

Bebauungs- und Grünordnungsplan

„GE Rottendorf“

Begründung mit Umweltbericht

Gemeinde Niedermurach

Landkreis Schwandorf

Verwaltungsgemeinschaft Oberviechtach

Bezirksamtstraße 5, 92526 Oberviechtach



Vorentwurf: 02.05.2025

Entwurf: 21.01.2026

Endfassung:

Entwurfsverfasser:

NEIDL + NEIDL

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB

Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg

Telefon: +49(0)9661/1047-0



Inhaltsverzeichnis

A	BEGRÜNDUNG	2
1	Anlass der Planung, Aufgabenstellung und Planungsrecht	2
2	Beschreibung des Planungsgebietes	2
3	Erschließung / Ver- und Entsorgung	5
4	Vorgaben übergeordneter Planungen	6
B	GESTALTERISCHE ZIELE DER GRÜNORDNUNG	11
C	KONZEPTION UND ZIELE AUS STÄDTEBAULICHER UND LANDSCHAFTSPLANERISCHER SICHT	12
1	Textliche Festsetzungen.....	12
2	Örtliche Bauvorschriften (gem. Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB).....	14
2.7	Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen.....	15
3	Textliche Hinweise	16
4	Eingriffsregelung.....	22
D	UMWELTBERICHT	26
1	Einleitung	26
2	Beschreibung und Bewertung des Bestands	30
3	Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose- Planfall)	35
4	Europarechtliche Anforderungen an den Arten- und Gebietsschutz.....	41
5	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen	41
6	Bedarfsbegründung	43
7	Alternative Planungsmöglichkeiten	44
8	Methodisches Vorgehen und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	45
9	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	45
10	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	46
	Quellen- und Literaturverzeichnis	47
	Rechtsgrundlagen	48

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass der Planung, Aufgabenstellung und Planungsrecht

Am 04.05.2022 hat die Gemeinde Niedermurach (VG Oberviechtach) die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Rottendorf“ beschlossen. Ziel ist es, der großen Nachfrage von Gewerbetreibenden nach geeigneten Gewerbeflächen im Gemeindegebiet Niedermurach Rechnung zu tragen. Da im einzigen gemeindeeigenen Gewerbegebiet keine Flächen mehr verfügbar bzw. nicht erwerbbar sind, soll am östlichen Ortsrand von Rottendorf eine Gewerbefläche mit mehreren Parzellen unterschiedlicher Größe ausgewiesen werden. Einer vorherigen Bedarfsbegründung (vgl. LLA 2021) wurde seitens der Regierung der Oberpfalz im August 2021 zugestimmt. Die wesentlichen Inhalte der Bedarfsbegründungen nehmen wir unter einen eigenen Punkt in der Begründung ein unter Punkt 6.

Um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entsprechen, ist eine Änderung des FNP notwendig, um die gültige Flächendarstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche zu Gunsten eines Gewerbegebietes zu ändern. Die Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt. Ein entsprechender Beschluss wurde ebenso am 04.05.2022 gefasst.

Bei der Aufstellung, Änderung oder Auflösung eines Bebauungs- bzw. Flächennutzungsplanes ist ein Umweltbericht entsprechend § 2a BauGB zu verfassen, in welchem die nach § 2 Abs. 4 BauGB voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

Mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan und des Umweltberichtes wurde das Büro Lösch-Landschaftsarchitektur in 92224 Amberg beauftragt.

2 Beschreibung des Planungsgebietes

Das geplante Vorhaben umfasst das bisher als Acker genutzte Flurstück Nr. 80 (Gmk. Rottendorf, Gde. Niedermurach) am östlichen Ortsrand von Rottendorf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt begrenzt:

Im Norden: Flurweg und ackerbaulich genutzte Freiflächen

Im Osten: Flurweg und ackerbaulich genutzte Freiflächen (bzw. geplante Freiflächenphotovoltaikanlage)

Im Süden: Gemeindeverbindungsstraße und ackerbaulich genutzte Freiflächen

Im Westen: Flurweg und ackerbaulich genutzte Freiflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 3,78 ha. Die Fläche wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Entlang der West-, Nord- und Ostgrenze (ca. 2.795 m²) werden zeichnerisch Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt. Im Nordosten des Planungsgebiets wird eine Fläche zur Regenrückhaltung vorgesehen. Die im Rahmen der Festsetzungen überbaubaren Flächen im restlichen Geltungsbereich umfassen ca. 34.250 m². Die mit Gebäuden überbaubare Fläche wird über Baugrenzen geregelt. Dem Vorhaben werden 11.364 m² externe Kompensationsfläche im Gemeindegebiet (Ökokontofläche der Gemeinde) zugeordnet.

Im Umweltbericht ist gemäß Anlage 1 Nr. 2a zum BauGB eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, enthalten. Eine kurze Übersicht hieraus wird nachfolgend dargestellt. Für weitergehende Ausführungen sei auf Kap. D verwiesen.

Das Planungsgebiet enthält folgende Grundstücke:

Flur- Nr. 80 der Gmk. und externe Kompensationsfläche auf Flur-Nr. 958, Gmk. Rottendorf.

Größe:

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 37.809 m². Die externe Kompensationsfläche zusätzlich 11.364 m².

Geologie, Böden

Im Planungsgebiet wird der Untergrund von metamorphen Sedimentgesteinen (Biotit-Plagioklas-Zeilengneis) aufgebaut, die teilweise durch eruptive Aplitgänge durchschlagen sind. Auf den Verebnungen und flachen Hängen sind die Gesteine tiefgründig verwittert. Grusige bis anlehmgige, nährstoffarme Böden herrschen vor.

Vorherrschender Bodentyp ist fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-) Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) (URL1).

Klima

Großklimatisch herrscht im Baugebiet durch seine Lage im Naturraum „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ und einer Höhenlage von ca. 485 m ü NN ein humides, mäßig raues Mittelgebirgsklima, das sowohl von ozeanischen als auch kontinentalen Einflüssen geprägt ist.

Die westeuropäisch maritimen Einflüsse zeigen sich in Form von häufigen und niederschlagsbringenden West- und Nordwestwinden und mäßigen jährlichen Temperaturschwankungen. Kontinentale Klimafaktoren sind die Spätfröste und Kälterückschläge im Frühjahr und vor allem der steife und raue winterliche Ostwind („Böhmischer Wind“). Er ist verbunden mit klarem Himmel, eisiger Kälte um -20° C sowie hohen Windgeschwindigkeiten. Es ergeben sich durchschnittliche Jahresniederschlagsmengen von ca. 750-850 mm und eine Jahresdurchschnittstemperatur von 7° – 8° C (Angaben aus „Klimaatlas von Bayern“ (1996), URL1).

Die lokalklimatische Bedeutung des Gebietes ist gering. Dem Kaltluftabfluss ist kein Wirkungsraum zugeordnet.

Nutzung

Der Geltungsbereich wird landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Im Osten des Planungsgebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Lagerhalle mit umgebender Lagerfläche.

Bau- und Bodendenkmäler

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt (URL2). Dennoch wird vorsorglich in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes einschließlich Grünordnungsplan darauf aufmerksam gemacht, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG unterliegen.

Biotope und Schutzgebiete

Im Planungsgebiet liegt innerhalb des Naturparkes Oberpfälzer Wald, jedoch nicht in der Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes. Innerhalb des Geltungsbereiches und in direkter Nachbarschaft befinden sich keine kartierten Biotope (URL3).

Bauliches Umfeld / Ortsbild

Das Baugebiet liegt auf einer Ackerfläche am östlichen Ortsrand von Rottendorf. Das Planungsgebiet ist derzeit umlaufend von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Die offene Feldflur ist als ausgeräumt zu bezeichnen. Größere Grünstrukturen gib es in unmittelbarer Umgebung nicht. Waldflächen sind in einer Entfernung von ca. 400 m Richtung Süden („Geißbühl“) und ca. 600 m Richtung Westen vorzufinden. Lediglich straßen- und wegebegleitende schmale Heckenstreifen liegen vor. Da im Zuge der FNP-Änderung auch eine Dorfgebietserweiterung vorgesehen ist (Erweiterung von bestehenden landwirtschaftlichen und handwerklichen Betrieben), wird sich der Siedlungsbereich kurz- bis mittelfristig bis zur geplanten Geltungsbereichsgrenze erstrecken. Die westliche Baugebietsgrenze liegt ca. 150 m vom derzeitigen Siedlungsbereich von Rottendorf und ca. 900 m vom westlichen Ortsrand von Niedermurach entfernt. Weiterhin ist östlich ans Planungsgebiet angrenzend auf Flur-Nr. 84 eine ca. 3,57 ha große Freiflächenphotovoltaikanlage geplant. Entlang der Südgrenze verläuft die Gemeindeverbindungsstraße zwischen Rottendorf und Niedermurach.

Potenzielle Natürliche Vegetation (PNV)

Die potenzielle natürliche Vegetation, die unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen im Planungsgebiet vorherrschen würde, wäre die Gesellschaft des Eichen-Tannenwaldes (Seibert) bzw. Hainsimsen-Tannen-Buchenwaldes, örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald oder Habichtskraut-Traubeneichenwald (URL4).

Anbauverbote und Schutzabstände

Es liegen für das Planungsgebiet keine Anbauverbote und einzuhaltende Schutzabstände vor.

3 Erschließung / Ver- und Entsorgung

3.1 Verkehrserschließung

Der Hauptort der Gemeinde Niedermurach ist von der BAB 93 (Ausfahrt Nabburg) über die St 2156 und die St 2159 und von der B22 auf Höhe Oberviechtach über die St 2159 zu erreichen. Die einzelnen Ortschaften sind über Gemeindeverbindungsstraßen verbunden. Der geplante Gewerbestandort in Rottendorf ist weniger als 1,5 km von Niedermurach entfernt.

Die äußere Verkehrsanbindung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße zwischen Rottendorf und Niedermurach, welche südlich des Geltungsbereiches verläuft. Die notwendige Zufahrt zum Planungsgebiet wird mittig an der Südgrenze und direkt gegenüberliegend zu einem bestehenden Flurweg eingerichtet.

Die innere Erschließung beschränkt sich auf eine ca. 100 m lange Erschließungsstraße mit begleitendem Parkstreifen und Wendehammer.

3.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Gewerbegebietes ist durch Anschluss an die bestehende Wasserversorgung der Gemeinde Niedermurach gesichert. Das Wasserdargebot und die Druckverhältnisse erlauben einen problemlosen Anschluss des geplanten Baugebietes an die vorhandene Wasserversorgungsanlage.

3.3 Abwasserentsorgung

Anfallendes Schmutzwasser kann über das Kanalsystem von Niedermurach entsorgt werden. Hierfür wird im Planungsgebiet ein Pumpwerk errichtet.

Das anfallende Niederschlagswasser von den Dach- und Verkehrsflächen wird in einem Regenrückhaltebecken (RRB) gesammelt und gedrosselt abgeführt.

Diese können nach Bedarf an die bestehende Verrohrung angeschlossen werden diese zur Murach führen.

Die genauen Dimensionierungen werden im Verlauf der Erschließungsplanung festgelegt.

