



PLANDARSTELLUNG M 1 : 1.000

BEGRÜNDUNG

0 ALLGEMEINES
Nachfolgend getroffene textliche Ausführungen orientieren sich hinsichtlich der Nummerierung an der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes „Erweiterung Sondergebiet Flächenphotovoltaikanlage“. Alle nicht angesprochenen Ziffern erfahren keine Änderung und bleiben weiterhin gültig.

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN
2 INSTRUKTIONSBEZIEH
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes „Erweiterung Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Deckblatt 01“ liegt auf folgenden Grundstücken: Gemarkung Röt: Flurnummern 662/4 (TF), 663, 665, 665/7, 665/8 Gemarkung Hetzmannsdorf: 331/4 (TF), 648/1 Der Planungsumfritt beinhaltet eine Gesamtfläche von 12.265 m².

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG
3.1 Veranlassung
Die Stadt Röt hat in der Stadtratsitzung vom 29.04.2026 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Erweiterung Sondergebiet Flächenphotovoltaikanlage“ durch die Aufstellung des Deckblatts 01 zu ändern. Ursächlich hierfür ist der Wunsch der unteren Naturschutzbehörde, eine Anpassung der ökologischen Ausgleichsflächen auf Grundlage der getroffenen Erkenntnisse (Ortsstermin am 26.03.2026) durchzuführen. Das planerische Konzept der ökologischen Ausgleichsflächen wird entsprechend nachfolgenden Belangen geändert:

- Verzicht auf das Anpflanzen von lichten Sumplbüschgruppen in den ökologischen Ausgleichsflächen (Ziffer 8.3 des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Erweiterung Sondergebiet Flächenphotovoltaikanlage“)
 - Partielle Herausnahme der Anlage feuchter Mulden (Wechselwasserbereiche) im östlichen Bereich der Ausgleichsflächen (Ziffer 8.1 des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Erweiterung Sondergebiet Flächenphotovoltaikanlage“)
 - Erweiterung der Ruderalflächen im Bereich der herausgenommenen Wechselwasserbereiche (Ziffer 8.2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Erweiterung Sondergebiet Flächenphotovoltaikanlage“)
- Die Änderungen umfassen somit die Plandarstellung, die Festsetzungen durch Planzeichen des Änderungsbereiches, die Festsetzungen durch Text, konkret die Ziffer 8 sowie die Hinweise durch Text, konkret Ziffer 9.

4 RAHMENBEDINGUNGEN
4.2 Umweltschutz
Die Fortschreibung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Somit kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB entsprechend § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen werden.

4.3.3 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan
Eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan ist nicht erforderlich, da die Umgrenzung der Ausgleichsflächen bereits über das Deckblatt 03 dargestellt wurde und nur kleine Detailkorrekturen erfolgen, die die Darstellungsebene des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan nicht berühren.

7 ERLÄUTERUNGEN DER STÄDTBEAULICHEN FESTSETZUNGEN
7.8 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
Die erforderlichen Kompensationsflächen beinhalten als Ziel die Entwicklung von strukturreichen Lebensraumkomplexen, angrenzend an bestehende Habitate zur Förderung der Artenvielfalt. Dabei sind folgende Maßnahmen vorzusehen:
— Anlage von Wechselwasserbereichen (S31 nach BayKompV)
— Anlage von artenreichen Säumen und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte (K132 nach BayKompV)

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Erweiterung Sondergebiet Flächenphotovoltaikanlage Deckblatt 01“

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der benachbarten rechtskräftigen Bebauungspläne mit Grünordnungsplan mit Bezeichnung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Zufahrt, Bestand

Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

20kV-Mittelspannungseitung, Bestand mit Schutzzonebereich je 10,00 m beidseits der Leitungssachse

Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Abwasserdruckleitung, Bestand (nachrichtliche Übernahme aus OU-Planung Röt, Staatl. Bauamt Regensburg)

Mischwasserkanal, Bestand (nachrichtliche Übernahme aus OU-Planung Röt, Staatl. Bauamt Regensburg)

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Planung ökologische Ausgleichsfläche (siehe Ziffer 8 der Festsetzungen durch Text)

Ruderalfläche, Planung ökologische Ausgleichsfläche, zur Förderung der Fauna (Libellen/ Amphibien) (siehe Ziffer 8.2 und 8.3 der Festsetzungen durch Text)

