STADT RÖTZ

LANDKREIS CHAM

REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

GE „An der Regenburger Straße“

mit Teiländerung des B-Plans „Birket, 2. Änderung“

- Begründung mit Umweltbericht -

Planverfasser:

ALTMANN INGENIEURBÜRO GmbH & Co. KG
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
St.-Gunther-Straße 4
D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS STADTPLANER BY AK 1 650

Vorentwurfsfassung: 09.10.2019
Entwurfsfassung: 02.11.2021
Satzungsfassung: 05.06.2023

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung ... 4
2. Bedarfs- und Standortbegründung ... 5
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation ... 6
3.1 Lage und Dimension ... 6
3.2 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung ... 8
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung ... 11
3.4 Verbindliche Bauleitplanung ... 12
4. Wesentliche Auswirkungen ... 13
4.1 Erschließung und technische Infrastruktur ... 13
4.2 Immissionsschutz ... 18
4.3 Denkmalschutz ... 20
4.4 Altlasten ... 20
4.5 Biotope ... 21
4.6 Natur- und Landschaftsschutz ... 21
4.7 Belange des Umweltschutzes ... 22
4.8 Artenschutzrechtliche Belange ... 23
4.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ... 25
4.9.1 Bedeutung für den Naturhaushalt ... 25
4.9.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs ... 25
4.9.3 Ausgleichsmaßnahmen ... 26
5. ANLAGE - Umweltbericht ... 29
5.1 Beschreibung der Planung ... 29
5.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens ... 29
5.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten ... 29
5.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung ... 29
5.2.1 Landesplanung / Regionalplanung ... 29
5.2.2 Landschaftsplan ... 30
5.2.3 Sonstige Fachpläne und Verordnungen ... 30
5.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes ... 30
5.3.1 Schutzgut Mensch ... 30
5.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen ... 31
5.3.3 Schutzgut Boden ... 31
5.3.4 Schutzgut Wasser ... 32

5.3.5 Schutzgut Klima / Luft 32
5.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild 33
5.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 34
5.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 34
5.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung 34
5.4.1 Schutzgut Mensch 34
5.4.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen 35
5.4.3 Schutzgut Boden 35
5.4.4 Schutzgut Wasser 36
5.4.5 Schutzgut Klima / Luft 36
5.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter 37
5.4.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) 37
5.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 38
5.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung 38
5.5.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen 38
5.5.3 Ausgleichsmaßnahmen 38
5.6 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung 38
5.7 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen 39
5.8 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen 39
5.9 Zusammenfassung 40
6. Anlage 41

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Regensburger Straße“ gibt zum einen ein bereits bestehender, örtlicher Gewerbebetrieb, der sich im nordwestlich angrenzenden Gewerbegebiet befindet und sich baulich erweitern möchte.

Eine Erweiterung innerhalb der bisherigen Betriebsflächen ist aufgrund der bereits vorhandenen Bestandsgebäude, notwendigen Zufahrten, Stellplätze und der Topografie nicht möglich. Somit wird vom Betrieb eine Erweiterung auf den unmittelbar südlich angrenzenden Flächen angestrebt. Diese liegen bereits im Eigentum des Betriebes.

Auf den vorgesehenen Erweiterungsflächen ist jedoch aktuell keine bauliche Entwicklung möglich, da sich die Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB befinden. Um den bestehenden Betrieb im Bestand zu sichern und Möglichkeiten zur baulichen Erweiterung zu schaffen, soll auf den geplanten Erweiterungsflächen verbindliches Baurecht geschaffen werden.

Zum anderen liegen der Stadt Rötz konkrete Anfragen sowohl von ortsansässigen als auch von externen Gewerbebetrieben vor, die auf der Suche nach kleinen bis mittleren Gewerbegrundstücken mit guter infrastruktureller Anbindung für eine Betriebsverlagerung oder eine Neuansiedelung sind.

Die bereits bestehenden Gewerbegebiete im Stadtgebiet sind bereits vollständig bebaut und veräußert. Bauwilligen stehen hier keine freien Gewerbeflächen zur Verfügung.

Um auch dieser Nachfrage zu begegnen, möchte die Stadt weitere Flächen für eine gewerbliche Nutzung in städtebaulich sinnvoller Lage entwickeln. Es ist zu erwarten, dass die neuen Gewerbeflächen aufgrund der Nachfrage kurzfristig bebaut werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rötz stellt im Bereich der Planungsflächen bereits ein Gewerbegebiet dar. Damit erfolgte die vorbereitende Standortentscheidung bereits auf Flächennutzungsplanebene. Das Entwicklungsgebot kann damit beachtet werden.

Die Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ist aufgrund der fehlenden Standortalternativen unumgänglich.

Ziel der Bauleitplanung ist es, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auf den Planungsflächen langfristig zu sichern. Somit besteht das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Zweck der Planung ist es, der gestiegenen und konkret bestehenden Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in Rötz zu begegnen und insbesondere ortsansässigen Gewerbetrieben die Möglichkeit zu schaffen, sich in erschließungstechnisch gut angebundener Lage baulich zu entwickeln. Damit möchte die Stadt auch einer Abwanderung von Betrieben entgegenwirken.

Gemäß dem Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsstrukturen anzubinden, knüpfen die Planungsflächen im Süden an bereits bestehende und bebaute Gewerbeflächen an.

Für die Erschließung der Planungsflächen erfolgte bereits der Ausbau der Niederschlagswasserleitung, einer Linksabbiegespur auf der Regensburger Straße sowie eine Versetzung des Ortsschildes.

Nach Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung können durch die Festsetzung schalltechnischer Kontingente Nutzungskonflikte mit dem Umfeld vermieden werden.

Mit der vorliegenden Planung soll der südliche Ortsrand von Rötz sinnvoll erweitert und zur freien Landschaft hin eingegrünt werden.

Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele stehen dieser Entwicklung nicht entgegen.

2. Bedarfs- und Standortbegründung

Der Stadt Rötz liegt eine konkrete Anfrage für die betriebliche Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbebetriebes vor, der sich nordwestlich der Planungsflächen befindet. Dieser plant auf der Parzelle 1, die sich südlich unmittelbar an sein Betriebsgrundstück anschließt, den Neubau von drei Hallen, die auf kurzem Wege mit dem bestehenden Betriebsgelände verbunden sein sollen.

Die für die Betriebserweiterung vorgesehene Fläche liegt bereits im Eigentum des Betriebes. Die dazwischen gelegene, öffentliche Herbert-Meyer-Straße dient bereits der betriebsinternen Erschließung, eine „Trennwirkung“ ist nicht zu erwarten. Ziel ist die Konzentration der firmeneigenen Betriebsflächen.

Mit der Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes im unmittelbaren Umfeld des Bestandsbetriebes soll eine Zunahme des betriebsbedingten Verkehrs innerhalb der Stadt Rötz oder an anderer Stelle im Gemeindegebiet und somit negative Auswirkungen auf andere (Wohn-)Nutzungen verhindert werden.

Damit ist etwa die Hälfte des geplanten Gewerbegebietes für die Standortsicherung und -erweiterung eines bestehenden Betriebes vorgesehen.

Für die östliche Hälfte des Gewerbegebietes liegen der Stadt Rötz Anfragen von ortsansässigen und externen Gewerbebetrieben vor, die auf der Suche nach kleinen bis mittleren Gewerbegrundstücken mit guter infrastruktureller Anbindung für eine Betriebsverlagerung oder eine Neuansiedelung sind.

Der historische Ortskern von Rötz konzentriert sich entlang der Böhmerstraße/Neunburger Straße, an die sich die Grund- und Mittelschule Rötz, Verwaltungs- und Nahversorgungseinrichtungen sowie Grünflächen anknüpfen. Um diesen Ortskern herum schließen sich vorrangig wohnbaulich genutzte Siedlungsflächen an. Vereinzelte gemischte oder gewerblich genutzte Flächen sind an den Hauptverkehrsachsen angegliedert.

Größere Gewerbegebiete bestehen zum einen im Norden der Stadt, die von der direkten Anbindung an die Bundesstraße B 22, die östlich der Stadt verläuft, profitieren. Zum anderen befindet sich ein Gewerbegebiet südlich der Altstadt, im Bereich zwischen der Schwarzach und der Gütlstraße.

Beide Gewerbegebiete sind bereits zum Großteil veräußert bzw. bebaut oder sind für eine Erweiterung der dort ansässigen Betriebe vorgesehen. Somit sind hier keine freien Bauflächen verfügbar.

Eine Erweiterung der Gewerbegebiete scheitert an der Lage am Fluss Schwarzach, aus Gründen des immissionsschutzfachlichen Trennungsgrundsatzes, da im Umfeld schutzbedürftige Wohnnutzungen vorhanden sind, oder aus naturschutzrechtlichen Gründen, da Landschaftsschutzgebiete unmittelbar angrenzen.

Die Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ist somit unumgänglich.

Als drittes, bestehendes Gewerbegebiet ist der Bereich am südlichen Ortsrand an der Regensburger Straße zu nennen. Hier besteht grundsätzlich eine Erweiterungsmöglichkeit in Richtung Süden, da hier keine schutzbedürftigen Wohnnutzungen angrenzen und kein Landschaftsschutzgebiet betroffen ist. Der Flächennutzungsplan stellt hier bereits potentielle Gewerbeflächen dar.

Die Stadt Rötz ist gewillt, nur dort neue Siedlungsflächen zu entwickeln, wo der Flächennutzungsplan auf vorbereitender Bauleitplanebene bereits Siedlungsflächen für sinnvoll erachtet, dargestellt und vorbereitet hat.

Aus diesem Grunde sieht die Stadt eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes im Süden von Rötz vor.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Lage und Dimension

Die Stadt Rötz liegt im nordwestlichen Landkreis Cham an der Grenze zum Landkreis Schwandorf.

Die Planungsflächen befinden sich am südlichen Ortsrand von Rötz, ca. 1,2 km südlich vom Ortskern entfernt.

Übersichtslageplan TK 50 mit Lage des Geltungsbereiches (rot), o.M.

Im Nordosten knüpfen die bereits bebauten Flächen des Gewerbegebietes „Birket“ an. Aufgrund von Grundstücksverhandlungen zugunsten einer geradlinigen Grundstücksgrenze liegt ein schmaler Grundstücksstreifen zwischen den Planungsflächen und dem nordöstlich angrenzenden Betrieb, der dem bestehenden Betrieb zugeschlagen wird. Im Gegenzug/Tausch wird das nordöstliche Flurstück (Nr. 1160/1, Gmkg. Rötz) den Planungsflächen zugeschlagen.

Im Nordwesten grenzt die öffentliche Herbert-Meyer-Straße an, die bereits der Erschließung des nordwestlich angrenzenden Betriebes dient.

Im Westen, Süden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Westen verläuft der Wolfsbach als Gewässer III. Ordnung mit Zuflüssen und künstlich angelegten Teichen.

Die Regensburger Straße/St 2150 verläuft in Nord-Süd-Ausrichtung durch die Planungsflächen hindurch. Im Bereich der Zufahrt zum Wendehammer ist bereits eine Linksabbiegespur ausgebaut. Hier befindet sich auch das Ortsschild. Zusätzlich dazu verläuft eine 20 kV-Freistromleitung der Bayernwerk von Nordwesten nach Südosten über die Flächen.

Die Planungsflächen wurden bislang landwirtschaftlich als Acker/Grünland genutzt und sind von Süden nach Nordwesten und Nordosten geneigt.

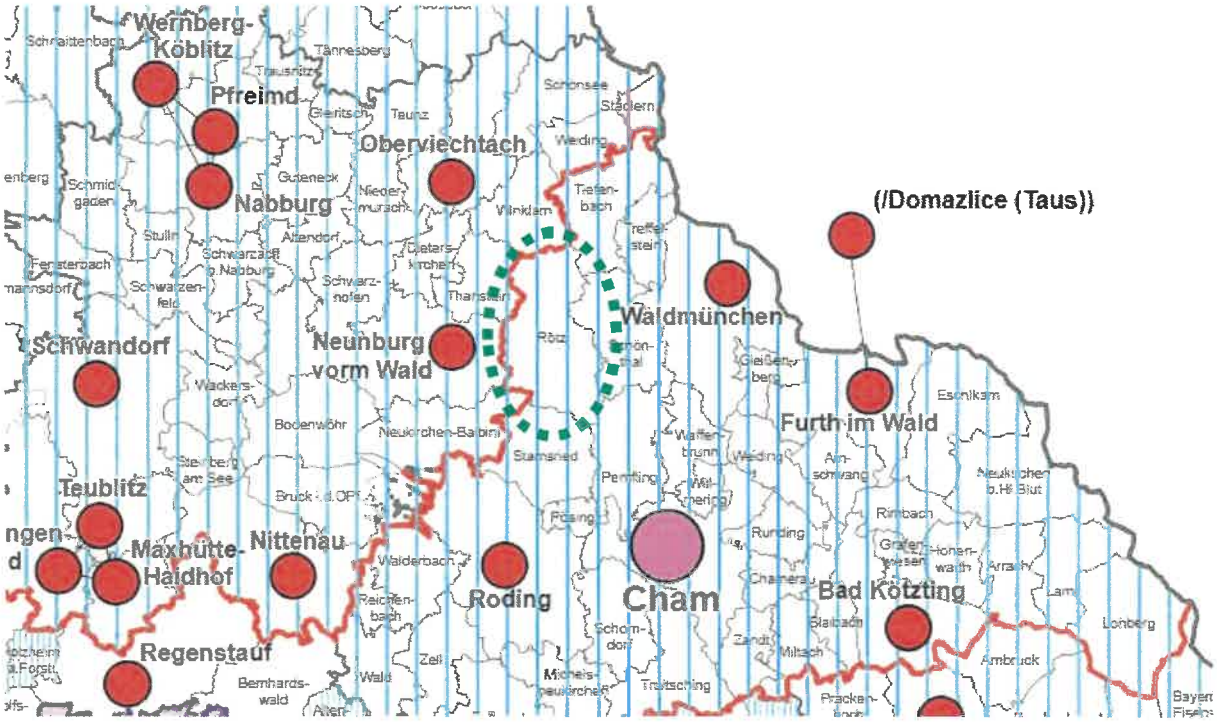
Luftbild mit Lage des Geltungsbereiches (rot), o.M.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt rund 6,0 ha und gliedert sich wie folgt:

Art der baulichen Nutzung	**Fläche (m²)**
Gewerbegebiet (GE)	42.984,91
Öffentliche Verkehrsflächen (Bestand)	1.685,79
Öffentliche Verkehrsflächen (neu: Linksabbiegespur, Stichstraße)	1.628,80
Öffentliches Verkehrsbegleitgrün	1.339,11
Öffentliche, gliedernde Grünfläche	207,21
Versorgungsfläche RRB	887,44
Versorgungsfläche Trafo-Station	20,00
Ausgleichsfläche A 1.1	8.903,71
Ausgleichsfläche A 1.2	617,70
Ausgleichsfläche A 2	1.018,15
Ausgleichsfläche A 3	247,71
Ausgleichsfläche A 4	403,96
Gesamtfläche	**59.944,49**
davon B-Plan „Birket, 2. Änderung“	163,55
davon weiterhin Gewerbefläche	110,80
davon nun Ausgleichsfläche	52,75

3.2 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung

Gemäß dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020** wird die Gemeinde Rötz dem allgemeinen ländlichen Raum sowie dem Raum mit besonderem Handlungsbedarf zugeordnet:



Auszug LEP 2020, Anhang 2 Strukturkarte

Im LEP werden folgende allgemeine Ziele (Z) und Grundsätze (G), bezogen auf die Siedlungsentwicklung, formuliert:

1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- *zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,*
- *zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*
- *zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen*

genutzt werden.

1.4 Wettbewerbsfähigkeit

1.4.1 (G) Hohe Standortqualität

Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

(Z) Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. Lage und Abgrenzung ergeben sich aus Anhang 2.

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

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

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.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- *auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist, (...)*

Die Planungsflächen knüpfen unmittelbar an ein bestehendes Gewerbegebiet an. Das Plangebiet kann an die bestehenden Infrastrukturen im Umfeld angebunden werden.

Die Siedlungsentwicklung dient u.a. der Standortsicherung und -entwicklung von bestehenden Gewerbebetrieben, der Vermeidung von Abwanderung sowie der bedarfsgerechten Entwicklung neuer Gewerbeflächen aufgrund der konkret bestehenden Nachfrage.

Die Planungsflächen sind im Flächennutzungsplan der Stadt bereits als Gewerbeflächen vorbereitet.

Der **Regionalplan Region Regensburg 2020** ordnet Rötz als Grundzentrum „zur wohnstandortnahen Versorgung der Bevölkerung ihrer entsprechenden Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedarfs der Grundversorgung“ ein (Kapitel I, Ziele und Grundsätze, 3.1.1 (Z))

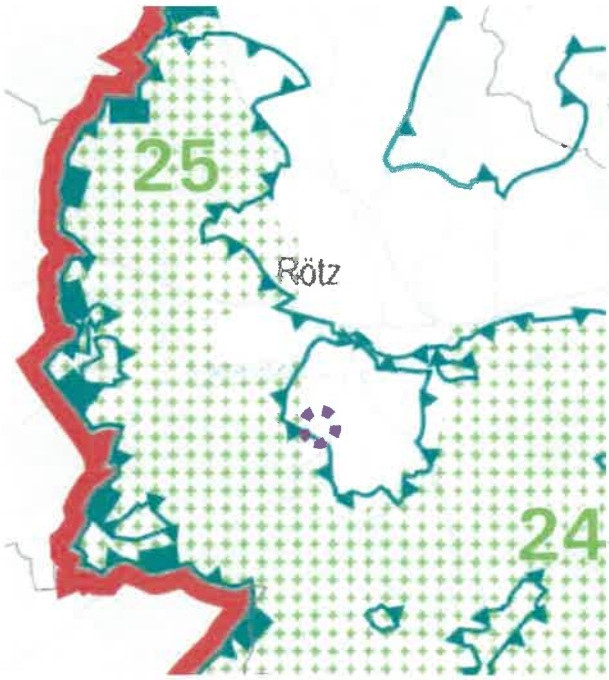
Daneben wird Rötz dem Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf zugeordnet. Hier sollen u.a. „die Erwerbsmöglichkeiten durch Ausbau bestehender und Ansiedlung neuer Betriebe aus[ge]weite[t] [werden]. Dabei ist es von besonderer Bedeutung die Lage an überregionalen Verkehrsverbindungen zur Entwicklung von Standorten zu nutzen und moderne Kommunikationsmittel einzusetzen, um auch die Standortbedingungen weniger verkehrsgünstig gelegener Orte aufzuwerten“ (Kapitel I, Ziele und Grundsätze, 3.3.2 (G))

Die Planungsflächen liegen innerhalb des Naturparks Oberer Bayerischer Wald (NP-00007). Durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

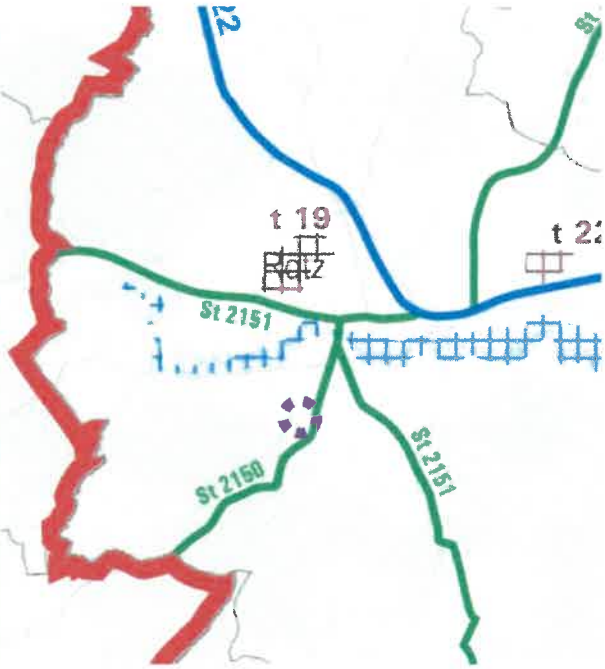
Die Planungsflächen liegen weder in einem Vorranggebiet für Bodenschätze, der Wasserwirtschaft, in einem regionalen Grünzug noch in anderen Schutzgebieten.

Südlich der Planungsflächen liegt das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 24 „Südabfall des Vorderen Oberpfälzer Waldes (zwischen Rötz und Cham)“, westlich befindet sich das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 25 „Schwarzachtal und nördlich anschließende Bereiche“. In diesen Gebieten kommen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Negative Auswirkungen auf diese Gebiete sind nicht zu erwarten.

In den Mittelbereichen Cham, Furth i.Wald, Kötzting soll insgesamt eine „nachhaltige Stärkung der Wirtschaftskraft“ angestrebt werden. „Auf eine erhebliche Steigerung des Angebots an nicht-landwirtschaftlichen Dauerarbeitsplätzen, insbesondere für qualifizierte Berufe, soll hingewirkt werden. Neben dem Ausbau des produzierenden Gewerbes soll auch die Weiterentwicklung des Dienstleistungssektors, vor allem des Fremdenverkehrsgewerbes angestrebt werden. Vor allem im grenznahen Teil der Mittelbereiche und im Verlauf der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung Roding-Cham-Furth i.Wald sollen die Voraussetzungen für eine verstärkte Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft im Zuge der Grenzöffnung zur Tschechischen Republik geschaffen werden. Es soll darauf hingewirkt werden, dass zusätzliche Arbeitsplätze vorrangig in (...) den Kleinzentren (...) Rötz geschaffen werden“ (B IV Ziele, 1.2.4).



Auszug Regionalplan Region Regensburg 2011, Karte 3 Landschaft und Erholung



Auszug Regionalplan Region Regensburg 2011, Karte 2 Siedlung und Versorgung

Die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen der vorliegenden Bauleitplanung somit nicht entgegen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan stellt grundsätzlich die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde dar (§ 5 Abs. 1 BauGB).

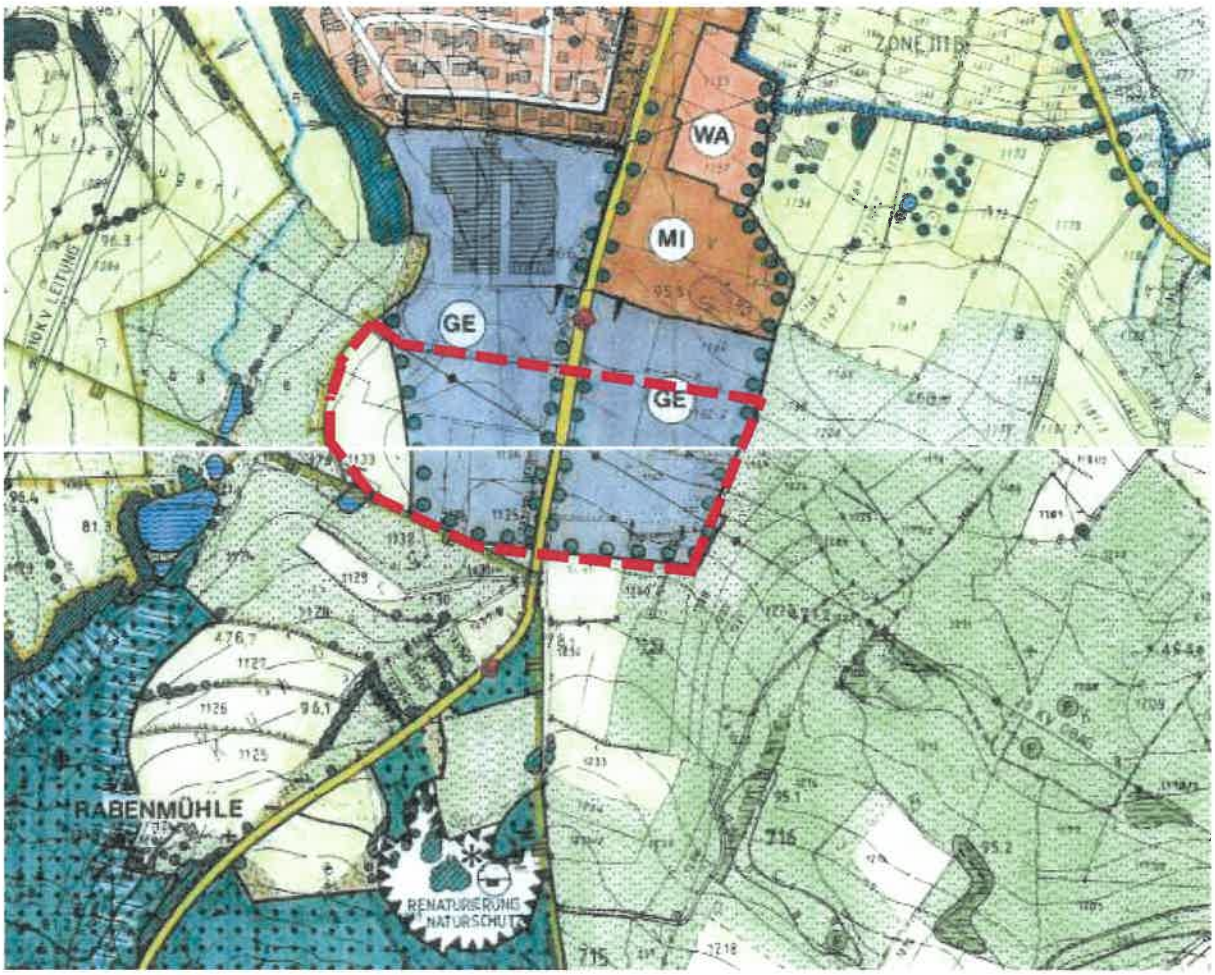
Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Rötz wurde am 10.08.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Planungsflächen sind im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet dargestellt, das hin zur freien Landschaft sowie entlang der Regensburger Straße mithilfe von Baumpflanzungen eingegrünt werden soll. Der Bereich der westlichen Ausgleichsfläche ist als Grünland dargestellt.

Somit hat sich die Stadt bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2007 bewusst für eine gewerbliche Entwicklung und Erweiterung am südlichen Ortsrand von Rötz entschieden und die Standortfrage vorbereitend geklärt.

Nördlich der Planungsflächen schließen sich Gewerbeflächen an, die weiter nördlich in gemischte und Wohnbauflächen übergehen. Im Osten, Westen und Süden setzen sich Flächen für die Landwirtschaft sowie Grünland fort.

Im Südwesten grenzt ein nach Art. 7 – 12 BayNatSchG geschütztes Gebiet (Landschaftsschutzgebiet) an. Dessen Abgrenzung wurde zwischenzeitlich geändert. Die neue Grenze des Landschaftsschutzgebietes ist nachrichtlich in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellt.



Auszug FNP Stadt Rötz mit Darstellung der Planungsflächen (rot), o.M.

Die Grünlandflächen um den Wolfsbach sind zusätzlich als „zu erhaltende und zu entwickelnde landschaftsprägende Talräume (Schwerpunktgebiet Landschaftspflege)“ dargestellt. Mit der Bauleitplanung erfolgt kein Eingriff in diese Flächen.

Über die Planungsflächen verläuft eine oberirdische 20 kV-Freistromleitung. Diese wird im Zuge der Erschließung der Planungsflächen unterirdisch verkabelt. Ein Vorschlag zur neuen Lage des Erdkabels ist nachrichtlich in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellt.

Da die Ortsdurchfahrtsgrenze (OD-Grenze) an der Regensburger Straße weiter nördlich an der Grenze zum Mischgebiet liegt, sind auf den Planungsflächen zu beachtende Bauverbots- und Baubeschränkungszonen dargestellt. Diese haben nach wie vor Gültigkeit und sind nachrichtlich in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellt.

Die geplanten Gewerbe- und Grün- bzw. Ausgleichsflächen entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Eine Bebauung der Ausgleichsflächen ist unzulässig. Eine Herausnahme dieser Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet ist somit nicht erforderlich.

Damit kann das städtebauliche Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB beachtet und eine geordnete Siedlungsentwicklung gewährleistet werden.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überdeckt im Nordosten kleinteilig den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Birket“ vom 29.01.2002, der am 25.05.2013 eine 2. Änderung erfuhr.

Auszug B-Plan „Birket, 2. Änderung“, o.M.

Dieser setzt im Süden, angrenzend an die bzw. überlagernd mit den Planungsflächen, ein Gewerbegebiet fest, an das sich in Richtung Norden gemischte sowie Wohnnutzungen anknüpfen. Die Bauflächen des B-Plans „Birket“ sind annähernd vollständig bebaut.

Im Bereich der Überschneidung ist eine Gewerbefläche festgesetzt, die jedoch nicht überbaubar ist und entlang der Grundstücksgrenzen durch die Anpflanzung neuer, standortheimischer Bäume, Hecken und Sträucher einzugrünen ist. Im Detail sind im Süden eine mind. drei-reihige, im Osten eine mind. zwei-reihige, freiwachsende Hecke anzulegen. Die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen wurden in der Praxis bislang nicht umgesetzt.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird dieser Bereich zum einen weiterhin als Gewerbefläche, zum anderen als Ausgleichsfläche überplant und damit teilweise ökologisch und naturschutzfachlich aufgewertet.