3.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes wird durch die Bayernwerk AG (ehemals E.ON Bayern) sichergestellt.

3.5 Müllentsorgung

Für die Abfallentsorgung ist der Landkreis Schwandorf zuständig. Es gelten die landkreis-spezifischen Regelungen zur Müllentsorgung.

3.6 Brandschutz

Die notwendigen Brandschutzmaßnahmen werden mit dem Bauantrag vorgelegt.

4 Vorgaben übergeordneter Planungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern (BAYSTMWLE 2020)

Die Gemeinde Niedermurach zählt zur Gebietskategorie „Ländlicher Teilraum“ und gleichzeitig als Teil des Landkreises Schwandorf zum „Raum mit besonderem Handlungsbedarf (RmbH)“ (Ziel Z 2.2.1 und 2.2.3). Daraus resultierend ist insbesondere Folgendes bestimmend:

- Entwicklung und Ordnung des Ländlichen Raumes: Sicherung/Weiterentwicklung als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum, Versorgung der Bewohner mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Entfernung, Bewahrung eigenständiger Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur, Sicherung der landschaftlichen Vielfalt; zusätzlich Schaffung/Erhaltung einer zeitgemäßen Informations- und Kommunikationsinfrastruktur (Grundsatz G 2.2.5)

In Hinblick auf die Siedlungsentwicklung ist die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen auszurichten. Unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten sind flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anzuwenden (G 3.1). Unter der Zielsetzung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (Z 3.2) sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Bei fehlender Verfügbarkeit von Potenzialen der Innenentwicklung sind Ausnahmen zulässig. Durch Vermeidung bandartiger Siedlungsstrukturen ist eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden. Ebenso gilt das Anbindegebot an vorhandene Siedlungseinheiten (Z 3.3).

In Bezug auf die Wirtschaftsstruktur sind die Standortvoraussetzungen v.a. für leistungsfähige kleine und mittelständische Unternehmen sowie für Landwirtschafts-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zu erhalten und zu verbessern (G 5.1).

Gem. zum LEP liegt das Vorhaben im Landkreis Schwandorf in einem sog. Grenznahen Gebiet zu Tschechien bzw. Österreich. Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit grenznaher Gebiete sind Abweichungen bei der Ausweisung neuer Gewerbe- und Industriegebiete möglich. Gleiches gilt für besonders strukturschwache Regionen.

4.2 Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6) (RPV 2022)

Allgemeine Entwicklung, Raumstruktur und Zentrale Orte (A)

Zur Erfüllung des übergeordneten Leitbildes der Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit ist für die Region in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen wesentlich:

- Sicherung und Förderung hoher Lebensqualität, sozialer Gerechtigkeit und Chancengleichheit auf Grundlage einer ökologisch, ökonomisch und sozial tragfähigen Entwicklung mit Erreichen gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen (G 1.1)

- Weiterentwicklung durch Sicherung und Ausbau positiver Standortfaktoren und Abbau von Entwicklungshemmnissen sowie durch bedarfsgerechte Bereitstellung und optimale Nutzung und Kombination von Flächen für Arbeiten, Wohnen, Infrastruktur, Freizeit und geschützte Freiräume (G 1.2)
- vorrangige Berücksichtigung der ökologischen Belange bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit und der Gefahr einer wesentlichen und langfristigen Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen (Z 1.3)
- unter Berücksichtigung absehbarer demographischer Tendenzen Abbau von Engpässen bei der Infrastrukturausstattung, bei Einrichtungen und Diensten der Daseinsvorsorge zur Schaffung gleichwertiger und qualifizierter Bildungsmöglichkeiten in Wohnortnähe, zeitgemäßer Informations- und Kommunikationsstrukturen sowie angemessen erreichbarer Versorgungsinfrastrukturen (G 1.4)

Unter dem Stichpunkt Wettbewerbsfähigkeit, Kooperation und Vernetzung gilt für die Region 6 und ihre Teilräume:

- gemeinschaftliche, nachhaltige und gleichwertige Weiterentwicklung als erfolgreicher, nach innen und außen eng vernetzter Raum mit hoher Lebensqualität, regionaler Identität und starker Wirtschaftskraft und unter Ausgleich von aus der Randlage der Region resultierenden Nachteilen (G 2.1)
- verstärkte Wahrnehmung der Chancen und Funktionen als grenzübergreifender Verflechtungsraum und zukunftsorientierte Nutzung der Möglichkeiten aus einer intensiven Zusammenarbeit mit der Tschechischen Republik generell bzw. bei den Themen Verkehr, Wirtschaft, Wissenschaft, Natur- und Umweltschutz, Erholung und kulturelles Leben (G 2.3)
- Ausbau und gezielte Nutzung der Bezüge zur Europäischen Metropolregion Nürnberg (EMN) insbesondere im Bereich der wirtschaftlichen, verkehrlichen, kulturellen und touristischen Funktionen (G 2.3)
- verstärkte interkommunale Zusammenarbeit und Abstimmung bei gemeinsam berührten Belangen insbesondere zwischen den Zentralen Orten und deren umliegenden Gemeinden (G 2.4)

In Hinblick auf die Raumstruktur gilt unter Bezugnahme auf das LEP für die gesamte Region 6 die Einstufung als „Ländlicher Teilraum“. Wesentliche Ziele sind die nachhaltige Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen, die Stabilisierung und Verbesserung der ökologischen Situation sowie der Umweltbedingungen und die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen (G A-3.1). Gleichzeitig wird die Region als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ definiert und ist demzufolge besonders zu fördern (Z A-3.3). Dies betrifft gem. LEP eine priorisierte Berücksichtigung bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie bei der Verteilung von Finanz- und Fördermitteln.

Fachliches Ziel Natur und Landschaft (B-I)

Im Oberpfälzer Wald soll über Erhalt und Schaffung von Ausgleichsflächen und über Sicherung naturnaher Ursprungsbereiche von Fließgewässern eine ökologische Stabilisierung und eine stärkere Gliederung der Landschaft erreicht werden (B-I-1.3).

Das Gebiet liegt im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Vorderer Oberpfälzer Wald“, innerhalb dessen den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt (B-I-2) (Begründungskarte 3).

Fachliches Ziel Siedlungswesen (B-II)

Die Siedlungsentwicklung ist in der gesamten Region Oberpfalz-Nord nachhaltig zu stärken, dabei aber auf geeignete Siedlungseinheiten zu konzentrieren (B-II-1.1).

Fachliches Ziel Wirtschaft (B-IV)

Die Region Oberpfalz-Nord ist als leistungsfähiger Wirtschaftsraum und attraktiver Lebens- und Arbeitsstandort zu stärken und weiterzuentwickeln (B-IV-1.1). Dabei ist eine dezentrale regionale Wirtschaftsstruktur mit einem breiten Branchenmix und einer Mischung aus großen und mittelständischen Betrieben anzustreben (B-IV-1.2).

Es ist darauf hinzuwirken, bestehende Arbeitsplätze in der Region zu halten und zusätzliche, wohnortnahe Arbeitsplätze durch Neuansiedlungen und v.a. Stärkung bereits ansässiger Betriebe zu schaffen (B-IV-1.3). Die Entwicklungsmöglichkeit letzterer ist auch durch Instrumente der Bauleitplanung und Bereitstellung der erforderlichen Infrastruktur zu sichern (B-IV-1.4).

4.3 Berücksichtigung der übergeordneten Grundsätze und Ziele des LEP und RP

Die genannten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes sowie des Regionalplanes werden wie folgt berücksichtigt (vgl. hierzu auch LLA 2021):

Innerhalb der Gebietskategorisierung als Ländlicher Raum, für den besonderer Handlungsbedarf u. a. in Hinblick auf eine Sicherung und Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen besteht (vgl. LEP G 2.2.5; RP G A-3.1), dient das Vorhaben dem Erhalt bzw. der Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze: Durch das geplante Gewerbegebiet kann regionalen Bauwerbern ein Standort innerhalb der Kommune für notwendige Betriebsan- oder -umsiedlungen bzw. -erweiterungen angeboten werden. Durch Bereitstellung eines Flächenpools über den bisher bekannten Bedarf hinaus ist auch die künftige Ansiedlung weiterer und ggf. neuer Betriebe grundsätzlich möglich. Dies ist umso mehr erforderlich, als das einzige Gewerbegebiet in Niedermurach zwischenzeitlich belegt ist und nur ca. 4.000 m² noch nicht bebaut sind. Allerdings sind dort aufgrund der nahen Wohnbebauung immissionsschutzrechtliche Probleme und somit keine Kapazitäten für eine zukunftsorientierte gewerblich-wirtschaftliche Weiterentwicklung der Gemeinde vorhanden. Die stete Nachfrage von Firmen nach Gewerbeflächen in Niedermurach zeigt dabei, dass die Gemeinde grundsätzlich als Standort für Gewerbetreibende attraktiv und geeignet ist.

Die gegenwärtig bekannten Betriebsanfragen sind dem landwirtschaftlichen Dienstleistungssektor, dem Baugewerbe und dem Handel zuzuordnen. Mit einer entsprechenden Ansiedlung kann dem landesplanerischen Ziel, die Wirtschafts- und Branchenstruktur durch Förderung mittelständischer Unternehmen in Handwerk und Dienstleistung möglichst leistungsfähig und breit aufzustellen, entsprochen werden. Gemäß Regionalplan ist für die Stärkung bereits ansässiger Betriebe u.a. auch das Instrumentarium der Bauleitplanung zu nutzen (vgl. LEP G 5.1; RP Z B-IV-1.3 und -1.4).

Der überwiegende Teil der bekannten Bauwerber ist bereits in der Gemeinde Niedermurach angesiedelt. Eine mit einem zusätzlichen Flächenbedarf einhergehende Weiterentwicklung der Betriebe ist auf Grund der fehlenden Verfügbarkeit von Gewerbeflächen im unmittelbaren Umfeld der Betriebe bzw. in den einzelnen Ortsteilen der Gemeinde Niedermurach nicht möglich. Die fehlende Flächenverfügbarkeit ist v.a. dem grundsätzlichen Fehlen geeigneter Baulücken geschuldet. Dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gemäß § 1a Abs. 2 BauGB kann so nicht entsprochen werden. Unter Zugrundelegung dieser fehlenden Verfügbarkeit von Potenzialen der Innenentwicklung wird die landesplanerische Zielsetzung aber innerhalb der zulässigen Ausnahmen erfüllt (vgl. LEP Z 3.2).

Das Anbindegebot wird durch die Erweiterung des Dorfgebietes und damit den direkten östlichen Anschluss an Rottendorf eingehalten (vgl. LEP Z 3.3). Ein regionaler Grünzug oder Trenngrün gemäß Regionalplan ist nicht festgelegt und wird demzufolge nicht beeinträchtigt. Das geplante Gewerbegebiet übersteigt mit ca. 3,8 ha den gegenwärtig bekannten Flächenbedarf geringfügig, so dass auch noch Gewerbe mit geringerem Flächenbedarf bedient werden kann bzw. Erweiterungsflächen für die angesiedelten Betriebe zur Verfügung stehen. So kann die Gewerbeansiedlung in Niedermurach gebündelt und auf einen zweiten Standort innerhalb der Gemeinde konzentriert und gelenkt werden, was einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung entspricht. Durch Festsetzungen zur Durchgrünung und zur sickerfähigen Ausgestaltung von Stellplätzen werden die im Rahmen einer geordneten gewerblichen Nutzung möglichen Flächeneinsparungen bei der Versiegelung ergriffen (LEP G 3.1). Zudem liegt das Vorhaben in einem sig. Grenznahen Gebiet zu Tschechien bzw. Österreich.

