRZ kann durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt maximal 0.80 überschritten werden (GRZ II). Die zugelassene Überschreitungsmöglichkeit ermöglicht es, die notwendigen Stellplätze unterzubringen, ohne für die Hauptgebäude selbst eine zu hohe GRZ festzusetzen.

Der zugelassene Versiegelungsgrad der GRZ I liegt damit unter dem Orientierungswert des § 17 BauNVO von 0,8 für ein sonstiges Sondergebiet.

Gemäß § 21 Abs. 1 BauNVO, wird als maximal zulässige BMZ 4.00 festgesetzt. Die zugelassene bauliche Ausnutzung liegt damit deutlich unter dem Orientierungswert des § 17 BauNVO von 10.00 für ein sonstiges Sondergebiet.

Wandhöhe, Firsthöhe und Höhenlage

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird die maximal zulässige Wandhöhe mit 6,00 m festgesetzt. Die maximal zulässige Firsthöhe wird mit 8,00 m festgesetzt.

Die Höhenfestsetzungen sichern neben der städtebaulichen Ordnung, in welchem die nachbarschaftlichen Belange gleichsam mitberücksichtigt werden, zudem auch ein angemessenes Ortsbild.

7.3 Bauweise

Für den Änderungsbereich 1 wurde die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung besteht hierbei aus der Zulässigkeit von Gebäudelängen über 50 m. Dies wurde gewählt, um ein zusammenhängendes, einheitliches Bild des „Großflächigen Einzelhandels“ zu schaffen. Es können somit mehrere Verkaufsflächen aneinandergereiht werden wie es für solche Bauten üblich ist.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt. Die Baugrenzen zielen hierbei ab, die Hochbauten in einem festgesetzten Bereich anzuordnen.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können bauliche Anlagen (in Verbindung mit Art. 2 Abs. 1 BayBO) sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen genehmigt werden, wenn sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (i. V. m. Art. 6 Abs. 7 BayBO) zulässig sind oder ohne eigene Abstandsflächen sind. Eine entsprechende Festsetzung wurde getroffen, damit die notwendigen Parkplätze, Werbeanlagen, E-Ladesäulen oder ähnliches außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Um eine ablenkende Wirkung auf die Autofahrer der B22 zu vermeiden, werden im Bereich der Anbauverbotszone lediglich Stellplätze zugelassen, jedoch keine Werbeanlagen oder ähnliche Hochbauten.

Die Anbauverbotszone entlang der CHA36 wurde in Absprache mit dem Landkreis auf 12 m verringert. Durch diese Reduzierung sind jedoch sämtliche Hochbauten sowie Stellplätze und Verkehrsflächen innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig.

7.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen nach (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) der Sichtdreiecke

Um die Verkehrssicherheit von allen Verkehrsteilnehmern von ein und ausfahrenden Fahrzeugen zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass an der Einmündung der Parkplätze in die Straße „Gewerbegebiet an der B22“ die Flächen der Mindestsichtfelder (sog. Sichtdreiecke) von sämtlichen Sichthindernissen freigehalten werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB). Innerhalb dieser Sichtdreiecke dürfen nur Einfriedungen und Bepflanzungen bis zu einer Höhe von 80 cm errichtet werden. Die Sichtdreiecke der bestehenden Erschließungsstraße wurden geprüft. Sie befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs. Somit werden die Sichtdreiecke in der Planzeichnung nicht dargestellt.

7.6 Abgrabungen und Auffüllungen

Aufgrund der Geländeverhältnisse werden Geländeabgrabungen und -auffüllungen bis max. 2,50 m zugelassen. Dies sichert eine ordentliche Bebauung des Grundstückes. Um Geländesprünge möglichst gut auszubilden, sind Böschungen mit einer maximalen Neigung von 1:1,5 festgesetzt.

Um auffällige Geländeerhöhungen bzw. Abgrabungen zu vermeiden, müssen Böschungen spätestens auf Höhe des vorhandenen Geländes enden. Abgesehen hiervon kann an allen Grundstücksgrenzen die Böschung in gemeinschaftlicher Abstimmung beider Grundstückseigentümer abweichend modelliert werden. Diese alternative Gestaltungsmöglichkeit soll eine sinnvolle Geländeplanung auch grundstücksübergreifend ermöglichen.