Die bisherigen Festsetzungen des B-Plans „Birket, 2. Änderung“ innerhalb des Überschneidungsbereiches werden durch die neuen Festsetzungen ersetzt und aufgehoben.

Der im Nordwesten befindliche Gewerbebetrieb wurde per Einzelbaugenehmigung errichtet. Auch hier sind die Flächen vollständig bebaut und genutzt. Das Betriebsgelände steht im räumlichen Zusammenhang mit den nördlich und östlich angrenzenden Siedlungsflächen.

Damit grenzen im Norden sowohl § 30er als auch § 34er Bereiche an die Planungsflächen an, womit dem Gebot der Siedlungsanbindung entsprochen werden kann. Diese Flächen üben bereits eine städtebauliche Prägung auf die Planungsflächen aus.

Die im Süden, Osten und Westen angrenzenden Flächen befinden sich im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Die Planungsflächen selbst liegen überwiegend, abgesehen von dem o.g. Überschneidungsbereich mit dem B-Plan „Birket, 2. Änderung“, ebenfalls im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Somit besteht Planerfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 3 BauGB, um eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung für die geplante, gewerbliche Entwicklung zu sichern.

4. Wesentliche Auswirkungen

4.1 Erschließung und technische Infrastruktur

Die Haupterschließung der Planungsflächen erfolgt über die Regensburger Straße/St 2150, die durch die Planungsflächen hindurch verläuft.

Da die Ortsdurchfahrtsgrenze (OD-Grenze) an der Regensburger Straße weiter nördlich liegt, sind auf den Planungsflächen entsprechende Bauverbots- und Baubeschränkungszonen zu beachten.

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde bereits eine Linksabbiegespur auf der Regensburger Straße ausgebaut und somit für die Weiterführung der geplanten Stichstraße vorbereitet. Freizuhaltende Sichtdreiecke sind hier zu beachten. Ein straßenbegleitender Fußweg ist nicht vorhanden.

Kurz hinter dem neuen Kreuzungsbereich stadteinwärts befindet sich auch das aktuelle Ortsschild.

Die Regensburger Straße ist stadtauswärts aktuell unbeschränkt. Stadteinwärts ist die Regensburger Straße aus Verkehrssicherheitsgründen (vorgelagerte Linkskurve) auf 70 km/h beschränkt.

Der östliche GE-Teil ist über eine 7 m breite, öffentliche Stichstraße mit ausreichender Wendemöglichkeit erschlossen.

Der westliche GE-Teil ist über die bestehende, öffentliche Herbert-Meyer-Straße erschlossen, die nördlich angrenzt. Die Straße dient bereits der betriebsinternen Erschließung der nördlich angrenzenden Betriebsflächen und soll auch der Erschließung der Erweiterungsflächen (Parzelle 1) dienen. Aus diesem Grunde sind direkte Ein- und Ausfahrten von der Parzelle 1 auf die Regensburger Straße (in Richtung Osten) planungsrechtlich ausgeschlossen.

Blick von Osten auf die öffentliche Herbert-Meyer-Straße, links; Parzelle 1, rechts: bestehender Betrieb

Auch auf der Parzelle 1 und der Herbert-Meyer-Straße sind die Bauverbots- oder Baubeschränkungszonen der Regensburger Straße/St 2150 sowie freizuhaltende Sichtdreiecke zu beachten.

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung der Planungsflächen mit Trink- und Brauchwasser ist über die bestehenden Netze der Stadt Rötz gesichert.

In der Regensburger Straße befindet sich eine Trinkwasserleistung, die bereits bis zur Linksabbiegespur ausgebaut ist. An diese kann durch eine Verlängerung der Leitung angeknüpft werden.

Gasversorgung

In der Regensburger Straße befindet sich bis zur Einmündung in die Herbert-Meyer-Straße eine Gasleitung der Bayernwerk.

Eine Versorgung der Planungsflächen mit Gas ist über einen Anschluss an diese Leitung grundsätzlich möglich. Voraussetzung hierfür ist eine ausreichende Kundenakzeptanz.

Schmutzwasserentsorgung

Die Planungsflächen werden an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Rötz angeschlossen.

Angrenzend besteht ein Trennsystem, welches das Abwasser innerhalb eines Freispiegelkanals zur zentralen Kläranlage der Stadt weiterleitet. An dieses kann angeknüpft werden.

Für das Plangebiet selbst ist ein Trennsystem vorgesehen.

Niederschlagswasserentsorgung

Abwasser ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 Satz 1 WHG).

Parallel zur Regensburger Straße verlaufen beidseitig Geländemulden, die das auf der Staatsstraße anfallende Niederschlagswasser bereits aufnehmen und ungedrosselt in Richtung Norden ableiten. Im Kreuzungsbereich Herbert-Meyer-Straße/Regensburger Straße befinden sich zwei Einleitungsstellen in den bestehenden, öffentlichen Regenwasserkanal der Stadt. Von hier erfolgt eine Ableitung in die Schwarzach.

Für diese Einleitung wurde der Stadt Rötz mit Bescheid vom 23.01.2019 (Az. Wasser-641.01-0125) eine gehobene wasserrechtliche Erlaubnis erteilt. Gemäß den genehmigten Antragsunterlagen wurde die jetzige Gewerbegebietsfläche bei der Ermittlung des Einzugsgebietes bereits mitberücksichtigt. Bei wesentlichen Änderungen gegenüber den Antragsunterlagen bezüglich Menge und Beschaffenheit des anfallenden Abwassers ist die wasserrechtliche Erlaubnis anzupassen. Dies ist jedoch weder geplant noch erforderlich.

Im Zuge des Ausbaus der Linksabbiegespur wurde die Geländemulde östlich der Regensburger Straße im Kreuzungsbereich unter der Fahrbahn verrohrt.

Die Geländemulden befinden sich auf öffentlichem Grund und bleiben somit weiterhin bestehen.

Blick von Norden auf die Regensburger Straße (Bereich Kreuzung Herbert-Meyer-Straße) mit straßenbegleitender Geländemulde stadtauswärts

Blick von Süden auf die Regensburger Straße (Bereich der neuen Stichstraße) mit straßenbegleitender Geländemulde stadteinwärts

Nach Durchführung einer Baugrunduntersuchung ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich.

Aufgrund der privaten, internen Erschließung ist das im westlichen GE-Teil anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück in geeigneten Anlagen (Zisternen, Mulden, Rückhaltebecken o.ä.) zu sammeln und mit einem maximal festgesetzten Drosselabflusswert je 1000 m² Grundstücksfläche in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Regensburger Straße einzuleiten.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten Flächen des östlichen GE-Teils wird ungedrosselt in einen neuen öffentlichen Regenwasserkanal und in das öffentliche Regenrückhaltebecken im Norden eingeleitet. Von hier erfolgt eine gedrosselte Ableitung in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Regensburger Straße.

Private Rückhaltungen sind im östlichen GE-Teil nicht zwingend erforderlich, aber möglich.

Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden.

Grundwasser / Gewässer

Nach Durchführung einer Baugrunduntersuchung liegt kein Grundwasser an, jedoch wurde teilweise Schichtenwasser angetroffen.

Im Westen verläuft der Wolfsbach als Gewässer III. Ordnung mit Zuflüssen und kleinflächigen Weihern. Es erfolgt kein Eingriff in diese.

Aufgrund der Topografie der Planungsflächen muss bei Starkregenereignissen mit dem Auftreten von Hang- und Schichtenwasser gerechnet werden.

Blick von Süden auf den bestehenden Wolfsbach westlich des Geltungsbereiches

Blick von Süden auf den bestehenden Weiher südlich des Geltungsbereiches, im Hintergrund: Ausgleichsfläche A1.1

Brandschutz

Die Planungsflächen können mit Rettungsfahrzeugen angefahren werden. Die Erschließungsstraßen verfügen über eine ausreichende Breite und Wendemöglichkeit.

Auch die Herbert-Meyer-Straße ist für Rettungsfahrzeuge befahrbar.

Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5 vom 08.2000 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den technischen

Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405 bei 1.600 l/min.

Die Anlage von Hydranten ist innerhalb des Geltungsbereiches möglich und vor der Realisierung mit dem Kreisbrandrat abzustimmen.

Die ortsansässige Feuerwehr ist entsprechend ausgestattet und ausgebildet, um den Feuerschutz zu gewährleisten.

Vom Planungsbereich gehen keine wesentlichen brandschutztechnischen Risiken aus. Die Lagerung besonderer Gefahrenstoffe ist nicht vorgesehen.

Stromversorgung / Telekommunikation

Die elektrische Versorgung erfolgt von den bestehenden Straßen aus über Leitungen der Bayernwerk AG.

Die bestehende 20 kV-Freistromleitung, die von Nordwesten nach Südosten über die Planungsflächen verläuft, wird im Zuge der Erschließung innerhalb der Verkehrs- und Grünflächen verkabelt. Sowohl die derzeit bestehende Freistromleitung als auch der Verlauf der geplanten Verkabelung sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Da sowohl die Herbert-Meyer-Straße (Flurstück Nr. 1140, Gemarkung Rötz) als auch das hin zum bestehenden Mast liegende Grundstück (Flurstück Nr. 1140/1, Gemarkung Rötz) in öffentlichem Eigentum liegen, sind keine privatrechtlichen Dienstbarkeiten erforderlich.

In ca. 260 m westlicher Entfernung befindet sich eine oberirdische 110 kV-Freileitung. Aufgrund der Distanz sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist von den bestehenden Straßen aus möglich.

Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Cham. Die Erschließungsstraßen verfügen über eine ausreichende Breite für den Entsorgungsverkehr.

4.2 Immissionsschutz

Straßenlärm

Auf der Regensburger Straße/St 2150, die durch die Planungsflächen hindurch verläuft, entstehen bereits Emissionen durch den hier verlaufenden Straßenverkehr.

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde bereits eine Linksabbiegespur auf der Regensburger Straße ausgebaut. Kurz hinter dem neuen Kreuzungsbereich stadteinwärts befindet sich auch das aktuelle Ortsschild. Die Regensburger Straße ist stadtauswärts aktuell unbeschränkt. Stadteinwärts ist die Regensburger Straße aus Verkehrssicherheitsgründen (vorgelagerte Linkskurve) auf 70 km/h beschränkt.

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wurde im November 2021 eine Straßenverkehrszählung durchgeführt. Dabei konnte innerorts ein Verkehrsaufkommen von 2.250 Kfz im DTV mit 4,9 % SV-Anteil ermittelt werden.

Aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen durch den bestehenden Verkehrslärm auf der Regensburger Straße zu erwarten.

Durch die Bauleitplanung ist jedoch mit einem Anstieg des Verkehrslärms auf der Regensburger Straße zu rechnen.

Gemäß Schallgutachten ergibt sich durch das geplante Gewerbegebiet ein zusätzlich induzierter Fahrverkehr von 1.100 Kfz pro Werktag. Ausgehend von einer 5-Tage-Arbeitswoche und dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird somit ein Verkehrsaufkommen von rund 700 Fahrzeugen im DTV abgeschätzt, von denen sich etwa 90 % stadteinwärts orientieren werden. Die Zusatzbelastung der Regensburger Straße wird dadurch etwa 630 Kfz pro Tag im DTV mit ca. 9 % SV-Anteil betragen.

Da dieser induzierte Verkehr (630 Kfz pro Tag im DTV) dem bestehenden Verkehr mit 2.250 Kfz im DTV deutlich untergeordnet ist, tritt eine Vermischung des Verkehrs auf.

Organisatorische Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Verkehrsintensive Betriebe wie Speditionen oder Logistikbetriebe sind nicht geplant. Die Planungsflächen dienen vorrangig der Erweiterung bestehender Betriebe im Umfeld sowie der Neuansiedlung kleiner und mittelständischer Unternehmen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Ortsstraßen und Anwohner ist somit nicht zu erwarten.

Gewerbelärm

Laut § 50 BImSchG „sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen ... auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete ... so weit wie möglich vermieden werden“, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Sowohl die Planungsflächen als auch das städtebauliche Umfeld sind durch die bestehenden Gewerbebetriebe bereits immissionsschutzfachlich vorbelastet.

Von dem geplanten Gewerbegebiet sind betriebsbedingte Immissionen auf das Umfeld zu erwarten. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen. Die nächstgelegene Wohnnutzung befindet sich ca. 110 m in Richtung Norden entfernt.

Bei städtebaulichen Planungen ist zu gewährleisten, dass die Geräuscheinwirkungen durch die geplanten Nutzungen nicht zu einer Verfehlung der im Umfeld bestehenden, schutzbedürftigen Nutzungen führen und die hier gültigen Immissionsrichtwerte überschreiten.

Aus diesem Grunde wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die vorhandenen und zu erwartenden Emissionsquellen untersucht und notwendige Maßnahmen zum Schutz der bestehenden Wohnnutzungen ermittelt.

Dabei wurden die geplanten Gewerbeflächen, orientiert an den Grundstücksgrenzen, in 8 Teilflächen gegliedert, für die unterschiedliche Emissions- und Zusatzkontingente festgelegt wurden. Die Ergebnisse wurden in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Hinweise des Bebauungsplanes übernommen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB können damit ausreichend berücksichtigt werden. Eine negative Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnbebauung durch die Bauleitplanung ist somit nicht zu erwarten.

Die festgesetzte, schalltechnische Kontingentierung bezieht sich dabei auf die gesamten Planungsflächen.

Das Urteil vom 12.08.2019, Az. 9 N 17.1046 des Bayer. Verwaltungsgerichtshofes besagt jedoch u.a., dass bei der Neuausweisung von Gewerbegebieten mindestsens eine Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden sein muss, in der Betriebe ohne (Emissions)Einschränkungen zulässig sind. Hiervon kann abgesehen werden, wenn innerhalb des Gemeindegebietes beplante Gewerbegebiete vorhanden sind, die Gewerbebetriebe ohne Einschränkung zulassen und somit als „Ergänzungsgebiet“ fungieren können. Dies bezeichnet man als externe Gliederung.

Für das Gewerbegebiet südlich der Altstadt, im Bereich zwischen der Schwarzach und der Gütlstraße, liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor. Die bestehenden Betriebe wurden per Einzelbaugenehmigung errichtet. Gleiches gilt für das Gewerbegebiet Rötz-Ziegeleistraße, welches sich am nördlichen Ortsrand befindet, den Betrieb an der Herbert-Meyer-Straße sowie die Gewerbeflächen an der Ecke Neunburger Straße/Bauhofer Weg. Da diese Gebiete „unbeplant“ sind, können diese nicht als „Ergänzungsgebiet“ fungieren.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B22“ am nördlichen Ortsrand setzt ein Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung fest, die sich auf eine schalltechnische Kontingentierung und den Ausschluss vereinzelter Nutzungen bezieht.

Der Bebauungsplan „Am Ziegelanger“ setzt ebenfalls ein nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet mit schalltechnischen Festsetzungen fest.

Damit können auch diese beplanten Gewerbegebiete nicht als „Ergänzungsgebiet“ fungieren.

Der Bebauungsplan „Birket, 2. Änderung“, welcher unmittelbar im Norden an die Planungsflächen anschließt, setzt dagegen eine Gewerbefläche fest, auf der Gewerbebetriebe ohne jegliche Einschränkungen zulässig sind.

Damit übernimmt dieses Gebiet die Funktion des o.g. „Ergänzungsgebietes“ innerhalb des Gemeindegebietes.

Planerischer Wille der Stadt ist es, am südlichen Ortsrand von Rötz trotz der vorrangig gewerblichen Entwicklung auch die Wohn- und Aufenthaltsqualität in den bestehenden, angrenzenden Wohn- und Mischgebieten vor schädlichen Emissionen von Gewerbebetrieben zu schützen und zu sichern.

Landwirtschaft

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden, zeitweilig durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

Diese sind von den Anwohnern zu dulden.

4.3 Denkmalschutz

Innerhalb der Planungsflächen sowie im weiteren Umfeld sind nach Information des Bayer. Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege weder Boden- noch Baudenkmäler vorhanden.

Das nächstgelegene Bodendenkmal „Mittelalterliches und frühneuzeitliches Goldabbaurevier mit Gruben, Gräben und Halden“ (D-3-6641-0044) befindet sich 1,2 km östlich entfernt.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

4.4 Altlasten

Es liegen keine Informationen über Altlasten- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vor.

4.5 Biotope

Die Planungsflächen wurden bislang landwirtschaftlich als Acker/Grünland genutzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine amtlich kartierten Biotope oder andere schützenswerten Gehölzstrukturen vorhanden.

Das nächstgelegene Biotop „Naßwiesen um Kleinenzenried“ (6641-0095-005) ist ca. 60 m nördlich entfernt. Aufgrund der vorhandenen Überbauung sowie veränderten Freiflächengestaltung ist davon auszugehen, dass dieses jedoch nicht mehr vorhanden ist. Negative Beeinträchtigungen können somit ausgeschlossen werden.

In ca. 110 m südlicher Richtung befindet sich das Biotop „Hecken am "Kutzenbügerl", südlich Rötz“ (6641-0096-001). Aufgrund der Distanz zur Planungsfläche sind keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Forstliche Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt, da kein Eingriff in Waldtflächen stattfindet.

4.6 Natur- und Landschaftsschutz

Der gesamte Planungsbereich befindet sich im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ (ID NP-00007).

Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung sind keine Gehölzstrukturen vorhanden.

Im Süden, Osten und Westen befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ (ID LSG-00579.01). Die Abgrenzung des Schutzgebietes ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Die westliche Ausgleichsfläche A1.1 sowie ein Teil der südöstlichen Ausgleichsfläche A2 liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Die hier vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sollen den Schutzzielen des Landschaftsschutzgebietes nicht widersprechen, sondern dieses um weitere, ökologisch aufgewertete und baurechtlich gesicherte Strukturen ergänzen.

Eine Bebauung dieser Flächen ist weder zulässig noch vorgesehen. Eine Herausnahme der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet ist somit nicht erforderlich.

Um einen ausreichenden Abstand der geplanten Gewerbeflächen zum Landschaftsschutzgebiet zu wahren, erfolgt im Osten und Süden des Geltungsbereiches die Festsetzung einer 5 – 7 m breiten Randeingrünung, die gleichzeitig als Ausgleichsfläche fungiert. Zusätzlich sind die Baugrenzen mit einem Abstand von 5 m zur Randeingrünung festgesetzt.

Mit der Ausgleichsfläche A1.1 erfolgen großflächige naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen im Westen des Gewerbegebietes. Nach Aussage der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Cham ist die Fortsetzung des nördlichen Gehölzbereiches im unmittelbaren Anschluss an die Bebauung im Sinne des Biotopverbundes und der Eingrünung naturschutzfachlich positiv zu bewerten. Die ökologische Aufwertung der Ackerflächen durch die Anlage einer artenreichen, extensiv genutzten Wiesenfläche bzw. extensive Säume entlang von Gehölzstrukturen wird ausdrücklich befürwortet.

Gemäß Flächennutzungsplan sollen entlang der Regensburger Straße beidseitig allee-artige Baumpflanzungen erfolgen.

Im Ortsinneren ist eine Eingrünung oder Bepflanzung der Regensburger Straße nicht oder nur vereinzelt vorhanden. Lediglich im Bereich des Flurstücks Nr. 1239/17, Gmkg. Rötz, befindet sich ein (festgesetzter) privater Grünstreifen, der jedoch als Wiese genutzt und nicht bepflanzt ist.

Straßenbegleitend zur Regensburger Straße sind lediglich Bepflanzungen der privaten Bauflächen zu finden, die die Regensburger Straße „begrünen“. Öffentliche Grünflächen mit

Baumpflanzungen sind weder vorhanden noch im Rahmen vom verbindlichen Baurecht festgesetzt. Eine „Fortsetzung“ von bestehenden Grünstrukturen ist somit nicht möglich.

Aufgrund der bereits privaten Parzelle 1, der privaten/internen Erschließung und großzügigen Eingrünung im Westen wird auf Baumpflanzungen westlich der Regensburger Straße verzichtet.

Blick von Norden auf den Kreuzungsbereich Herbert-Meyer-Straße/Regensburger Straße mit Bepflanzungen auf Privatgrund

Östlich der Regensburger Straße ist ein öffentlicher Grünstreifen (Verkehrsbegleitgrün) festgesetzt, auf dem südlich des Kreuzungsbereiches zur Stichstraße alle 15 m Baumpflanzungen festgesetzt sind. Da innerhalb des Verkehrsbegleitgrüns, welches nördlich des Kreuzungsbereiches zur Stichstraße verläuft, die neuen, öffentlichen Schmutz- und Niederschlagswasserkanäle verlegt werden, sind hier keine Baumpflanzungen möglich. Um dennoch eine straßenbegleitende Bepflanzung zu gewährleisten, rutschen die anzupflanzenden Bäume vom Fahrbahnrand ab auf die Versorgungs- und Gewerbefläche P2. Alle Baumpflanzungen erfolgen seitens der Stadt im Zuge der Erschließung. Die Baumpflanzungen auf Privatgrund sind langfristig von privater Hand zu pflegen und bei Bedarf zu ersetzen.

Die straßenbegleitenden Baumpflanzungen östlich der Regensburger Straße werden als ausreichend für eine Straßenraumgestaltung angesehen.

Von einer nördlichen Eingrünung des Baugebietes wird aus Gründen der fehlenden Erforderlichkeit und des Zusammenhangs mit den nördlich angrenzenden Gewerbeflächen verzichtet.

Da die zukünftigen Parzellengrenzen innerhalb des Gewerbegebietes (noch) nicht feststehen und nach § 9 BauGB auch nicht festgesetzt werden können, wird auf eine festgesetzte Begrünung zwischen den Parzellengrenzen verzichtet.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen sowie die Ausgleichsmaßnahmen gewährleisten eine ausreichende Eingrünung des Gewerbegebietes.

4.7 Belange des Umweltschutzes

Es wird eine gesonderte Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt. Der Umweltbericht ist gesonderter Teil der Begründung.

Er berücksichtigt derzeit verfügbare umweltbezogene Informationen zum Planungsbereich. Der Vorentwurf des Umweltberichtes dient der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Es erfolgt im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eine Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad.

Im Verfahrensverlauf nach BauGB wird, sofern neue Erkenntnisse erlangt werden, die Umweltprüfung fortgeschrieben.

4.8 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- Eine Rechtsverordnung, die nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG weitere Arten unter Schutz stellt, die entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG in vergleichbarer Weise zu prüfen wären, wurde bisher nicht erlassen. Weitere Arten werden deshalb nicht behandelt.

Es ist keine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung durch einen Biologen vorgesehen.

Der saP müssen Arten nicht unterzogen werden, für die eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle). In einem ersten Schritt werden die Arten „abgeschichtet“, die aufgrund vorliegender Daten als nicht relevant für die weiteren Prüfschritte identifiziert werden können.

In einem zweiten Schritt wird durch eine Bestandsaufnahme bzw. Potenzialanalyse die einzelartenbezogene Bestandssituation im Wirkraum des Planungsbereiches erhoben. Hierzu werden die erhobenen Lebensstätten der jeweiligen lokalen Vorkommen der Arten mit der Reichweite der Vorhabenswirkung überlagert.

Aufgrund der Lebensraumausstattung im Planungsbereich sind ausschließlich Vogelarten gem. der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten. Potentiell betroffene Arten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie die Gilde des Siedlungsbereiches und der feld- und wiesengebundenen Arten.

Es ist generell anzunehmen, dass sich innerhalb des Planungsbereiches auf den Grünland- und Wiesenflächen sowie den angrenzenden Grundstücken mit Gehölzstrukturen Vogelbrutplätze befinden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Siedlung sind mit weit verbreiteten, ungefährdeten Arten (z.B. Amsel, Rauch- und Mehlschwalbe, Haus- und Feldsperling, Stieglitz, Kohlmeise, Buntsprecht etc.) zu rechnen, d.h. sie werden aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung und Häufigkeit als "unempfindlich" eingestuft.

Die überplanten Ackerflächen sind laut TK-Blatt- Abfrage Sekundär-/Lebensräume für Bodenbrüter wie Feldlerche und Kiebitz. Der Unteren Naturschutzbehörde sind zwar keine kartierten Brutpaare bekannt, ein Vorkommen kann aber insbesondere in den gehölzfreien Bereichen nicht ausgeschlossen werden.

Bei Realisierung der Bauflächen können Brutplätze der feldgebundenen Arten oder ein Teil davon verloren gehen. Eine Betroffenheit von hecken- und waldbewohnenden Arten kann ausgeschlossen werden, da im Lebensraum Wald nicht eingegriffen wird.

Im Sinne einer “Worst-Case-Betrachtung“ muss auch das Szenario geprüft werden, dass Reviere einzelner Arten aufgegeben werden. Da in der Umgebung weitere vergleichbare (Brut-)Habitate (landwirtschaftliche Flächen, offene Hochflächen, Gehölzstrukturen) vorhanden sind. Es kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Durch Glasfassaden, auf denen sich die vorhandene Vegetation spiegelt, ist eine Erhöhung des Vogelschlags als „worst case" anzunehmen. Wenn durch das verwendete Glas bzw. die Glasfassade das Tötungsrisiko für Vögel besonders geschützter Arten signifikant erhöht wird,

wird das Tötungsverbot in § 44 Abs. 1. Nr. BNatSchG ausgelöst und es entsteht Handlungsbedarf.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich der mögliche (temporäre) Verlust eines Brutplatzes nicht signifikant auf den Erhaltungszustand die lokalen Vogelpopulationen auswirkt. Durch die Anpflanzung von Einzelbäumen und Sträuchern sowie die Ausgleichsmaßnahmen entstehen neue Strukturen und Lebensräume sowie Brutplätze. Baubedingte Tötungen von Individuen (v.a. Nestlingen) oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern können durch die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind entsprechende Vergrämungsmaßnahmen zu ergreifen.

Erhebliche Störungen wären nur bei Baumaßnahmen oder bei Brutplätzen im direkten Anschluss an die künftigen Gewerbeflächen (durch die Nutzungseinflüsse) temporär denkbar. Im Wirkraum bestehen jedoch für ubiquitäre, nicht standorttreue Arten ausreichend Ausweichlebensräume in großer Zahl und guter Qualität, sodass eine Verschlechterung des Erhaltungszustands unwahrscheinlich ist und Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind. Es ist jedoch davon auszugehen, dass geeignete Habitate bereits besetzt sind.

Zudem ist zu beachten, dass der Planungsbereich bereits an bestehende Siedlungseinheiten und eine Hauptverkehrsstraße angrenzt und so bereits anthropogene Einflüsse auf die Habitate einwirken. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Jagd- oder Verbundstrukturen ist daher nicht zu erkennen.

Des Weiteren ist zu erwähnen, dass die Siedlungsflächen von Rötz bereits durch anthropogene Strukturen, einschließlich deren Beeinträchtigungen (Hauptstraße, Verkehr, landwirtschaftliche Nutzung, Siedlungen, Freistromleitungen etc.) beeinflusst wird. Eine erhebliche Zunahme der Beeinträchtigung ist durch die Bauleitplanung jedoch nicht zu erwarten. Die allgemeine Verfügbarkeit an Lebensräumen bleibt im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt.

Nach Auswertung der derzeit verfügbaren Unterlagen und nach Aussage der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Cham sind keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie erheblich durch die Planung betroffen.

Sollten während des Verfahrens bzw. bei der Umsetzung der Baumaßnahmen Arten festgestellt, sind die Verbote des § 44 BNatSchG einschlägig. Hierauf wird in den textlichen Hinweisen hingewiesen.

Zusammenfassendes Ergebnis

Der Umfang evtl. eintretender Verluste an Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Worst-Case-Annahme) verstößt nicht gegen die Schädigungsverbote i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, da die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wegen der allgemeinen Verfügbarkeit im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt bleibt.

Sonstige Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind durch die geplanten Gewerbeflächen weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu prognostizieren.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Bauleitplanung unter den genannten Voraussetzungen von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht entgegen. Artenschutzrechtliche Hindernisse sind derzeit nicht erkennbar.

4.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

4.9.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

Die Eingriffsflächen der vorgesehenen Bauflächen und Erschließungen wird lt. Bestandsdarstellung des Umweltberichts (Einstufung gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2003) folgendermaßen eingestuft:

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten/Lebensräume	Wiese-/Grünlandfläche mit Wechselbewuchs, im Umfeld z.T. bereits bebaute/versiegelte Flächen mit technischen Infrastrukturen, angrenzende Landwirtschaft, keine Biotope/ Feldgehölze vorhanden, angrenzendes Landschaftsschutzgebiet	gering
Boden	Landwirtschaftlich geprägt, Wechselbewuchs, geringe Deckschicht, durchschnittliche natürliche Bodenfruchtbarkeit, bereits teilweise versiegelt (Regensburger Straße, Anschluss Stichstraße), keine Versickerung möglich	gering
Wasser	hoher Grundwasserflurabstand, angrenzender Wolfsbach mt Zuflüssen und künstlichen Weihern	gering
Klima/ Luft	Freie Ortsrandlage mit gutem Luftaustausch ohne nennenswerte Vorbelastung, Kaltluftproduktionsfläche, Bedeutung als Luftaustauschbahn mit Siedlungsbezug	gering
Landschaftsbild	leicht exponierte Lage am südlichen Ortsrand, Fernwirkung Richtung Norden, Osten und Westen aufgrund der Topografie, Ortsbild gewerblich geprägt, vorhandene Vorbelastung durch technische Einrichtungen (Straßen, Freistromleitungen) und Bebauung (Gewerbe)	gering
Zusammengefasst:		**gering**

4.9.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Für die Berechnung der notwendigen Ausgleichsflächen werden ausschließlich die neu festgesetzten Gewerbeflächen, die neuen öffentlichen Verkehrsflächen (Linksabbiegespur, Stichstraße) sowie die Versorgungsflächen betrachtet.