Das Vorhaben liegt im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Vorderer Oberpfälzer Wald“ und betrifft eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit Trafohäuschen am Ortsrand von Rottendorf. Der Standort liegt abseits landschaftsbildprägender Flusstäler und außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „LSG innerhalb des Naturparks Oberpfälzer Wald (engere Schutzzone)“. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden besonders berücksichtigt, den Stellungnahmen der Fachstellen des Natur- und Landschaftsschutzes wird eine besondere Bedeutung beigemessen werden. Über eine Eingrünung sollen insbesondere erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild ausgeschlossen werden (vgl. RP Z B-I-2). Damit kann den landesplanerischen Zielsetzungen zu Natur und Landschaft weitestmöglich entsprochen werden.

4.4 Flächennutzungsplan Gemeinde Niedermurach

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan vom 09.07.2005 ist der Geltungsbereich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Weitere Darstellungen umfassen eine Teilfläche im Osten mit

Kennzeichnung ‚Nichtaufforstung‘ und einer Teilfläche im Norden mit geplanter Umwandlung in Dauergrünland. Um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB zu entsprechen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des geplanten Gewerbegebietes planungsrechtlich erforderlich. Ein entsprechender Beschluss wurde am 04.05.2022 vom Gemeinderat Niedermurach gefasst. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren.

B GESTALTERISCHE ZIELE DER GRÜNORDNUNG

Der Grünordnungsplan setzt als Ergänzung zum Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB Nr. 14-16, 20, 22, 25 sowie § 178 die Nutzung der Grünflächen, ihre Behandlung und verbindliche Anpflanzung in privaten und öffentlichen Bereichen fest. Gemäß Art. 3 und 6 Bay-NatSchG und nach § 1a BauGB werden die notwendigen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Vermeidung und zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe festgesetzt.

Aufgrund seiner begrenzten Verfüg- und Vermehrbarkeit gilt es, die Grundsätze des Bodenschutzes bei allen Bauvorhaben zu berücksichtigen. Beim geplanten Vorhaben wird die Bodenversiegelung durch Festsetzung zu begrünender Flächen auf das für die gewerbliche Nutzung notwendige Flächenmaß beschränkt, die Parkplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt.

Um den gewerblich genutzten Bereich gegenüber den umlaufenden Flurwegen und landwirtschaftlichen Flächen abzugrenzen und einzugrünen, wird an der West-, Nord- und Ostgrenze umlaufende eine geschlossene 3-reihige Heckenpflanzung und ein extensiver Grünstreifen vorgesehen.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und Flachdächer extensiv zu begrünen.

Die notwendige naturschutzrechtliche Kompensation des Eingriffs wird auf einer externen Fläche im Gemeindegebiet von Niedermurach (Flurnr. 958, Gmk. Rottendorf) durchgeführt.

C KONZEPTION UND ZIELE AUS STÄDTEBAULICHER UND LANDSCHAFTSPLANERISCHER SICHT

1 Textliche Festsetzungen

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

Entsprechend § 8 BauNVO wird der Geltungsbereich als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

(2) Zulässig sind 2. sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind im Gewerbegebiet Wohnungen nur ausnahmsweise für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Die Wohnung darf durch einen anderen Personenkreis nicht genutzt werden.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

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

Für das Baugebiet werden eine Grundflächenzahl (GRZ) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO) festgesetzt. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird begrenzt (gem. § 16 Abs. 6 i.V.m. § 18 BauNVO).

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet beträgt:

Grundflächenzahl (GRZ):	0,8
Geschossflächenzahl (GFZ):	2,4
Zahl der Vollgeschosse:	II
max. Höhe baulicher Anlagen (über vorhandenem Gelände): (gem. von OK Gelände bis Außenkante Dachhaut)	12 m

Zur optimalen Einbindung der Hauptgebäude und Anpassung der Bebauung an den natürlichen Geländeverlauf werden die Fußbodenoberkanten der Erdgeschosse in Bezug auf die Straßenhöhe festgesetzt.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Gewerbegebiet die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.

Gem. § 23 Abs. 1 BauNVO werden die mit baulichen Anlagen überbaubaren Grundstücksflächen über Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.

Zur Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen sind die Abstandsflächen lt. BayBO einzuhalten.

1.4 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze

Die für den Einzelbetrieb notwendigen Stellplätze sind gem. der jeweils aktuellsten Fassung der GaStellV zu ermitteln und auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Sonstige Nebenanlagen

Weitere Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig, soweit sie der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienen. Nebenanlagen sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten.

Für die Abstandsflächen und Grenzabstände gelten die Regelungen der BayBO.

1.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Abwasser (Schmutzwasser) wird über das bestehende Kanalsystem von Niedermurach entsorgt.

Niederschlagswasser wird in einem Regenrückhaltebecken (RRB) gesammelt und gedrosselt abgeführt. Der Fahrbahn und den Entwässerungsanlagen der Gemeindeverbindungsstraße darf kein Schmutzwasser und kein Regenwasser von Straßen-, Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen zugeleitet werden.

1.6 Grünflächen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliches Grün

Straßennebenflächen und Eingrünung des RÜB, werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Sie sind als extensives Grünland und 3-reihige Hecke zu gestalten.

1.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB)

Die Kompensation der durch planungsrechtliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen vorbereiteten Eingriffe wird auf der Flurnummer 958 (Gmk. Rottendorf, Gde. Niedermurach) realisiert (vgl. Plan-Nr. 006/256-21).

1.8 Flächen mit Bindungen für Pflanzungen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die neuen Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Pro 1000 m² Grundstücksgröße ist mind. ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Stammumfang 18/20) zu pflanzen. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude durchzuführen.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Die zeichnerisch festgesetzten Grundstücksflächen mit Bindungen für Pflanzungen sind als Grünflächen zu entwickeln. Entlang der nördlichen, westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine 3-reihige Hecke aus standortgerechten und heimischen Gehölzen anzulegen. Die übrigen Flächen sind zumindest als extensives Grünland zu gestalten, weitere Anpflanzungen sind möglich. Eine Auswahl geeigneter Gehölze ist dem Hinweis Nr. 3.8 zu entnehmen.

Die Eingrünung ist spätestens ein Jahr nach Beendigung der Hochbauarbeiten herzustellen.

2 Örtliche Bauvorschriften (gem. Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Ausgestaltung Dächer

Als zulässige Dachformen werden festgelegt:

- Satteldach 15 - 45° Dachneigung
- Pultdach bis 20° Dachneigung
- Flachdach bis 2° Dachneigung – Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Solaranlagen auf Dächern sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben zulässig und sollen auf Dachflächen errichtet werden.

Bei Dacheindeckungen aus Metall sind Beläge mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht nachteilig beeinflussen (Blendwirkung). Ansonsten gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

2.3 Grundwasser

Durch Baumaßnahmen und betriebliche Abläufe darf das Grundwasser nicht beeinträchtigt werden. Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken.

2.4 Abgrabungen und Auffüllungen

Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung von ebenen Flächen sind bis max. 2,50 m Höhe über oder unter vorhandenem Geländeniveau zulässig. Ebenso sind Stützmauern mit max. 2,50 m Höhe zulässig.

Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen. Stützmauern sind bis zu einer Gesamthöhe von 2,50 m und mit einem Mindestabstand von 1 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Material entsprechend den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung - Ersatzbaustoff) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen. Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden

2.5 Einfriedungen

Zur Minimierung des Eingriffs ist die Errichtung von Zaunsockeln nicht zulässig. Bei der Einhaltung eines entsprechenden Abstands kann die Zaun Höhe jedoch auch auf 2,00 m auch im Straßenraum erhöht werden. Die notwendigen Sichtdreiecke sind dabei zu beachten und ggf. freizuhalten.

2.6 Freiflächengestaltungsplan

Zum Baugenehmigungsplan ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100 / 1:200 mit Angaben zu Geländeänderungen, zur Flächengestaltung und zur Bepflanzung vorzulegen.

2.7 Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit darf von der Beleuchtung im Baugebiet keine Blendwirkung auf die Nutzer der Staatsstraße ausgehen.

Zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt ist für alle Formen der Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliches Licht zu verwenden.

2.8 Entwässerung/Schutz vor Überflutung

Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern (auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sei an dieser Stelle verwiesen).

Das Niederschlagswasser ist zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Verringerung des Eingriffs wo möglich breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

Zur Vermeidung von nachteiliger Beeinflussung von Nachbargrundstücken darf Oberflächenwasser nicht punktuell auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

Keller und andere vergleichbare Anlage, die von Hang- und Schichtenwasser betroffen sein könnten bzw. sich unterhalb der Entwässerungsebene befinden, müssen wasserdicht ausgeführt sein, um Schäden zu verhindern.

Nördlich des Geltungsbereichs wird eine Regenrückhaltung errichtet, die das anfallende Oberflächenwasser gedrosselt ableitet. Die genaue Ausgestaltung und Dimensionierung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

3 Textliche Hinweise

3.1 Rechtsvorschriften

Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebenden Gemeinde Niedermurach, Bezirksamtstraße 5, 92526 Oberviechtach zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

3.2 Schutz des Oberbodens

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der belebte Oberboden so zu schützen, dass seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Er ist hierzu in seiner ganzen Dicke abzuheben und in max. 2 m hohen Mieten zwischenzulagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Der Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen, auch sonstige Beeinträchtigungen wie Verdichtung oder Verunreinigung sind zu vermeiden. Die Bearbeitungsgrenzen gemäß DIN 18915 sind zu beachten. Auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird ausdrücklich hingewiesen.

Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig.

3.3 Bodenschutz

Soweit bei Baumaßnahmen (Aushubarbeiten) organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Schwandorf zu benachrichtigen (Meldepflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sind zu beachten. Die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosigkeit verwendeten Auffüllmaterials müssen nachgewiesen werden können. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

3.4 Bergbauliche Relikte

Sollten bei den Bauarbeiten altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

3.5 Dränsysteme

Gegebenenfalls vorhandene Dränsysteme sind bei der Ausführung zu beachten bzw. wenn erforderlich wiederherzustellen.

3.6 Leitungsschutzabstände

Bei der Pflanzung von Gehölzen ist der jeweilige Regelabstand zu den unterschiedlichen Leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Bei der Neuverlegung von Versorgungsleitungen ist zu geplanten Gehölzen der jeweilige Regelabstand einzuhalten. Sollte dieser unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger vorzusehen.

3.7 Denkmalschutz

Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.8 Geeignete Gehölze für Hecken- und Einzelbaumpflanzungen (Pflanzliste)

Für die Gehölzpflanzungen sind Nadelgehölze unzulässig, es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubarten zu verwenden.