Anlage wechselfeuchter Mulden, Planung ökologische Ausgleichsfläche, zur Förderung der Fauna (Libellen/ Amphibien) schematische Darstellung (siehe Ziffer 8.1 und 8.3 der Festsetzungen durch Text)

Wiesenfläche (Randflächen zwischen Einfriedung und Grundstücksgrenze bzw. zu angrenzenden Nutzungen), Planung autochthone Ansaat, extensive Pflege (siehe Ziffer 6 und 6.2 der Festsetzungen durch Text)

PLANLICHE HINWEISE

Wegeplanung ALE, Planung (Nachrichtliche Übernahme: ALE Oberpfalz)

Flurstücksgrenze

Flurnummer

BEGRÜNDUNG

11 FLÄCHENBILANZ
Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches:

Art der Nutzung	Fläche
vorhandene Zufahrt	679 m²
Extensivwiesenflächen parallel der bestehenden Zufahrt und des geplanten Weges der ALE	933 m²
Ausgleichsflächen	9.162 m²
Wegplanung ALE	1.491 m²
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	12.265 m²

13 VERFAHRENSHINWEISE
Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Erweiterung Sondergebiet Flächenphotovoltaikanlage Deckblatt 01“ vom 01.06.2026 wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ___/___/2026 bis ___/___/2026 durchgeführt. Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurfsverfahren wurden durch den Stadtrat in der Sitzung vom ___/___/2026 vorgenommen. Der Satzungsbeschluss erfolgte am ___/___/2026.

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

16 GRÜNORDERNISCHES KONZEPT
Das grünordnerische Konzept verfolgt die Gestaltung von Ausgleichsflächen entsprechend der artenschutzrechtlichen Erfordernisse und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde

17 ERLÄUTERUNGEN DER GRÜNORDERNISCHEN FESTSETZUNGEN

17.3 Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen
Anlage wechselfeuchter Mulden
Zur Förderung der Amphibien und Libellen sowie des Kiebitzes erfolgt die Anlage von vier mähdigen, wechselfeuchten, flechten Mulden im wesentlichen Teil der Ausgleichsfläche. In den aufgeführten Bereichen ist ein einschichtig dicker Lehmschlag einzubauen, damit das Wasser dort nicht sofort versickern kann. Die Mulden werden mit einem Bagger nach Angabe der ökologischen Baubegleitung ins Gelände geschoben mit maximalen Endtiefen von 20 bis 30cm. Die Größe beträgt jeweils ca. 10 m x 15 m.

Förderung von Ruderalflächen
Zur Verbesserung der Habitate der vorkommenden Vögel (Dorngrasmücke / Kiebitz / Stieglitz) erfolgt die Förderung von Ruderalflächen in allen Ausgleichsflächenbereichen außerhalb der Mulden. Um ein Verbuschen zu verhindern, ist eine einschürige Mahd ab dem 01.07. erforderlich, das Mahdgut ist aus der Fläche zu entfernen und die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.

18 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

18.1.5 Bereitstellung erforderlicher Kompensationsflächen
Die Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsfläche erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches auf den privaten Grundstücksflächen Fl.-Nr. 331/4 (TF) = ca. 286 m², 648/1 (TF) = ca. 317 m² jeweils Gmkg Hetzmannsdorf, 662/4 (TF) = ca. 2.853 m², 663 (TF) = 4.277 m², 665 (TF) = ca. 1.061 m², 665/7 = ca. 255 m², 665/8 = ca. 32 m², 705/6 = ca. 81 m² jeweils Gmkg. Röt entspricht einer Summe von 9.162 m².