Nicht mit in die Berechnung ein gehen die bereits festgesetzten Gewerbeflächen des B-Plans „Birket, 2. Änderung“ (da hierfür bereits der naturschutzfachliche Ausgleich erbracht wurde), das Verkehrsbegleitgrün sowie die festgesetzten Ausgleichsflächen.

Die Berechnung der notwendigen Ausgleichsflächen ergab somit:

Nutzung	Eingriffs-flächen	Kompensations-faktor	Ausgleichsflächen-umfang (Spanne)
Gewerbegebiet (GE neu 42.984,91 m²) anzüglich bisheriges GE aus “Birket, 2. Änderung” (110,80 m²)	42.874,11 m²	0,4*	17.149,64 m²
Öffentliche Verkehrsflächen (neu: Linksabbiegespur, Stichstraße)	1.628,80 m²	0,4*	651,52 m²
Versorgungsflächen RRB	887,44 m²	0,4*	354,98 m²
Versorgungsflächen Trafo-Station	20,00 m²	0,4*	8,00 m²
Gesamt	**45.410,35 m²**		**18.164,14 m²**

*gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2003): zu erwartender Versieglungsgrad GRZ ≤ 0,8, Typ A I, hoher Versiegelungsgrad- bzw. Nutzungsgrad mit festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Nach dem einschlägigen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt die Berechnung des notwendigen Ausgleichsflächenumfangs eine Fläche von 18.164,14 m².

Im Zuge der Überplanung des B-Plans „Birket, 2. Änderung“ wird, neben der weiterhin festgesetzten Gewerbefläche, auch ein Teil einer Gewerbefläche in eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche umgewandelt. Diese Fläche umfasst insgesamt 52,75 m². Damit wird eine Fläche, für deren Entwicklung bereits bei der Aufstellung des B-plans „Birket“ ein ökologischer Ausgleich erfolgte, in eine Ausgleichsfläche umgewandelt und aufgewertet.

Demzufolge kann diese Fläche vom zuvor ermittelten Ausgleichsflächenumfang abgezogen werden. Es ergibt sich eine notwendige Ausgleichsfläche von **18.111,39 m².**

Die gewählten Kompensationsfaktoren begründen sich auf folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, geordnet nach ihren zugeordneten Schutzgütern: u.a.

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Flora / Fauna	Festsetzung einer 5 - 7 m breiten Randeingrünung (Ausgleichsfläche) im Osten und Süden
	Festsetzung einer großflächigen Ausgleichsfläche im Westen im Sinne des Biotopverbundes
	Festsetzungen zu insektenfreundlichen Leuchtmitteln
	Verwendung autochthoner Gehölze
	Festsetzung eines ca. 8 m breiten Grünstreifens (Verkehrsbegleitgrün) parallel zur Regensburger Straße
	allee-artige Bepflanzung östlich der Regensburger Straße
	Festsetzung externer Ausgleichsflächen
Boden	Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen, teilweises Abrücken von 10 – 20 m
	Beschränkung der zu versiegelnden Fläche durch GRZ und GFZ
	Festsetzungen zu max. zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen
	Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für untergeordnete Verkehrsflächen
	Hinweis auf schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens
	Vermeidung von Erdmassenbewegungen in großem Umfang
Wasser	Festsetzungen zu max. zulässigen Drosselabflussmengen für privates Niederschlagswasser in P1
	Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für untergeordnete Verkehrsflächen
	Kein Eingriff in die vorhandenen Grundwasserverhältnisse
Orts- und Landschaftsbild	Festsetzung einer Randeingrünung in Richtung Osten, Süden und Westen mit entsprechenden Pflanzbindungen (Ausgleichsflächen)
	Festsetzungen zur allee-artigen Anpflanzung von Straßenbäumen parallel zur Regensburger Straße
	Festsetzungen zur Mindestbegrünung der Grundstücke
	Beschränkung der Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen
	Festsetzungen zu max. zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen
	Festsetzungen zur Ausrichtung der Firstrichtung
Klima	Festsetzungen zur Ausrichtung der Firstrichtung bei geneigten Dächern
	Festsetzungen zu Eingrünungen in Richtung Osten, Süden und Westen
	Festsetzungen zu technischen Anlagen zur solaren Energiegewinnung

4.9.3 Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche Ausgleichsflächenumfang, der durch die Bebauung und Erschließung zu erwarten ist, ist sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches des Gewerbegebietes möglich.

Bei den hierfür vorgesehenen Flächen handelt es sich um die Flurstücke Nr. 1133 (TF), 1134 (TF), 1135 (TF), 1137 (TF), 1160/1 (TF), 1162/2 (TF), 1163 (TF), 1163/1 (TF), 1229/1 (TF), 1230/1 (TF), 1231 (TF), 1239/10 (TF) und 1251 (TF) der Gemarkung Rötz auf insgesamt 18.111,39 m².

Die innerhalb des Gewerbegebietes zugeordneten Ausgleichsflächen setzen sich wie folgt zusammen:

- Maßnahmenfläche A1.1 mit 8.903,71 m²
- Maßnahmenfläche A1.2 mit 617,70 m²
- Maßnahmenfläche A2 mit 1.018,15 m²
- Maßnahmenfläche A3 mit 247,71 m²
- Maßnahmenfläche A4 mit 403,96 m²

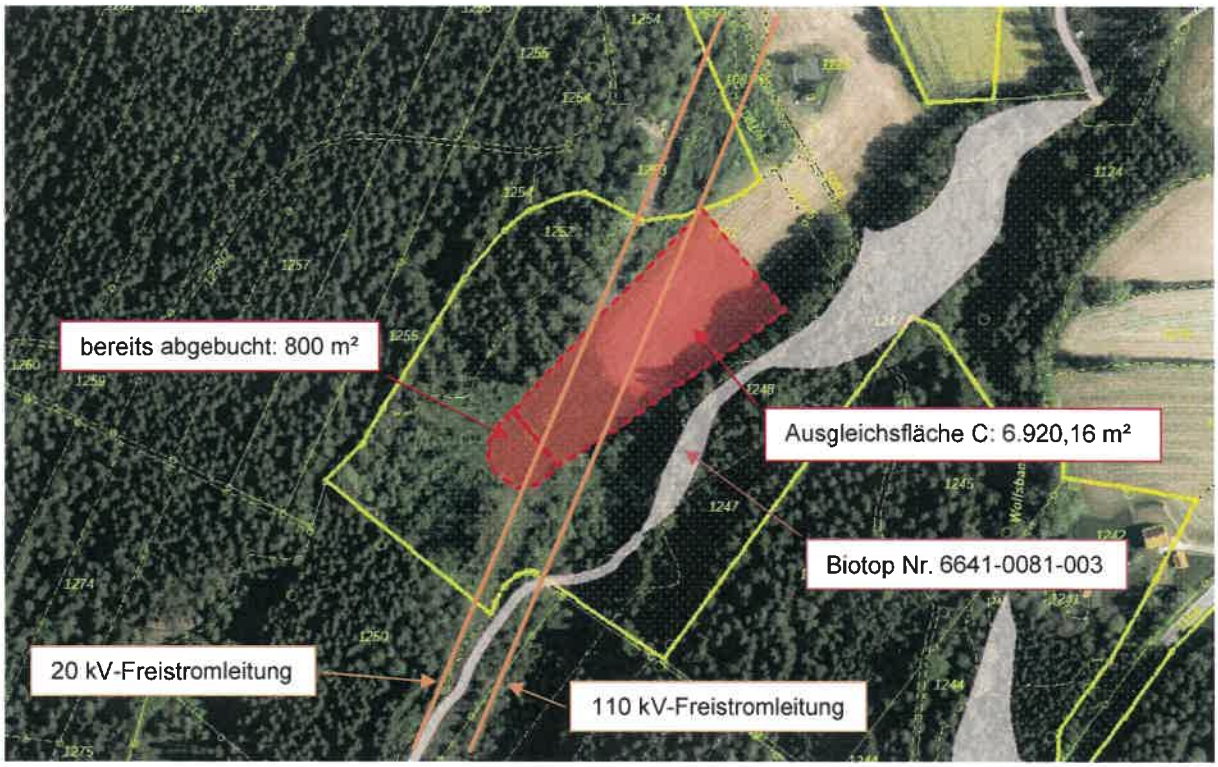
Die Abgrenzung dieser Maßnahmenflächen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Diese umfassen zusammen genommen eine Fläche von 11.191,23 m². Vorrangiges Ziel der hier festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist die Entwicklung einer qualitativen und ökologisch wertvollen Ortsrandeingrünung in Richtung Osten, Süden und Westen, die mithilfe von Strauchgruppen und Baumpflanzungen hergestellt wird.

Die Maßnahmen auf der Maßnahmenfläche A1.1 dienen neben der Randeingrünung in Richtung Westen insbesondere auch der Fortsetzung des bestehenden, von Norden kommenden Grünzuges in Richtung Süden im Sinne des Biotopverbundes.

Der noch verbleibende, notwendige Ausgleichsflächenumfang von 6.920,16 m² wird auf einer externen Ausgleichsfläche (Maßnahmenfläche B) erbracht.

Hierbei handelt es sich um eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1251 der Gemarkung Rötz. Das Flurstück liegt im Eigentum der Stadt Rötz und ist ca. 350 m südwestlich vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfernt.

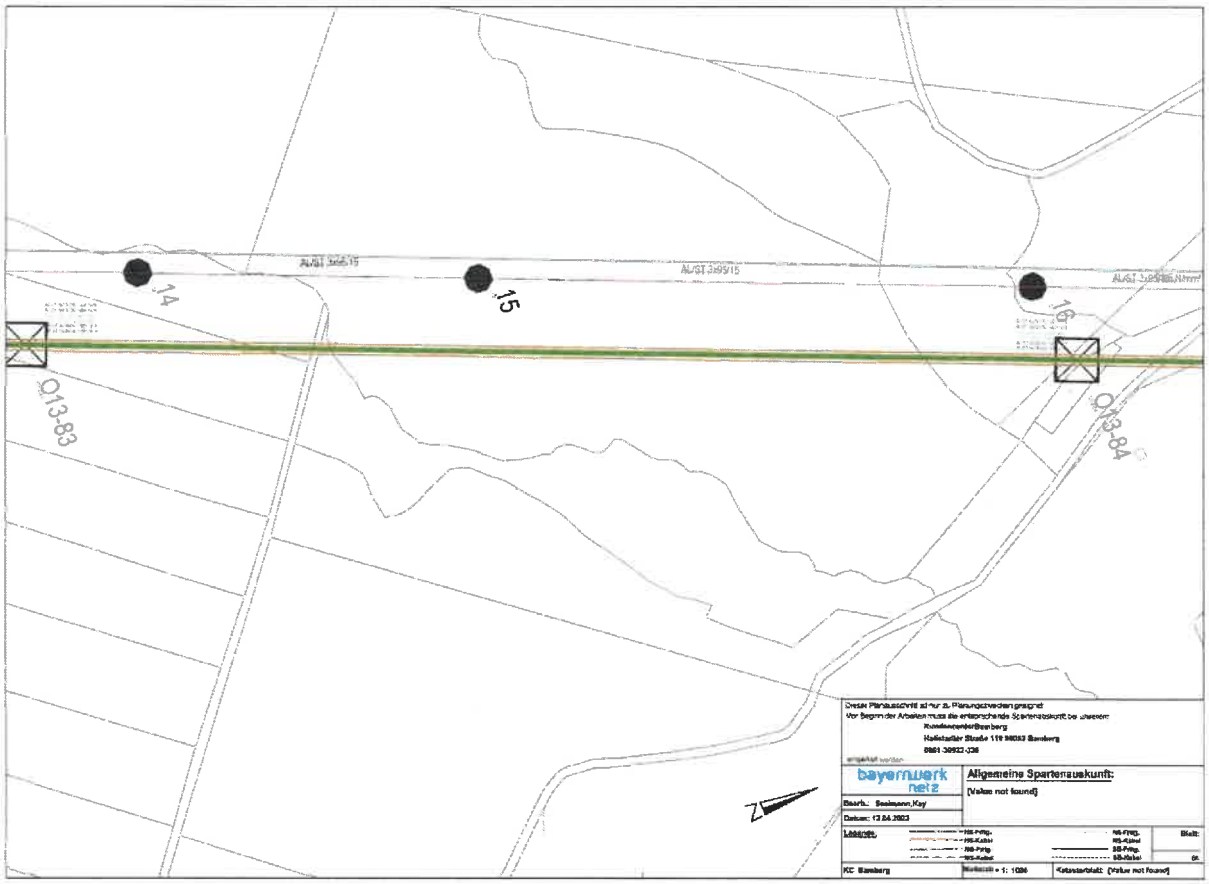


Luftbild mit Lage der externen Ausgleichsfläche Flurstück Nr. 1251, Gmkg. Rötz mit Umgrenzung der bereits abgebuchten Ausgleichsfläche von 800 m² und der geplanten Ausgleichsfläche B, o.M.

Das Flurstück liegt im Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ (LSG-00579.01). In den südöstlichen Randbereichen befindet sich das Biotop „Wolfsbach und Seitenbach mit

Hochstauden- und Gehölzsaum südlich Rötz“ (6641-0081-003), welches als lineares Gewässer-Begleitgehölz den hier befindlichen Zulauf des Wolfsbachs begleitet.

Über das Flurstück verlaufen eine 20- und 110 kV-Freistromleitung (Schwarzenfeld - Rötz, Ltg. Nr. 013, Mast Nr. 83 - 84) der Bayernwerk. Die Leitungsschutzzone zur 110 kV-Freistromleitung beträgt 30,00 m beiderseits der Leitungsachse.



Lageplan der 20- und 110 kV-Freistromleitungen der Bayernwerk Netz GmbH im Bereich der externen Ausgleichsfläche Flurstück Nr. 1251, Gmkg. Rötz, o.M.

Das Flurstück umfasst insgesamt 25.380 m², wovon etwa 2/3 von Wald geprägt sind. Etwa 1/3 der Fläche ist landwirtschaftliche Nutzfläche.

Für eine notwendige Kompensation im Rahmen einer Wegebaumaßnahme im Gemeindegebiet Rötz erfolgte bereits eine Abbuchung von 800 m² Fläche.

Die Ausgleichsfläche B knüpft an die bereits verbindlich zugeordnete Ausgleichsfläche von 800 m² und dessen Entwicklungskonzept an und ergänzen diese – wie in den Ausführungen des landschaftspflegerischen Begleitplans zur Wegebaumaßnahme empfohlen wird.

Die Ausgleichsmaßnahme C (Aufstellen von Greifvogelstangen) bezieht sich dagegen auf alle o.g. Ausgleichsflächen.

Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen in Ausgleichsflächen ist somit notwendig.

5. ANLAGE - Umweltbericht

5.1 Beschreibung der Planung

5.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens

Ziel der Bauleitplanung ist es, die gestiegene Nachfrage von ortsansässigen Handwerkern und Gewerbetreibenden nach Gewerbegrundstücken an städtebaulich geeigneter Stelle zu decken. Dabei soll der südliche Ortsrand von Rötz neu abgerundet und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Konkrete Anfragen und Ansiedlungsvorhaben bedingen die Bauleitplanung. Der Gesamtumfang des Gewerbegebietes umfasst rund 6,0 ha. Der Planungsbereich wurde bisher landwirtschaftlich als Wiese/Grünland genutzt.

Zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird auf Bebauungsplanebene ein Grünordnungsplan erstellt und integriert.

5.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Hinsichtlich der Standortwahl wird auf die Bedarfs- und Standortbegründung unter Kap. 2 verwiesen.

Planungsalternativen hinsichtlich der verbindlichen Bauleitplanung bestanden u.a. in der Lage und Dimension des Erschließungsstiches im östlichen GE-Teil. Hierzu fand eine Besprechung mit dem Staatlichen Bauamt Regensburg statt. Am Ende einigte man sich auf den Ausbau einer Linksabbiegespur.

Weitere Alternativen ergaben sich aus der konkret bestehenden Nachfrage nach Gewerbegrundstücken, die zur entsprechenden Parzellierung der Bauflächen geführt haben.

Bezüglich der Umverlegung der 20 kV-Freistromleitung erfolgte eine mündliche Abstimmung mit der Bayernwerk. Zunächst war eine Verlegung innerhalb der Ausgleichsflächen im Randbereich des GEs vorgesehen. Aus Gründen des Naturschutzes und der praktischen Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen wurde sich auf eine Verlegung innerhalb der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen geeinigt.

Aufgrund der Erschließungsplanung wurden die zunächst im Verkehrsbegleitgrün geplanten Baumpflanzungen in die Parzelle 2 hinein verschoben.

5.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung

5.2.1 Landesplanung / Regionalplanung

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020 wird die Gemeinde Rötz dem allgemeinen ländlichen Raum sowie dem Raum mit besonderem Handlungsbedarf zugeordnet.

Die Planungsflächen knüpfen unmittelbar an ein bestehendes Gewerbegebiet an. Das Plangebiet kann an die bestehenden Infrastrukturen im Umfeld angebunden werden.

Die Siedlungsentwicklung dient u.a. der Standortsicherung und -entwicklung von bestehenden Gewerbebetrieben, der Vermeidung von Abwanderung sowie der bedarfsgerechten Entwicklung neuer Gewerbeflächen aufgrund der konkret bestehenden Nachfrage.

Die Planungsflächen sind im Flächennutzungsplan der Stadt bereits als Gewerbeflächen vorbereitet.

Der Regionalplan Region Regensburg 2020 ordnet Rötz als Grundzentrum „zur wohnstandortnahen Versorgung der Bevölkerung ihrer entsprechenden Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedarfs der Grundversorgung“ ein (Kapitel I, Ziele und Grundsätze, 3.1.1 (Z))

Daneben wird Rötz dem Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf zugeordnet. Hier sollen u.a. „die Erwerbsmöglichkeiten durch Ausbau bestehender und Ansiedlung neuer Betriebe aus[ge]weite[t] [werden]. Dabei ist es von besonderer Bedeutung die Lage an überregionalen Verkehrsverbindungen zur Entwicklung von Standorten zu nutzen und moderne Kommunikationsmittel einzusetzen, um auch die Standortbedingungen weniger verkehrsgünstig gelegener Orte aufzuwerten“ (Kapitel I, Ziele und Grundsätze, 3.3.2 (G))

Die Planungsflächen liegen innerhalb des Naturparks Oberer Bayerischer Wald (NP-00007). Durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Die Planungsflächen liegen weder in einem Vorranggebiet für Bodenschätze, der Wasserwirtschaft, in einem regionalen Grünzug noch in anderen Schutzgebieten.

Südlich der Planungsflächen liegt das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 24 „Südabfall des Vorderen Oberpfälzer Waldes (zwischen Rötz und Cham)“, westlich befindet sich das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 25 „Schwarzachtal und nördlich anschließende Bereiche“. In diesen Gebieten kommen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Negative Auswirkungen auf diese Gebiete sind nicht zu erwarten.

In den Mittelbereichen Cham, Furth i.Wald, Kötzting soll insgesamt eine „nachhaltige Stärkung der Wirtschaftskraft“ angestrebt werden. „Auf eine erhebliche Steigerung des Angebots an nicht-landwirtschaftlichen Dauerarbeitsplätzen, insbesondere für qualifizierte Berufe, soll hingewirkt werden. Neben dem Ausbau des produzierenden Gewerbes soll auch die Weiterentwicklung des Dienstleistungssektors, vor allem des Fremdenverkehrsgewerbes angestrebt werden. Vor allem im grenznahen Teil der Mittelbereiche und im Verlauf der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung Roding-Cham-Furth i.Wald sollen die Voraussetzungen für eine verstärkte Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft im Zuge der Grenzöffnung zur Tschechischen Republik geschaffen werden. Es soll darauf hingewirkt werden, dass zusätzliche Arbeitsplätze vorrangig in (...) den Kleinzentren (...) Rötz geschaffen werden“ (B IV Ziele, 1.2.4).

Die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen der vorliegenden Bauleitplanung somit nicht entgegen.

5.2.2 Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rötz 10.08.2007 enthält einen integrierten Landschaftsplan.

5.2.3 Sonstige Fachpläne und Verordnungen

Fachplanungen des Abfall- oder Immissionsschutzrechts sind nicht bekannt.

Weitere Fachpläne sind ebenfalls nicht bekannt.

5.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

5.3.1 Schutzgut Mensch

Nördlich der Planungsflächen setzen sich bereits bebaute Gewerbeflächen fort. Im Osten, Süden und Westen schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Wohnnutzungen sind im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden.

Die Planungsflächen sind durch die Regensburger Straße sowie die Herbert-Meyer-Straße erschlossen. Die Regensburger Straße ist als Staatsstraße klassifiziert. Ein straßenbegleitender Fußweg ist nicht vorhanden.

Die Planungsflächen wurden bislang als Wiese/Grünland landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen sind von Süden nach Nordwesten und Nordosten geneigt.

Immissionen entstehen durch den Verkehrslärm auf der Regensburger Straße, die gewerblichen Nutzungen im Norden sowie die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld. Somit sind die Planungsflächen sowie die bestehenden Nutzungen im Umfeld bereits schalltechnisch vorbelastet.

In unmittelbarer Nähe bestehen keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen.

Über die Planungsflächen verläuft eine 20 kV-Freistromleitung der Bayernwerk.

Der Planungsbereich hat keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende, da bisher eine landwirtschaftliche Nutzung stattfand. Im direkten Umfeld bestehen keine Erholungseinrichtungen. Lokale Rad- oder Wanderwege sind nicht betroffen.

Angaben zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor.

5.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Aktuelle Vorkommen im Planungsbereich über geschützte Arten liegen dem Planverfasser derzeit nicht vor. In der Umgebung bestehen Straßen, Geländemulden, land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen sowie Siedlungsflächen mit privaten Hausgärten.

Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung als Wiese/Grünland und Nähe zur Regensburger Straße ist mit einem eher eingeschränkten Artenspektrum zu rechnen.

Im Süden, Osten und Westen liegt das Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ (ID LSG-00579.01).

Aufgrund der intensiven Nutzung tragen die Flächen nicht zur lokalen Biodiversität und Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz bei. Besonders beachtenswerte Pflanzen- und Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind aufgrund ihrer Verbreitung sowie der vorhandenen Biotoptypen nicht zu erwarten.

5.3.3 Schutzgut Boden

Die Flächen sind überwiegend unversiegelt und wurden bislang als Wiese/Grünland mit Wechselbewuchs genutzt.

Die Regensburger Straße ist als Erschließungsstraße bereits vorhanden. Im Bereich der geplanten Stichstraße erfolgte bereits der Ausbau einer Linksabbiegespur sowie eines Einmündungsbereiches. Damit sind auch Versiegelungen bereits vorhanden.

Nach Aussage des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Cham handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen.

Nach Durchführung eines Baugrunduntersuchung wurde festgestellt, dass sich nach einer ca. 0,3 m u.GOK mächtigen Oberbodenschicht eine Schicht aus sandigen, tonigen Schluff bis in eine Tiefe von 1,1 m u. GOK anschließt. Im Anschluss liegt eine Schicht aus sandigem, kiesigem Schluff oder Ton (Verwitterungslehm) an, die bis in eine Tiefe von 2,1 - 2,3 m u.GOK reicht. Daran schließt sich Gneisersatz an, der aus kiesigem Sand, teilweise auch als Fels auftritt.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht möglich.

Innerhalb der Planungsfläche liegen keine Böden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte vor.

Informationen über Geotope, Vorbelastungen, Altlasten und Dolinen sind nicht bekannt.

5.3.4 Schutzgut Wasser

Innerhalb der Planungsflächen sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Parallel zur Regensburger Straße verlaufen beidseitig Geländemulden, die das auf der Staatsstraße anfallende Niederschlagswasser bereits aufnehmen und ungedrosselt in Richtung Norden ableiten. Im Kreuzungsbereich Herbert-Meyer-Straße/Regensburger Straße befinden sich zwei Einleitungsstellen in den bestehenden, öffentlichen Regenwasserkanal der Stadt. Von hier erfolgt eine Ableitung in die Schwarzach.

Westlich der Planungsfläche verläuft der Wolfsbach als Gewässer III. Ordnung als offener Graben mit Zuläufen und kleinflächigen Weihern. Hier befindet sich auch ein wassersensibler Bereich, dessen Umgrenzung in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt ist. Hiervon ist jedoch nur die Ausgleichsfläche A1.1 betroffen.

Zu diesen Gewässern sind keine Berechnungen über die Grenzen eines hundertjährlichen Hochwassers bekannt. Der Stadt sind keine Hochwasserereignisse in diesem Bereich bekannt, es wird von keiner Hochwassergefahr ausgegangen.

Vorbelastungen für das Grundwasser bestehen durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung und den Straßenverkehr.

Bei der Baugrunduntersuchung wurde kein Grundwasser angetroffen. Im Bereich der Stichstraße trat jedoch Schichtwasserandrang auf. Im Bereich des Regenrückhaltebeckens trat kein Schichtenwasser auf.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von amtlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten. Ein wasserrechtliches Planungsverbot nach § 78 WHG besteht damit nicht.

5.3.5 Schutzgut Klima / Luft

Der Planungsbereich liegt am südlichen Ortsrand von Rötz. Im Norden grenzen bereits bebaute Gewerbeflächen an. In Richtung Süden, Osten und Westen setzen sich landwirtschaftliche Nutzflächen fort. Die Fläche ist von Süden nach Nordwesten und Nordosten geneigt.

Aufgrund der Lage handelt es sich um einen eher gering belasteten Raum mit guten Durchlüftungsqualitäten in Richtung Nordwesten und Nordosten. Trotz der infrastrukturellen und landwirtschaftlichen Prägung ist das Planungsgebiet dennoch als lufthygienisch gering vorbelastet zu betrachten.

Es sind keine Kalt- und Frischluftbahnen sowie Kaltluftsammelgebiete im Planungsgebiet vorhanden. Der Planungsbereich hat eine eher geringe klimatische Ausgleichsfunktion für Rötz. Die Kaltluft fließt in Richtung Norden in die Siedlungsflächen von Rötz und in Richtung Nordosten und -westen in die freie Flur ab.

Großflächige Frischluftentstehungsgebiete bestehen durch die zusammenhängenden forst- und landwirtschaftlichen Flächen um Rötz herum. Frisch- und Kaltluftproduktionsgebiete für den lokalklimatischen Ausgleich sind in der Umgebung reichlich vorhanden.

Von lokaler Bedeutung sind die einzelnen und kleinflächigen Grün- und Gehölzstrukturen, wie sie bspw. im Westen oder Nordwesten der Planungsflächen (Biotope, Heckenstrukturen) zu finden sind.

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen nicht vor.

Im Wirkbereich sind keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe bekannt.

5.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Der Planungsbereich liegt am südlichen Ortsrand von Rötz. Im Norden grenzen bereits bebaute Gewerbeflächen an. In Richtung Süden, Osten und Westen setzen sich landwirtschaftliche Nutzflächen fort. Die Fläche ist von Süden nach Nordwesten und Nordosten geneigt.

Aufgrund der Topografie und der leicht exponierten Lage der Flächen ist eine Fernwirkung in Richtung Norden zu erwarten, die jedoch durch die vorhandene gewerbliche Bebauung im Umfeld eingeschränkt ist. Von den Planungsflächen aus ist der Ortskern einsehbar.

Blick von Norden auf die Regensburger Straße mit straßenbegleitender Geländemulde, Fernsicht über den Ortskern von Rötz Bäumen

Blick von der Herbert-Meyer-Straße in Richtung Süden auf die Regensburger Straße mit straßenbegleitendem Graben vor dem Ausbau, links und rechts: Planungsfläche, im Hintergrund: 20 kV-Freileitung

Darüber hinaus ist eine Fernwirkung in Richtung Osten und Westen zu erwarten.

In Richtung Süden ist eine Einsehbarkeit über die St 2150 (Ortseingang) zu erwarten.

Im unmittelbaren Umfeld prägen gewerbliche Bauten, Freistromleitungen, Straßen sowie weiter nördlich Einfamilienhäuser das Ortsbild. Eine mit ihrer Höhe für das Ortsbild markante Kirche o.ä. ist im Umfeld nicht vorhanden.

Im weiteren Umfeld prägen großflächige landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker und Intensivgrünland ohne Strukturen), Stromfreileitungen, kleine Ortschaften mit ländlichem Charakter, Einzelhöfe sowie zusammenhängende Waldflächen das Landschaftsbild.