Geeignete Arten für die Baumpflanzungen sind u.a.:

Ahorn	(Acer platanoides)
Hainbuche	(Carpinus betulus)

Linde	(Tilia cordata)
Eiche	(Quercus robur)
Obstgehölze s. unten	

Geeignete Arten für die Heckenpflanzungen sind u.a.:

Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Gew. Schneeball	(Viburnum opulus)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)

Für die Anlage der Streuobstwiese auf der Kompensationsfläche sind grundsätzlich Hochstämme aus alten und standortgerechten Sorten zu bevorzugen. Die nachfolgende Auswahl ist dabei nicht abschließend:

Apfel:	,Danziger Kant', ,Roter Boskoop', ,Weißer Winterglockenapfel', ,Wiltshire'
Birne:	,Doppelte Philipp', ,Gute Graue', ,Mme Verte'
Zwetschge:	,Königin Viktoria', ,Hauszwetschge'
Kirsche:	,Regina', ,Kordia'
Weitere:	Walnuss, 'Konstantinopeler Apfelquitte'

3.9 Duldungspflichten

Bei der Bewirtschaftung der an den Planungsbereich angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen nach guter land-/forstwirtschaftlicher und fachlicher Praxis können Emissionen auftreten. Diese sind vom jeweiligen Besitzer, Pächter oder Mieter der Liegenschaft hinzunehmen, ohne dass daraus Ansprüche erhoben werden können.

3.10 Immissionsschutz

Folgend werden die Ergebnisse der Gutachten aufgeführt:

Schallimmissionsschutz:

□ Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12

Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691:2006-12 weder tags noch nachts überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m ²]				
Sektor	A		B	
Beginn - Ende	252° – 331°		331° - 252°	
Parzelle mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
GE 1: $S_{EK} \sim 8.810 \text{ m}^2$	63	48	70	55

GE 2: $S_{EK} \sim 13.420 \text{ m}^2$	64	49	72	57
GE 3: $S_{EK} \sim 4.080 \text{ m}^2$	70	55	75	60
GE 4: $S_{EK} \sim 4.100 \text{ m}^2$	71	56	74	59

S_{EK} : Emissionsbezugsfläche = überbaubare Grundstücksfläche



Abbildung 16: Lageplan mit Darstellung der Emissionsbezugsflächen



Abbildung 17: Luftbild mit Darstellung der Richtungssektoren /12/

Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist gemäß den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebs/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingent eines Betriebs/Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das verfügbare Immissionskontingent auf den Wert $L_{IK} = IRW - 15 \text{ dB(A)}$. Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.

Die festgesetzten Emissionskontingente gelten nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets innerhalb des Geltungsbereichs.

□ Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen

Bei Bauanträgen für Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern (sog. "Betriebsleiterwohnungen") ist nachzuweisen, dass deren Anspruch auf Schutz vor unzulässigen anlagenbedingten Lärmimmissionen nach TA Lärm erfüllt werden kann, ohne eine Einschränkung der zulässigen Geräuschemissionen bereits bestehender Anlagen / Betriebe bzw. noch unbebauter Gewerbegrundstücke in der Nachbarschaft nach sich zu ziehen.

□ Nachweis der Einhaltung zulässiger Emissionskontingente im Rahmen von Genehmigungsverfahren

In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorIV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Im Falle der Anwendung von Art. 58 BayBO ("Genehmigungsfreistellung") ist durch den Bauherren mit der Genehmigungsfreistellungsvorlage ein schalltechnisches Gutachten einzureichen.

Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten L_{IK} übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006 12 errechnen.

Bei Anlagen oder Betrieben, die kein relevantes Lärmpotential besitzen (z.B. Büronutzungen), kann nach Ermessen des Sachgebiets Technischer Umweltschutz / Immissionsschutz der zuständigen Genehmigungsbehörde von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.

□ Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften können bei der Gemeinde Niedermurach zu den üblichen Geschäftszeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und bei der DIN Media GmbH in Berlin zu beziehen (DIN Media GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Lichttechnische Beurteilung (bzgl. Der bestehenden PV-Anlage) Ergebnis:

Ziel der vorliegenden lichttechnischen Begutachtung war es, die Blendwirkungen zu untersuchen, die durch die auf dem Grundstück Fl.Nr. 84 der Gemarkung Rottendorf in Niedermurach installierte Photovoltaikanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans "GE Rottendorf" /8/ verursacht werden. Zu prüfen war in diesem Zusammenhang, ob durch Sonnenstrahlen an den PV-Modulen Reflexionen hervorgerufen werden, welche an den in Zukunft in direkter Nachbarschaft zur Anlage zulässigen schutzbedürftigen Nutzungen erheblich störende Belästigungen hervorrufen können.

Für den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans "GE Rottendorf" wurden lichttechnische Prognoseberechnungen auf Höhe des Erd- sowie des ersten, zweiten und dritten Obergeschosses durchgeführt (vgl. Kapitel 4.3). Wie den entsprechenden Blendbelastungskarten auf Plan 1 bis Plan 8 in Kapitel 8 entnommen werden kann, werden durch die bestehende Anlage **keine erheblichen Belästigungen** durch Blendung innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen hervorgerufen). Festsetzungen zum Blendschutz sind daher nicht erforderlich.

Zusammenfassend kann somit konstatiert werden, dass unter der Voraussetzung, dass die bestehende Photovoltaikanlage den vorliegenden Planungsunterlagen und -informationen /13, 14, 16, 17/ entsprechend errichtet wurde, eine erhebliche Belästigung zukünftig entstehender schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen /3/ innerhalb der im Bebauungsplan "GE Rottendorf" vorgesehenen Baugrenzen ausgeschlossen werden kann.

4 Eingriffsregelung

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Die Planung sieht die Neuausweisung eines Gewerbegebietes am östlichen Ortsrand von Rottendorf, Gemeinde Niedermurach, als Erweiterungsfläche für überwiegend bereits gemeindeansässige Betriebe unter Überbauung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche vor. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter werden folgende bauliche und grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung projektspezifischer Eingriffe durchgeführt:

Schutzgut Mensch

- Pflanzgebote für nicht überbaute Grundstücksflächen und Baumpflanzungen
- Umpflanzungsgebot des Gewerbegebietes in dem potenziell zur Erholung genutzten Landschaftsraum

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Pflanzgebote und Pflegehinweise für die nicht überbauten Grundstücksflächen zur Schaffung neuer Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten
- Festsetzung von Ausführungsfristen, um eine zeitnahe Umsetzung der grünordnerischen und Kompensationsmaßnahmen zu gewährleisten und um möglichst früh positive Effekte auf das Schutzgut zu erreichen
- Festsetzung von Einfriedungen ohne Sockel und einem für Kleintiere durchlässigen Mindestabstand zum Boden

Schutzgut Boden

- weitestmögliche Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge zur Befestigung der Parkplätze
- Begrünungsgebote nicht überbauter Flächen

Schutzgut Wasser

- Sammeln von Niederschlagswasser in einem Regenrückhaltebecken (RRB) und gedrosselte Ableitung in den Vorfluter
- weitestmögliche Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge zur Befestigung der Parkplätze

Schutzgut Klima/Luft

- Reduzierung der Beeinträchtigung des Lokalklimas und der Lufthygiene durch Anlage begrünter Freiflächen (Förderung der Verdunstung, vermindertes Aufheizen von Außenflächen), Gründächern und durch Pflanzung von Sträuchern

Schutzgut Landschaftsbild

- Festsetzung von Maximalwerten bei Gebäudehöhen und Aufschüttungen für das hängige Gelände
- landschaftliche Einbindung des Gewerbegebietes durch Festsetzungen zur randlichen Eingrünung des Gebietes

4.2 Ermittlung des verbleibenden Kompensationsbedarfs

Der Kompensationsbedarf für den unvermeidbaren Eingriff wird gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMLU 2003) nach folgenden vier Schritten ermittelt:

<p>Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft</p> <p>mit Einstufung des Ausgangszustandes nach seiner Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Gebiete geringer, mittlerer oder hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild; Kategorie I-III)</p>
<p>Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung in Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild</p> <p>mit Einstufung des Planungszustandes nach der Eingriffsschwere (Gebiete mit niedrigem bis mittlerem und Gebiete mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad; Typ A und B)</p>
<p>Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen</p> <p>mit Ableitung der Beeinträchtigungsintensität aus den Schritten 1 und 2 (Felder A I bis B III)</p>
<p>Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB</p>

Hiernach errechnet sich der erforderliche Kompensationsumfang aus der Wertigkeit der betroffenen Bereiche für Naturhaushalt und Landschaftsbild und aus der vorgesehenen Eingriffsschwere unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen. In einem abschließenden Schritt werden die geeigneten Flächen und Maßnahmen für den erforderlichen Ausgleich ausgewählt.

Schritt 1:

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme erfolgt eine zusammenschauende und schutzgut-übergreifende Bewertung des Ausgangszustandes. Gemäß dem Leitfaden werden dabei gleich bedeutsame Flächen zusammengefasst und als Gebiete geringer bis hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I bis III) eingestuft.

Für den Untersuchungsraum liegen demnach folgende Gebietskategorien vor:

Kategorie I: Acker (Flur-Nr. 80, Gmk. Rottendorf)

Schritt 2:

Nach dem Leitfaden kann die Eingriffsschwere der Planung anhand des vorgesehenen Versiegelungsgrades abgeleitet werden, da insbesondere durch die Verbauung von Flächen nahezu alle Schutzgutfunktionen verloren gehen. Auch die Beschreibung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft ist nur überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung – dargestellt als Grundflächenzahl (GRZ) – zu entwickeln.

Im vorliegenden Fall ist für das Gewerbegebiet eine GRZ von 0,8 vorgesehen, was eine Einstufung in den Typ A „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ rechtfertigt.

Schritt 3:

Hier erfolgt die Überlagerung der auf Grund ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung in verschiedene Kategorien eingestuften Gebiete (Schritt 1) mit den nach ihrer Eingriffsschwere in Typen eingestuften Gebieten (Schritt 2).

Es ergibt sich für den untersuchten Eingriffsraum folgende Eingriffsschwere:

Kategorie AI: Acker

Der für die Errechnung des Ausgleichsflächenbedarfs erforderliche Kompensationsfaktor wird im Leitfaden anhand einer Matrix ermittelt, aus welcher in Abhängigkeit von Qualität und Umfang der durchgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen der für den vorliegenden Planungsfall zutreffende Kompensationsfaktor bestimmt wird.

Innerhalb der für die Gebietskategorien AI vorgegebenen Faktorspannen von 0,3 bis 0,6 (AI) wird die Anwendung des Kompensationsfaktors 0,3 (Acker) als angemessen erachtet. Es ergibt sich für das untersuchte Baugebiet somit nachfolgende Gesamtausgleichsverpflichtung:

Nutzungstyp	Wertkategorie	Eingriffstyp	Fläche (m ²)	gewählter Komp.faktor	Komp.bedarf (m ²)
Acker	I (geringe Bedeutung)	A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)	37.809	0,3	11.343
		Summe (m²):	37.809		11.343

Der Eingriffsfläche von 37.809 m² steht damit ein Kompensationsbedarf von 11.343 m² gegenüber, mit dem der zu erwartende Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen werden muss (vgl. hierzu Plan 006/256-21). Hierauf aufbauend erfolgt mit der Auswahl ge-

eigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Kompensationsmaßnahmen der abschließende Schritt 4 innerhalb der Eingriffsregelung.