Grabenverfüllarbeiten sind zulässig, sofern sie mit dem Grabeninhaber abgestimmt sind.

7.7 Stützmauern

Stützmauern werden ebenfalls aufgrund der Geländeverhältnisse bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zugelassen. Um einen möglichen Ausbau der Bundesstraße B22, sowie der Kreisstraße CHA36 ohne aufwendige Rückbaumaßnahmen umzusetzen, sind innerhalb der Anbauverbotszonen keine Stützwände zulässig.

Sofern es einer sinnvollen Geländeregulierung dienlich ist, kann an den Grundstücksgrenzen eine abweichende Stützmauerhöhe von max. 2,00 m zugelassen werden. Voraussetzung hierfür ist die Zustimmung beider Grundstückseigentümer.

Um übermäßige Geländeänderungen zu vermeiden, wurde die maximale Höhe – auch bei einer nachbarschaftlichen Vereinbarung – auf 2,00 m festgelegt. Zusätzlich wird eine Festsetzung zur Begrünung der Stützmauern getroffen, um sie auch gestalterisch in das Landschaftsbild einzufügen. (Siehe Punkt 10 (5) Grünordnerische Festsetzungen Teil A Textliche Festsetzungen, Hinweise)

7.8 Gestaltung der baulichen Anlagen

Das Plangebiet befindet sich im direkten Anschluss an die B22. Um die Gestaltung der baulichen Anlagen möglichst an das Ortsbild anzupassen, sowie um die Verkehrsteilnehmer auf der B22 zu schützen, sind entsprechende Festsetzungen getroffen worden.

So wurden etwa zu den Werbeanlagen Festsetzungen getroffen, dass Verkehrsteilnehmer durch z. B. wechselndes Licht nicht geblendet oder abgelenkt werden können. Ebenfalls wurden die Flächen der Werbeanlagen beschränkt, um übergroße Anlagen zu vermeiden, durch welche Verkehrsteilnehmer gegebenenfalls abgelenkt werden können.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung wurden so gewählt, damit eine klassische Gestaltung eines Einkaufszentrums gegeben ist. Zudem soll mit der Festsetzung der Dachform und Dachneigung ein zu hohes hinausragen vermieden werden.

Bezüglich der Dacheindeckung wurden Materialien ausgeschlossen welche der Umwelt und/oder Tieren schaden könnten.

Um die Parkflächen möglichst umweltverträglich zu gestalten, sind Festsetzungen getroffen worden um die Parkfläche möglichst wasserdurchlässig zu gestalten.

7.9 Einfriedungen

Hier wird mit der Begrenzung der offenen Zäune auf eine Maximalhöhe von 1,20 m zu einer luftigen Bebauungsoptik beigetragen. Damit sich Kleintiere ungehindert fortbewegen können und in ihrem Wanderverhalten nicht eingeschränkt werden, sind ausschließlich sockellose Einfriedung mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm zugelassen.

8. Verkehrstechnische Erschließung

Da es sich um eine Änderung des Bebauungsplanes handelt, in dieser die Erschließung des bisher bestehenden Gewerbegebietes bereits abgeschlossen ist, ist die verkehrstechnische Erschließung durch den Bestand gesichert.

9. Ver- und Entsorgung

Wasser- und Löschwasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das gemeindliche Wasserversorgungsnetz der Stadt Rötz.

Abwasserbeseitigung Schmutzwasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem über eine zu errichtende Schmutzwasserkanalisation. Durch die bereits erfolgte Erschließung ist ein Schmutzwasserkanal inklusive der notwendigen Hausanschlüsse bereits vorhanden.

Niederschlagswasser

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern, oder über eine Regenwasserrückhalteanlage gedrosselt in das öffentliche Kanalnetz, oder in den nahgelegenen Rötzbach einzuleiten.

Damit die Einleitung in das oberirdische Gewässer dem Stand der Technik entspricht, sind

rechnerische Nachweise nach den aktuell gültigen Regelwerken erforderlich. Grundsätzlich ist für eine gezielte Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzung nach § 9 WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Das Wasserrechtsverfahren ist bereits angestoßen und läuft parallel zum B-Planverfahren. Die Planung und Abstimmung aller Beteiligten hierzu sind bereits in Bearbeitung.