5.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb der Planungsflächen sowie im Umfeld sind keine Boden- oder Baudenkmäler kartiert.

5.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Wechselwirkungen werden entsprechend in der Beschreibung der Schutzgüter sowie in den Umweltauswirkungen genannt.

5.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung (Bestandsaufnahme) und Auswertung von zur Verfügung stehenden Kartenmaterial. Sie beschränkt sich auf die nach dem Vorentwurf zum Bebauungsplan möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

5.4.1 Schutzgut Mensch

Auf das Planungsgebiet wirken die vorhandenen Emissionsquellen Regensburger Straße, Herbert-Meyer-Straße, gewerbliche sowie landwirtschaftliche Nutzungen aus dem Umfeld zeitweise ein.

Innerhalb des Gewerbegebietes werden Immissionen entstehen, die jedoch aufgrund der festgesetzten Emissionskontingente beschränkt sind. Damit sind negative Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen im Umfeld nicht zu erwarten. Schwerlastverkehr durch Logistikbetriebe, Wochenendverkehr oder erhöhte Verkehrsbewegungen durch Einzelhandelsbetriebe sind nicht zu erwarten.

Auf die genutzten angrenzenden Parzellen sind unterschiedliche Auswirkungen durch die zukünftige Bebauung zu erwarten. Gegenüber der für diese Parzellen bisher freien und offenen Lage können potentiell durch Beschattung, Änderung des Ausblickes sowie die Auswirkungen der künftigen Nutzung (Gerüche, Dämpfe, Erschütterungen) zusätzliche Belastungen auftreten, die in der Abwägung jedoch als nicht erheblich eingestuft werden.

Es ist von einer geringfügigen Zunahme von Verkehrslärm und -bewegungen durch das Gewerbegebiet im benachbarten Siedlungsgebiet auszugehen. Aufgrund der bereits bestehenden Verkehrsbewegungen auf der Regensburger Straße wird sich der Zusatzverkehr jedoch mit dem Bestand „vermischen“. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Ortsstraßen und Anwohner ist nicht zu erwarten.

Innerhalb des westlichen GE-Teils erfolgt der betriebsinterne Verkehr ohne Nutzung der Regensburger Straße. Direkte Zu- und Ausfahrten auf die Regensburger Straße sind ausgeschlossen.

Durch den Ausbau der Linksabbiegespur auf der Regensburger Straße können Verkehrsrisiken (durch Auffahrunfälle, Rückstau etc.) durch den Gewerbeverkehr vermieden werden. Eine Beeinträchtigung des Verkehrsflusses kann somit ausgeschlossen werden.

Während der Bauzeit können zusätzliche Auswirkungen insbesondere durch Spitzenpegel, z.B. beim Rammen von Fundamenten oder bei lärmintensiven Abladevorgängen, entstehen. Diese Beeinträchtigungen sind aber als temporär anzusehen und daher vertretbar. Bei länger andauernden Bautätigkeiten sollten ggf. Maßnahmen gegenüber schutzwürdigen Nutzungen (Wohnen etc.) in Betracht gezogen werden.

Eine Verschlechterung der bestehenden Erschließungssituation durch das geplante Gewerbegebiet ist nicht zu erwarten, da weder Durchgangsverkehr entstehen wird noch landwirtschaftlich genutzte Wege überplant werden. Die vorhandene Erschließung im Umfeld bleibt gänzlich erhalten.

Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da eine Durchgängigkeit weiterhin erhalten bleibt bzw. die offene Feldflur weiterhin begehbar sein wird. Die dafür relevante Infrastruktur bleibt in Form des bestehenden Wegenetzes erhalten. Erholungsrelevante Defizite an anderer Stelle sind nicht zu erwarten.

Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die zu erwartenden baulichen Anlagen sind nicht zu erwarten. Durch entsprechende Festsetzungen zu Gebäudehöhen, Randeingrünungen, Höhenbeschränkung der Gebäude, Mindestbegrünung etc. können negative Auswirkungen minimiert werden.

Die oberirdische Freistromleitung wird im Zuge der Erschließung verkabelt. Negative Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

Angaben zu elektromagnetischen Feldern und Messungen der zulässigen Grenzwerte gem. 26. BImSchV liegen nicht vor.

5.4.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen

Durch die zukünftige Bebauung und Versiegelung werden die vorhandenen Lebensräume vollständig verändert. Der Verlust einer landwirtschaftlichen Fläche ist unvermeidbar. Gegenüber den offenen Flächen werden überbaute und versiegelte Flächen entstehen.

Die zu erwartenden Eingriffe werden aber als vertretbar eingestuft, da der Planungsbereich im Wesentlichen nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie die biologische Vielfalt aufweist (landwirtschaftliche Fläche im Anschluss an Straßen und Gewerbeflächen) und durch die Nähe zu bestehenden Siedlungsflächen sowie die Nutzung selbst bereits anthropogen beeinflusst ist.

Potentielle Störungen, z.B. Vertreibungseffekte, Beeinträchtigung der Fluchtdistanz sind während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen und durch die heranrückende Bebauung an Landwirtschaftsflächen möglich, aufgrund von Ausweichlebensräume im Umfeld des Planungsbereiches ist aber von keinen populationsgefährdeten Wirkungen auszugehen.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.

Durch die verbindliche Zuordnung naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt eine Aufwertung von bisher als Grünland genutzter, landwirtschaftlicher Flächen. Hierdurch entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

5.4.3 Schutzgut Boden

Es erfolgt eine Teilversiegelung des Bodens durch eine Überbauung und befestigte Flächen innerhalb des geplanten Gewerbegebietes. Auf den bebaubaren Flächen der bisher landwirtschaftlich genutzten Bereiche werden die bestehenden Bodenprofile weitgehend zerstört. Der unversiegelte Boden wird seine bisherigen Funktionen (Grundwasserneubildung, Filter- und Speicherfunktion, Lebensraumfunktion etc.) verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist.

Angaben über Altlasten liegen nicht vor.

Gemäß einer Baugrunduntersuchung ist eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Planungsflächen nicht möglich. Es sind öffentliche und private Rückhaltungen notwendig.

Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen und Nutzwasser in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen grundsätzlich auszuschließen. Sofern dies im gesetzlichen Rahmen und der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeintrag durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. Diese Fälle sind jedoch grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten. Durch entsprechende Vorkehrungen wird es sich in der Regel bei derartigen Ereignissen um behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.

Es sind keine Betriebe vorgesehen, die wassergefährdende Stoffe lagern oder herstellen.

5.4.4 Schutzgut Wasser

Es sind keine Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete betroffen. Lediglich ein Teil der Ausgleichsfläche A1.1 liegt im wassersensiblen Bereich des Wolfsbachs.

Durch die zu erwartenden Versiegelungen erhöhen sich der Wasserabfluss und die Wasserabflussspitzen aus dem Gebiet. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Versiegelung verringert. Eine Beeinflussung des Bodenwasserhaushalts durch Versiegelung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen und eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung kann nicht ausgeschlossen werden.

Beim Rammen oder Bohren von Fundamenten sind direkte Verbindungen zum Grundwasser nicht auszuschließen. Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben. Nachhaltige Auswirkungen auf die Wassersituation sind bei unfallfreiem Baubetrieb, einschlägiger Verordnungen und Verhütungsvorschriften nicht zu erwarten. Angaben zu bestehenden Drainagen liegen nicht vor.

Es wird angenommen, dass die Entwässerung gem. den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz erfolgt, sodass erhebliche Auswirkungen auf Oberflächengewässer vermieden werden.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten Flächen ist zunächst zu sammeln und gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal der Stadt abzuleiten. Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden.

Auswirkungen auf die im Umfeld bestehenden Quellen und Bachläufe sind aufgrund der Distanz nicht zu erwarten.

Generell sind erhebliche Auswirkungen durch die Einhaltung der Regeln der Technik, bei Nichtannahme von Unfallereignissen und der fachgemäßen Vorreinigung des Niederschlagwassers generell nicht zu erwarten. Trotz geltender Vorschriften ist ein Eintrag von Sedimenten und Nährstoffen, vor allem bei Starkregen- oder Unfallereignissen, nicht vollständig ausschließbar. Diese Tatsache ist daher grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten.

Es sind keine abwasserintensiven Betriebe vorgesehen.

5.4.5 Schutzgut Klima / Luft

Auswirkungen innerhalb und außerhalb des Planungsbereiches sind durch die entstehenden Gewerbebetriebe grundsätzlich nicht auszuschließen.

Als mögliche Faktoren für eine Beeinflussung der Luftqualität im Untersuchungsgebiet kommen zum einen Verkehrsemissionen und zum anderen Emissionen der Bebauung (Heizung und Abluftanlagen/Kamine) in Frage. Die Luftemissionen durch Verkehr, insbesondere NO und

NO_2, werden sich durch das zukünftige Verkehrsaufkommen entsprechend erhöhen. Anlagenspezifische Emissionen einzelner Nutzer sind im gesetzlich vorgesehenen Rahmen ebenfalls möglich. Im Untersuchungsgebiet bestehen bisher keine Vorbelastungsmessungen der Luft.

Es gibt keine relevante Verringerung der Kaltluftproduktion, da weiterhin Kaltluftentstehungsgebiete durch die umgebenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen vorhanden sein werden.

Bestehende Frischluftentstehungsgebiete sind von der Planung unberührt. Die Schaffung von klimafördernden Strukturen (Randeingrünung) kann die Eingriffe geringfügig minimieren.

5.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter

Im weiten und nahen Umfeld der Planungsflächen sind Einrichtungen wie Gebäude, Straßen, Stromfreileitungen etc. bereits Bestandteil der Wahrnehmung.

Die bauliche Entwicklung im Gewerbegebiet wird die vorhandene Situation abhängig vom Volumen, zulässigen Dachformen und der Höhe der baulichen Anlagen beeinträchtigen. Die Wahrnehmung der noch freien Flur wird sich gänzlich verändern.

Aufgrund der topografischen Lage ist eine Fernwirkung der bisher freien Flur in Richtung Norden, Osten und Westen zu erwarten. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist jedoch aufgrund der gestalterischen und grünordnerischen Festsetzungen nicht zu erwarten. Die zukünftige Bebauung wird ausschließlich im Zusammenhang mit den bestehenden, angrenzenden Gewerbeflächen im Norden wahrgenommen werden.

Aufgrund der exponierten Lage am südlichen Ortsrand von Rötz erfolgt eine Randeingrünung nach Osten, Westen und Süden.

Im Ortsinneren ist eine Eingrünung der Regensburger Straße nicht oder nur vereinzelt vorhanden. Lediglich im Bereich des Flurstücks Nr. 1239/17, Gmkg. Rötz, befindet sich ein privater Grünstreifen, der jedoch als Wiese genutzt und nicht bepflanzt ist. Straßenbegleitend zur Regensburger Straße sind lediglich Bepflanzungen auf privaten Bauflächen zu finden, die die Regensburger Straße „begrünen“. Öffentliche Grünflächen mit Baumpflanzungen sind weder vorhanden noch im Rahmen vom verbindlichen Baurecht festgesetzt. Eine Fortsetzung bestehender Grünstrukturen ist somit nicht möglich.

Um dennoch den Vorgaben und Zielen des Flächennutzungsplanes zu entsprechen, wird eine öffentliche Grünfläche (Verkehrsbegleitgrün) östlich der Fahrbahn sowie Baumpflanzungen festgesetzt. Die straßenbegleitenden Baumpflanzungen werden als ausreichend für eine Straßenraumbegrünung angesehen.

Die getroffenen Festsetzungen zu Dachformen, Gebäudehöhen, Abgrabungen und Aufschüttungen, Stützmauern, Randeingrünung, großflächigen Ausgleichsmaßnahmen und Straßenbaumpflanzungen können eine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes minimieren.

Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften beim Auffinden von Bodendenkmälern ist von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen. Wesentliche oder beachtenswerte Blickachsen zu Baudenkmälern sind nicht betroffen.

5.4.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung (keine Bauleitplanung) bliebe die Bestandssituation unverändert. Die Flächen würden weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Der südliche Ortseingang würde weder baulich noch mithilfe von Baumpflanzungen optisch gestaltet werden.

Die beschriebenen Eingriffe sowie notwendigen Ausgleichsmaßnahmen blieben aus. Die verbindlich zugeordneten Ausgleichsflächen würden nicht ökologisch aufgewertet werden.

Der vorhandene Bedarf an Gewerbeflächen würde an anderer, städtebaulich weniger geeigneter Stelle im Gemeindegebiet oder im Außenbereich mit einem höherem Planungs- und Erschließungsaufwand mittelfristig zu nicht quantifizierbaren Eingriffen führen.

Zudem wären bei einer Entwicklung an anderer Stelle Nutzungskonflikte mit angrenzenden Nutzungen (Wohnen) zu erwarten.

5.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

5.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind u.a. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt:

- Beschränkung der max. zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen
- Festsetzung einer Randeingrünung
- Festsetzungen zum Drosselabfluss für Niederschlagswasser auf der P1
- Festsetzung einer Mindestbegrünung der privaten Flächen
- Beschränkung der zulässigen Nutzungen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockel bei Zäunen
- Beschränkung der zulässigen Versiegelung
- Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen, die eine übermäßige Höhenentwicklung vermeiden
- Ausschluss von Werbeanlagen auf dem Dach und Ausschluss von Blink- und Wechsellicht

5.5.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

In der Abwägung ist die bauliche Entwicklung entsprechend dem vorliegendem Bedarf und dem Entwicklungsziel der Stadt Rötz nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB/EAG Bau) vorrangig vor Entwicklungen an anderen Stellen einzustufen.

Aufgrund der zu erwartenden Bebauung und Versiegelungen durch den Bebauungsplan sind grundsätzlich für alle Schutzgüter Auswirkungen zu erwarten. Diese sind in den vorigen Kap. erläutert.

5.5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich sind Flächen der ortsansässigen Gewerbetreibenden sowie der Stadt Rötz vorgesehen.

5.6 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung

In der Bauleitplanung werden unter dem Gesichtspunkt der Vorausschau auch die Belange des Artenschutzes im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes ermittelt und bewertet, wobei die Gemeinde die Untersuchungstiefe angemessen festlegt.

Zur Ermittlung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie eine Ortsbegehung.

Zur detaillierten Betrachtung des Schutzgutes Mensch erfolgte die Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung.

Bezüglich des Schutzgutes Boden erfolgte die Erstellung einer Baugrunduntersuchung.

Parallel zur Bauleitplanung erfolgt die Erarbeitung der notwendigen Erschließungsplanung von einem qualifizierten Ingenieurbüro.

Zusätzlich erfolgte eine Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt sowie der Bayernwerk.

5.7 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Es lagen keine wesentlichen Schwierigkeiten vor.

5.8 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Ein grenzüberschreitender Charakter der möglichen Auswirkungen liegt nicht vor.

5.9 Zusammenfassung

Die Bauleitplanung dient dazu, den in der Stadt Rötz vorliegenden Bedarf an gewerblichen Bauflächen zu decken und den südlichen Ortsrand neu abzurunden und einzugrünen. Konkrete Anfragen und Ansiedlungsvorhaben bedingen die Bauleitplanung.

Um insbesondere für ortsansässige Handwerker und Gewerbebetriebe Gewerbeflächen zur Verfügung stellen zu können, ist eine bedarfsgerechte Entwicklung neuer Gewerbeflächen aufgrund der konkret vorhandenen Nachfrage notwendig.

Die Stadt hat sich aufgrund des Bedarfes und nach Prüfung von verschiedenen Standortalternativen für die Realisierung einer Entwicklungsfläche am südlichen Ortsrand von Rötz entschieden.

Die Planungsflächen umfassen insgesamt 6,0 ha. Die Flächen wurden bislang landwirtschaftlich als Wiese/Grünland genutzt.

Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Nutzungen, die ebenfalls gewerblich geprägt sind, sind nicht zu erwarten.

Auf das Planungsgebiet wirken die vorhandenen Emissionsquellen Straße, gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen im Umfeld zeitweise ein.

Die Auswertung der vorhandenen Unterlagen und Lebensraumtypen lässt vorwiegend auf Vogelarten im Planungsbereich schließen. Weitere geschützte Tier- und Pflanzenarten sind aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung als Wiese/Grünland nicht zu erwarten. Auswirkungen und Beeinträchtigungen sind durch die Veränderung der Lebensraumsituation zu erwarten.

Es ist ein Verlust landwirtschaftlicher Fläche bei Realisierung von Bau- und Erschließungsmaßnahmen anzunehmen. Durch die getroffenen Festsetzungen von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Hindernisse jedoch vermieden werden.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser und Luft sind keine erheblichen Auswirkungen bei entsprechender Ausführung im Rahmen der anerkannten Regeln und Vorschriften der Technik zu erwarten.

Um Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld zu vermeiden, sind die geplanten Gewerbeflächen schalltechnisch kontingentiert.

Im Umfeld wird sich durch die zu erwartende gewerbliche Bebauung das Orts- und Landschaftsbild ändern. Nachdem sich der Planungsbereich im Anschluss an vorhandene Straßen und im Anschluss an den bestehenden Ortsrand von Rötz befindet, wird dieser weitgehend im Zusammenhang mit der Ortschaft wahrgenommen. Durch die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können negative Auswirkungen verhindert werden.

Von weiteren erheblichen Auswirkungen ist nicht auszugehen.

6. Anlage

Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan GE „An der Regensburger Straße“ mit Teiländerung des B-Plans „Birket, 2. Änderung“ in der Stadt Rötz, Stand: 27.03.2023

GEO.VER.S.UM
Planungs Gemeinschaft
Pressler & Geiler

Geographie/Raumplanung ▪ Verkehrsplanung ▪ Schallschutz ▪ Umweltplanung

Dipl.Geogr.Univ. Horst Pressler
Elsa-Brandström-Straße 32
93413 Rötz
Tel. 09971 - 7644597
Fax. 09971 - 7644598
Mobil: 0171 - 5271668
Email:
h.pressler@pg-geoversum.de

Dipl.Geogr.Univ. Anton Geiler
Tannenstraße 13
93105 Tegernheim
Tel. 09403 - 9542 12
Fax. 09403 - 9542 13
Mobil: 0171 - 8046117
Email:
a.geiler@pg-geoversum.de

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan GE "An der Regensburger Straße" mit Teiländerung des BPlans „Birket, 2. Änderung“ in der Stadt Rötz

Auftraggeber: Stadt Rötz
Rathausstraße 1
92443 Rötz

Bearbeitung: GEO.VER.S.UM
Planungsgemeinschaft Pressler&Geiler
Dipl. Geogr. Univ. H. Pressler
Elsa-Brandström-Straße 32
93413 Cham

Stand: 27.03.2023

INHALT

1. AUSGANGSSITUATION / AUFGABENSTELLUNG 1
2. UNTERLAGEN, NORMEN UND RICHTLINIEN 2
3. GERÄUSCHKONTINGENTIERUNG 2
3.1 IMMISSIONSRICHTWERTE UND IMMISSIONSRICHTWERTANTEILE 2
3.2 IMMISSIONSORTE 3
3.3 ERMITTLUNG VON GESAMTIMMISSIONS- UND PLANWERTEN 4
3.4 FESTLEGUNG VON EMISSIONSKONTINGENTEN 4
3.5 ERMITTLUNG DER IMMISSIONSKONTINGENTE 5
4. FORMULIERUNGSVORSCHLAG FESTSETZUNG 6
5. FORMULIERUNGSVORSCHLAG HINWEISE 8
6. ANLAGENBEZOGENER VERKEHR 8

ANHANG 1

Plan 1. Lageplan 1
Ergebnisse der Geräuschkontingentierung 2-6
Plan 2. Rasterlärmkarte Beurteilungspegel TAG 7
Plan 3. Rasterlärmkarte Beurteilungspegel NACHT 8
Entwurf BPlan GE "An der Regensburger Straße" 9

ANHANG 2

Verkehrsnachfrageprognose Plangebiet 1-11
Ergebnisse der Verkehrszählung Regensburger Straße 2021 12

1. AUSGANGSSITUATION / AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Rötz plant mit vorliegendem Bebauungsplan neue Gewerbegebietsflächen im Süden der Stadt Rötz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Gewerbegebiet ausgewiesen /1/. Das Gewerbegebiet befindet sich in der Gemarkung Rötz der Stadt Rötz beidseits der Regensburger Straße.

Grafik 1: Lage Bebauungsplan

Für die Planungsflächen dieses Bebauungsplans werden verbindliche Festsetzungen herausgearbeitet und zwar in Form von Lärmkontingenten nach DIN 45691.

Aus schalltechnischer Sicht ist bei städtebaulichen Planungen und der rechtlichen Umsetzung zu gewährleisten, dass die Geräuscheinwirkungen durch die zulässigen Nutzungen nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schutzzieles führen. Hierzu ist ein Konzept für die Verteilung der an den maßgeblichen Immissionsorten für das Plangebiet insgesamt zur Verfügung stehenden Geräuschanteile zu entwickeln. Hierzu werden Festsetzungen von Geräuschkontingenten im Bebauungsplan getroffen.

Die Ermittlung der Vorbelastung durch vorhandene Gewerbebetriebe entfällt. Vielmehr wird nach TA Lärm Pkt. 3.2.1 Absatz 6 an betroffenen Immissionsorten die Vorbelastung mit einem Abschlag von -6 dB(A) bei den Immissionsrichtwerten berücksichtigt.

2. UNTERLAGEN, NORMEN UND RICHTLINIEN

Folgende Unterlagen fanden Verwendung:

/1/ BPlan-Vorentwurf. Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung in der Stadt Rötz GE „An der Regensburger Straße" mit Teiländerung des B-Plans „Birket, 2. Änderung". ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG vom 02.11.2021

Folgende Normen, Richtlinien und Berechnungsvorschriften fanden Verwendung:

/2/ DIN 45691. *„Geräuschkontingentierung"*. Dezember 2006

/3/ DIN 18005. *„Schallschutz im Städtebau"*. Juli 2002

/4/ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm). 09.06.2017

3. GERÄUSCHKONTINGENTIERUNG

Gemäß TA Lärm und DIN 18005 ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sichergestellt, wenn die auf Betriebsgrundstücken erzeugten anlagenbezogenen Geräusche in der Nachbarschaft keine Beurteilungspegel bewirken, die unter Berücksichtigung der Summenwirkung durch Geräusche anderer gewerblicher Anlagen (Vorbelastung nach 2.4 der TA Lärm), die in Punkt 6.1 der TA Lärm und im Beiblatt der DIN 18005 genannten Immissionsrichtwerte überschreiten.

3.1 IMMISSIONSRICHTWERTE UND IMMISSIONSRICHTWERTANTEILE

DIN 18005 und TA Lärm nennen hierfür folgende Immissionsrichtwerte:

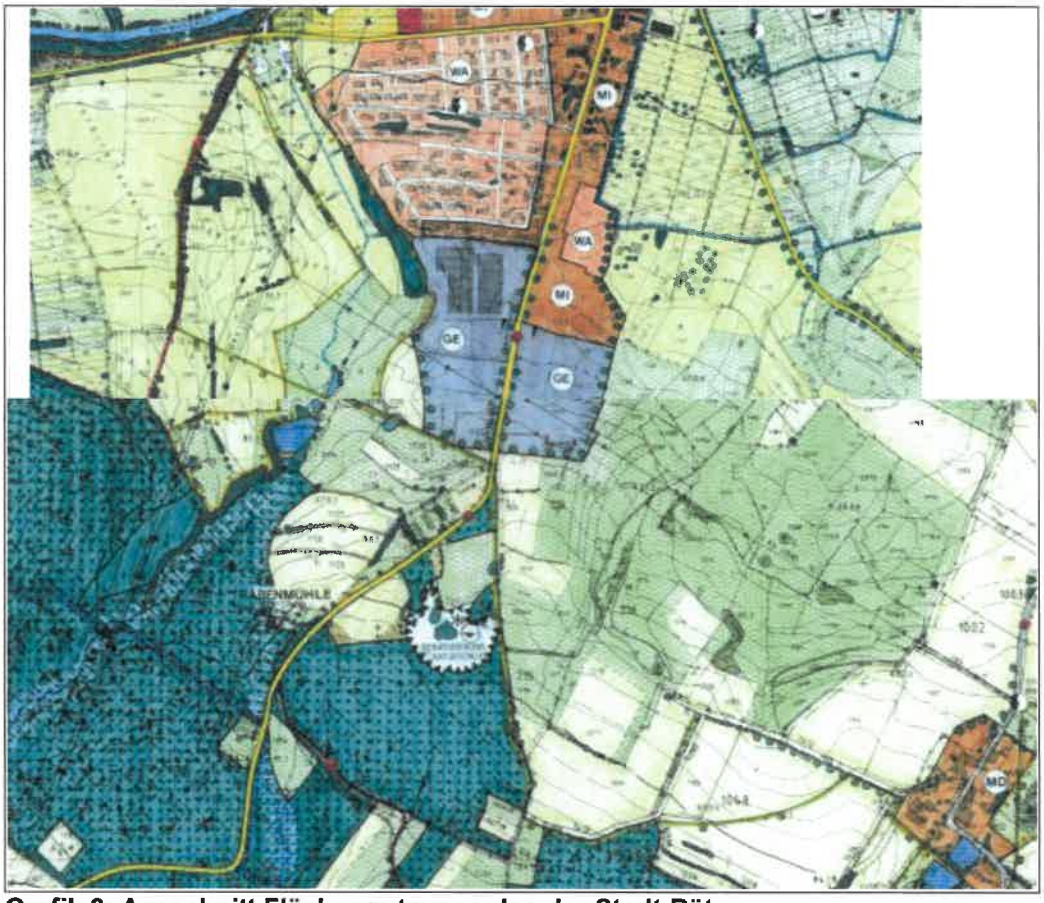
GE-Gebiet	tags	65 dB(A)
	nachts	50 dB(A)
MI-Gebiet	tags	60 dB(A)
	nachts	45 dB(A)
WA-Gebiet	tags	55 dB(A)
	nachts	40 dB(A)

Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm / DIN 18005 (Orientierungswerte) sind für den Fall der Ermittlung der Vorbelastung mit den Gesamtimmissionswerten nach DIN 45691 gleichzusetzen.

Da sich nördlich des Bebauungsplans weitere Gewerbe- und Mischgebietsflächen befinden. wird diese Vorbelastung mit einem Abschlag vom Immissionsrichtwert am Tag und in der Nacht in Höhe von -6 dB(A) bei den umliegenden Immissionsorten 3-5 in Ansatz gebracht.

3.2 IMMISSIONSORTE

Die umliegenden und maßgeblichen Immissionsorte befinden sich gemäß wirksamen Flächennutzungsplan in Gewerbe-, Misch- und Wohngebieten bzw. im Außenbereich. Für Immissionsorte im Außenbereich wird das Schutzziel wie in einem Misch- oder Dorfgebiet angesetzt.



Grafik 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Rötz

Die Berechnungen werden durchgeführt für die Immissionsorte:

IO1	Herbert-Meyer-Straße 1	Gewerbegebiet	Fl.Nr. 1138 Gmk. Rötz
IO2	Regensburger Straße 55	Mischgebiet Mischgebiet	Fl.Nr. 1161 Gmk. Rötz
IO3	Am Birket 28	Wohnhaus Wohngebiet	Fl.Nr. 1157/6 Gmk. Rötz
IO4	Am Birket 20	Wohnhaus Wohngebiet	Fl.Nr. 1157/2 Gmk. Rötz
IO5	Pflugstraße 9	Wohnhaus Wohngebiet	Fl.Nr. 1153/7 Gmk. Rötz
IO6	Rabenmühle	Wohnhaus Außenbereich	Fl.Nr. 1241 Gmk. Rötz
IO7	Kleinenzenried 6	Wohnhaus Dorfgebiet	Fl.Nr. 653 Gmk. Bernried

Die Lage der Immissionsorte ist dem im Anhang beigefügten Plan 1 zu entnehmen.

3.3 ERMITTLUNG VON GESAMTIMMISSIONS- UND PLANWERTEN

Unter Zugrundelegung einer möglichen Vorbelastung an einzelnen Immissionsorten lassen sich die Planwerte gemäß nachfolgender Tabelle festhalten.

		Gesamtimmissionswert L_{GI} DIN18005		Vorbelastung L_{Vor}		Planwert L_{PI}	
I-Ort	Name	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
1	Herbert-Meyer-Straße 1	65	50	---	---	65	50
2	Regensburger Straße 55	60	45	---	---	60	45
3	Am Birket 28	55	40	55	40	49	34
4	Am Birket 20	55	40	55	40	49	34
5	Pflugstraße 9	55	40	55	40	49	34
6	Rabenmühle	60	45	---	---	60	45
7	Kleinenzenried 6	60	45	---	---	60	45

Tab. 1: Gesamtimmissions- und Planwerte

3.4 FESTLEGUNG VON EMISSIONSKONTINGENTEN

Die Festlegung von Emissionskontingenten L_{EK} und die dadurch bedingten Immissionskontingente L_{IK} erfolgt unter Berücksichtigung von definierten Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans und den entsprechenden Entfernungen zwischen den Immissionsorten und den Schwerpunkten dieser Teilflächen unter ausschließlicher Berücksichtigung der Pegelminderung ($\Delta L_{i,j}$) durch die Entfernung (nach DIN 45691).