4.3 Kompensation der erfolgten Eingriffe in Natur und Landschaft (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der errechnete Kompensationsbedarf von 11.343 m² kann nicht im Geltungsbereich umgesetzt werden. Der Ausgleich erfolgt extern auf einer Fläche im Eigentum der Gemeinde Niedermurach (Ökokontofläche). Auf einer 11.364 m² großen, bisher als Intensivgrünland genutzten Teilfläche des Flurstücks 958 der Gmk. Rottendorf ist die Anlage einer extensiv zu bewirtschaftenden Streuobstwiese mit randlicher Heckenpflanzung und Ablage von Wurzelstöcken und Steinhäufen vorgesehen.

Für die Pflanzung der Obstbäume sind ausschließlich Hochstämme und standortgerechte alte Sorten zu verwenden. Die Grünlandfläche ist extensiv zu bewirtschaften und unter Abfuhr des Mähgutes 1-2x jährlich zu mähen und ggf. im festgelegten Umfang zu beweiden. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.

Für die Heckenpflanzung sind ausschließlich gebietseigene Gehölze (Vorkommensgebiet 3 – Südostdeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden. Saumstreifen sind durch Mahd (1x jährlich) offen zu halten und die Gehölze alle 10-15 Jahre ‚auf Stock zu setzen‘.

Sowohl die Eingriffs- als auch die Kompensationsfläche liegen dabei in derselben Gebietskulisse (Naturraum „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ nach Ssymank bzw. „Vorderer Oberpfälzerwald“ nach Meynen & Schmithüsen bzw. naturräumliche Untereinheit „Oberviechtach-Neunburger Schwarzachbergland“ gem. BAYSTMLU 1997), so dass der räumliche Zusammenhang gewahrt bleibt. Die zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild können damit als ausreichend kompensiert gewertet werden.

D UMWELTBERICHT

1 Einleitung

Im Rahmen des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht gem. § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c BauGB zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Am 04.05.2022 hat die Gemeinde Niedermurach die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Rottendorf“ beschlossen. Um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entsprechen, ist eine Änderung des FNP notwendig, um die gültige Flächendarstellung als Fläche für Landwirtschaft zu Gunsten eines Gewerbegebietes zu ändern. Die Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt. Ein entsprechender Beschluss wurde ebenso am 04.05.2022 gefasst.

Die ca. 3,78 ha große, überwiegend ackerbaulich genutzte Fläche liegt an der Gemeindeverbindungsstraße zwischen Rottendorf und Niedermurach.

Der großen Nachfrage von Gewerbetreibenden nach geeigneten Gewerbeflächen im Gemeindegebiet Niedermurach soll Rechnung getragen werden. Da im einzigen gemeindeeigenen Gewerbegebiet keine Flächen mehr verfügbar bzw. nicht erwerbbar sind, soll am östlichen Ortsrand von Rottendorf eine Gewerbefläche mit mehreren Parzellen unterschiedlicher Größe ausgewiesen werden. Einer vorherigen Bedarfsbegründung (vgl. LLA 2021) wurde seitens der Regierung der Oberpfalz im August 2021 zugestimmt.

Die Bebauung wird über eine Grundflächen- und Geschossflächenzahl (GRZ, GFZ), Baugrenzen sowie unter Berücksichtigung der leichten Hanglage über die Festsetzung von Gebäudehöhen geregelt. Entlang der West-, Nord- und Ostgrenze (ca. 2.795 m²) werden zeichnerisch Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt. Im Osten des Planungsgebiets wird eine Fläche zur Regenrückhaltung vorgesehen. Die im Rahmen der Festsetzungen überbaubaren Flächen im restlichen Geltungsbereich umfassen ca. 34.250 m². Dem Vorhaben werden 11.364 m² externe Kompensationsfläche im Gemeindegebiet (Ökokontofläche der Gemeinde) zugeordnet.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Es sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Abfall- und Wassergesetzgebung sowie Bundes-Bodenschutzgesetz in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen.

In Bezug auf Fachpläne liegen folgende bedeutende Aussagen für den Geltungsbereich vor:

Landesentwicklungsprogramm Bayern

- Vorrangprinzip bei Planungen/Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, bei der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und bei der Verteilung von Finanzmitteln (in Hinblick auf die Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen)
- Sicherung und Weiterentwicklung als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum, Versorgung der Bewohner mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Entfernung, Bewahrung eigenständiger Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur, Sicherung der landschaftlichen Vielfalt; zusätzlich Schaffung/Erhaltung einer zeitgemäßen Informations- und Kommunikationsinfrastruktur
- Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten
- vorrangige Nutzung vorhandener Potenziale der Innenentwicklung bei entsprechender Verfügbarkeit
- Vermeidung Zersiedelung der Landschaft durch Verzicht auf bandartige Siedlungsstrukturen und Anbindung der Siedlungsentwicklung an vorhandene Siedlungseinheiten
- Erhalt und Verbesserung der Standortvoraussetzungen für leistungsfähige kleine und mittelständige Unternehmen sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe

Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6)

- Abwägung ökologischer, wirtschaftlicher und soziokultureller Erfordernisse nach Gesichtspunkten einer dauerhaften Tragfähigkeit im Interesse einer nachhaltigen Raumentwicklung in allen Teilräumen der Region
- nachhaltige Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen, Stabilisierung und Verbesserung der ökologischen Situation sowie der Umweltbedingungen und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen
- Vorrangprinzip bei Planungen/Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, bei der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und bei der Verteilung von Finanzmitteln (in Hinblick auf die Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen)
- Ökologische Stabilisierung und stärkere Gliederung der Landschaft im Oberpfälzer Wald durch Schaffung und Erhalt von Ausgleichsflächen sowie die Sicherung naturnaher Ursprungsbereiche von Fließgewässern
- Konzentration der Siedlungsentwicklung auf geeignete Siedlungseinheiten
- Stärkung und Weiterentwicklung als leistungsfähiger Wirtschaftsraum und attraktiver Lebens- und Arbeitsstandort durch Verbreiterung der Branchenstruktur und Betriebsgrößen, durch Erhalt bestehender Arbeitsplätze und Schaffung zusätzlicher, wohnortnaher Arbeitsplätze über Neuansiedlungen und v.a. Stärkung bereits ansässiger Betriebe

- Sicherung der Entwicklungsmöglichkeit ansässiger Betriebe durch Instrumente der Bauleitplanung und Bereitstellung der erforderlichen Infrastruktur

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan vom 09.07.2005 ist der Geltungsbereich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Weitere Darstellungen umfassen eine Teilfläche im Osten mit Kennzeichnung ‚Nichtaufforstung‘ und einer Teilfläche im Norden mit geplanter Umwandlung in Dauergrünland.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Im ABSP-Band für den Landkreis Schwandorf (BAYSTMLU 1997) sind für die Planungsfläche und die unmittelbare Umgebung keine als lokal bedeutsamen Einträge vorhanden. Weitere lokal bedeutsame Lebensräume betreffen einzelne Gewässer und Hecken mit mageren Säumen (Entfernung mehr als 400 m). In einer Entfernung von rund 250 m verläuft der Döferingbach in Nord-Süd-Richtung (Zulauf der Murach). Hier soll die Gewässergüte von Rottendorf Richtung Süden auf mind. Güteklasse II verbessert werden. Das Planungsgebiet liegt am Westrand eines Gebietes, in dem der Schwarzstorch im Oberpfälzer Wald gefördert werden soll. Dies soll durch die Abstimmung der Waldbewirtschaftung auf die speziellen Lebensraumsprüche, die Offenhaltung von grünlandgenutzten Waldlichtungen und Bachtälern als bevorzugte Nahrungsgründe und die Vermeidung weiterer Zerschneidung von Waldkomplexen durch Verkehrswege etc. erreicht werden.

1.3 Berücksichtigung der Umweltziele und -belange

Mit der vorliegenden Planung wird den Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung wie folgt Rechnung getragen (vgl. hierzu auch LLA 2021):

Innerhalb der Gebietskategorisierung als Ländlicher Raum, für den besonderer Handlungsbedarf u. a. in Hinblick auf eine Sicherung und Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen besteht (vgl. LEP G 2.2.5; RP G A-3.1), dient das Vorhaben dem Erhalt bzw. der Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze: Durch das geplante Gewerbegebiet kann regionalen Bauwerbern ein Standort innerhalb der Kommune für notwendige Betriebsanoder -umsiedlungen bzw. -erweiterungen angeboten werden. Durch Bereitstellung eines Flächenpools über den bisher bekannten Bedarf hinaus ist auch die künftige Ansiedlung weiterer und ggf. neuer Betriebe grundsätzlich möglich. Dies ist umso mehr erforderlich, als das einzige Gewerbegebiet in Niedermurach zwischenzeitlich belegt ist und nur ca. 4.000 m² noch nicht bebaut sind. Allerdings sind dort aufgrund der nahen Wohnbebauung immissionsschutzrechtliche Probleme und somit keine Kapazitäten für eine zukunftsorientierte gewerblich-wirtschaftliche Weiterentwicklung der Gemeinde vorhanden. Die stete Nachfrage von Firmen nach Gewerbeflächen in Niedermurach zeigt dabei, dass die Gemeinde grundsätzlich als Standort für Gewerbetreibende attraktiv und geeignet ist.

Die gegenwärtig bekannten Betriebsanfragen sind dem landwirtschaftlichen Dienstleistungssektor, dem Baugewerbe und dem Handel zuzuordnen. Mit einer entsprechenden Ansiedlung kann dem landesplanerischen Ziel, die Wirtschafts- und Branchenstruktur

durch Förderung mittelständischer Unternehmen in Handwerk und Dienstleistung möglichst leistungsfähig und breit aufzustellen, entsprochen werden. Gemäß Regionalplan ist für die Stärkung bereits ansässiger Betriebe u.a. auch das Instrumentarium der Bauleitplanung zu nutzen (vgl. LEP G 5.1; RP Z B-IV-1.3 und -1.4).

Der überwiegende Teil der bekannten Bauwerber ist bereits in der Gemeinde Niedermurach angesiedelt. Eine mit einem zusätzlichen Flächenbedarf einhergehende Weiterentwicklung der Betriebe ist auf Grund der fehlenden Verfügbarkeit von Gewerbeflächen im unmittelbaren Umfeld der Betriebe bzw. in den einzelnen Ortsteilen der Gemeinde Niedermurach nicht möglich. Die fehlende Flächenverfügbarkeit ist v.a. dem grundsätzlichen Fehlen geeigneter Baulücken geschuldet. Dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gemäß § 1a Abs. 2 BauGB kann so nicht entsprochen werden. Unter Zugrundelegung dieser fehlenden Verfügbarkeit von Potenzialen der Innenentwicklung wird die landesplanerische Zielsetzung aber innerhalb der zulässigen Ausnahmen erfüllt (vgl. LEP Z 3.2).

