

Zusammenfassende Erklärung

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung

„Gewerbegebiet an der B22“

der Stadt Rötz

gem. § 10a BauGB

über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der sonstigen Träger öffentlicher Belange in den o.g. Bauleitplanverfahren nach Abwägung berücksichtigt wurden.

Inhalt:

A) Anlass und Gründe der Planung

B) Verfahrensablauf

1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und sonstiger Fachstellen
2. Beteiligung der Öffentlichkeit
3. Förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und sonstiger Fachstellen
4. Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit
5. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
6. Wiederholte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und sonstiger Fachstellen
7. Wiederholte Beteiligung der Öffentlichkeit
8. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
9. Satzungsbeschluss

C) Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

D) Umweltbelange

E) Planungsalternativen

A) Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans

Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung hat der Stadtrat Rötz in seiner Sitzung vom 18.07.2025 die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B22“ nach § 2 BauGB beschlossen. 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 die übrigen Flächen des ursprünglichen Bebauungsplanes gelten die bestehenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans 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.

B) Verfahrensablauf

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 18.07.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.02.2025 hat in der Zeit vom 20.03.2025 bis 22.04.2025 stattgefunden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.02.2025 hat in der Zeit vom 20.03.2025 bis 22.04.2025 stattgefunden.

4. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Mit den eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung hat sich der Stadtrat am 02.06.2025 befasst (siehe Buchstabe C).

5. Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.06.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.06.2025 bis 15.07.2025 beteiligt.

6. Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.06.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.06.2025 bis 15.07.2025 veröffentlicht.

7. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Mit den eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen aus der förmlichen hat sich der Stadtrat am 28.07.2025 befasst (siehe Buchstabe C).

8. Satzungsbeschluss und Inkrafttreten

Die Stadt Rötze hat mit Beschluss des Stadtrats vom 28.07.2025 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.07.2025 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

C) Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der Beteiligung

1. Frühzeitige Beteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gingen verschiedene Hinweise und Anregungen in Form von Stellungnahmen ein.

Der Stadtrat hat sich in seiner Sitzung vom 02.06.2025 eingehend mit den vorgebrachten Stellungnahmen befasst und diese im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit:

Es wurden keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingereicht.

Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Durch folgende Träger öffentlicher Belange wurden keine Einwendungen vorgebracht:

- LEONET GmbH
- Markt Stamsried
- Regierung von Oberfranken- Bergamt Nordbayern
- Handwerkskammer Niederbayern- Oberpfalz
- Landratsamt Cham- Immissionsschutz
- IHK Regensburg
- Bayernwerk Netz GmbH

Folgende Einwendungen wurden durch die Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- Staatliches Bauamt Regensburg: Hinweise zu Anbauverbotszone und Entwässerung
 - ➔ Die Unterlagen werden nicht geändert. Die Hinweise zur Entwässerung werden in der weiteren Ausführungsplanung berücksichtigt, sind jedoch nicht für die Bauleitplanung relevant.
Die Hinweise zur Anbauverbotszone sind teilweise schon enthalten bzw. berücksichtigt worden. Gegen die Errichtung von Parkplätzen in der Anbauverbotszone stehen keine rechtlichen Gesichtspunkte.
- Regierung der Oberpfalz: Hinweis auf Rechtsunsicherheit
 - ➔ Die Unterlagen werden angepasst. Zur besseren Rechtssicherheit werden die in der Stellungnahme kritisierten Punkte angepasst und umformuliert.
- Wasserwirtschaftsamt Regensburg: Bedenken zu Entwässerung

- ➔ Die Unterlagen werden nicht geändert. Die Niederschlagswasserbeseitigung wird nicht spezifisch festgesetzt. Die detaillierte Abstimmung erfolgt im weiteren Verlauf der Planung und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ein Hausanschluss für den entsprechenden Kanal ist jedoch bereits vorhanden.
- Landratsamt Cham: Verschiedene Hinweise und Anmerkungen in Bezug auf Redaktionelle Fehler und zu unkonkreten Festsetzungen
 - ➔ Die Unterlagen werden geändert.
 - Die Redaktionellen Hinweise werden berücksichtigt und eingearbeitet.
 - Ein separater Umweltbericht wird erstellt.

2. Förmliche Beteiligung

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gingen verschiedene Hinweise und Anregungen in Form von Stellungnahmen ein.

Der Stadtrat hat sich in seiner Sitzung vom 28.07.2025 eingehend mit den vorgebrachten Stellungnahmen befasst und diese im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit:

Es wurden keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingereicht.

Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Durch folgende Träger öffentlicher Belange wurden keine Einwendungen vorgebracht:

- Markt Stamsried
- LEONET GmbH
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Cham
- Staatliches Bauamt Regensburg
- Stadt Neunburg vorm Wald
- Handwerkskammer Niederbayern- Oberpfalz
- Bayernwerk Netz GmbH
- Landratsamt Cham – Feuerwehrwesen

- Landratsamt Cham – Tiefbauverwaltung

Folgende Einwendungen wurden durch die Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- Wasserwirtschaftsamt Regensburg: Bedenken und Anmerkungen zu Entwässerung
 - ➔ Ein Wasserrechtsverfahren wird parallel zum Bauleitplanverfahren durchgeführt. Die Entwässerung wird in Abstimmung mit den zuständigen Behörden geplant und ein wasserwirtschaftliches Konzept ausgearbeitet. Dies erfolgt jedoch in einem separaten Verfahren.
- Landratsamt Cham- Bauwesen: Hinweise und Anmerkungen in Bezug auf ungenaue Festsetzungen, fehlende Unterlagen
 - ➔ Die Unterlagen werden durch die geforderten Punkte ergänzt. Angesprochene Punkte in Bezug auf ungenaue Festsetzungen zu „Änderungsbereich 2“ werden nicht eingearbeitet, da in den Unterlagen ausreichend auf den bestehenden Bebauungsplan verwiesen wird
- Landratsamt Cham- Technischer Umweltschutz: Verschiedene Hinweise und Anmerkungen in Bezug auf Lärmschutz
 - ➔ Der Lärmschutz wurde neu berechnet und die ursprünglichen Lärmkontingente können eingehalten werden. Die ursprünglichen Festsetzungen wurden in die Unterlagen mit aufgenommen.
- Landratsamt Cham - Naturschutz und Landschaftspflege: Anmerkungen zur Grünordnung
 - ➔ Die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze wird angepasst, weitere Hinweise werden zur Kenntnis genommen
- Landratsamt Cham- Gartenkultur und Landespflege: Anmerkungen und Anregungen in Bezug auf die Stellplatzgestaltung, Begrünung
 - ➔ Begrünungsmaßnahmen für Stützmauern werden festgesetzt. Die Pflanzliste wird angepasst. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen, müssen jedoch nicht eingearbeitet werden.
- Landratsamt Cham- Wasserrecht: Verweis auf die Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt Regensburg: Bedenken zu Entwässerung

→ Es wird auf den Planerischen Beschlussvorschlag zur Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt verwiesen.

D) Umweltbelange

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung gemäß §2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Dabei wurden insbesondere die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, kulturelles Erbe sowie Wechselwirkungen berücksichtigt.

Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dokumentiert.

Für die betroffenen Schutzgüter wurden Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich durch z. B. Festsetzungen zu Eingrünung, Entsiegelung, Begrünung festgelegt.

Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet die dabei gewonnenen Erkenntnisse und stellt fest, dass nach dem aktuell vorhandenen Kenntnisstand insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu rechnen ist. In der Gesamtbetrachtung sind somit besondere kumulative negative Auswirkungen der Vorhaben, bezogen auf die gegebenen Vorbelastungen, nicht zu erwarten. Das geplante Vorhaben ist somit am vorgesehenen Standort als umweltvertraglich einzustufen.

E) Planungsalternativen und anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans wurden mögliche Alternativen zur beabsichtigten Änderung geprüft.

Da es sich um ein bereits bestehendes, vollständig erschlossenes, jedoch bislang unbebautes Gewerbegebiet handelt, beschränkten sich die Überlegungen auf die Umnutzung einer Teilfläche innerhalb des bestehenden Geltungsbereichs.

Eine Verlagerung des Vorhabens auf andere Standorte wurde verworfen, da der Änderungsbereich über eine geeignete Erschließung verfügt und sich in die bestehende gewerbliche Struktur einfügt.

Zudem wäre die Inanspruchnahme neuer Flächen mit einem höheren Eingriff in Natur und Landschaft verbunden.

Die Umwandlung einer Teilfläche von „Gewerbegebiet“ in ein „sonstiges Sondergebiet“ stellt somit die städtebaulich und umweltfachlich sinnvollste Lösung dar. Sie ermöglicht eine verträgliche Nutzung der vorhandenen Flächen und trägt zur Stärkung des bestehenden Gewerbebestandes bei.

Verantwortliches Planungsbüro
Burglengenfeld, den 13.11.2025

Ingenieurbüro Preihsl + Schwan
Beraten und Planen GmbH
Kreuzbergweg 1a
93133 Burglengenfeld



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

Rötz, den 03.02.2026



.....
Dr. Stefan Spindler
Erster Bürgermeister