Die zu kontingentierende Planfläche im BPlan „An der Regensburger Straße" wurde in 8 Teilflächen gegliedert. Zur Abgrenzung siehe Übersichtslageplan im Anhang. Dabei wurden den Teilflächen die Betriebsflächen innerhalb der Baugrenzen zugeordnet.

Folgende grundlegenden Angaben können dokumentiert werden:

Entfernungsminderung A(div)								
Teilfläche	Größe [m²]	IO1 GE HMS 1	IO2 MI Rgbger 55	IO3 WA Birket 28	IO4 WA Birket 20	IO5 WA Pflug 9	IO6 MD Rabenmühle	IO7 MD Kleinenzenried 6
TF 1	17556,6	49,1	54,7	60,5	58,4	60,5	64,3	71,1
TF 2	1793,8	50,0	48,3	56,5	55,0	59,2	66,1	70,4
TF 3	2135,2	52,4	48,9	55,2	54,6	59,2	66,4	70,2
TF 4	3733,0	55,0	51,8	54,4	55,4	59,7	66,9	69,8
TF 5	664,5	56,4	54,9	57,5	58,0	61,4	66,2	69,5
TF 6	2285,2	57,1	56,3	59,0	59,2	62,2	65,7	69,3
TF 7	2237,1	55,8	55,6	59,3	59,0	61,9	65,2	69,7
TF 8	1752,2	54,8	55,1	59,5	58,8	61,7	64,9	70,0

Tab. 2: Differenzen zwischen Emissionskontingent und Immissionskontingent

Die gemäß DIN 45691 aus obigen Rahmenbedingungen errechenbaren Emissionskontingente können für die Teilflächen des Bebauungsplans wie folgt angegeben werden: Dabei ist zu berücksichtigen, dass abweichend von 4.6 der DIN 45691 die Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$ für unterschiedliche Gebiete unterschiedlich hoch angesetzt wurden. Das Verfahren wurde nach Abschnitt A.4 der DIN 45691 durchgeführt.

Emissionskontingente		
Teilfläche	L(EK),T	L(EK),N
TF 1	60	33
TF 2	60	40
TF 3	60	35
TF 4	60	35
TF 5	60	40
TF 6	60	40
TF 7	65	40
TF 8	65	60

Tab. 3: Emissionskontingente der Planflächen im Geltungsbereich des BPlans

Die Zusatzkontingente betragen für einzelne Sektoren zwischen 0 und maximal 22 dB.

Sektoren mit Zusatzkontingenten				
Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	5,4	94,6	0	0
B	94,6	213,8	6	22
C	213,8	275,7	6	17
D	275,7	316,5	5	11
E	316,5	5,4	3	2

Tab. 4: Zusatzkontingente im Geltungsbereich des BPlans

Die Zusatzkontingente Tag gelten nicht für die Teilflächen 7 und 8; die Zusatzkontingente Nacht gelten nicht für Teilfläche 8. Zulässig sind demzufolge Vorhaben, deren Geräusche die in vorstehenden Tabellen 3 und 4 angegebenen Emissionskontingente weder tags (06:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-06:00 Uhr) überschreiten.

3.5 ERMITTLUNG DER IMMISSIONSKONTINGENTE

Die Immissionskontingente der einzelnen Teilflächen am Beurteilungspegel der Immissionsorte sind für den Tag und die Nacht in nachstehenden Tabellen wiedergegeben. Diese sind von Betrieben, die sich auf den Änderungs- und Erweiterungsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden verbindlich einzuhalten.

Wie den nachfolgenden Tabellen ebenfalls entnommen werden kann, können mit den festzusetzenden Lärmemissionskontingenten die Planwerte an den nächstgelegenen Immissionsorten (Tab. 5.1 und 5.2) eingehalten bzw. unterschritten werden.

			Teilpegel						
Teilfläche	Größe [m²]	L(EK)	IO1 GE HMS 1	IO2 MI Rgbger 55	IO3 WA Birket 28	IO4 WA Birket 20	IO5 WA Pflug 9	IO6 MD Rabenmühle	IO7 MD Kleinenzenried 6
TF 1	17556,6	60	53,3	47,8	41,9	44,1	42,0	38,1	31,3
TF 2	1793,8	60	42,6	44,3	36,0	37,5	33,4	26,5	22,1
TF 3	2135,2	60	40,9	44,4	38,1	38,7	34,1	26,9	23,1
TF 4	3733,0	60	40,7	44,0	41,3	40,4	36,0	28,9	25,9
TF 5	664,5	60	31,8	33,3	30,7	30,2	26,8	22,0	18,8
TF 6	2285,2	60	36,5	37,3	34,6	34,3	31,4	27,9	24,2
TF 7	2237,1	65	42,7	42,9	39,2	39,5	36,6	33,3	28,8
TF 8	1752,2	65	42,6	42,3	37,9	38,6	35,8	32,5	27,4
Immissionskontingent L(IK)			54,8	52,6	47,7	48,4	45,4	41,1	35,7
Unterschreitung			10,2	2,4	1,3	0,6	3,6	18,9	24,3

Tab. 5.1: Immissionskontingente Tag

			Teilpegel						
Teilfläche	Größe [m²]	L(EK)	IO1 GE HMS 1	IO2 MI Rgbger 55	IO3 WA Birket 28	IO4 WA Birket 20	IO5 WA Pflug 9	IO6 MD Rabenmühle	IO7 MD Kleinenzenried 6
TF 1	17556,6	33	26,3	20,8	14,9	17,1	15,0	11,1	4,3
TF 2	1793,8	40	22,6	24,3	16,0	17,5	13,4	6,5	2,1
TF 3	2135,2	35	15,9	19,4	13,1	13,7	9,1	1,9	-
TF 4	3733,0	35	15,7	19,0	16,3	15,4	11,0	3,9	0,9
TF 5	664,5	40	11,8	13,3	10,7	10,2	6,8	2,0	-
TF 6	2285,2	40	16,5	17,3	14,6	14,3	11,4	7,9	4,2
TF 7	2237,1	40	17,7	17,9	14,2	14,5	11,6	8,3	3,8
TF 8	1752,2	60	37,6	37,3	32,9	33,6	30,8	27,5	22,4
Immissionskontingent L(IK)			38,2	37,8	33,3	34,0	31,1	27,8	22,7
Unterschreitung			11,8	2,2	0,7	0,0	2,9	17,2	22,3

Tab. 5.2: Immissionskontingente Nacht

Die maximal zulässigen Immissionskontingente ergeben sich aus der Addition der oben angegebenen Immissionskontingente der Tabellen 5.1 und 5.2 und der richtungsabhängigen Zusatzkontingente. Die Zusatzkontingente Tag gelten nicht für die Teilflächen 7 und 8; die Zusatzkontingente Nacht gelten nicht für Teilfläche 8.

4. FORMULIERUNGSVORSCHLAG FESTSETZUNG

4.1 ZULÄSSIGE SCHALLEMISSIONEN

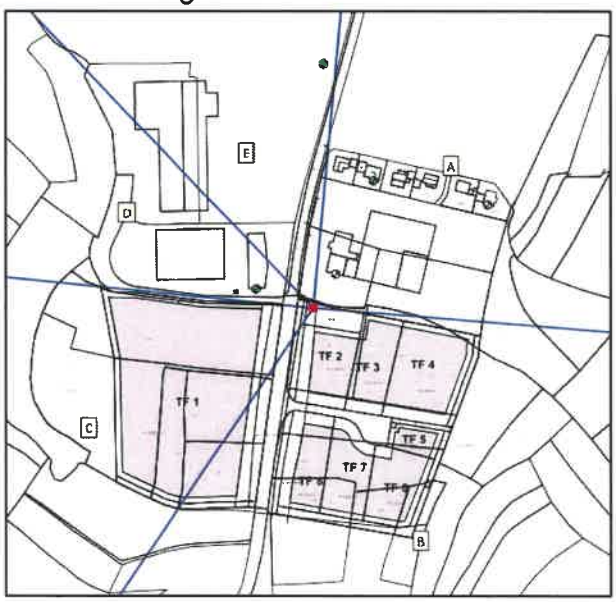
Durch bestehende Gewerbebetriebe im Einwirkbereich der Bebauungsplanung kann davon ausgegangen werden, dass in den nördlich gelegenen Wohngebieten eine Vorbelastung durch Gewerbelärm besteht. Diese wurde mit einer Reduktion der Planwerte um - 6 dB gem. TA Lärm Pkt. 3.2.1 berücksichtigt.

4.2 Zulässig sind Nutzungen auf den Planungsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans GE „An der Regensburger Straße“, deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Baugrenzen) abgestrahlte Schallleistung die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00 –22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten:

Lärmkontingente LEK Tag/Nacht pro m², ermittelt nach DIN 45691 und Zusatzkontingente nach Richtungssektoren					
Teilfläche	Kontingent		Sektor	Zusatzkontingent	
	Tag	Nacht		Tag	Nacht
TF 1	60	33	A	0	0
TF 2	60	40	B	6	22
TF 3	60	35	C	6	17
TF 4	60	35	D	5	11
TF 5	60	40	E	3	2
TF 6	60	40			
TF 7	65	40			
TF 8	65	60			

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i,j}$ zu ersetzen ist. Die Zusatzkontingente Tag gelten nicht für die Teilflächen 7 und 8; die Zusatzkontingente Nacht gelten nicht für Teilfläche 8. Unabhängig von den festgesetzten Kontingenten sind an den nächstgelegenen Immissionsorten im Geltungsbereich des Bebauungsplans GE "An der Regensburger Straße" die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten.

Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz von Flächenschallquellen mit den Umgriffen gemäß Übersichtslageplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan GE „An der Regensburger Straße“ 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.



4.3 Anhand von schalltechnischen Gutachten kann von der Genehmigungsbehörde bei Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsanträgen von anzusiedelnden Betrieben der Nachweis gefordert werden, dass die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden können. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen.

4.4 Betriebsleiterwohnungen und Betriebsleiterwohngebäude sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur ausnahmsweise zulässig.

5. FORMULIERUNGSVORSCHLAG HINWEISE

5.1 Maßgebliche und relevante Immissionsorte im Einwirkbereich der Bebauungsplanung können bereits durch Gewerbelärm vorbelastet sein. Dies wurde gemäß schalltechnischer Untersuchung bei der Ermittlung der Planwerte entsprechend berücksichtigt.

5.2 Darüber hinaus werden die folgenden Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten.

- Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ hierzu können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden.
- Technische Anlagen und Aggregate sollten im Bereich von Gebäuden situiert werden, die dem nächstgelegenen Immissionsort abgewandt sind.
- Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen ausgenutzt werden.

5.3 Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können bei der Stadt Rötz - Rathausstraße 1 - 92443 Rötz zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden

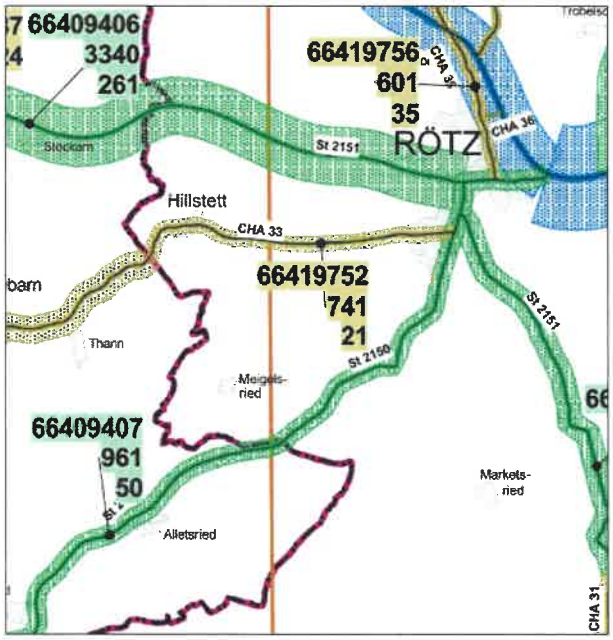
6. ANLAGENBEZOGENER VERKEHR

Zur Abschätzung des anlagenbezogenen Verkehrs wurde eine Verkehrsnachfrageprognose nach dem Bosserhoff-Verfahren durchgeführt. Die Ergebnisse sind dem Anhang 2 beigefügt.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass pro Werktag 1.100 Kfz durch das neue Plangebiet induziert werden. Ausgehend von einer 5 Tage-Arbeitswoche und dem Ausschluss von Einzelhandelseinrichten wird dadurch ein Verkehrsaufkommen von rd. 700 Fahrzeugen im DTV abgeschätzt, dass sich an der Regensburger Straße zu etwa 90% in Richtung Stadtgebiet orientieren wird.

Die Zusatzbelastung der Regensburger Straße wird dadurch in etwa 630 Kfz pro Tag im DTV betragen; der SV-Anteil beträgt ca. 9%.

Amtliche Verkehrszahlen liegen für den relevanten Streckenabschnitt der Regensburger Straße nicht vor. Die nächstgelegene Zählstelle (ZStNr. 66409407) befindet sich nach Abstried in Richtung Neukirchen-Balbini und ist nicht repräsentativ.



Grafik 3: Ausschnitt Verkehrsmengenkarte Landkreis Cham

Die Stadt Rötz hat am Mittwoch, 10.11.2021 eine Verkehrszählung nach EVE 2012 in der Regensburger Straße (innerorts) durchgeführt. die auf Basis des HBS 2015 auf Ganztages- und DTV-Werte hochgerechnet wurden. Die Ergebnisse sind dem Anhang 2 beigefügt.
Für das Jahr 2021 konnte innerorts ein Verkehrsaufkommen von 2.250 Kfz im DTV bei einem Schwerverkehrsanteil von 4,9% ermittelt werden.

Neben dem Gewerbelärm sind nach TA Lärm gesondert die entstehenden Verkehrsgeräusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen zu berücksichtigen. Diese sind in einem Abstand von bis zu 500 Metern vom Betriebsgrundstück organisatorisch soweit wie möglich zu vermindern, soweit,

a) sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
b) keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
c) die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Diese Anforderungen gelten kumulativ!

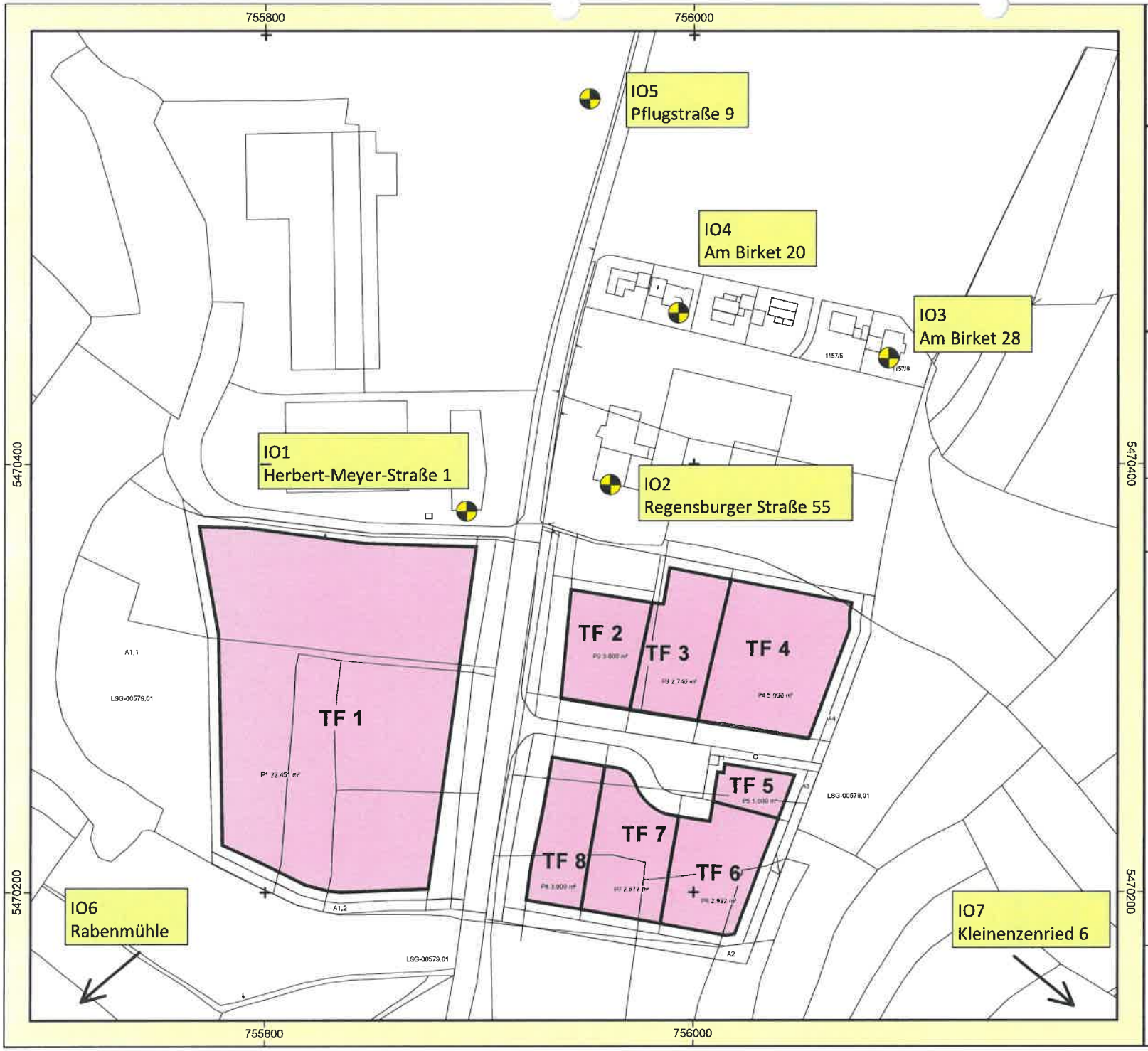
Da der induzierte Verkehr mit einem geschätzten Verkehrsaufkommen von 630 Kfz pro Tag im DTV dem bestehenden Verkehr der Regensburger Straße mit 2.250 Kfz im DTV deutlich untergeordnet ist, tritt eine Vermischung des Verkehrs ein.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Anforderungen der TA Lärm nicht erfüllt werden um Maßnahmen organisatorischer Art zu treffen.

Cham, 27.03.2023

Dipl.-Geogr. Univ. H. Pressler

Anhang 1



Auftraggeber: Stadt Rötz
Projekt: SU GE Regensburger Straße
Projekt-Nr. 2021 - R - 107

Karte

1

Lageplan
Immissionsorte und Flächenschallquellen

Bearbeiter: Dipl.-Geogr. Univ. H. Pressler
Erstellt am: 27.03.2023
Bearbeitet mit SoundPLAN 9.0, Update 23.03.2023

N

Maßstab 1:2500

0 15 30 60 90 120 m

GEO.VER.S.UM
Planungs Gemeinschaft
Pressler & Geiler

Anhang 1
Seite 1

Kontingentierung für: Tageszeitraum

Immissionsort	IO1 GE HMS 1	IO2 MI Rgbger 55	IO3 WA Birket 28	IO4 WA Birket 20	IO5 WA Pflug 9	IO6 MD Rabenmühle	IO7 MD Kleinenzenried 6
Gesamtimmissionswert L(GI)	65,0	55,0	55,0	55,0	55,0	60,0	60,0
Geräuschvorbelastung L(vor)	0,0	0,0	-6,0	-6,0	-6,0	0,0	0,0
Planwert L(PI)	65,0	55,0	49,0	49,0	49,0	60,0	60,0

			Teilpegel						
Teilfläche	Größe [m²]	L(EK)	IO1 GE HMS 1	IO2 MI Rgbger 55	IO3 WA Birket 28	IO4 WA Birket 20	IO5 WA Pflug 9	IO6 MD Rabenmühle	IO7 MD Kleinenzenried 6
TF 1	17556,6	60	53,3	47,8	41,9	44,1	42,0	38,1	31,3
TF 2	1793,8	60	42,6	44,3	36,0	37,5	33,4	26,5	22,1
TF 3	2135,2	60	40,9	44,4	38,1	38,7	34,1	26,9	23,1
TF 4	3733,0	60	40,7	44,0	41,3	40,4	36,0	28,9	25,9
TF 5	664,5	60	31,8	33,3	30,7	30,2	26,8	22,0	18,8
TF 6	2285,2	60	36,5	37,3	34,6	34,3	31,4	27,9	24,2
TF 7	2237,1	65	42,7	42,9	39,2	39,5	36,6	33,3	28,8
TF 8	1752,2	65	42,6	42,3	37,9	38,6	35,8	32,5	27,4
Immissionskontingent L(IK)			54,8	52,6	47,7	48,4	45,4	41,1	35,7
Unterschreitung			10,2	2,4	1,3	0,6	3,6	18,9	24,3

Kontingentierung für: Nachtzeitraum

Immissionsort	IO1 GE HMS 1	IO2 MI Rgbger 55	IO3 WA Birket 28	IO4 WA Birket 20	IO5 WA Pflug 9	IO6 MD Rabenmühle	IO7 MD Kleinenzenried 6
Gesamtimmissionswert L(GI)	50,0	40,0	40,0	40,0	40,0	45,0	45,0
Geräuschvorbelastung L(vor)	0,0	0,0	-6,0	-6,0	-6,0	0,0	0,0
Planwert L(PI)	50,0	40,0	34,0	34,0	34,0	45,0	45,0

			Teilpegel						
Teilfläche	Größe [m²]	L(EK)	IO1 GE HMS 1	IO2 MI Rgbger 55	IO3 WA Birket 28	IO4 WA Birket 20	IO5 WA Pflug 9	IO6 MD Rabenmühle	IO7 MD Kleinenzenried 6
TF 1	17556,6	33	26,3	20,8	14,9	17,1	15,0	11,1	4,3
TF 2	1793,8	40	22,6	24,3	16,0	17,5	13,4	6,5	2,1
TF 3	2135,2	35	15,9	19,4	13,1	13,7	9,1	1,9	-
TF 4	3733,0	35	15,7	19,0	16,3	15,4	11,0	3,9	0,9
TF 5	664,5	40	11,8	13,3	10,7	10,2	6,8	2,0	-
TF 6	2285,2	40	16,5	17,3	14,6	14,3	11,4	7,9	4,2
TF 7	2237,1	40	17,7	17,9	14,2	14,5	11,6	8,3	3,8
TF 8	1752,2	60	37,6	37,3	32,9	33,6	30,8	27,5	22,4
Immissionskontingent L(IK)			38,2	37,8	33,3	34,0	31,1	27,8	22,7
Unterschreitung			11,8	2,2	0,7	0,0	2,9	17,2	22,3

Entfernungsminderung A(div)

Teilfläche	Größe [m²]	IO1 GE HMS 1	IO2 MI Rgbger 55	IO3 WA Birket 28	IO4 WA Birket 20	IO5 WA Pflug 9	IO6 MD Rabenmühle	IO7 MD Kleinenzenried 6
TF 1	17556,6	49,1	54,7	60,5	58,4	60,5	64,3	71,1
TF 2	1793,8	50,0	48,3	56,5	55,0	59,2	66,1	70,4
TF 3	2135,2	52,4	48,9	55,2	54,6	59,2	66,4	70,2
TF 4	3733,0	55,0	51,8	54,4	55,4	59,7	66,9	69,8
TF 5	664,5	56,4	54,9	57,5	58,0	61,4	66,2	69,5
TF 6	2285,2	57,1	56,3	59,0	59,2	62,2	65,7	69,3
TF 7	2237,1	55,8	55,6	59,3	59,0	61,9	65,2	69,7
TF 8	1752,2	54,8	55,1	59,5	58,8	61,7	64,9	70,0

Vorschlag für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan:
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L{EK} nach DIN45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

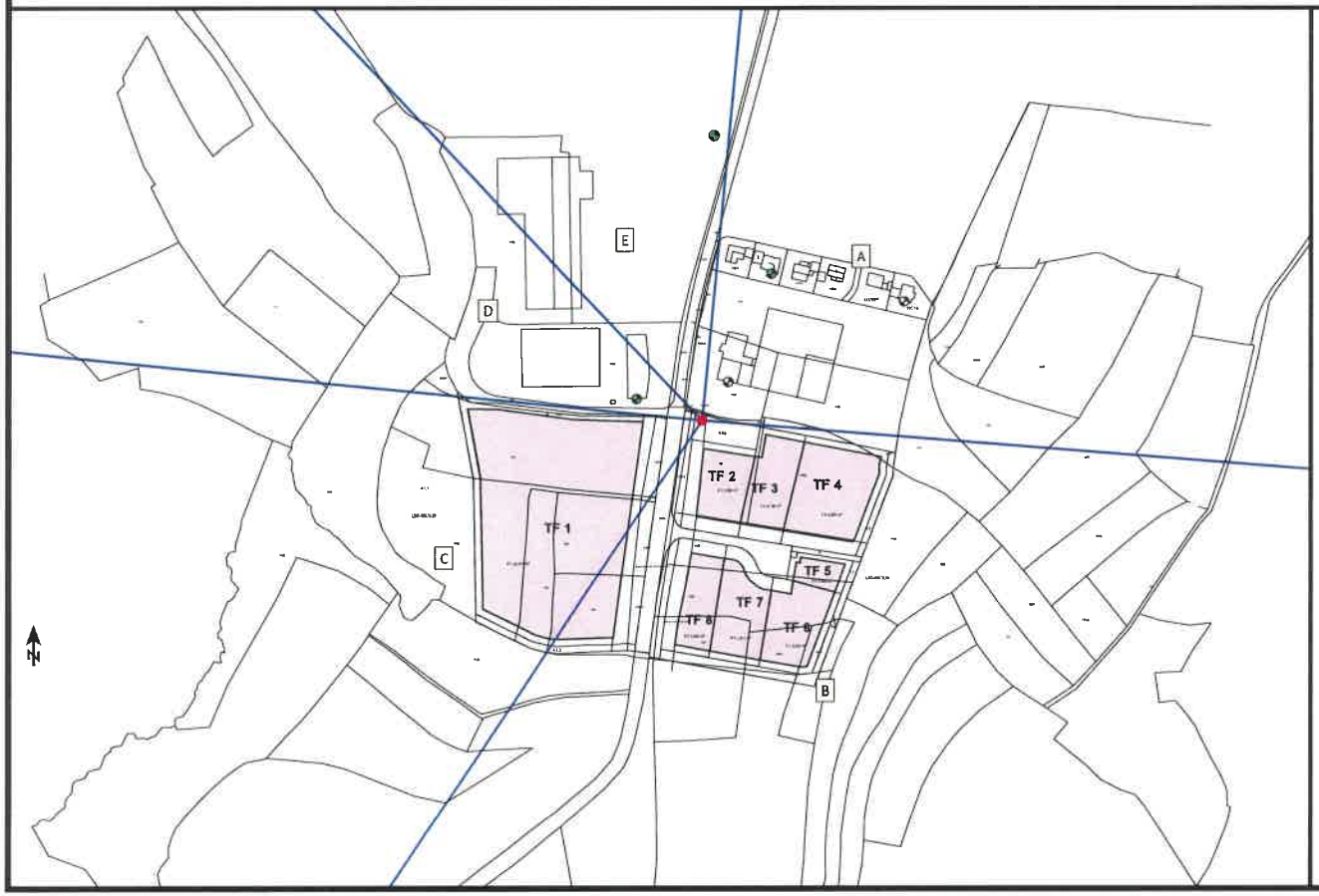
Emissionskontingente

Teilfläche	L(EK),T	L(EK),N
TF 1	60	33
TF 2	60	40
TF 3	60	35
TF 4	60	35
TF 5	60	40
TF 6	60	40
TF 7	65	40
TF 8	65	60

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

SU GE Regensburger Straße
Geräuschkontingentierung
RNAT0005

Vorschlag für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan:
Für in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN45691 das Emissionskontingent L{EK} der einzelnen Teilflächen durch L{EK}+L{EK,zus} ersetzt werden