Das Anbindegebot wird durch die Erweiterung des Dorfgebietes und damit den direkten östlichen Anschluss an Rottendorf eingehalten (vgl. LEP Z 3.3). Ein regionaler Grünzug oder Trenngrün gemäß Regionalplan ist nicht festgelegt und wird demzufolge nicht beeinträchtigt. Das geplante Gewerbegebiet übersteigt mit ca. 3,8 ha den gegenwärtig bekannten Flächenbedarf geringfügig, so dass auch noch Gewerbe mit geringerem Flächenbedarf bedient werden kann bzw. Erweiterungsflächen für die angesiedelten Betriebe zur Verfügung stehen. So kann die Gewerbeansiedlung in Niedermurach gebündelt und auf einen zweiten Standort innerhalb der Gemeinde konzentriert und gelenkt werden, was einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung entspricht. Durch Festsetzungen zur Durchgrünung und zur sicherfähigen Ausgestaltung von Stellplätzen werden die im Rahmen einer geordneten gewerblichen Nutzung möglichen Flächeneinsparungen bei der Versiegelung ergriffen (LEP G 3.1).

Das Vorhaben liegt im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Vorderer Oberpfälzer Wald“ und betrifft eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit Trafohäuschen am Ortsrand von Rottendorf. Der Standort liegt abseits landschaftsbildprägender Flusstäler und außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „LSG innerhalb des Naturparks Oberpfälzer Wald (engere Schutzzone)“. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden besonders berücksichtigt, den Stellungnahmen der Fachstellen des Natur- und Landschaftsschutzes wird eine besondere Bedeutung beigemessen werden. Über eine Eingrünung sollen insbesondere erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild ausgeschlossen werden (vgl. RP Z B-I-2). Damit kann den landesplanerischen Zielsetzungen zu Natur und Landschaft weitestmöglich entsprochen werden.

Um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist eine Änderung des FNP notwendig. Hierzu wird die Darstellung als Fläche für Landwirtschaft zu Gunsten eines Gewerbegebietes geändert. Eine entsprechende Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt und dem Entwicklungsgebot kann somit Rechnung getragen werden.

In Bezug auf die vorliegenden Fachgesetze finden insbesondere folgende Aspekte Eingang in die Planung:

Der im Zuge des Vorhabens zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft wird in ausreichendem Umfang über Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen und durch die festgelegten Kompensationsmaßnahmen kompensiert. Die festgesetzten Hecken im Westen, Norden und Osten des Geltungsbereiches dienen dabei vorrangig der Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild. Darüber hinaus wird dem Bebauungsplan eine externe Kompensationsfläche innerhalb des Gemeindegebietes zugeordnet.

Nach ABSP bedeutsame Heckenstrukturen, Gewässer-, Quell- und Waldstandorte sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

2 Beschreibung und Bewertung des Bestands

2.1 Naturräumliche Gliederung

Der Geltungsbereich ist Bestandteil des Naturraumes „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ und liegt hierin im Norden der Untereinheit 401-C „Oberviechtach-Neunburger Schwarzachbergland“. Durch die weitere Unterteilung der Untereinheit lässt sich das Planungsgebiet auf die „Oberviechtacher Ausraummulde“ verorten. Charakteristisch sind hier weitgehend waldfreie, fast ebene bis hügelige Niederungen mit mittleren Höhen um 500 m ü. NN. Sie werden von bewaldeten Gneis- und Granitrücken umrahmt und von der Murach und ihren Nebenbächen entwässert. Die Murach und ihre bedeutendsten Nebenbäche, zu denen der Döferingbach zählt, besitzen tiefeingeschnittene Kerb- und Kerbsohlentäler, die sich nur örtlich aufweiten.

An den steileren Hängen, v.a. in Talkerben, stehen relativ frische Granite und Gneise (Biotit-Plagiklas-Zeilengneise) an. Auf den Verebnungen und flachen Hängen sind die Gesteine tiefgründig verwittert. Grusige bis anlehmgige, nährstoffarme Böden herrschen vor. Ackerflächen und Grünland überwiegen, abhängig vom Bodenwasserhaushalt. Fichtenforste, örtlich mit Kiefern und Eichen gemischt, stocken auf Kuppen und steileren Hangpartien. Am Haarbühl nördlich Niedermurach (gut 1 km nordöstlich vom Planungsgebiet), wird ein Serpentin- und Asbestvorkommen industriell genutzt (BAYSTMLU 1997).

2.2 Schutzgut Mensch

Beim Schutzgut Mensch ist zunächst seine Gesundheit und damit sein Wohlbefinden zu berücksichtigen. Der Gesundheitsbegriff der WHO (Weltgesundheitsorganisation) beinhaltet sowohl den Schutz der körperlichen Unversehrtheit in biologisch-physiologischer Hinsicht als auch das psychische Wohlbefinden. In direktem Zusammenhang mit Letzterem steht auch die Erholungseignung eines Raumes.

Lärm, Lufthygiene

Bedingt durch die Lage an der Gemeindeverbindungsstraße zwischen Rottendorf und Niedermurach ist im B-Plan-Gebiet mit einer geringen verkehrsbedingten Vorbelastung durch

Lärm und Schadstoffe auszugehen. Ferner sind Emissionen durch Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe in Rottendorf bereits vorhanden. Die Vorbelastungen bewegen sich dabei allerdings in einem für ländliche Siedlungsräume üblichen Rahmen. Negative Auswirkungen in Hinblick auf den Schutz künftiger Beschäftigter vor Lärm und Schadstoffen sind durch die vorhandenen Emissionsorte nicht gegeben.

Allerdings sind die Vorbelastungen für eine künftige Gewerbenutzung in der Hinsicht als einschränkend anzusehen, als durch das Vorhaben betriebsbedingt keine Zusatzbelastung für umliegende schutzbedürftige Immissionsorte entstehen darf, welche die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschreiten.

Erholung

Die Planungsfläche direkt hat als Ackerfläche keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Aber sie liegt inmitten eines mit überörtlichen Wanderwegen durchzogenen Landschaftsraumes. So verläuft z.B. der „Jakobsweg“ von Tillyschanz nach Nürnberg von Nordosten nach Südwesten durch den Ortsbereich von Rottendorf (URL5). Der Flächennutzungsplan kennzeichnet die GVS als Rad- und Wanderweg.

2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Für den Geltungsbereich wurde die Vegetation im Mai 2021 begutachtet.

Vegetation und Nutzung

Der Geltungsbereich wird landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Jenseits der Grenzen des Planungsgebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen bzw. die (geplanten) Dorfflächen von Rottendorf.

Schutzgebiete

Das Vorhabensgebiet liegt innerhalb des Naturparks „Oberpfälzer Wald“, aber außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Das nächstgelegene amtlich kartierte Biotop befindet sich in rund 270 m Entfernung in südwestlicher Richtung entlang des Döferingbachs. Hierbei handelt es sich um eine Magerwiese an der Steilflanke des Döferingbachtals direkt südlich von Rottendorf (Nr. 6540-1136-01) und um eine Teilfläche eines ausgedehnten Gehölz-Heckenkomplexes zwischen Enzelsberg und Voggendorf – dichte Hecke an sw-exponierter Hecke (Nr. 6540-0046-061). Weitere Teilflächen des Heckenkomplexes befinden sich in einer Entfernung von rund 250-300 m in nordöstlicher Richtung (TF 26-31). In ca. 1,2 km Entfernung befindet sich das Naturdenkmal „Serpentinihang bei Niedermurach“ am Haarbühl.

Artenschutz

Im Geltungsbereich sind durch die landwirtschaftliche Nutzung keine Brutstätten für Vögel bzw. Quartiere für Fledermäuse und andere Tiergruppen vorhanden. Allein die Heckenbestände im Umfeld dienen wie das Siedlungsgrün in Rottendorf als potenzielle Brutstandorte für Vögel. Auf Grund der umliegenden störungsintensiven Verkehrs- und Siedlungsflächen ist

aber nur mit dem Vorhandensein sog. Allerweltsarten zu rechnen, welche das Vorhabensgebiet als Teillebensraum (Nahrungshabitat) nutzen dürften. Höherwertige Artenbestände sind eher in den mehrere 100 m entfernten Waldbeständen rund um den Koblesberg und Gabesberg westlich von Rottendorf zu erwarten.

Gem. BAYSTMLU (1997) sind insbesondere am Serpentinhang am Haarbühl Nachweise zu bedeutsamen Serpentinifarnvorkommen zu finden. Diese sollen rund um Niedermurach ausgedehnt und gesichert werden.

Spezielles Artenschutzrecht (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, inwieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergibt sich aus § 44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote: Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 VRL ergeben sich aus § 44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 Absatz 1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 BNatSchG zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, folgende Verbote:

Schädigungsverbot von Lebensstätten:

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG).

Störungsverbot:

Erhebliches Stören von europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verbot liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Tötungs- und Verletzungsverbot:

Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen bei Errichtung oder durch die Anlage des Vorhabens sowie durch die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor,

- wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG);
- wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG).

Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist durch die menschliche Nutzung geprägt. Der gesamte Geltungsbereich wird intensiv als Acker genutzt. Die anthropogen überprägten Fläche setzt sich aus wenigen Arten zusammen und weist für das Schutzgut Tiere und Pflanzen eine geringe Bedeutung auf.

Biologische Vielfalt

Die biologische und strukturelle Vielfalt im Geltungsbereich ist auf Grund der intensiven Nutzung, der Lage an störungsintensiven Verkehrs- und Siedlungsflächen sowie der insgesamt geringen Artenvielfalt als gering einzustufen.

2.4 Schutzgut Boden

Die Bewertung des Bodens als Teil des Naturhaushaltes richtet sich nach dem Bundesbodenschutzgesetz, das den Schwerpunkt auf den Schutz der „natürlichen Funktionen des Bodens und der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“ legt (§ 1 Satz 3 und § 2 Abs. 2 Nr. 1 u. 2 BBodSchG). Der Boden erfüllt natürliche Funktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen.

Geologie

Im Planungsgebiet liegt in der geologischen Einheit des Moldanubikum s. str. Metatektischer Biotit-Gneis. Der Untergrund wird von metamorphen Sedimentgesteinen (Biotit-Plagioklas-Zeilengneis) aufgebaut, meist hell-dunkel gebändert, z.T. feinlagig, die teilweise durch eruptive Aplitgänge durchschlagen sind. Auf den Verebnungen und flachen Hängen sind die Gesteine tiefgründig verwittert. Grusige bis anlehmgige, nährstoffarme Böden herrschen vor (URL1).

Boden

Vorherrschender Bodentyp ist fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-) Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) (URL1).

Gemäß Bodenschätzungskarte ist im Geltungsbereich die Bodenart überwiegend als acker-genutzter, aus Verwitterung entstandener (V), in der Südwesthälfte lehmiger Sand (IS) der Zustandsstufe 4 und in der Nordosthälfte stark lehmiger Sand (SL), ebenfalls Zustandsstufe 4 (Skala von 1 – gut bis 7 – schlecht) einzustufen. Der Nordosten ist als grünlandgenutzter Lehm (L) der Zustandsstufe II und Wasserstufe 3 eingestuft (URL6).