Ein wasserwirtschaftliches Konzept wird erstellt, das insbesondere folgende Punkte umfasst:

- Nachweis, ob eine Rückhaltung und/oder Behandlung des Niederschlagswassers erforderlich ist
- ggf. Dimensionierung und Darstellung erforderlicher Rückhalte- und Behandlungsanlagen gemäß den gültigen DWA-Regelwerken (A 102, M 153, A 117)

Die Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Regensburg hinsichtlich der Einleitung in die vorhandene Anlage erfolgt.

Müllbeseitigung:

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist durch private Abfuhrunternehmen und Beseitigung auf Landkreisebene gewährleistet.

Energieversorgung:

Da das Plangebiet bereits erschlossen ist, ist die Energieversorgung gesichert.

Telekommunikation:

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen erfolgt ebenso über das bereits vorhandene Netz.

10. Grünordnung

Der Grünordnungsplan ist in den vorliegenden Bebauungsplan integriert und besitzt gemäß Art. 4 Abs. 2 und 3 BayNatSchG dieselbe Rechtswirkung wie der Bebauungsplan.

Angeichts der geringen Größe des Plangebietes sind die Möglichkeiten zur Gestaltung der Grünflächen begrenzt.

Gestaltungsziel der Grünordnung ist, das geplante Sondergebiet in den vorhandenen Siedlungs- und Landschaftsraum einzubinden und eine Mindestbegrünung sicherzustellen, sowie den naturschutzfachlichen Erfordernissen der Eingriffsminimierung zu entsprechen.

Auf den festgesetzten Grünflächen werden deshalb grünordnerisch wirksame und notwendige Strukturen festgesetzt.

Die festgesetzten Grünflächen sind im Baugebiet entlang der CHA36 Straße an der nördlichen Seite und entlang der Bundesstraße B22 an der östlichen Seite. Entlang der CHA36

und B22 ist eine durchgängige Eingrünung vorgesehen. Ebenso ist pro angefangene 5.000 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen.

Für alle festgesetzten Pflanzungen sind Bäume gemäß der Artenliste und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Andere Gehölzarten oder Zierformen sind entlang der Flurstücksgrenzen, an diesen das Sondergebiet an die offene Landschaft anschließt, nicht zulässig.

Die Festsetzungen bzgl. der Grünflächen sind erforderlich, um die Durchgrünung des Sondergebiets zu sichern und den Eingriff ins Landschaftsbild zu minimieren. Des Weiteren werden durch die festgesetzten Gehölze die Eingriffe in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren gemindert bzw. minimiert, da die Pflanzung eine zusätzliche Verbesserung des Lebensraumangebots insbesondere für Gehölzbewohner bedeutet.

Die Begrünungsmaßnahmen der Parkplatzflächen dienen der Verbesserung des Mikroklimas, der Luftreinhaltung sowie der Reduzierung der Aufheizung versiegelter Flächen im Sommer. Darüber hinaus tragen die Bäume zur Gestaltung und Einbindung der Stellplatzanlagen in das Stadtbild bei und fördern durch die Beschattung die Aufenthaltsqualität sowie die Verdunstungskühlung. Der festgesetzte Höchstwert von 12 Bäumen berücksichtigt die räumlichen Gegebenheiten und verhindert eine unverhältnismäßige Inanspruchnahme der Grundstücksflächen. Der ausreichende Wurzelraum ist sicherzustellen, um das gesunde Wachstum der Bäume zu gewährleisten.

Zur besseren Einbindung von größeren Stützmauern (mit einer Ansichtsfläche von mehr als 40 m²) in das Orts- und Landschaftsbild wird deren Begrünung festgesetzt. Alternativ kann durch die Anordnung von Strauchpflanzungen im Bereich vor den Stützmauern eine vergleichbare gestalterische Wirkung erzielt werden.

a) Artenlisten und Pflanzqualitäten

Die zu verwendenden Arten sind unter Angabe der Mindestqualität in den Festsetzungen aufgeführt.