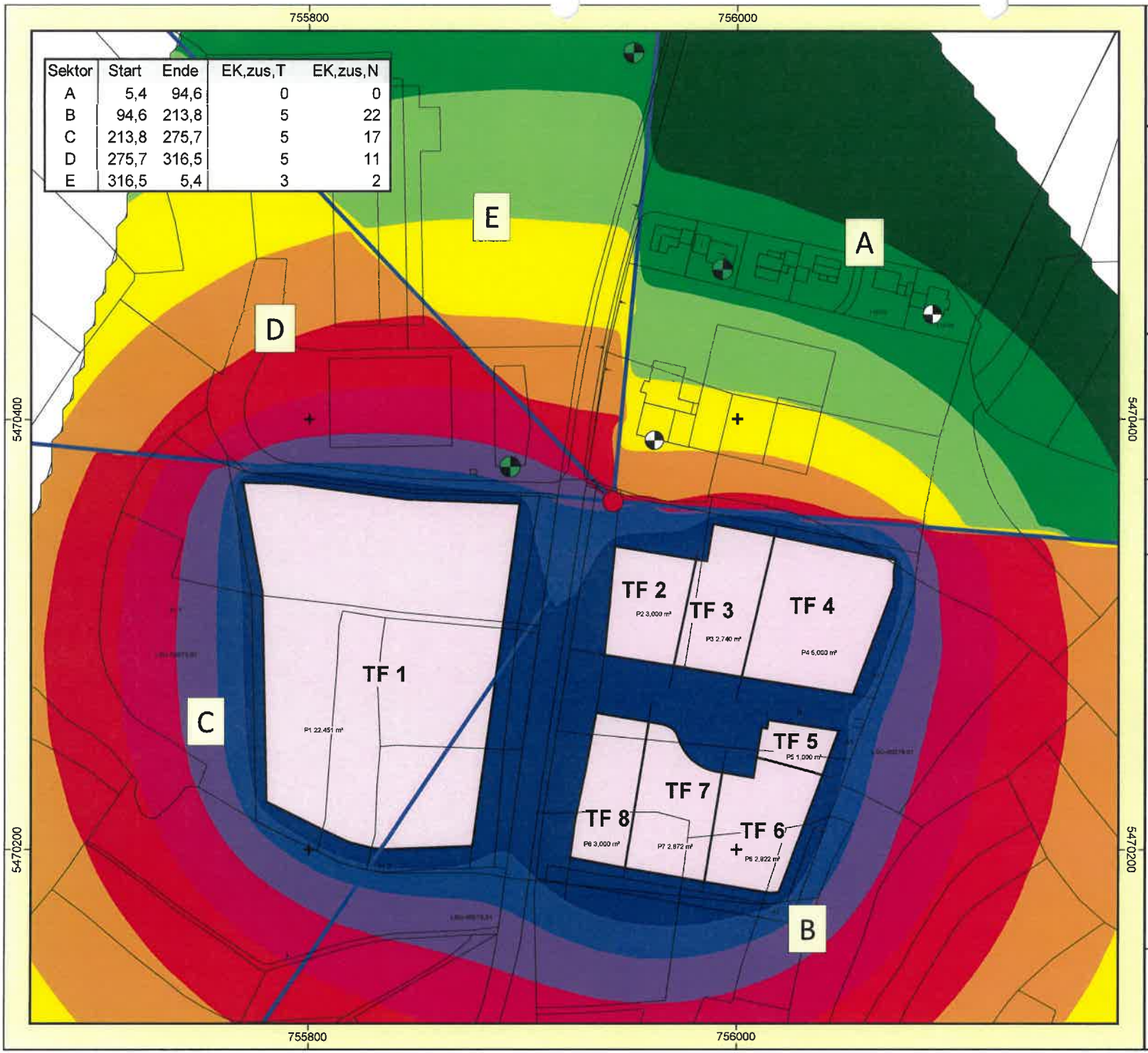


Referenzpunkt

X	Y
755941,79	5470361,83

Sektoren mit Zusatzkontingenten

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	5,4	94,6	0	0
B	94,6	213,8	6	22
C	213,8	275,7	6	17
D	275,7	316,5	5	11
E	316,5	5,4	3	2



Sektor	Start	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	5,4	94,6	0	0
B	94,6	213,8	5	22
C	213,8	275,7	5	17
D	275,7	316,5	5	11
E	316,5	5,4	3	2

Auftraggeber: Stadt Rötz
Projekt: SU GE Regensburger Straße
Projekt-Nr. 2021 - R - 107

Karte
2

Geräuschkontingentierung 2023 DIN 45691
Beurteilungszeitraum TAG
Ergebnis-Nummer 5
Berechnung in 2 m über Grund

Bearbeiter: Dipl.-Geogr. Univ. H. Pressler
Erstellt am: 27.03.2023
Bearbeitet mit SoundPLAN 9.0, Update 23.03.2023

Pegelwerte LrT
in dB(A)

- < 47
- 47 - 49
- 49 - 51
- 51 - 53
- 53 - 55
- 55 - 57
- 57 - 59
- 59 - 61
- 61 - 63
- >= 63

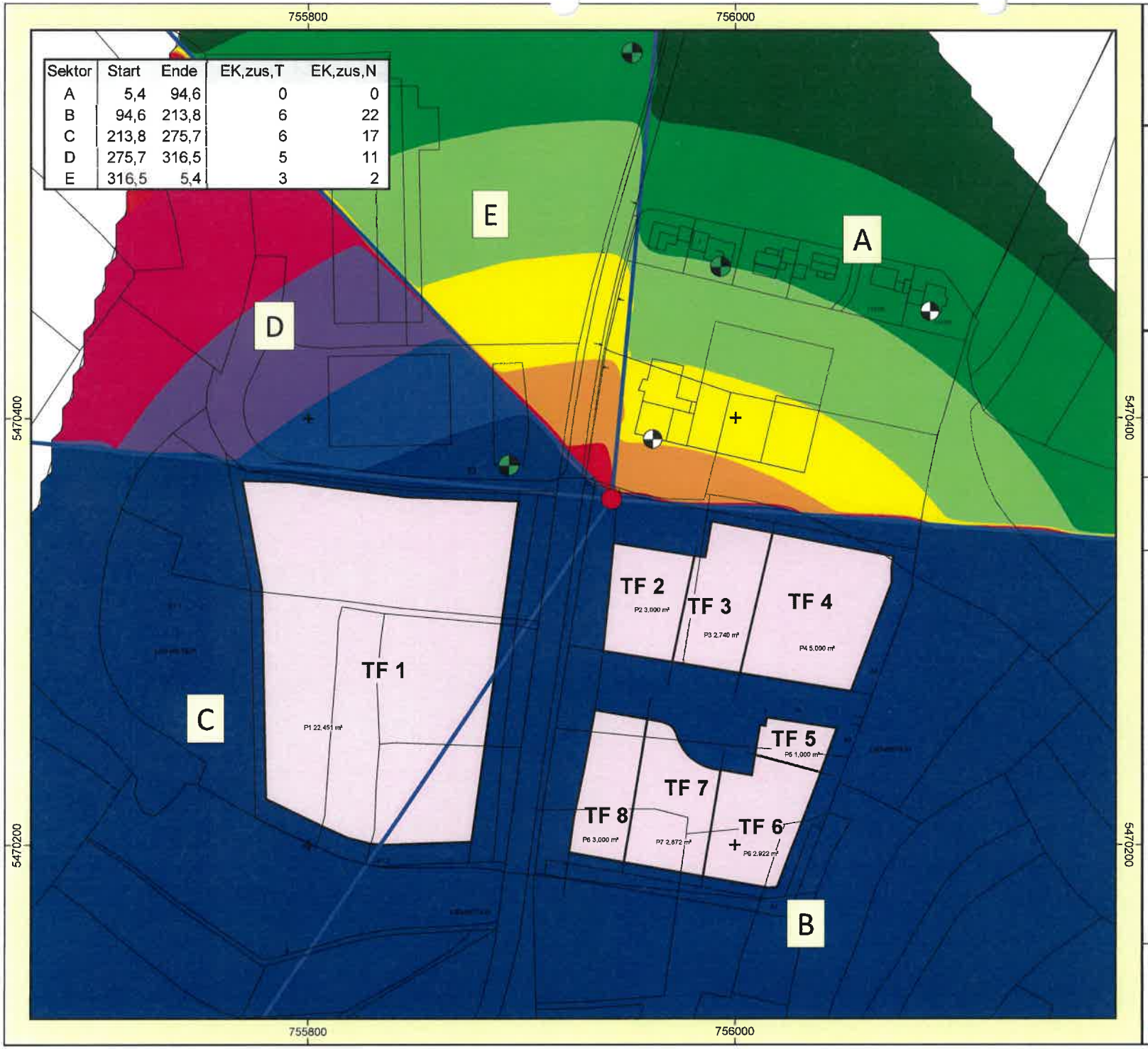
Zeichenerklärung

- Referenzpunkt
- Sektorrand
- Kontingentierungsf
- Immissionsort
- Maßgebender Imm

Maßstab 1:2500
0 15 30 60 90 120 m

GEO.VER.S.UM
Planungs Pressler & Gemeinschaft Geiler

Sektor	Start	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	5,4	94,6	0	0
B	94,6	213,8	6	22
C	213,8	275,7	6	17
D	275,7	316,5	5	11
E	316,5	5,4	3	2



Auftraggeber: Stadt Rötz
Projekt: SU GE Regensburger Straße
Projekt-Nr. 2021 - R - 107

Karte
3

Geräuschkontingentierung 2023 DIN 45691
Beurteilungszeitraum NACHT
Ergebnis-Nummer 5
Berechnung in 2 m über Grund

Bearbeiter: Dipl.-Geogr. Univ. H. Pressler
Erstellt am: 27.03.2023
Bearbeitet mit SoundPLAN 9.0, Update 23.03.2023

Pegelwerte LrN
in dB(A)

	< 32
32	- 34
34	- 36
36	- 38
38	- 40
40	- 42
42	- 44
44	- 46
46	- 48
	>= 48

Zeichenerklärung

- Referenzpunkt
- Sektorrand
- Kontingentierungsf
- Immissionsort
- Maßgebender Imm

Maßstab 1:2500
0 15 30 60 90 120 m

GEO.VER.S.UM
Planungs Gemeinschaft
Pressler & Geiler

SU GE Regensburger Straße
Beurteilung Verkehrslärm Bestand
Emissionsberechnung Straße

Straße	KM	DTV	vzul Tag	vzul Nacht	M Tag	pPkw Tag	pLkw1 Tag	pLkw2 Tag	pKrad Tag	M Nacht	pLkw1 Nacht	pLkw2 Nacht	pKrad Nacht	Straßenoberfläche	Stei-gung	L'w Tag	L'w Nacht
	km	Kfz/24h	km/h	km/h	Kfz/h	%	%	%	%	Kfz/h	%	%	%		%	dB(A)	dB(A)
Regensburger Straße	0,000	1006	50	5	58	92,8	2,6	3,3	1,4	9	2,2	3,2	1,1	Nicht geriffelter Gussasphalt	-2,9	72,4	61,9
Regensburger Straße	0,050	1006	50	5	58	92,8	2,6	3,3	1,4	9	2,2	3,2	1,1	Nicht geriffelter Gussasphalt	-2,7	72,4	61,9
Regensburger Straße	0,099	1006	50	5	58	92,8	2,6	3,3	1,4	9	2,2	3,2	1,1	Nicht geriffelter Gussasphalt	-3,2	72,4	62,0
Regensburger Straße	0,120	1006	50	5	58	92,8	2,6	3,3	1,4	9	2,2	3,2	1,1	Nicht geriffelter Gussasphalt	-3,5	72,5	62,0
Regensburger Straße	0,149	1006	50	5	58	92,8	2,6	3,3	1,4	9	2,2	3,2	1,1	Nicht geriffelter Gussasphalt	-3,4	72,4	62,0
Regensburger Straße	0,185	1006	50	5	58	92,8	2,6	3,3	1,4	9	2,2	3,2	1,1	Nicht geriffelter Gussasphalt	-3,9	72,5	62,1
Regensburger Straße	0,227	1006	50	5	58	92,8	2,6	3,3	1,4	9	2,2	3,2	1,1	Nicht geriffelter Gussasphalt	-4,0	72,5	62,1
Regensburger Straße	0,273	1006	50	5	58	92,8	2,6	3,3	1,4	9	2,2	3,2	1,1	Nicht geriffelter Gussasphalt	-4,0	72,5	62,1
Regensburger Straße	0,312	1006	50	5	58	92,8	2,6	3,3	1,4	9	2,2	3,2	1,1	Nicht geriffelter Gussasphalt	-4,0	72,5	62,1
Regensburger Straße	0,368	1006	50	5	58	92,8	2,6	3,3	1,4	9	2,2	3,2	1,1	Nicht geriffelter Gussasphalt	-3,9	72,5	62,1

Legende

Straße		Straßenname
KM	km	Kilometrierung
DTV	Kfz/24h	Durchschnittlicher Täglicher Verkehr
vzul Tag	km/h	Geschwindigkeit Pkw in Zeitbereich
vzul Nacht	km/h	Geschwindigkeit Pkw in Zeitbereich
M Tag	Kfz/h	Mittlerer stündlicher Verkehr in Zeitbereich
pPkw Tag	%	Prozent Pkw im Zeitbereich
pLkw1 Tag	%	Prozent Lkw1 im Zeitbereich
pLkw2 Tag	%	Prozent Lkw2 im Zeitbereich
pKrad Tag	%	Prozent Motorräder im Zeitbereich
M Nacht	Kfz/h	Mittlerer stündlicher Verkehr in Zeitbereich
pLkw1 Nacht	%	Prozent Lkw1 im Zeitbereich
pLkw2 Nacht	%	Prozent Lkw2 im Zeitbereich
pKrad Nacht	%	Prozent Motorräder im Zeitbereich
Straßenoberfläche		
Stei- gung	%	Längsneigung in Prozent (positive Werte Steigung, negative Werte Gefälle)
L'w Tag	dB(A)	Schallleistungspegel / Meter im Zeitbereich
L'w Nacht	dB(A)	Schallleistungspegel / Meter im Zeitbereich

SU GE Regensburger Straße
Beurteilung Verkehrslärm Bestand
Beurteilungspegel

Immissionsort	Nutzung	SW	HR	X m	Y m	Z m	GH m	IGW,T dB(A)	LrT dB(A)	LrT,diff dB	IGW,N dB(A)	LrN dB(A)	LrN,diff dB	
Am Birket 18	WA	EG	W	755960,1	5470485,2	467,4	465,3	59	57,1	---	49	46,7	---	
		1.OG				470,2	465,3	59	57,2	---	49	46,8	---	
Pflugstraße 9	WA	EG	O	755954,0	5470573,4	466,0	463,6	59	55,8	---	49	45,4	---	
		1.OG				468,8	463,6	59	56,0	---	49	45,6	---	

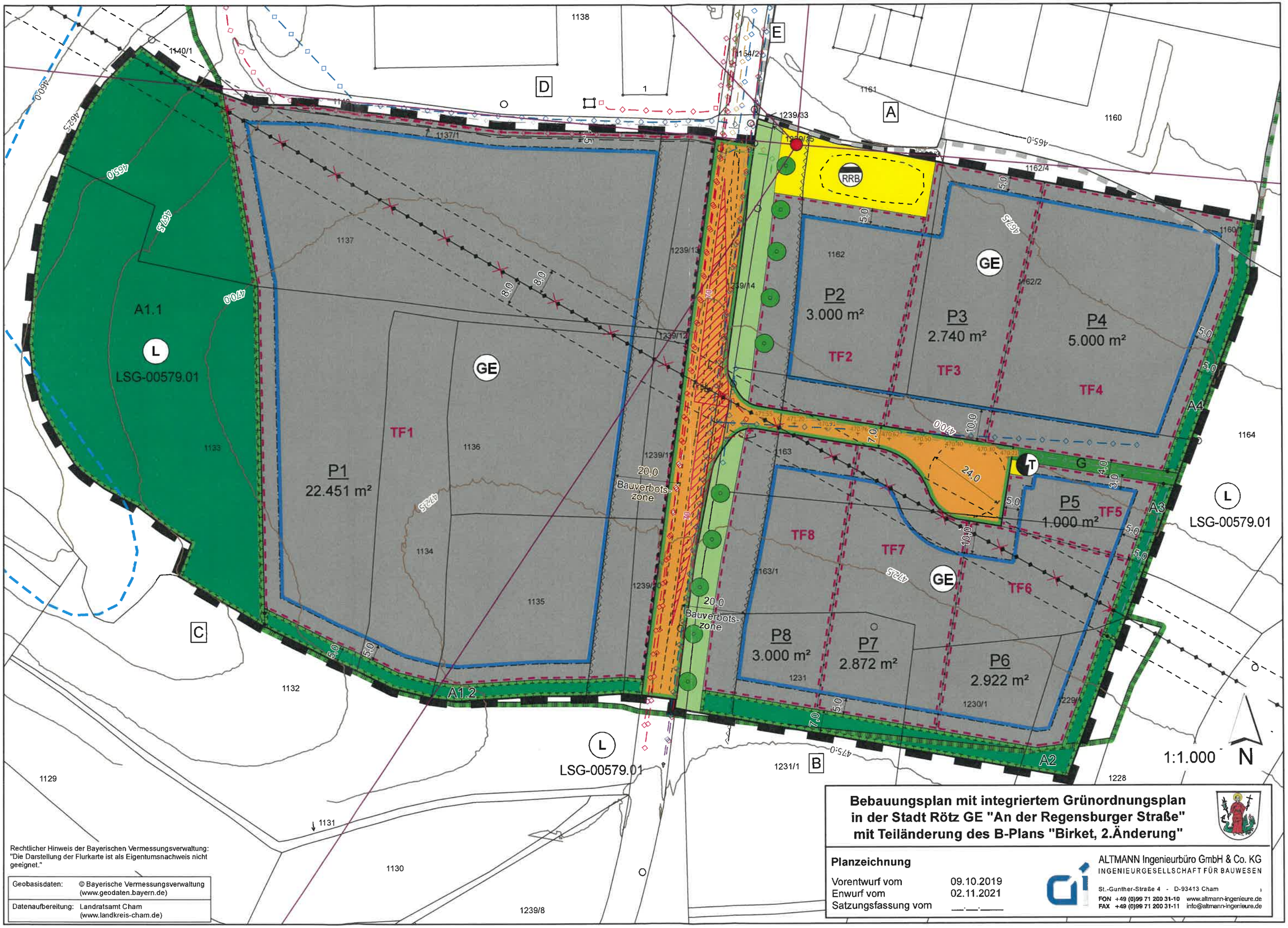
SU GE Regensburger Straße
Beurteilung Verkehrslärm Prognose
Emissionsberechnung Straße

Straße	KM	DTV	vzul Tag	vzul Nacht	M Tag	pPkw Tag	pLkw1 Tag	pLkw2 Tag	pKrad Tag	M Nacht	pLkw1 Nacht	pLkw2 Nacht	pKrad Nacht	Straßenoberfläche	Stei-gung	L'w Tag	L'w Nacht
	km	Kfz/24h	km/h	km/h	Kfz/h	%	%	%	%	Kfz/h	%	%	%		%	dB(A)	dB(A)
Regensburger Straße	0,000	2053	50	5	120	87,2	5,9	6,3	0,7	17	4,2	4,2	0,6	Nicht geriffelter Gussasphalt	-2,9	76,2	65,0
Regensburger Straße	0,050	2053	50	5	120	87,2	5,9	6,3	0,7	17	4,2	4,2	0,6	Nicht geriffelter Gussasphalt	-2,7	76,1	65,0
Regensburger Straße	0,099	2053	50	5	120	87,2	5,9	6,3	0,7	17	4,2	4,2	0,6	Nicht geriffelter Gussasphalt	-3,2	76,2	65,1
Regensburger Straße	0,120	2053	50	5	120	87,2	5,9	6,3	0,7	17	4,2	4,2	0,6	Nicht geriffelter Gussasphalt	-3,5	76,3	65,1
Regensburger Straße	0,149	2053	50	5	120	87,2	5,9	6,3	0,7	17	4,2	4,2	0,6	Nicht geriffelter Gussasphalt	-3,4	76,3	65,1
Regensburger Straße	0,185	2053	50	5	120	87,2	5,9	6,3	0,7	17	4,2	4,2	0,6	Nicht geriffelter Gussasphalt	-3,9	76,3	65,2
Regensburger Straße	0,227	2053	50	5	120	87,2	5,9	6,3	0,7	17	4,2	4,2	0,6	Nicht geriffelter Gussasphalt	-4,0	76,4	65,2
Regensburger Straße	0,273	2053	50	5	120	87,2	5,9	6,3	0,7	17	4,2	4,2	0,6	Nicht geriffelter Gussasphalt	-4,0	76,4	65,2
Regensburger Straße	0,312	2053	50	5	120	87,2	5,9	6,3	0,7	17	4,2	4,2	0,6	Nicht geriffelter Gussasphalt	-4,0	76,4	65,2
Regensburger Straße	0,368	2053	50	5	120	87,2	5,9	6,3	0,7	17	4,2	4,2	0,6	Nicht geriffelter Gussasphalt	-3,9	76,4	65,2

SU GE Regensburger Straße
Beurteilung Verkehrslärm Prognose
Beurteilungspegel

Immissionsort	Nutzung	SW	HR	X m	Y m	Z m	GH m	IGW,T dB(A)	LrT dB(A)	LrT,diff dB	IGW,N dB(A)	LrN dB(A)	LrN,diff dB
Am Birket 18	WA	EG	W	755960,1	5470485,2	467,4	465,3	59	60,9	1,9	49	49,8	0,8
		1.OG				470,2	465,3	59	61,0	2,0	49	49,9	0,9
Pflugstraße 9	WA	EG	O	755954,0	5470573,4	466,0	463,6	59	59,6	0,6	49	48,5	---
		1.OG				468,8	463,6	59	59,8	0,8	49	48,7	---

Nr. Lfd. Pkt	Punktname	HFront	SW	Nutz	Tag IGW in dB(A)	Nacht IGW in dB(A)	Tag Prognose o GE in dB(A)	Nacht Prognose o GE in dB(A)	LrT Prognose mit GE in dB(A)	LrN Prognose mit GE in dB(A)	LrT Veränderung in dB(A)	LrN Veränderung in dB(A)	TA Lärm Kriterien Pkt. 7.4 erfüllt	Bemerkung
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	Am Birket 18	W	EG	WA	59	49	57,2	46,7	60,9	49,8	3,7	3,1	nein	kumulativ nicht erfüllt
1		W	1.OG	WA	59	49	57,2	46,8	61,0	49,9	3,8	3,1	nein	kumulativ nicht erfüllt
2	Pflugstraße 9	O	EG	WA	59	49	55,8	45,4	59,6	48,5	3,8	3,1	nein	kumulativ nicht erfüllt
2		O	1.OG	WA	59	49	56,0	45,6	59,8	48,7	3,8	3,1	nein	kumulativ nicht erfüllt



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Stadt Rötz GE "An der Regensburger Straße" mit Teiländerung des B-Plans "Birket, 2.Änderung"

Planzeichnung

Vorentwurf vom 09.10.2019
Enwurf vom 02.11.2021
Satzungsfassung vom __.__.____

ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN
St.-Gunther-Straße 4 - D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31-10 www.altmann-ingenieure.de
FAX +49 (0)99 71 200 31-11 info@altmann-ingenieure.de

Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:
"Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet."

Geobasisdaten:	© Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
Datenaufbereitung:	Landratsamt Cham (www.landkreis-cham.de)

Anhang 2

3.4 Gewerbegebiete (GE, GI): Abschätzung der Strukturgrößen (Beschäftigte)

Hinweis: Wenn verkehrsintensive Einrichtungen im Gebiet sind, müssen zusätzlich deren Verkehrsaufkommen nach Kapitel 3.5 ermittelt werden.

Hinweis: Wenn die Anzahl der Beschäftigten bekannt ist, ist diese in der Tabelle am Schluss im fett umrahmten Teil einzutragen.

(3.1.3) Abschätzung der Beschäftigtenanzahl über die Brutto-Baulandfläche und Beschäftigtendichte

Gebiet	Nutzung	Fläche (brutto)	Beschäftigten-dichte	
		in ha	B/ha	
			Min	Max
GE	GE 1-8			
Regens				
burger				
Straße				
Summe				

Beschäftigte	
Min	Max

(3.1.4) Abschätzung der Beschäftigtenanzahl über die Netto-Baulandfläche und Beschäftigtendichte (abhängig vom Baugebietstyp)

Gebiet	Nutzung	Fläche (netto)	Beschäftigten-dichte	
		in ha	B/ha	
			Min	Max
GE	GE 1-8	3,4	40,0	300,0
Regens				
burger				
Straße				
Summe		3,4		

Beschäftigte	
Min	Max
134	1.008
134	1.008

(3.1.8) Abschätzung der Beschäftigtenanzahl über die Netto-Baulandfläche und Beschäftigtendichte (abhängig von der Branche)

Gebiet	Nutzung	Fläche (netto)	Beschäftigten-dichte	
		in ha	B/ha	
			Min	Max
GE	GE 1-8	3,4	10,0	100,0
Regens				
burger				
Straße				
Summe		3,4		

Beschäftigte	
Min	Max
34	336
34	336

(3.1.8) Abschätzung der Beschäftigtenanzahl über die Bruttogeschossfläche oder die Nutzfläche

Gebiet	Nutzung	BGF	BGF/Beschäftigtem	
		in qm	BGF/Beschäftigtem	
			Max	Min
GE	GE 1-8			
Regens				
burger				
Straße				
Summe				

Beschäftigte	
Min	Max

(3.1.6) Abschätzung der Beschäftigtenanzahl über die Grundstücksfläche und die Grund-/Geschossflächenzahl

Gebiet	Nutzung	Gr.stücks-fläche	GFZ	BGF in qm	BGF/Beschäftigtem	
		in qm	GFZ		BGF/Beschäftigtem	
					Max	Min
GE	GE 1-8					
Regens						
burger						
Straße						
Summe						

Beschäftigte	
Min	Max

Zusammenstellung der Ergebnisse für die Beschäftigtenanzahl

Gebiet	Nutzung	Beschäftigte		Beschäftigte		Beschäftigte		Beschäftigte		Beschäftigte	
		Abschätzung über Bruttobaulandfläche		Abschätzung über Nettobaulandfläche		Abschätzung über Nettobaulandfläche		Abschätzung über BGF/NFL		Abschätzung über GFZ	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
GE	GE 1-8			134	1.008	34	336				
Regens											
burger											
Straße											
Summe				134	1.008	34	336				

Beschäftigte	
Gewählte Anzahl für Verkehrsabschätzung	
Min	Max
130	340
130	340

3.4 Gewerbegebiete (GE, GI): Abschätzung des Verkehrsaufkommens

Hinweis: Nachfolgend wird die im Arbeitsblatt "Strukturgrößen" in der Tabelle am Schluss im fett umrahmten Teil gewählte Beschäftigtenzahl verwendet.