Bestand:
Acker
Maßnahmen:
Die Anlage von wechselfeuchten Mulden und Ruderalflächen erfolgt entsprechend den unter Ziffer 14.3 getroffenen Vorgaben.
Entwicklungsziele:
S31 Wechselwasserbereiche
K132 artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte
Zielerreichung:
15 Jahre

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Begründung, textlichen und planlichen Festsetzungen, die textlichen Hinweise sowie die Plandarstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Erweiterung Sondergebiet Flächenphotovoltaikanlage“ unberührt.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

B GRÜNORDNUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

8 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH
Maßnahmenfestlegungen erfolgen unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange. Die Entwicklungsziele stellen sich nachfolgend dar, wobei die Zielerreichung nach 15 Jahren erfolgt:
— S31 Wechselwasserbereiche
— K132 artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte

8.1 Anlage wechselfeuchter Mulden
Zur Förderung der Amphibien und Libellen sowie des Kiebitzes erfolgt die Anlage von vier wechselfeuchten Mulden. Diese sind als flache, mähdige Bereiche herzustellen, maximal 20 – 30 cm tief und zu den Rändern hin flach auslaufend. Die Größe jeder Mulde ist mit ca. 10 m x 15 m zu bemessen und vor Ort mit der ökologischen Baubegleitung lagernmäßig festzulegen.

8.2 Förderung von Ruderalflächen
Zur Verbesserung der Habitate der vorkommenden Vögel (Dorngrasmücke / Kiebitz / Stieglitz) erfolgt die Förderung von Ruderalflächen auf den südlichen Freiflächen. Die Pflege erfolgt sporadisch nach Bedarf um ein Zuwachsen / Verbuschen des Bereichs zu verhindern.

8.3 Pflegemaßnahmen
Die Ausgleichsflächen sind mindestens einschürig zu pflegen. Vorzusehen ist ein späterer Schnitzeitpunkt ab dem 01.07. Das Mahdgut ist abzutransportieren, auf den Flächen ist das Ausbringen von Dünger und Pflanzenschutzmitteln untersagt. Sollte auf den Flächen aufgrund der aktuell vorhandenen hohen Nährstoffgehalte in den ersten Jahren der Aufwuchs zu üppig sein, kann eine zweite späte Herbstmahd (ab Oktober) erfolgen.

HINWEISE DURCH TEXT

9 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 331/4 (TF), 648/1 Gemarkung Hetzmannsdorf und 662/4 (TF), 663, 665, 665/7, 665/8, 705/6 Gemarkung Röt, mit einer Fläche von insgesamt 12.265 m².

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen. Eine Fortschreibung / Berichtigung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan wird aufgrund fehlender Betroffenheit nicht erforderlich.

1 Aufstellungsbeschluss
Die Stadt Röt hat in der Sitzung vom 29.04.2026 die Fortschreibung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Erweiterung Sondergebiet Flächenphotovoltaikanlage“ durch Deckblatt 01 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ___/___/2026 ortsüblich bekannt gemacht.

2 Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 01.06.2026 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ___/___/2026 bis ___/___/2026 öffentlich ausgestellt.

3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ___/___/2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ___/___/2026 bis ___/___/2026 beteiligt.

4 Satzungsbeschluss
Die Stadt Röt hat mit Beschluss vom ___/___/2026 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom ___/___/2026 als Satzung beschlossen.

Stadt Röt, den

1. Bürgermeister

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Stadt Röt, den

1. Bürgermeister

6 Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am ___/___/2026 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Röt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan 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 wird hingewiesen.

Stadt Röt, den

1. Bürgermeister

B E B A U U N G S P L A N MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

ERWEITERUNG SONDERGEBIET FLÄCHENPHOTOVOLTAIKANLAGE DECKBLATT 01

STADT RÖTZ
LANDKREIS CHAM
REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

Pfämbel:
Die Stadt Röt erlässt im vereinfachten Verfahren gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der BauNutzungsverordnung (BauNVO), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Erweiterung Sondergebiet Flächenphotovoltaikanlage Deckblatt Nr. 01“ als S a t z u n g.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i. d. F. vom ___/___/2026 einschließlich Festsetzungen durch Text und Planzeichen.

§ 2 - Bestandteil der Satzung
Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie die Festsetzungen durch Text und Planzeichen.

§ 3 - Inkrafttreten
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Planung **Komplan**
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3
84028 Landshut
Fon 0671974067-0 Fax 0671974087-29
E-Mail info@komplan-landshut.de
Dipl. Ing. (FH) D. Maroski
Landschaftsarchitektin Stadtplanerin
F. Bauer

Planungsträger Stadt Röt
Rathausstraße 1
92444 Röt

Maßstab Plandarstellung M 1:1.000

Stand 01.06.2026

Bearbeitung Mai 2026 mÄ
Geändert § 4 Abs. 2 BauGB

Projekt Nr. 26-1614_BBP_D