Die Festsetzungen der Mindestpflanzqualitäten sollen dafür Sorge tragen, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können. Die Gehölzauswahl orientiert sich an den regional üblichen und einheimischen Arten und Sorten. Ergänzt wird die Liste jedoch durch fremdländische, kleinwüchsige und klimaresistente Straßenbäume.

b) Pflanzzeitpunkt

Durch die Festsetzung, dass die Begrünungsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen zu erfolgen haben, soll dafür Sorge tragen, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können.

c) Pflege der Gehölzpflanzungen

Die festgesetzten zu pflanzenden Gehölze auf den Grünflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind. Eine hochwertige und professionelle Pflege gepflanzter Bäume, Sträucher und Staudenbeeten gewährleistet die Funktionalität von Neuanpflanzungen und deren größtmöglichen Nutzen für Natur und Landschaft, sowie für den Menschen.

11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Ausgleichsflächen

Mit den Festsetzungen von „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 9 (1) 20 BauGB sollen die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild vermindert und ausgeglichen werden.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs für die Eingriffe, sowie die genauere Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Fassung 2021) und wird ausführlich im Umweltbericht im Rahmen der Eingriffsbilanzierung dargestellt.

Der ermittelte Ausgleichsbedarf im Zuge der Bebauungsplanänderung ist nicht höher als der ursprünglich ermittelte Ausgleichsbedarf, da die GRZ für Parzelle 2 von ursprünglich 0,8 auf 0,55 reduziert wird. Die GRZ für Parzelle 1 und 3 bleibt weiterhin bei 0,8. Durch den ursprünglichen Bebauungsplan wurden bereits 0,2 ha auf der externen 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 Rötzt, Fl. Nr. 1070 und 1071 geschaffen werden.

Der Entwicklungsziel den Ausgleichsmaßnahmen auf der externe Ausgleichsfläche ist die Entwicklung von Biotopen zur Unterstützung der biologischen Vielfalt. Zu den Gestaltungsmaßnahmen gehören 1) Entwicklung von intensiv genutztem, artenarmen Grünland (G211*) in ein artenreiches Extensivgrünland (G214*) durch Anpassung des Mähzyklus und und 2) teilweise auch Heckenpflanzung (B112*) aus Bäumen und Sträuchern mit autochtonem Pflanzmaterial

- 150 m² (Herkunftsregion 3. "Südostdeutsches Hügel- und Bergland",) und 3) Anpflanzung von Einzelgehölzen (B311*) mit autochtonem Pflanzmaterial.

(Verweis: Teil E Ausgleichsplan)

Meldung der Ausgleichsflächen:

Gemäß § 17 Abs. 6 BNatSchG sind die Ausgleichsflächen von der Gemeinde an das Landesamt für Umweltschutz (LfU Bayern) zu melden.

An die Untere Naturschutzbehörde ist ein Abdruck zu übermitteln.

12. Immissionsschutz

Das Schallgutachten des ursprünglichen B-Plans (vom 26.04.2018) wurde im Zug der B-Planänderung angepasst. Durch die Aktualisierung des Gutachtens des Ingenieurbüros GEO.VER.S.UM wurde geprüft, ob mit einer erhöhten Lärmbelastung an den umliegenden Immissionsorten zu rechnen ist.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aus lärmschutztechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Änderung des B-Plans bestehen. Es wurden die immissionschutzrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB konkretisiert. Es wurden für einzelne Teilflächen Lärmkontingente ermittelt. Durch diese Lärmkontingente ist sichergestellt, dass keine erheblichen Belästigungen und somit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten sind.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) $LE_{K,i}$ durch $LE_{K,i,j}$ zu ersetzen ist. Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz von Flächenschallquellen mit den Umgriffen gemäß Übersichts-lageplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschkontingentierung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der B22“ nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 durchgeführt. Hierbei wurden Emissionskontingente für unterschiedliche Gebiete ermittelt, die im Übersichtsplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM, a.a.O.) bezeichnet sind. Es wurde mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung bei einer Mittenfrequenz von $f=500$ Hz gerechnet.

13. Denkmalschutz

Für gegebenenfalls zu Tage tretende Bodendenkmäler besteht entsprechend Art. 8 Abs. 1 - 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) eine Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung (GEO.VER.S.UM) in der Fassung vom 27.06.2025

Fassung vom 28.07.2025

Preihsl und Schwan

Beraten + Planen GmbH

Kreuzbergweg 1 A

93133 Burglengenfeld



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

Der Stadtrat hat am die obige Begründung in der Fassung vom 28.07.2025 zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B22“ in der Fassung vom 28.07.2025 beschlossen.

RötZ, 03.02.2026

STADT RÖTZ



Dr. Stefan Spindler

Erster Bürgermeister