Gewerbliche Nutzung: Beschäftigtenverkehr:

Gebiet	Nutzung	Beschäftigte		Anwe-senheit	Wege/ Beschäftigtem/d		Wege/Werktag		MIV-Anteil		Pkw-Besetzung
				in %	Wege/B/d				in %		Pers./Pkw
		Min	Max		Min	Max	Min	Max	Min	Max	
GE	GE 1-8	130	340	90	2,0	3,0	234	918	95	100	1,1
Regens											
burger											
Straße											
Summe		130	340				234	918			

Pkw-Fahrten/ Werktag	
Min	Max
202	835
202	835

Gewerbliche Nutzung: Kundenverkehr

Gebiet	Nutzung	Beschäftigte		Wege/ Beschäftigtem/d		Wege/Werktag		MIV-Anteil		Pkw-Besetzung
				Wege/B/d				in %		Pers./Pkw
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
GE	GE 1-8	130	340	0,5	1,0	65	340	95	100	1,1
Regens										
burger										
Straße										
Summe		130	340			65	340			

Pkw-Fahrten/ Werktag	
Min	Max
56	309
56	309

Gebietsbezogener Wirtschaftsverkehr und Gesamtverkehr

Gebiet	Nutzung	Beschäftigte		Kfz-Fahrten/ Beschäftigtem/d		Kfz-Fahrten Werktag		Zuschlag extern. WiV	Kfz-Fahrten Werktag		Kfz-Fahrten/ Werktag		Kfz-Fahrten/ Werktag	
				WiV-F/B/d		interner Wirtschaftsverkehr		in %	externer Wirtschaftsverkehr		gesamter Wirtschaftsverkehr			
		Min	Max	Min	Max	Min	Max		Min	Max	Min	Max	Min	Max
GE	GE 1-8	130	340	0,50	2,00	65	680	5	10	42	75	722	333	1.866
Regens														
burger														
Straße														
Summe		130	340			65	680		10	42	75	722	333	1.866

Schwerverkehr

Gebiet	Nutzung	Kfz-Fahrten/ Werktag		Anteil Schwer-V.	Fahrten Schwer-V./ Werktag	
		Wirtschaftsverkehr		in %	Wirtschaftsverkehr	
		Min	Max		Min	Max
GE	GE 1-8	75	722	25	19	180
Regens						
burger						
Straße						
Summe		75	722		19	180

Gewerbegebiete (GE, GI): Gesamtverkehr

Tagesbelastungen im Gesamtverkehr (ohne Wirtschaftsverkehr): Gebietsbezogener Verkehr [Wege/Fahrten mit allen Verkehrsmitteln]
Quell-/Zielverkehr und Binnenverkehr (d.h. Fahrten mit Quelle und/oder Ziel im Plangebiet)

Gebiet	Nutzung	Gewerbliche Nutzung					
		Beschäftigten-Verkehr Wege/Fahrten		Kunden-Verkehr Wege/Fahrten		Gesamtverkehr Wege/Fahrten	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
GE	GE 1-8	234	918	65	340	299	1.258
Regens							
burger							
Straße							
Summe		234	918	65	340	299	1.258

Gebiete mit gewerblicher Nutzung (GE, GI): ÖPNV

ÖPNV-Anteile:

Gebiet	Nutzung	Gewerbliche Nutzung			
		Beschäftigten-Verkehr		Kunden-Verkehr	
		ÖPNV-Anteil in %		ÖPNV-Anteil in %	
		Min	Max	Min	Max
GE	GE 1-8	0	5	0	0
Regens					
burger					
Straße					

Tagesbelastungen im ÖPNV: Gebietsbezogener Verkehr [Fahrten mit ÖPNV]
Quell-/Zielverkehr und Binnenverkehr (d.h. Fahrten mit Quelle und/oder Ziel im Plangebiet)

Gebiet	Nutzung	Gewerbliche Nutzung					
		Beschäftigten-Verkehr ÖPNV-Fahrten		Kunden-Verkehr ÖPNV-Fahrten		Gesamtverkehr ÖPNV-Fahrten	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
GE	GE 1-8		46				46
Regens							
burger							
Straße							
Summe			46				46

Gewerbegebiete (GE, GI): Gesamtverkehr

Tagesbelastungen im Gesamtverkehr (ohne Wirtschaftsverkehr): Gebietsbezogener Verkehr [Wege/Fahrten mit allen Verkehrsmitteln]
Quell-/Zielverkehr und Binnenverkehr (d.h. Fahrten mit Quelle und/oder Ziel im Plangebiet)

Gebiet	Nutzung	Gewerbliche Nutzung					
		Beschäftigten-Verkehr Wege/Fahrten		Kunden-Verkehr Wege/Fahrten		Gesamtverkehr Wege/Fahrten	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
GE	GE 1-8	234	918	65	340	299	1.258
Regens							
burger							
Straße							
Summe		234	918	65	340	299	1.258

Gebiete mit gewerblicher Nutzung (GE, GI): Nicht-motorisierter Verkehr (NMIV)

NMIV-Anteile:

Gebiet	Nutzung	Gewerbliche Nutzung			
		Beschäftigten-Verkehr		Kunden-Verkehr	
		NMIV-Anteil in %		NMIV-Anteil in %	
		Min	Max	Min	Max
GE	GE 1-8	0	5	0	0
Regens					
burger					
Straße					

Tagesbelastungen im NMIV: Gebietsbezogener Verkehr [Fahrten mit dem Rad, Fußwege]
Quell-/Zielverkehr und Binnenverkehr (d.h. Fahrten mit Quelle und/oder Ziel im Plangebiet)

Gebiet	Nutzung	Gewerbliche Nutzung					
		Beschäftigten-Verkehr NMIV-Wege		Kunden-Verkehr NMIV-Wege		Gesamtverkehr NMIV-Wege	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
GE	GE 1-8		46				46
Regens							
burger							
Straße							
Summe			46				46

Gewerbegebiete (GE, GI): Kfz-Verkehr

Tagesbelastungen im Kfz-Verkehr: Gebietsbezogener Verkehr [Fahrten mit Pkw/Lkw/Kfz]: Fahrzeuge/24h*Gesamtquerschnitt
Quell-/Zielverkehr und Binnenverkehr (d.h. Fahrten mit Quelle und/oder Ziel im Plangebiet)

Gebiet	Nutzung	Gewerbliche Nutzung								Gewerbl. Nutzung	
		Beschäftigten-V. Pkw-Fahrten		Kunden-Verkehr Pkw-Fahrten		Wirtschafts-Verkehr Kfz-Fahrten		Gesamtverkehr Kfz-Fahrten		Schwerverkehr-Fahrten	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
GE	GE 1-8	202	835	56	309	75	722	333	1.866	19	180
Regens											
burger											
Straße											
Summe		202	835	56	309	75	722	333	1.866	19	180

Binnenverkehrs-Anteile im Pkw-Verkehr (Anteile der Fahrten mit Quelle und Ziel im Plangebiet):

Gebiet	Nutzung	Gewerbliche Nutzung		
		Beschäftigten-Verkehr	Kunden-Verkehr	Wirtschafts-Verkehr
		Anteil Binnen-V. in %	Anteil Binnen-V. in %	Anteil Binnen-V. in %
GE	GE 1-8	0	0	0
Regens		0	0	0
burger		0	0	0
Straße		0	0	0
		0	0	0

Gewerbegebiete (GE, GI): Kfz-Verkehr

Tagesbelastungen im Kfz-Verkehr: Quell-/Zielverkehr [Fahrten mit Pkw/Lkw/Kfz]: Fahrzeuge/24h*Gesamtquerschnitt
ohne Binnenverkehr (d.h. Fahrten mit Quelle und Ziel im Plangebiet)

Gebiet	Nutzung	Gewerbliche Nutzung								Gewerbl. Nutzung	
		Beschäftigten-V. Pkw-Fahrten		Kunden-Verkehr Pkw-Fahrten		Wirtschafts-Verkehr Kfz-Fahrten		Gesamtverkehr Kfz-Fahrten		Schwerverkehr-Fahrten	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
GE	GE 1-8	202	835	56	309	75	722	333	1.866	19	180
Regens											
burger											
Straße											
Summe		202	835	56	309	75	722	333	1.866	19	180

Richtungsbezogene Kfz-Tagesbelastungen im Quell-/Zielverkehr [Pkw/Lkw/Kfz]: Fahrzeuge/24h*Richtung

Gebiet	Nutzung	Gewerbliche Nutzung								Gewerbl. Nutzung	
		Beschäftigten-V. Pkw		Kunden-Verkehr Pkw		Wirtschafts-Verkehr Kfz		Quell-/Zielverkehr Kfz		Schwerverkehr Lkw > 3,5 to	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
GE	GE 1-8	101	418	28	155	38	361	167	934	10	90
Regens											
burger											
Straße											
Summe		101	418	28	155	38	361	167	934	10	90

		Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert
Summe		260	92	200	551	50

GEO.VER.S.UM
Planungs Gemeinschaft Pressler & Geiler

Zählstelle: Stadt Rötz. Regensburger Straße 10.11.2021

Zeit von bis	Pkw	Lkw	Bus	Mot	Rad	LZ	Sum
07:00 - 07:30	88	3					**91**
07:30 - 08:00	123	3				3	**129**
08:00 - 08:30	58	2				2	**62**
08:30 - 09:00	68					2	**70**
09:00 - 09:30	42	2				1	**45**
09:30 - 10:00	45	3				2	**50**
Summe Int 1	**424**	**13**	**0**	**0**	**0**	**10**	**447**
12:00 - 12:30	54	3		1		4	**62**
12:30 - 13:00	65	5		1		4	**75**
13:00 - 13:30	57	4	1	2		3	**67**
13:30 - 14:00	64	3		1		4	**72**
Summe Int 2	**240**	**15**	**1**	**5**	**0**	**15**	**276**
15:00 - 15:30	78	5				2	**85**
15:30 - 16:00	58	2				2	**62**
16:00 - 16:30	84	1				2	**87**
16:30 - 17:00	48	1				1	**50**
17:00 - 17:30	108	9				2	**119**
17:30 - 18:00	100	2				3	**105**
Summe Int 3	**476**	**20**	**0**	**0**	**0**	**12**	**508**
Summe Int 1-3	**1140**	**48**	**1**	**5**	**0**	**37**	**1231**
Summe 24h	**2282**	**87**	**2**	**10**	**0**	**67**	**2448**
Summe DTV	**2128**	**61**	**2**	**9**	**0**	**47**	**2247**
TGW 1							1,308

DTV	Pkw	Lkw	Bus	Krad	LZ	Summe
Tag	1941	58	2	9	43	2051
Nacht	187	3	0	1	4	196
Summe	2128	61	2	9	47	2247

Kfz	Pkw	Lkw1	Lkw2	Krad	Summe
Tag	1941	59	43	9	2051
Nacht	187	3	4	1	196
Summe	2128	63	47	9	2247

Kfz/h	Pkw	Lkw1	Lkw2	Krad	Summe
Tag	121	4	3	1	128
Nacht	23	0	1	0	24
Summe	89	3	2	0	94

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Anlass der Planung ergibt sich zum einen aus Erweiterungsabsichten eines ortsansässigen Gewerbebetriebes, der sich nordwestlich der Planungsflächen befindet. Zum anderen liegen der Stadt konkrete Anfragen von Gewerbebetrieben nach kleinen bis mittleren Gewerbegrundstücken vor.

Die Stadt möchte sowohl den bestehen Betrieb im Bestand sichern als auch der bestehenden Nachfrage begegnen und in städtebaulich sinnvoller Lage neue Gewerbeflächen entwickeln. Gleichzeitig soll der Abwanderung von Betrieben entgegengewirkt werden.

Da die Planungsflächen im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB liegen, ergibt sich das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 3 BauGB, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auf den Planungsflächen langfristig zu sichern.

Da sich weiter nördlich Wohnnutzungen im Bestand befinden, sind die Gewerbeflächen schalltechnisch kontingentiert, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Mit dem Bebauungsplan soll der südliche Ortsrand von Rötz sinnvoll erweitert und zur freien Landschaft hin eingegrünt werden. Die Randeingrünung dient gleichzeitig dem naturschutzfachlichen Ausgleich.

Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Regierung der Oberpfalz äußerte keine Bedenken mit der Planung.

Das Sachgebiet Technisches Bauwesen gab klarstellende Hinweise zu den textlichen Festsetzungen, die in den Planunterlagen eingearbeitet wurden. Bezüglich der Festsetzungen zu den Ausgleichsflächen, die gleichzeitig der Randeingrünung dienen, bestanden Bedenken zur überlagernden Festsetzung mit einer „privaten Grünfläche“. Da diese Flächen jedoch mit veräußert werden sollen, befand die Stadt die überlagernde Festsetzung als durchaus sinnvoll und notwendig. Von der Festsetzung von Sichtdreiecken wurde aufgrund der bereits bindenden Regelungen der RAST 06 abgesehen.

Auf Hinweis des Sachgebietes Technischer Umweltschutz wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet wurden, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB zu berücksichtigen.

Das Sachgebiet Naturschutz und Landschaftspflege gab mehrere Hinweise zum Artenschutz, dinglichen Sicherung von Ausgleichsflächen, -maßnahmen sowie Pflanzlisten, die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen ergänzt wurden. Daneben bat es um die Festsetzung zusätzlicher Baumpflanzungen westlich der Regensburger Straße, wobei sich auf eine beidseitige Bepflanzung im Ortsinneren bezogen wurde. Da im Verlauf der Regensburger Straße jedoch keine öffentlichen Grünflächen und nur vereinzelte, private Baumpflanzungen vorhanden sind, sind keine zusammenhängenden Grünstrukturen vorhanden. Um den Vorgaben und Zielen des Flächennutzungsplanes dennoch zu entsprechen, wurden eine öffentliche Grünfläche (Verkehrsbegleitgrün) östlich der Fahrbahn sowie Baumpflanzungen festgesetzt. Bedenken zur Planung im Landschaftsschutzgebiet konnten damit zurückgewiesen werden, dass sich keine Bauflächen, sondern lediglich Grün- und Ausgleichsflächen innerhalb dieses Gebietes befinden und somit eine Bebauung weder geplant noch möglich ist. Mit dem angesetzten Kompensationsfaktor bestand Einverständnis. Sowohl die internen als auch die externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen wurden im weiteren Verfahrensverlauf konkretisiert, was seitens des Sachgebietes Zustimmung fand.

Das Sachgebiet Gartenkultur und Landespflege bat um ergänzende Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern, von denen aufgrund der fehlenden Erforderlichkeit abgesehen wurde. Vorschläge zu Bepflanzungen entlang der Regensburger Straße, von Stellplätzen und zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge wurden in die Festsetzungen eingearbeitet. Da die zukünftigen Grundstücksgrenzen zwischen den einzelnen Parzellen noch nicht final feststehen, wurde auf eine festgesetzte Grenzbegrünung verzichtet.

Das Sachgebiet Wasserrecht verwies auf die westlich angrenzenden Gewässer und eine mögliche Gefährdung für die Planungsflächen, was in den Planunterlagen ergänzt wurde. Bezüglich der Niederschlagswasserentsorgung wurde auf die bereits erteilte wasserrechtliche Erlaubnis verwiesen, die bei wesentlichen Änderungen anzupassen sei, was für die Erschließungsplanung zur Kenntnis genommen werden konnte.

Das Sachgebiet Feuerwehrwesen äußerte keine Bedenken zur Planung.

Das Sachgebiet Digitale Infrastruktur im Landkreis Cham gab allgemeine Hinweise zum Glasfaserausbau, die zur Kenntnis genommen wurden.

Das Staatliche Bauamt Regensburg äußerte keine grundsätzlichen Einwendungen, verwies jedoch auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Baugebiet in die Entwässerungseinrichtungen der St 2150, nicht geltend zu machende Schutzansprüche und eine notwendige Vereinbarung mit der Stadt zum Ausbau der Linksabbiegespur, was für die Erschließungsplanung zur Kenntnis genommen wurde.

Das Wasserwirtschaftsamt Regensburg äußerte grundsätzliches Einverständnis, gab aber auch Hinweise zum geplanten Regenrückhaltebecken, Schichtenwasser und zu Hochwassergefahren, die in den Planunterlagen ergänzt wurden.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Cham äußerte ebenfalls Einverständnis mit der Planung und wies auf die Emissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen hin, was in den Planunterlagen eingearbeitet wurde.

Der Kreisheimatpfleger wies auf den großen Flächenverbrauch und die zu erwartende Versiegelung hin, woraufhin auf die Standortbegründung sowie den Anlass, bestehende Betriebe Vorort zu halten und zu sichern und das bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbegebiet hingewiesen wurde.

Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz regte an, zum Schutz des Einzelhandels und der Nahversorgung in der Ortsmitte von Rötz den Einzelhandel als Nutzung im Gewerbegebiet explizit auszuschließen, dem nachgekommen wurde.

Die Bayernwerk Netz GmbH verwies auf die bestehenden 20- und 110 kV-Freileitungen, die durch das Gewerbegebiet und die externe Ausgleichsfläche verlaufen sowie die erforderlichen Sicherheitsanforderungen. Bei einer Verkabelung auf privaten Flächen seien Dienstbarkeiten erforderlich, was zur Kenntnis genommen werden konnte.

Zusammenfassung

Der Bebauungsplan GE „An der Regensburger Straße“ mit Teiländerung des B-Plans „Birket, 2. Änderung“ wandelt landwirtschaftlich genutzte Flächen in ein Gewerbegebiet um. Eine kleine Teilfläche liegt im B-Plan „Birket, 2. Änderung“ und wird mit geändert. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 6,0 ha.

Durch die Bauleitplanung kann eine bedarfsgerechte und zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Stadt Rötz, den 07. Aug. 2023

Dr. Stefan Spindler, Erster Bürgermeister
Dr. Stefan Spindler
Erster Bürgermeister

Stadt Rötz
Rathausstr. 1
92444 Rötz

BAYERN STADT RÖTZ

STADT RÖTZ

LANDKREIS CHAM

REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

GE „An der Regenburger Straße“

mit Teiländerung des B-Plans „Birket, 2. Änderung“

- Satzung -

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS STADTPLANER BY AK 41.650

Planverfasser:

ALTMANN INGENIEURBÜRO
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
St.-Gunther-Straße 4
D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

Vorentwurfsfassung: 09.10.2019
Entwurfsfassung: 02.11.2021
Satzungsfassung: 05.06.2023

Inhaltsverzeichnis

Satzung **3**
1. Verfahrensvermerke **4**
2. Übersichtslageplan **5**
3. Planzeichnung und Legende **6**
4. Textliche Festsetzungen **10**
4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 10
4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 10
4.2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche 10
4.2.2 Höhe baulicher Anlagen 11
4.3 Höhenlage baulicher Anlagen, Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB) 11
4.4 Bauweise 11
4.5 Nicht überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 11
4.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 11 BauGB) 12
4.7 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) 12
4.8 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB) 12
4.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 12
4.10 Niederschlagswasser 12
4.11 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 12
4.12 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO) 13
4.12.1 Gestaltung baulicher Anlagen 13
4.12.2 Abstandsflächen 14
4.12.3 Werbeanlagen 14
4.12.4 Gestaltung des Geländes 14
4.12.5 Stellplätze, Garagen 14
4.12.6 Beleuchtung 14
4.13 Grünordnerische Festsetzungen 15
4.13.1 Nicht überbaute, private Grundstücksflächen 15
4.13.2 Öffentliche Grünflächen 15
4.13.3 Baumpflanzungen 15
4.13.4 Pflanzlisten 15
4.13.5 Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB) 16
4.13.6 Sonstiges 20
5. Textliche Hinweise **21**

Satzung

Aufgrund der § 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674), erlässt die Stadt Rötz den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan **GE „An der Regensburger Straße“ mit Teiländerung des B-Plans „Birket, 2. Änderung“** als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 05.06.2023 festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1137/1, 1154 (TF), 1160/1, 1162, 1162/2, 1163, 1163/1, 1229/1, 1230/1, 1231, 1239/10, 1239/11, 1239/12, 1239/13, 1239/14, 1239/15, 1239/32 (TF) und 1251 (TF) der Gemarkung Rötz, Gemeinde Rötz.

§ 2

Bestandteile der Satzung

1 Verfahrensvermerke
2 Übersichtslageplan
3 Planzeichnung und Legende
4 Textliche Festsetzungen
5 Textliche Hinweise und Empfehlungen

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Rötz, den 09. Aug. 2023

Dr. Stefan Spindler, Erster Bürgermeister
Dr. Stefan Spindler
Erster Bürgermeister

Stadt Rötz
Rathausstr. 1
92444 Rötz

BAYERN STADT RÖTZ

1. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 25.03.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.10.2019 hat in der Zeit vom 14.06.2021 bis 14.07.2021 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.10.2019 hat in der Zeit vom 08.06.2021 bis 14.07.2021 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.11.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.04.2023 bis 05.05.2023 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.11.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.04.2023 bis 05.05.2023 öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom 05.06.2023 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.06.2023 als Satzung beschlossen.

Stadt Rötz, den 07. Aug. 2023

Dr. Stefan Spindler, Erster Bürgermeister

Dr. Stefan Spindler
Erster Bürgermeister

Stadt Rötz
Rathausstr. 1
92444 Rötz

7. Ausgefertigt

Stadt Rötz, den 07. Aug. 2023

Dr. Stefan Spindler, Erster Bürgermeister

Dr. Stefan Spindler
Erster Bürgermeister

Stadt Rötz
Rathausstr. 1
92444 Rötz

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 09. Aug. 2023 gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Rötz, den 09. Aug. 2023

Dr. Stefan Spindler, Erster Bürgermeister

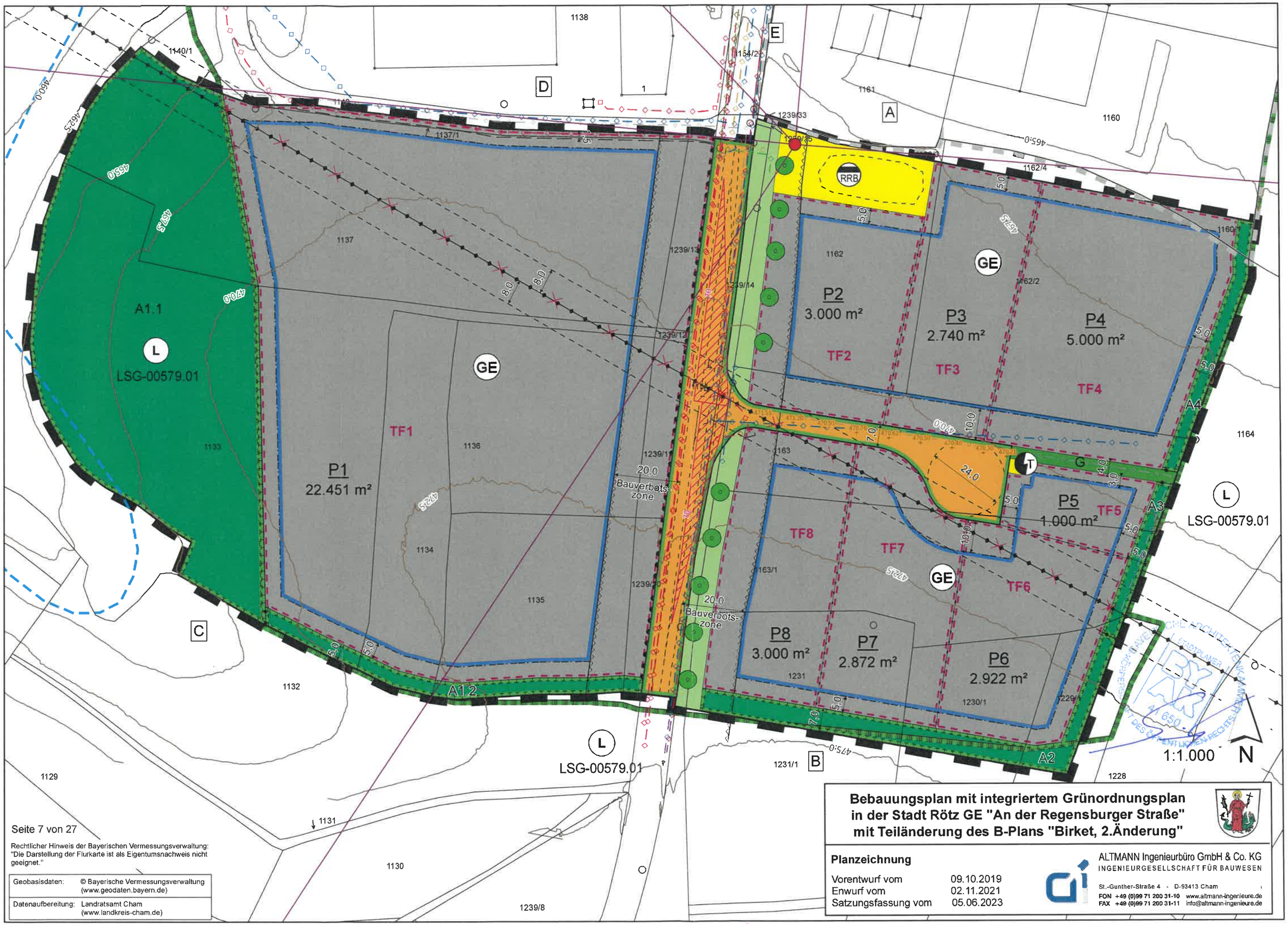
Dr. Stefan Spindler
Erster Bürgermeister

Stadt Rötz
Rathausstr. 1
92444 Rötz

2. Übersichtslageplan

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, geoportal.bayern.de, EuroGeographics

3. Planzeichnung und Legende



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Stadt Rötz GE "An der Regensburger Straße" mit Teiländerung des B-Plans "Birket, 2.Änderung"

Planzeichnung

Vorentwurf vom	09.10.2019
Enwurf vom	02.11.2021
Satzungsfassung vom	05.06.2023

ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN
St.-Gunther-Straße 4 - D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31-10 www.altmann-ingenieure.de
FAX +49 (0)99 71 200 31-11 info@altmann-ingenieure.de

Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:
"Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet."

Geobasisdaten:	© Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
Datenaufbereitung:	Landratsamt Cham (www.landkreis-cham.de)

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

GE — 1.3.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

3.5 Baugrenze

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

6.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Festsetzungen der Höhenlage in m ü. NHN

6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6.4c Bereich ohne Ein- und Ausfahrt - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsbegleitgrün

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) und Nr. 12, 14 und (6) BauGB)

T — 7 Versorgungsflächen, Zweckbestimmung: Trafostation

RRB — 7 Versorgungsflächen, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

Private Grünflächen

G — Öffentliche, gliedernde Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 §9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs 6 BauGB); soweit solche Festsetzungen nicht durch andere Vorschriften getroffen werden

13.02a Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

15. Sonstige Planzeichen

15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

15.8 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

A — Referenzpunkt mit Richtungssektoren A - L

TF1 — Umgrenzung von Teilflächen der Flächenschallquellen mit Teilflächennummer

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

L — Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579)

wassersensibler Bereich: Auen und Niedermoore

70 — Sichtdreieck mit Vermaßung

20 kV-Freileitung mit Schutzstreifen

20 kV-Freileitung mit Schutzstreifen, wird verkabelt

Vorschlag Verlegung Stromleitung

Stromleitung unterirdisch

Gasleitung unterirdisch

Telekomleitung unterirdisch

Regenwasserleitung unterirdisch

Mischwasserleitung unterirdisch

PLANLICHE HINWEISE

bestehendes Gebäude

1162 — bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer

P1
22.451m² — Parzellennummer und -größe

470.0 — Höhenschichtlinie gemäß Vermessung in m ü. NHN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplans "Birket, 2. Änderung"

4. Textliche Festsetzungen

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Birket, 2. Änderung“, die innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans GE „An der Regensburger Straße“ mit Teiländerung des B-Plans „Birket, 2. Änderung“ liegen, werden durch die neuen Festsetzungen des B-Plans GE „An der Regensburger Straße“ mit Teiländerung des B-Plans „Birket, 2. Änderung“ ersetzt und aufgehoben.

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Bauflächen werden als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig gem. § 8 Abs. 2 BauNVO sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig gem. § 8 Abs. 3 BauNVO sind:

- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3 BauNVO, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

  Die Wohnungen bzw. Gebäude müssen sich auf dem jeweiligen Grundstück der Betriebsstätte befinden.

  Für diese Wohnungen ist im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens der schalltechnische Nachweis zu erbringen, dass dort die einschlägigen Immissionsrichtwerte (Lärmgrenzwerte) der TA Lärm eingehalten werden.

  Es wird eine maximal zulässige Obergrenze von 200 m² Wohnfläche je Nutzungseinheit festgesetzt. Diese darf nicht vor Inbetriebnahme des Gewerbebetriebes genutzt werden.

  Ruhe- und Schlafräume sind abgewandt zur Regensburger Straße zu orientieren.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO),
- Einzelhandelsbetriebe.

Gebäude und Räume für Freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO sind zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Grundflächenzahl - GRZ § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl - GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
max. 0,8	max. 2,4

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Wandhöhe	Firsthöhe
max. 10,00 m	max. 14,00m

Die traufseitige Wandhöhe, sowie analog die Firsthöhe, ist zu messen ab der unter Berücksichtigung der zulässigen Abgrabung und Auffüllung neuen Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bei Attikaausbildung.

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung, die über die zulässige Gebäudehöhe hinausragen, sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie abschnittsweise zusammengefasst sind.

4.3 Höhenlage baulicher Anlagen, Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

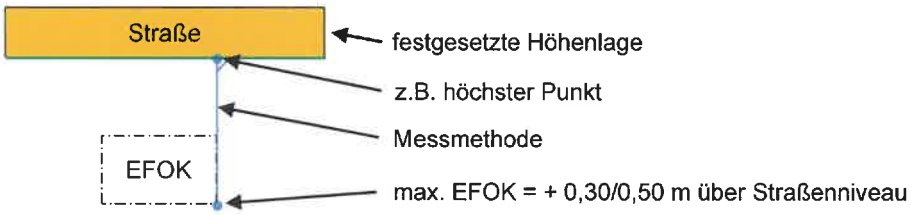
Für die Parzellen 2 bis 4 beträgt die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK max.) maximal 0,3 m über dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Für die Parzellen 1 und 5 bis 8 beträgt die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK max.) maximal 0,5 m über dem bestehenden bzw. hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Bezugspunkt ist jeweils der höchste Punkt der angrenzenden, öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus das Grundstück erschlossen ist, in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante.

Das Höhenniveau der angrenzenden Verkehrsfläche wird horizontal und senkrecht gemessen vom höchsten Punkt der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zur Oberkante der jeweiligen Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK).

Skizze:



4.4 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4.5 Nicht überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, private Erschließungsflächen, Lagerflächen, Stellplätze und Grünflächen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

Ausnahme:

In den Flächen, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von Bebauung freizuhalten sind, ist jegliche Bebauung unzulässig.

4.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Die Lage sowie die Höhenlage sind in der Planzeichnung festgesetzt.

4.7 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Verlegung aller erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen.

4.8 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Abwasser ist die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Sammlung, Reinigung, Verdunstung, Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser in Form eines oberirdischen Regenrückhaltebeckens zulässig.

In der festgesetzten Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität ist die Errichtung und der Betrieb einer Trafo-Station zulässig.

4.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen werden mit Geh-, Fahr- Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet.

Der Ver- und Entsorgungsträger erhält für diese Flächen das Recht zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Schächten etc. sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche Betretungs- und Eingriffsrecht.

Eine Überbauung dieser Flächen ist unzulässig.

4.10 Niederschlagswasser

Das in der Parzelle 1 anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück in geeigneten Anlagen (Zisternen, Mulden, Rückhalte-becken) zu sammeln und mit einem maximalen Drosselabflusswert von 1,35 l/s je 1.000 m² Grundstücksfläche in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Regensburger Straße einzuleiten.

Für die Parzellen 2 bis 8 werden keine Festsetzungen getroffen.