Unter Zuhilfenahme der Bewertungsmethodik in BAYGL & BAYLFU (2003) sind anhand der Daten aus der Bodenschätzung im überwiegenden Planungsgebiet keine Böden mit einer hohen oder sehr hohen Wasserretentions- oder Schwermetallrückhaltefunktion vorhanden. Allein der in der Bodenschätzung als grünlandgenutzt vermerkte Nordosten hat eine hohe Retentionsfunktion. In Bezug auf das Standortpotenzial für die Entwicklung von aus naturschutzfachlicher Sicht hochwertigen Lebensgemeinschaften ist der Vorhabensraum nicht als hochwertig einzustufen. Auch die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit ist mit Ackerzahlen zwischen 30 und 38 als gering eingestuft (URL7). Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

Bezogen auf die Ursprünglichkeit unterliegt der Boden im Untersuchungsgebiet im Zuge der Ackernutzung einer anthropogenen Überprägung (v.a. wiederholter Umbruch, Verdichtung, Nährstoffeinträge). In seiner Gesamtheit ist die Schutzwürdigkeit des Bodens als gering einzustufen.

2.5 Schutzgut Wasser

Das Gebiet befindet sich nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.

Oberflächengewässer

Es liegen keine Oberflächengewässer im Vorhabensgebiet. In ca. 200 m Entfernung entwässert der Döferingbach in Richtung Süden zur Murach hin.

Grundwasser

Hinweise auf Stau- bzw. Hangwasser oder auf niedrige Grundwasserflurabstände gibt es nicht (Grundwasser > 20 dm tief) (URL6).

Der Boden im Untersuchungsgebiet ist als wasserdurchlässig einzustufen. Die Ackerfläche kann ihre Funktion zur Grundwasserneubildung ungehindert erfüllen, in Bezug auf die Wasserqualität ist aber von Nährstoff-, Dünger- und Pflanzenschutzmitteleinträgen ins Grundwasser auszugehen. Durch die leichte Hanglage kann es bei Starkregenereignissen oder zur Schneeschmelze zu einem oberflächlichen nach Osten gerichteten Wasserabfluss kommen, was mit der Abschwemmung von Oberboden einhergehen kann.

2.6 Schutzgut Klima/Luft

(Lokal-)Klima

Großklimatisch herrscht im Baugebiet durch seine Lage im Naturraum „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ und einer Höhenlage von ca. 480 m ü NN ein humides, mäßig raues Mittelgebirgsklima, das sowohl von ozeanischen als auch kontinentalen Einflüssen geprägt ist.

Die westeuropäisch maritimen Einflüsse zeigen sich in Form von häufigen und niederschlagsbringenden West- und Nordwestwinden und mäßigen jährlichen Temperaturschwankungen. Kontinentale Klimafaktoren sind die Spätfröste und Kälterückschläge im Frühjahr und vor allem der steife und raue winterliche Ostwind („Böhmischer Wind“). Er ist verbunden mit klarem Himmel, eisiger Kälte um -20°C sowie hohen Windgeschwindigkeiten. Es ergeben sich durchschnittliche Niederschlagsmengen von > 400 - 450 mm im Sommer- und > 300 – 350 mm im Winterhalbjahr sowie eine Jahresdurchschnittstemperatur von $6^{\circ} - 7^{\circ}\text{C}$. (Angaben aus „Klimaatlas von Bayern“ (1996), URL1).

Die lokalklimatische Bedeutung des Gebietes ist gering. Dem Kaltluftabfluss ist kein Wirkungsraum zugeordnet.

Lufthygiene

vgl. hierzu Kap. 2.2 (Schutzgut Mensch)

2.7 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild

Das Vorhabengebiet liegt am Ostrand des Siedlungskörpers von Rottendorf. Das Gelände fällt stetig in Richtung Osten bis Niedermurach bzw. zum Flusslauf der Murach hin ab. Das in östlicher Richtung überwiegend unbewaldete Umland von Rottendorf mit landwirtschaftlicher Nutzung (Acker, Grünland) und nur sehr wenigen Grünstrukturen ist gut einsehbar. Insbesondere von den östlichen Gegenhängen der Murach („Bretzenberg“, „Bühl“). Größere bewaldete Flächen finden sich im Westen und Norden auf den Hochpunkten von „Koblesberg“ (mit 588 m ü NN höchster Punkt) mit „Vogelplatte“, „Gabesberg“ und „Höflesberg“ und „Hennenbühl“. Im Süden der „Geißbühl“. Diese liegen in einer Entfernung von 400 bis 1500 m.

Das Baugebiet selbst fügt sich als intensiv genutzte Ackerfläche unauffällig in die ländliche Gebietskulisse aus dörflicher Siedlung, intensiven Acker- und Grünlandflächen ein. Die unmittelbar an die Siedlungen anschließenden landwirtschaftlichen Offenlandflächen werden nur vereinzelt durch wegebegleitende Gehölzbestände gegliedert.

Durch die bereits erwähnte Freiflächenphotovoltaikanlage wird die Umgebung noch zusätzlich anthropogen überprägt werden.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter

Im Geltungsbereich selbst werden keine Kulturgüter wie Boden- oder Baudenkmäler im Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege geführt. Das nächstgelegene Bodendenkmal ist das ca. 1,2 km südöstlich gelegene Objekt „Wüstung des mittelalterlichen Adelssitzes u. frühneuzeitlichen Landsassengutes Holmbrunn“ (Nr. D-3-6540-0070). Die „Burg Haus Murach“ (Nr. D-3-76-151-36) bei Obermurach bildet das nächstgelegene landschaftsprägende Baudenkmal in ca. 2,7 km südöstlicher Entfernung (URL2).

Sachgüter

Als Sachgüter sind die landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie die innerhalb des Geltungsbereiches befindliche kleine Lagerhalle zu nennen.

2.9 Prognose der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin ackerbaulich genutzt. Für die einzelnen Schutzgüter bliebe es weitestgehend beim Status Quo.

3 Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall)

Im Folgenden werden die durch das Vorhaben zu erwartenden erheblichen bau-, betriebs- und anlagebedingten Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt. Die

Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Es werden dabei drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

3.1 Flächenbedarf

Der Umgriff des Geltungsbereiches zum Gewerbegebiet umfasst eine ca. 3,78 ha große landwirtschaftlich genutzte Fläche. Hiervon könnten bei einer festgesetzten GRZ von 0,8 max. ca. 3,02 ha durch Gebäude bzw. Verkehrsflächen überbaut werden. Die verbleibenden 7.600 m² werden für Grünflächen vorgehalten, welche als extensives Grünland zu entwickeln bzw. mit Hecken zu bepflanzen sind. Für die Oberflächenentwässerung wird an der östlichen Geltungsbereichsecke (Tiefpunkt) ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Die erforderliche Kompensation wird extern auf einer ca. 1,14 ha großen Fläche im Gemeindegebiet von Niedermurach umgesetzt.

Durch das Vorhaben werden bisher offene Flächen in einer Größenordnung von max. 3,02 ha neu versiegelt (vgl. Kap. 3.4). Die Bebauung konzentriert sich dabei auf Freiflächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft. In Zusammenschau mit den Festsetzungen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades (Festsetzung nicht-überbaubarer und zu begrünender Flächen, Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei Stellplätzen, Ausbildung eines RÜB, Ausschluss von Nebenanlagen auf nicht-überbaubaren Flächen) werden damit alle städtebaulichen Möglichkeiten für einen Gewerbestandort ergriffen, um den Flächenverbrauch zu reduzieren.

Zusammenfassend ist in Hinblick auf Quantität und Qualität **von einer mittleren negativen Erheblichkeit der Flächeninanspruchnahme** auszugehen.

3.2 Schutzgut Mensch

Lärm, Luftschadstoffe

Mit der Anlage der gewerblichen Flächen ist mit einer geringen Zunahme von Schall- und Schadstoffemissionen für den vorhandenen Siedlungsbestand zu rechnen.

Das Gewerbegebiet ist dabei grundsätzlich als schalltechnisch verträglich zu beurteilen bzw. der Immissionsbeitrag des Vorhabens als nicht relevant anzusehen. Um gesichert schädliche Umwelteinwirkungen auf die Siedlungsbereiche des Ortskerns durch handwerkliche und gewerbliche Betriebe zu vermeiden, wird auf die Einhaltung der Immissionsrichtwerte und zulässigen Spitzenpegel der TA Lärm als einzuhaltende Richtwerte verwiesen.

Zusammenfassend sind für die bestehende und noch geplante Bebauung keine erheblichen Auswirkungen in Bezug auf Lärm zu erwarten. Ebenso sind im Hinblick auf die Lufthygiene bei Einhalten rechtlich-öffentlicher Vorschriften erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu befürchten.

Baubedingt ist mit einer zeitlich befristeten Beeinträchtigung durch Lärm, Stäube und Abgase zu rechnen.

Erholung

Ein unmittelbarer Eingriff in die das Planungsgebiet umliegenden Erholungseinrichtungen (v.a. Wege) findet nicht statt, eine erholungsrelevante Nutzbarmachung der bisher als Acker genutzten Fläche ist auch weiterhin nicht möglich. Unter diesem Gesichtspunkt findet keine Änderung des Status Quo statt.

Durch die gute Einsehbarkeit des Geländes aus östlicher Richtung (Gegenhänge der Murach, insbesondere „Burg Haus Murach“) entfaltet die neue Bebauung durchaus eine Fernwirkung. Durch den direkten Anschluss an die bestehende Bebauung aus Wohnen, Gewerbe und landwirtschaftlichen Anlagen wird aber kein gänzlich neues und damit störendes Bauelement in der freien Landschaft geschaffen. Vor allem die geplante, nahezu umlaufende Eingrünung nach Westen, Norden und Osten trägt wesentlich zur Einbindung in das Landschaftsbild bei (vgl. hierzu auch Kap. 3.7).

Insgesamt sind die zu erwartenden **Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch** (Lärm, Luftschadstoffe Erholung) **von geringer Erheblichkeit**. Die **demographische Entwicklung** wird durch den Erhalt und die Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze **positiv** beeinflusst.

3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Planung betrifft größtenteils anthropogen überprägte Flächen, deren ökologische Wertigkeit als gering zu beurteilen ist. Höherwertige Heckenstrukturen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Durch die Anlage und flächenmäßig größerer Gehölzbestände werden hier neue Grünstrukturen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen.

In Bezug auf die Lebensraumfunktion des Gebietes für die Fauna sind durch das Fehlen von Lebensstätten einerseits und das Vorhandensein vergleichbarer Habitatstrukturen in der Umgebung andererseits anlagebedingt keine erheblichen Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten. Es werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch das Vorhaben ausgelöst. Durch das Vorhaben werden neue Hecken angelegt, welche die vereinzelt Gehölzstandorte in der Umgebung, teils direkt ans Planungsgebiet angrenzend, ergänzen. Die Neupflanzungen werden auf einer Gesamtlänge von ca. 550 m Länge und einer Breite von 3 m entwickelt. Eine Nutzung des Landschaftsraumes als Nahrungs- und Jagdhabitat bleibt weiterhin möglich, die gehölzgesäumten Wegeverbindungen als Leitlinien bleiben unverändert.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen beschränken sich auf die Tagesstunden und fügen sich in die bereits vorhandene Geräuschkulisse ein.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist vor diesem Hintergrund nicht notwendig.

