

Zusammenfassende Erklärung

Zur 6. Aufstellung des Flächennutzungsplanes

der Stadt Rötz

für den Bebauungsplan

„Gewerbegebiet an der B22“

gem. § 6a 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 Änderung des Flächennutzungsplanes

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat der Stadtrat der Stadt Rötze in seiner Sitzung vom 18.07.2025 die Änderung des Flächennutzungsplans nach § 2 BauGB beschlossen.

Mit der Änderung wird die bisher als „Gewerbegebiet“ dargestellte Fläche in ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ geändert.

Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der B22“. Sie dient der Darstellung der künftigen städtebaulichen Entwicklung und schafft die planungsrechtliche Grundlage für die beabsichtigte Nutzungsänderung.

Die Änderung betrifft ausschließlich den in der Planzeichnung dargestellten Änderungsbereich. Für die übrigen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans bleiben die bisherigen Festsetzungen unverändert bestehen.

Ziel der Planung ist es, die betroffene Teilfläche innerhalb des bestehenden, bereits erschlossenen Gewerbegebiets einer zweckmäßigen Nutzung zuzuführen und diese städtebaulich, landschaftlich und ökologisch verträglich in das Umfeld einzubinden.

B) Verfahrensablauf

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 05.02.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung 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 der Flächennutzungsplanänderung 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 der Flächennutzungsplanänderung 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 der Flächennutzungsplanänderung 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 der Flächennutzungsplanänderung 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. Feststellungsbeschluss

Die Stadt Rötz hat mit Beschluss des Stadtrats vom 28.07.2025 den Flächennutzungsplan in der Fassung vom 28.07.2025 festgestellt.

9. Genehmigung durch das Landratsamt

Das Landratsamt Cham hat die Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

10. Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Flächennutzungsplanänderung ist damit rechtswirksam.

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 bleiben unverändert, da sich die Hinweise und Anregungen lediglich auf den Bebauungsplan beziehen.
- Regierung der Oberpfalz: Hinweis auf Rechtsunsicherheit
 - ➔ Die Unterlagen bleiben unverändert, da sich die Hinweise und Anregungen lediglich auf den Bebauungsplan beziehen.
- Wasserwirtschaftsamt Regensburg: Bedenken zu Entwässerung
 - ➔ Die Unterlagen bleiben unverändert, da sich die Hinweise und Anregungen lediglich auf den Bebauungsplan beziehen.
- Landratsamt Cham: Verschiedene Hinweise und Anmerkungen in Bezug auf Redaktionsfehler und zu unkonkreten Festsetzungen
 - ➔ Dem Flächennutzungsplan wird ein separater Umweltbericht hinzugefügt.

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 Einwände vorgebracht:

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

Folgende Einwände wurden durch die Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- Wasserwirtschaftsamt Regensburg: Bedenken zu Entwässerung
 - ➔ Die Unterlagen bleiben unverändert, da sich die Hinweise und Anregungen lediglich auf den Bebauungsplan beziehen.
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz: Verweis auf Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung
 - ➔ Die Unterlagen bleiben unverändert, da keine Einwände genannt worden sind.

- Landratsamt Cham: Redaktioneller Hinweis zur Kopfzeile der textlichen Unterlagen
 - Der redaktionelle Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen werden entsprechend angepasst.

D) Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung 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.

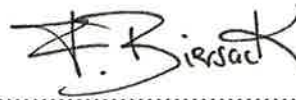
Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dokumentiert.

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.

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