4.11 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zulässig sind Nutzungen, deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Baugrenzen) abgestrahlte Schallleistung die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00 –22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten:

Lärmkontingente LEK Tag/Nacht pro m², ermittelt nach DIN 45691 und Zusatzkontingente nach Richtungssektoren

Teilfläche	Kontingent Tag	Kontingent Nacht
TF 1	60	33
TF 2	60	40
TF 3	60	35
TF 4	60	35
TF 5	60	40
TF 6	60	40
TF 7	65	40
TF 8	65	60

Sektor	Zusatzkontingent Tag	Zusatzkontingent Nacht
A	0	0
B	6	22
C	6	17
D	5	11
E	3	2

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) $L_{EK,i}$ durch $_{LEK,i,j}$ zu ersetzen ist.

Die Zusatzkontingente Tag gelten nicht für die Teilflächen 7 und 8; die Zusatzkontingente Nacht gelten nicht für die Teilfläche 8.

Unabhängig von den festgesetzten Kontingenten sind an den nächstgelegenen Immissionsorten im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten.

4.12 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

4.12.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Für die bauliche Gestaltung der Baukörper gilt Art. 81 BayBO.

4.12.1.1 Dächer

Dachform, Dachneigung:	Satteldach und Pultdach 10° bis 35° Flachdach 0° bis 10° Zeltdach 10° bis 28° Tonnendach; gewölbte Dächer
Firstrichtung	Die Firstrichtung hat bei der Ausführung eines Sattel- oder Pultdachs parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

4.12.1.2 Fassaden

Es dürfen keine stark reflektierenden oder spiegelnden Materialien verwendet werden.

Eine Blendwirkung von Fassadenmaterialien ist auszuschließen.

4.12.1.3 Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung

Technische Anlagen, die der Nutzung von Sonnenenergie dienen, sind auf den Dächern und an Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden zulässig.

Eine Blendwirkung ist auszuschließen.

Aufgeständerte Anlagen sind bis 20° Neigung zur Waagerechten zulässig.

4.12.2 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach der Bayerischen Bauordnung in der jeweils aktuellen Fassung. Abweichend davon wird das hergestellte Gelände als unterer Bezugspunkt festgesetzt.

4.12.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der beworbenen Leistungserbringung zulässig.

Werbeanlagen müssen sich in Form, Material und Farbe dem Baukörper unterordnen und dürfen nur unterhalb der Trauflinien bzw. Attikalinien angeordnet werden.

Die maximale Flächengröße von Werbeanlagen ist jeweils mit 8 m^2 festgesetzt.

Blinkende Leuchtreklamen sind unzulässig.

4.12.4 Gestaltung des Geländes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Auffüllungen bis maximal 2,0 m über dem nach der Erschließung hergestellten Gelände zulässig.

In der Parzelle 1 sind Abgrabungen bis maximal 4,0 m unter dem nach der Erschließung hergestellten Gelände zulässig.

In den Parzellen 2 bis 8 sind Abgrabungen bis maximal 2,0 m unter dem nach der Erschließung hergestellten Gelände zulässig.

Die bestehenden Geländehöhen sind in einem Abstand von mind. 1,00 m zur Außengrenze des Geltungsbereiches einzuhalten.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist das fertige Niveau der Grundstücksränder an das Höhenniveau der öffentlichen Verkehrsflächen anzupassen.

Die Grundstücksgrenzen der künftigen Bauparzellen sind innerhalb des Geltungsbereiches gegenüber der benachbarten Bauparzelle(n) exakt anzugleichen.

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m sind die nach Bayer. Bauordnung erforderlichen Absturzsicherungen anzubringen.

Erforderliche Stützmauern sind in der Parzelle 1 bis zu einer maximalen Höhe von 4,0 m, in den Parzellen 2 bis 8 bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m bei einem minimalen Grenzabstand von 1,0 m zulässig. Bezugspunkt ist das nach der Erschließung hergestellte Gelände. Bei höheren Geländeunterschieden ist der restliche Höhenunterschied als Böschung auszubilden.

4.12.5 Stellplätze, Garagen

Die notwendigen Stellplätze nach den Richtzahlen der GaStellV sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.12.6 Beleuchtung

Es ist nur insektenunschädliche Beleuchtung (warmweiße LED-Lampen mit wenig Blauanteil und maximal 3000 Grad Kelvin) zulässig. Flutlichtanlagen sind unzulässig.

Außen- bzw. Parkplatzbeleuchtungen sind so anzuordnen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der angrenzenden Regensburger Straße auszuschließen ist.

4.13 Grünordnerische Festsetzungen

4.13.1 Nicht überbaute, private Grundstücksflächen

Verkehrs- und Lagerflächen, Stellplätze sowie private Zuwege sind mit Ausnahme aller Flächen, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Gefahr von Verschmutzungen ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen, soweit keine anderen gesetzlichen Vorschriften dagegensprechen.

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sowie die nicht anderweitig für betriebliche Zwecke genutzten Flächen sind als Pflanzflächen, Grünflächen oder Wiesenflächen auszubilden.

Je angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum der Pflanzliste 1, 2 oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Je vier Pkw-Stellplätze bzw. alle 10 laufenden Meter ist ein Baum der Pflanzliste 1 anzupflanzen.

Nicht verwendet werden dürfen fremdländische oder züchterisch veränderte Nadelgehölze.

Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO und Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu bepflanzen und zu begrünen. Eine Gartengestaltung mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien ist unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Zuwege.

4.13.2 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der öffentlichen, gliedernden Grünfläche sowie des Verkehrsbegleitgrüns wird die Anlage von Wiesenflächen festgesetzt. Diese sind als extensive Wiesen mit einer artenreichen Grünlandmischung anzusäen und maximal 2-mal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.

Der Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

4.13.3 Baumpflanzungen

Innerhalb des Verkehrsbegleitgrüns sowie entlang der westlichen Grenze der Parzelle 2 sind Laubbäume der 1. Wuchsordnung der Pflanzenliste 1 mit einem Abstand von jeweils 15 m zueinander zu pflanzen.

Von der in der Planzeichnung festgesetzten Lage der Baumstandorte darf geringfügig abgewichen werden.

4.13.4 Pflanzlisten

4.13.4.1 Pflanzliste 1: Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 18-20, Straßenraumprofil, falls erforderlich

Acer platanoides	Spitz-Ahorn, in Sorten
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus incana	Grau-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus padus	Traubenkirsche

Quercus robur	Sommereiche
Ulmus minor	Feldulme
Ulmus glabra	Bergulme
Tilia cordata	Winter-Linde

oder vergleichende, standortheimische Laubgehölze für den Naturraum „Vorderer Oberpfälzer Wald“ (Waldmünchen, Stamsried, Rötz) (Liste 401)

oder heimische Obst- und Nussbäume.

4.13.4.2 Pflanzliste 2: Gehölze 2. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

oder vergleichende, standortheimische Laubgehölze für den Naturraum „Vorderer Oberpfälzer Wald“ (Waldmünchen, Stamsried, Rötz) (Liste 401).

4.13.4.3 Pflanzliste 3: Sträucher

vStr, mind. 4 Triebe, 60-100

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix aurita, caprea	Strauchweiden
Sambucus racemosa	Roter Holunder

und vergleichende Arten.

4.13.5 Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich ist sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich.

Die Ausgleichsflächen A1.1 und A1.2 werden gem. § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB der Parzelle 1 verbindlich zugeordnet.

Die Ausgleichsflächen A2, A3, A4 und B werden gem. § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB den verbleibenden Parzellen 2 – 8 zugeordnet.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich kann über private Flächen des nordwestlich angrenzenden Gewerbebetriebes und über Flächen der Stadt Rötz erbracht werden.

Hierbei handelt es sich um die Flurstücke Nr. 1133 (TF), 1134 (TF), 1135 (TF), 1137 (TF), 1160/1 (TF), 1162/2 (TF), 1163 (TF), 1163/1 (TF), 1229/1 (TF), 1230/1 (TF), 1231 (TF), 1239/10 (TF) und 1251 (TF) der Gemarkung Rötz auf insgesamt 18.111,39 m².

Die Ermittlung des notwendigen Ausgleichs ist in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert.

4.13.5.1 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Maßnahmennummer: A1.1	**Maßnahme:** Anpflanzung von Gehölzen und Entwicklung von extensiven Wiesenflächen zur westlichen Randeingrünung

Maßnahmentyp: Naturschutzfachlicher Ausgleich

Lage der Fläche:
Ausgleichsfläche für das GE „An der Regensburger Straße“ mit Teiländerung des B-Plans „Birket, 2. Änderung“ in Rötz
Gemarkung: Rötz
Flurstücke Nr.: 1133 (TF), 1137 (TF)
Fläche gesamt: ca. 8.903,71 m²

Ziele der Maßnahmen: Naturschutzfachlicher Ausgleich

Begründung: Einschlägige Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes

Beschreibung der Maßnahmen:

- Entwicklung einer extensiven Wiesenfläche mit einer artenreichen Grünlandmischung
- 1 -2 mal im Jahr Teilmahd von ca. 30 % der Offenlandfläche mit Abfuhr des Mähgutes (landwirtschaftliche Verwertung oder Kompostierung), jährliche wechselnde Mähabschnitte, so dass insgesamt rund 80 % der Offenlandfläche nicht länger als 2 Jahre in Folge ungemäht bleiben,
- Anlage von zwei langgezogenen Granit-Steinhaufen mit ca. 10 m³ Volumen im nordwestlichen und westlichen Randbereich
- Unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes: punktuelle Anpflanzung standortheimischer Laubgehölze:

Baumart	**Alter in Jahren**	**Größe in cm**	**Anteil**	**Pflanzenraster**	**Zaun**	**Ca. Gehölzdeckung**
Stieleiche (Quercus robus)	3-4	50-70	10%	2m x 2m	10 Jahre	80 %
Rotbuche (Fagus sylvatica)	2-3	40-60	20%			
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)	2-3	40-60	20%			
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	2-3	40-60	10%			
Schwarzerle (Alnus glutinosa)	2-3	80-120	10%			
Eberesche (Sorbus aucuparia)	2-3	40-60	10%			

- kein Düngereinsatz, kein Pestizideinsatz
- Verwendung autochtonem Pflanzgutes (Standortheimische Laubgehölze für den Naturraum „Vorderer Oberpfälzer Wald“ (Waldmünchen, Stamsried, Rötz) (Liste 401))

Zeitlicher Ablauf: innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung; die Umsetzung der Ausgleichsflächen erfolgt flächenanteilig zur überbauten Grundstücksfläche

Ausführung Herstellung: Grundeigentümer oder ein beauftragter Gartenbaubetrieb

Dauerhafte Erhaltung und Pflege:

(1) bis 20 % Ausfall Baumpflanzen kein Ersatz (2) Ausmähen der Bäume nach Bedarf bis zu 3 Jahre nach Pflanzung je nach Baumwachstum (3) eventuelles Nachpflanzen bei mehr als ca. 20 % Ausfall (4) Teilmahd und Abfuhr des Mähgutes (5) Läuterung nach ca. 7 Jahren (6) Markierung von Biotop- und Höhlenbäumen
Ausführung Pflege: Grundeigentümer oder ein beauftragter Gartenbaubetrieb
Träger der Umsetzung, Erhaltung und Pflege: Grundeigentümer
Rechtliche Sicherung der Maßnahme: Die Herstellung bzw. Umsetzung der Maßnahmen wird der UNB angezeigt, die mit dem Träger bzw. der Bauleitung eine gemeinsame Abnahme vornehmen (Herstellungskontrolle), Meldung der Ausgleichsflächen an das LfU

Maßnahmennummern: A1.2, A2, A3 und A4	**Maßnahme:** Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zur südlichen und östlichen Randeingrünung
Maßnahmentyp: Naturschutzfachlicher Ausgleich	
Lage der Flächen: Ausgleichsflächen für das GE „An der Regensburger Straße“ mit Teiländerung des B-Plans „Birket, 2. Änderung“ in Rötz Gemarkung: Rötz Flurstücke Nr.: 1133 (TF), 1134 (TF), 1135 (TF), 1137 (TF), 1160/1 (TF), 1162/2 (TF), 1163 (TF), 1163/1 (TF), 1229/1 (TF), 1230/1 (TF), 1231 (TF), 1239/10 (TF) Flächen gesamt: ca. 2.287,52 m² (Maßnahmenflächen A1.2, A2, A3, A4)	
Ziele der Maßnahmen: Naturschutzfachlicher Ausgleich	
Begründung: Einschlägige Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes	
Beschreibung der Maßnahmen: ▪ Entwicklung einer extensiven Wiesenfläche mit einer artenreichen Grünlandmischung ▪ Pflege- bzw. Mahdrhytmus: 1 – 2 mal jährlich, die nicht vor dem 01. Juli zu erfolgen hat ▪ Auf der Fläche A3 erfolgt ausschließlich die Entwicklung einer extensiven Wiesenfläche (aufgrund der Umverlegung der Stromfreileitung als unterirdisches Stromkabel) ▪ Unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes Anpflanzung einer mind. 3 – reihigen, geschlossenen Hecke mit standortheimischen Sträuchern der Pflanzliste 3 ▪ Überstellen der Hecke mit Bäumen der Pflanzliste 1 oder 2, der Abstand der Bäume zueinander darf max. 15 m betragen ▪ Mindestpflanzqualität der Bäume: mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100cm Höhe ▪ kein Düngereinsatz, kein Pestizideinsatz, ▪ Verwendung autochtonem Pflanzgutes (Standortheimische Laubgehölze für den Naturraum „Vorderer Oberpfälzer Wald“ (Waldmünchen, Stamsried, Rötz) (Liste 401))	
Ausführung Herstellung: Grundeigentümer oder ein beauftragter Gartenbaubetrieb	
Dauerhafte Erhaltung und Pflege: (1) bis 20 % Ausfall der Pflanzungen kein Ersatz (2) 1 - 2 jährige Mahd mit Mähgutentfernung (3) eventuelles Nachpflanzen bei mehr als ca. 20 % Ausfall (4) Der Rückschnitt hat so zu erfolgen, dass er dem natürlichen Wuchsbild der Bäume und Sträucher entspricht (5) Läuterung nach ca. 7 Jahren (6) Markierung von Biotop- und Höhlenbäumen	
Ausführung Pflege: Grundeigentümer oder ein beauftragter Gartenbaubetrieb	

Träger der Umsetzung, Erhaltung und Pflege: Grundeigentümer
Rechtliche Sicherung der Maßnahme: Die Herstellung bzw. Umsetzung der Maßnahmen wird der UNB angezeigt, die mit dem Träger bzw. der Bauleitung eine gemeinsame Abnahme vornehmen (Herstellungskontrolle), Meldung der Ausgleichsflächen an das LfU. Die Ausgleichsflächen sind durch Eintrag in das Grundbuch zugunsten der Stadt Rötz und des Freistaates dinglich zu sichern.

Maßnahmennummer: B	**Maßnahme:** Extensivierung einer intensiv genutzten Grünlandfläche
Maßnahmentyp: Naturschutzfachlicher Ausgleich	
Lage der Fläche: Externe Ausgleichsfläche für das GE „An der Regensburger Straße“ mit Teiländerung des B-Plans „Birket, 2. Änderung“ in Rötz Gemarkung: Rötz Flurstück Nr.: 1251 (TF) Fläche: 6.920,16 m²	
Ziele der Maßnahmen: Naturschutzfachlicher Ausgleich; Entwicklung einer artenreichen, extensiv genutzten Grünlandfläche	
Begründung: Einschlägige Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes	
Beschreibung der Maßnahmen: ▪ extensiv genutzte Grünlandfläche ▪ Pflege- bzw. Mahdrhytmus: 1 – 2 mal jährlich, die nicht vor dem 01. Juli zu erfolgen hat ▪ zur besseren Ausmagerung erfolgt in den ersten 5 Jahren eine zweite Mahd ab Mai ▪ jeweils Entfernung des Mahdgutes ▪ Verwendung von autochtonem Pflanzgutes (Standortheimische Laubgehölze für den Naturraum „Vorderer Oberpfälzer Wald“ (Waldmünchen, Stamsried, Rötz) (Liste 401)) ▪ Verzicht auf Dünger und Pestizide	
Ausführung Herstellung: Stadt Rötz oder ein beauftragter Gartenbaubetrieb	
Dauerhafte Erhaltung und Pflege: (1) 1 - 2 malige Mahd im Jahr, frühstens ab dem 01.07. eines Jahres (2) Entfernung des Mähgutes (3) Zusätzlich ist in den ersten 5 Jahren ab Mai ein Aushagerungsschnitt durchzuführen	
Ausführung Pflege: Stadt Rötz oder ein beauftragter Gartenbaubetrieb	
Träger der Umsetzung, Erhaltung und Pflege: Stadt Rötz	
Rechtliche Sicherung der Maßnahme: Die Herstellung bzw. Umsetzung der Maßnahmen wird der UNB angezeigt, die mit der Stadt eine gemeinsame Abnahme vornehmen (Herstellungskontrolle), Meldung der Ausgleichsfläche an das LfU Die externe Ausgleichsfläche ist durch Eintrag in das Grundbuch zugunsten des Freistaates dinglich zu sichern.	

Maßnahmennummer: C	**Maßnahme:** Aufstellen von Greifvogelstangen
Maßnahmentyp: artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme	
Lage der Fläche: Ausgleichsflächen für das GE „An der Regensburger Straße“ mit Teiländerung des B-Plans „Birket,	

2. Änderung“ in Rötz Gemarkung: Rötz Flurstücke Nr.: 1133 (TF), 1134 (TF), 1135 (TF), 1137 (TF), 1160/1 (TF), 1162/2 (TF), 1163 (TF), 1163/1 (TF), 1229/1 (TF), 1230/1 (TF), 1231 (TF), 1239/10 (TF), 1251 (TF) Flächen gesamt: ca. 18.111,39 m² (Maßnahmenflächen A1.1, A1.2, A2, A3, A4, B)
Ziel der Maßnahme: Bereitstellung von Sitz- und Rastplätzen für Greifvögel
Begründung: Einschlägige Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes
Beschreibung der Maßnahmen: Als artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme sollen in der Ausgleichsfläche A1.1 insgesamt 4, in der Ausgleichsfläche A1.2 insgesamt 2, in der Ausgleichsfläche A2 insgesamt 3, in der Ausgleichsfläche A3 insgesamt 1, in der Ausgleichsfläche A4 insgesamt 2 und in der Ausgleichsfläche B insgesamt 3 Greifvogelstangen aufgestellt werden. Die genauen Aufstellungsorte sind auf Ebene des Bauantrages/Freiflächengestaltungsplanes mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Zeitlicher Ablauf: innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung
Ausführung Herstellung: Auswahl der Aufstellungsorte und Aufstellung durch den Grundeigentümer oder einen beauftragten Gartenbaubetrieb oder Forstdienstleister; feste Anbringung in mind. 3 m Höhe über natürlichem Gelände.
Dauerhafte Erhaltung und Pflege: (1) jährliche Reinigung (2) Ersatz beschädigter Stangen
Ausführung Pflege: Grundeigentümer oder ein beauftragter Gartenbaubetrieb oder Forstdienstleister
Träger der Umsetzung, Erhaltung und Pflege: Grundeigentümer
Rechtliche Sicherung der Maßnahme: Die Herstellung bzw. Umsetzung der Maßnahmen wird der UNB angezeigt, die mit dem Träger bzw. der Bauleitung eine gemeinsame Abnahme vornehmen (Herstellungskontrolle), Meldung der Ausgleichsflächen an das LfU

4.13.6 Sonstiges

Die Anpflanzungen sind dauerhaft und fachgerecht zu erhalten und zu pflegen. Der Aufwuchs der Pflanzungen ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen.

Die öffentlichen Bepflanzungsmaßnahmen sind im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen vor Baufertigstellung durchzuführen.

Die privaten Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

In den Flächen darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

5. Textliche Hinweise

Abfall-/Müllentsorgung	Die Parzellen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die bereits bestehenden und neuen öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Wendehammer verfügen über eine ausreichende Breite und Wendemöglichkeit.
Altlasten	Es sind keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.
Bauantrag	Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
Bodenschutz	Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken wiederverwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke abzuheben und in Mieten zu lagern. Die Oberbodenmieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden. Oberbodenlager sind oberflächig mit Gründüngung anzusäen.
Brandschutz	Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes hat unter Berücksichtigung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" zu erfolgen. Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden. Dabei sind die Hydrantenstandorte so zu planen, dass eine maximale Entfernung von 75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden. Hydranten sollten in einem Abstand von max. 150 m zueinander errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Anordnung der Hydranten hat so zu erfolgen, dass diese von parkenden Autos nicht verstellt werden können. Im Winter müssen diese von Schnee und Eis frei sein. Die Verkehrsfläche sollte ganzjährlich für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten. Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es wird empfohlen, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten. Sofern Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal zu verlegen. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.

Denkmalschutz	Es sind keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Cham bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sind zu beachten.
Fassaden	Bei der Errichtung von Glasfronten und großen Fensterflächen werden Vorkehrungen empfohlen, welche einen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden. Die Broschüre des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ ist bei der Umsetzung heranzuziehen. Wenn durch das verwendete Glas bzw. die Glasfassade das Tötungsrisiko für Vögel besonders geschützter Arten signifikant erhöht wird, wird das Tötungsverbot in § 44 Abs. 1. Nr. BNatSchG ausgelöst und es entsteht Handlungsbedarf.
Gasversorgung	Eine Erschließung des Baugebietes mit Erdgas durch die Bayernwerk Netz GmbH erfolgt unter dem Vorbehalt einer ausreichenden Kundenakzeptanz. Zur gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes wären Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen wären die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Gasrohrverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.
Grundwasserschutz	Es steht kein Grundwasser an. Bei der Baugrunduntersuchung wurde jedoch Schichtenwasser angetroffen. Aus diesem Grunde wird empfohlen, bauliche Anlagen fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Insbesondere bei der Errichtung von Kellergeschossen und Tiefgaragen können wasserrechtlich erlaubnispflichtige Benutzungen des Grundwassers vorliegen. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser (mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt) und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 i.V.m. § 9 WHG wird hingewiesen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.
Immissionsschutz	<u>Gewerbe:</u> Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz von Flächenschallquellen mit den Umgriffen gemäß Übersichtslageplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung 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. Anhand von schalltechnischen Gutachten kann von der Genehmigungsbehörde bei Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsanträgen von anzusiedelnden Betrieben der Nachweis gefordert werden, dass die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden können. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen.

	Betriebsleiterwohnungen und -wohngebäude sind nur ausnahmsweise zulässig. Maßgebliche und relevante Immissionsorte im Einwirkbereich der Bebauungsplanung können bereits durch Gewerbelärm vorbelastet sein. Dies wurde gemäß schalltechnischer Untersuchung bei der Ermittlung der Planwerte entsprechend berücksichtigt. Darüber hinaus werden die folgenden Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten. • Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ hierzu können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden. • Technische Anlagen und Aggregate sollten im Bereich von Gebäuden situiert werden, die dem nächstgelegenen Immissionsort abgewandt sind. • Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen ausgenutzt werden. Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können bei der Stadt Rötz – Rathausstraße 1 – 92443 Rötz zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden. <u>Landwirtschaft:</u> Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweilig durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen: ▪ Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ▪ Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung ▪ Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr. Diese sind von den Anwohnern zu dulden.
Landschaftsschutzgebiet	Die Planungsflächen (Ausgleichsflächen) liegen teilweise im Landschaftsschutzgebiet LSG-00579.01 „Oberer Bayerischer Wald“. Auf die Schutzbestimmungen gem. BayNatSchG wird verwiesen.
Naturschutz	Sollten während des Verfahrens bzw. bei der Umsetzung der Baumaßnahmen geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie festgestellt werden, sind die Verbote des § 44 BNatSchG zu beachten. Ein Vorkommen von feld- und wiesenbrütende Vogelarten (z. B. Kiebitz, Feldlerche) kann insbesondere in den gehölzfreien Bereichen nicht ausgeschlossen werden. Daher ist eine Baufeldfreimachung im Sinne einer worst case Betrachtung außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Ist dies nicht möglich, sind entsprechende Vergrämungsmaßnahmen zu ergreifen. Gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG dürfen Bäume außerhalb des Waldes usw. nicht in der Zeit vom 01.03 bis 30.09 abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden.
Niederschlagswasser	Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht möglich. Das in der Parzelle 1 anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück in geeigneten Anlagen (Zisternen, Mulden, Rückhaltebecken) zu sammeln und mit einem maximal festgesetzten

	Drosselabflusswert in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Regensburger Straße einzuleiten. Das Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten Flächen des östlichen Gewerbegebietes wird in einen öffentlichen Regenwasserkanal und in das öffentliche Regenrückhaltebecken eingeleitet. Von hier erfolgt eine gedrosselte Ableitung in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Regensburger Straße. Private Rückhaltungen sind im östlichen GE nicht zwingend erforderlich, aber möglich. Das auf der Regensburger Straße anfallende Niederschlagswasser wird bereits ungedrosselt mithilfe der straßenbegleitenden Gräben in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Regensburger Straße eingeleitet. Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung müssen derartige Risiken berücksichtigt und entsprechende Gegenmaßnahmen aufgezeigt werden. Falls Unterkellerungen errichtet werden, kann Schichtenwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervor, z.B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn. Da eine Ableitung von Schichtenwasser generell nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher die gegebenenfalls im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.
Staatsstraße St 2150/ Regensburger Straße	Die Regensburger Straße/St 2150 verläuft mittig durch das Gewerbegebiet hindurch. Die Ortsdurchfahrtsgrenze befindet sich etwa auf Höhe der Einfahrt in die Regensburger Straße 55. Auf die zu beachtenden Bauverbots- und Baubeschränkungszonen gem. Art. 23 und 24 BayStrWG wird verwiesen. Anfallendes Oberflächenwasser von Dächern, Wegen, Pkw-Stellplätzen o. dgl. darf nicht den Entwässerungseinrichtungen der St 2150 zugeleitet werden. Den Bauwerbern stehen keine Ersatzansprüche für Schäden zu, die den Grundstücken durch Lärm- und andere von der Staatsstraße ausgehenden Immissionen entstehen sollten. Für erforderliche Schutzmaßnahmen übernimmt das Staatl. Bauamt Regenburg keine Kosten.
Stellplätze, private Zufahrten und Verkehrsflächen	Für die Herstellung privater Verkehrsflächen, Stellplätze sowie Zuwege werden Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies- oder Splittdecken, Porenpflaster oder Öko-Drainpflaster mit geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit empfohlen.
Stromversorgung	Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb bestehender Anlagen darf nicht negativ beeinträchtigt werden. Die 20 kV-Freistromleitung der Bayernwerk, die von Nordwesten nach Südosten über das Gewerbegebiet verläuft, wird im Zuge der Erschließung innerhalb der Verkehrs- und Grünflächen verkabelt. Solange die 20-kV-Freileitung noch nicht abgebrochen ist, gilt diese als unter Spannung stehend und sind entsprechenden Sicherheitsabstände einzuhalten.

Die 20 kV-Freistromleitung im Bereich der externen Ausgleichsfläche bleibt weiterhin bestehen. Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 10 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben.
Im Bereich der externen Ausgleichsfläche befindet sich sowohl eine 20 kv-Freileitung als auch eine 110 kV-Freileitung (Schwarzenfeld - Rötz, Ltg. Nr. 013, Mast Nr. 83 – 84) der Bayernwerk. Die Leitungsschutzzone dieser Freileitung beträgt 30,00 m beiderseits der Leitungsachse.
Es wird auf die „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ der Bayernwerk Netz GmbH, Stand 15.02.2021 verwiesen.
Bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung sollte darauf geachtet werden, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden, um den Mindestabstand zur Freileitung einzuhalten.
Geplante Pflanzhöhen über 2,50 m sind gesondert mit der Bayernwerk abzustimmen. In den Ausführungsplänen ist die ± 0,00 Bezugshöhe in Meter über Normal Null anzugeben.
Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch hineingeraten können, müssen durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.
Zäune im Bereich der Baubeschränkungszone sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z. B. kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu Erden.
Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit dem Einverständnis des Betreibers möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.
Zusätzlich dazu sind zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes Niederspannungskabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Erschließungs-straßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.
Zur elektrischen Erschließung ist die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden.
Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.
Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

	Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen (DIN 18920). Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.
Sichtdreiecke	Sichtdreiecke sind im Bereich von Ein- und Ausfahrten von Einbauten, Einfriedungen und niederer Bepflanzung freizuhalten. Hochstämmige Laubbäume sind auszuästen.
Telekommunikation	Aus wirtschaftlichen Gründen wird eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durchgeführt. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innenerschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen, - dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist; - dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger eingeräumt wird; dass eine rechtzeitige Abstimmung und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben steht. Zur Abstimmung der Bauweise und für eine rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleitungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass

	sich der Bauherr rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem Versorgungsträger in Verbindung setzt.
Wassergefährdende Stoffe	Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind der § 62 WHG und die AwSV zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen. Eine flächenangepasste Nutzung sowie eine Unterlassung von Lagerung wassergefährdender Stoffe nahe der Oberflächengewässer ist anzuraten.
Wassersensibler Bereich	Im Westen des Geltungsbereiches (Ausgleichsfläche A1.1) befindet sich ein wassersensibler Bereich. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.
Zugänglichkeit zu Normblättern	Alle in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Stadt zur Einsicht bereitgehalten.