Baubedingt ist mit einer zeitlich befristeten Störung und ggf. Vertreibung empfindlicher Tiere durch (Bau-)Lärm, Erschütterung oder optische Reize zu rechnen, wobei in Folge des Umfeldes v.a. störungstolerante Arten zu erwarten sind. Die **Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind ohne Erheblichkeit**.

3.4 Schutzgut Boden

Besonders Flächenversiegelungen, nachgeordnet auch Abtrag, Umlagerung und Verdichtung, stellen Beeinträchtigungen des Bodens dar, die bis zum vollständigen Verlust seiner Funktionen (Filter-, Lebensraum- und Nutzungsfunktion) führen können.

Im Zuge des Vorhabens werden durch bauliche Anlagen, Verkehrsflächen und Zufahrten vormals unversiegelte Flächen dauerhaft versiegelt. Der Großteil dieser Flächen ist durch die landwirtschaftliche Nutzung zwar in Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des Bodens bereits vorbelastet, die neue Nutzung bringt aber einen i. d. R. vollständigen Funktionsverlust des Bodens mit sich. Ein betriebsbedingter Eintrag von Schadstoffen etc. in den Boden ist nicht erlaubt, aber auch nicht vollständig auszuschließen. Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden die möglichen Auswirkungen reduziert.

Gegenüber der bisherigen Nutzung als Acker wird sich der Versiegelungsgrad anlagebedingt durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrswege deutlich erhöhen: Im Gewerbegebiet können etwa 30.000 m² neu überbaut und versiegelt werden. Durch die verbindliche Festsetzung zu begrünender Flächen entspricht dies einer Maximalversiegelung von 80 % (vgl. Kap. 3.1). Die Zufahrt zum Gewerbegebiet erfolgt über bereits bestehende Straßen, ein Neubau einer Stichstraße mit Wendehammer zur Erschließung aller Parzellen ist jedoch notwendig. Auf den offen zu haltenden nicht überbauten Flächen sind ferner bau- und betriebsbedingte Eingriffe in Form von Verdichtung, Umlagerung oder Abtrag nicht auszuschließen. Ebenso gilt es, die Gefahr von Bodenkontaminationen durch Einträge zu minimieren.

Baubedingt sind im Rahmen einer ggf. notwendigen zusätzlichen Fläche zur Baustelleneinrichtung Beeinträchtigungen in Form von z.B. Bodenverdichtung, oder -umlagerung nicht auszuschließen. Ebenso gilt es, die Gefahr von Bodenkontaminationen durch Einträge zu minimieren.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung und der insgesamt geringen Schutzwürdigkeit der Böden ist bei Umsetzung entsprechender Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit **Beeinträchtigungen mittlerer negativer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden** auszugehen.

3.5 Schutzgut Wasser

Auf Grund der Hanglage des Geltungsbereiches und durch den Verzicht auf die Errichtung unterirdischer Gebäudeteile ist anlagebedingt nicht von einem Eingriff in grundwasserführende Schichten auszugehen. Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades ist allerdings mit einer Verstärkung des hangbedingt vorhandenen Oberflächenabflusses sowie einer Reduktion der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Über die Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens und kleinräumig auch versickerungsfähigen Belägen werden diese negativen Auswirkungen minimiert.

Baubedingt ist die Gefahr der Grundwasserkontamination durch mögliche Unfälle, Leckagen und unsachgemäßen Umgang mit gefährlichen Stoffen zu minimieren.

Die zu erwartenden **Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser** sind insgesamt **geringer Erheblichkeit**.

3.6 Schutzgut Klima/Luft

Durch die Planung ist anlagebedingt auf Grund der Zunahme des Versiegelungsgrades mit einer örtlich begrenzten Verschlechterung der kleinklimatischen Verhältnisse (v.a. Veränderung der Strahlungs- und Temperatursituation) zu rechnen. Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden diese Auswirkungen jedoch in ihrer Wirksamkeit reduziert (u a. Pflanzgebote für nicht-überbaubare Flächen).

Der zu bebauende Acker geht als Kaltluftentstehungsgebiet und lufthygienischer Ausgleichsraum verloren. Ferner wird durch die Gewerbebetriebe eine Barriere für den Abtransport der Frisch- und Kaltluftströme in die östlich anschließende Tallage errichtet. Durch das Fehlen ausgleichsbedürftiger großer Siedlungseinheiten und den bereits durch Wald und Siedlungskörper gestörten Abtransport der Kalt- und Frischluftmassen aus Richtung Westen ist der kleinräumige Verlust an Kaltluftentstehungsfläche und -leitbahn nur kleinräumig wirksam und durch den hohen Offenlandanteil in der Umgebung von untergeordneter Bedeutung.

In Bezug auf die Lufthygiene ist betriebsbedingt von einer räumlichen Umverteilung und ggf. geringfügigen Zunahme der Luftschadstoffbelastung auszugehen. Bei Einhaltung rechtlich-öffentlicher Vorschriften (TA Luft, diverse Verordnungen und Regelwerke) sind erhebliche Umweltauswirkungen aber nicht zu befürchten.

Baubedingt ist mit zeitlich befristeten Abgas- und Staubimmissionen durch den Baustellenbetrieb zu rechnen.

Die zu erwartenden **Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft** sind **ohne Erheblichkeit**.

3.7 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild

Der Geltungsbereich ist durch seine leicht hängige und straßennahe Lage inmitten von Offenland v.a. aus Richtung Osten gut sichtbar. Das künftige Gewerbegebiet schließt dabei künftig an die geplanten Erweiterungsflächen des Dorfgebietes von Rottendorf (vgl. Änderung Flächennutzungsplan) und an eine noch in der Planung befindliche Freiflächenphotovoltaikanlage (östlich dem Gewerbegebiet) an. Die Gewerbebauten sind in Größe und Ausgestaltung zumeist mit den vorhandenen Landwirtschaftshallen in Rottendorf vergleichbar und stellen somit kein wesentlich neues und damit als Fremdkörper wirkendes Element in dem Landschaftsraum dar.

Um die gewerblichen Bauten und Anlagen in die Umgebung einzupassen, werden baugestalterische und grünordnerische Festsetzungen getroffen: über Maximalmaße (z.B. Gebäudehöhe, Aufschüttung) und Anforderungen zur Durchgrünung (Gestaltung Freiflächen als Grünflächen, Anlage von Hecken im Westen, Norden und Osten) werden störende optische Wirkungen weitestmöglich reduziert. Nichtsdestotrotz bleibt das Vorhaben aber insbesondere aus Richtung der umliegenden Anhöhen und Bergkuppen im Westen, Norden und Osten eine sichtbare Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (vgl. hierzu auch Kap. 3.2).

Baubedingt wirkt die Inanspruchnahme von Flächen für Baumaschinen und Baustelleneinrichtungsflächen vorübergehend negativ in Bezug auf das Landschafts- und Ortsbild.

Die **Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild** sind von **mittlerer negativer Erheblichkeit**.

3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter

Durch das Vorhaben sind keine Bau- oder Bodendenkmäler unmittelbar betroffen. Die vorhandenen Sichtbeziehungen aus Richtung der Anhöhen im Westen „Koblesberg“ und „Gablesberg“ in Richtung Baudenkmal „Burg Haus Murach“ werden lagebedingt durch die tiefer gelegenen Gewerbeflächen nicht beeinträchtigt. Eine Beeinträchtigung von Blickbeziehungen zu den vorgenannten Bodendenkmälern ist auf Grund der fehlenden Sichtbarkeit der Kulturstätten nicht gegeben.

Auf die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG wird hingewiesen, wonach beim Auffinden von Bodendenkmälern diese dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

Sachgüter

Durch die geplante Neubebauung werden neue Sachgüter aus Gebäuden und Freiflächen geschaffen, welche die Ackerflächen hinsichtlich ihres monetären Wertes kompensieren.

Die zu erwartenden **Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter** sind unter Berücksichtigung von Art. 1-8 BayDSchG **ohne Erheblichkeit**.

3.9 Wechsel- und Summenwirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung sind über die für die einzelnen Schutzgüter zu erwartenden Auswirkungen hinaus auch die möglichen Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maße gegenseitig, so dass Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut indirekt auch Effekte auf ein anderes Schutzgut nach sich ziehen können.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind über die für die einzelnen Schutzgüter zu erwartenden Auswirkungen auch die möglichen Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maße gegenseitig, so dass Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut indirekt auch Effekte auf ein anderes Schutzgut nach sich ziehen können. Im B-Plan-Gebiet sind dabei folgende Auswirkungen auf bestehende Wechselwirkungen zu erwarten:

- über die durch die Neuversiegelung von Flächen zu erwartenden Beeinträchtigungen beim Schutzgut Boden sind auch negative Effekte in Bezug auf den Grundwasserhaushalt, das Lokalklima sowie für Pflanzen und Tiere zu erwarten

- durch Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind auch negative Effekte in Hinblick auf die Erholungseignung der Landschaft möglich

Durch die genannten **Wechselwirkungen** ergeben sich jedoch **keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen**, welche gesondert aufgeführt werden müssten.

Ebenso ergibt sich **keine erheblich negative Summenwirkung** in Verbindung mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes, welche über die Aussagen zu den Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hinausgehen.

3.10 Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

Besondere Umweltrisiken (in Hinblick auf Katastrophen oder Unfälle) sind mit dem Bau handwerklicher und gewerblicher Betriebsstätten und durch das Fehlen gefährdungsrelevanter Einrichtungen in der Nähe nicht zu erwarten.

In Folge der Planung gibt es keine erheblichen Auswirkungen auf das Großklima, eine Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels besteht nicht.

In Bezug auf die Abwasserentsorgung wird das Gewerbegebiet an das bestehende Kanalsystem von Niedermurach angeschlossen. Anfallendes Niederschlagswasser wird in einem Regenrückhaltebecken (RRB) gesammelt und gedrosselt dem Vorfluter zugeführt.

Aussagen zum vorgesehenen Abfallsystem sowie zu eingesetzten Techniken und Stoffen sind auf Basis des Bebauungsplanes noch nicht möglich.

4 Europarechtliche Anforderungen an den Arten- und Gebietsschutz

Das Untersuchungsgebiet liegt nicht in einem Natura-2000-Gebiet. Eine Verträglichkeitsprüfung ist deshalb nicht notwendig.

Auf die Erarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) kann auf Grund der Lage innerhalb ausgeräumter intensiver Landwirtschaftsflächen verzichtet werden.

5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft sowie auf die Schutzgüter Mensch und Kultur- und Sachgüter möglichst gering zu halten, werden bezogen auf die einzelnen Schutzgüter folgende bauliche und grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung projektspezifischer Eingriffe durchgeführt:

Schutzgut Mensch

- Pflanzgebote für nicht überbaute Grundstücksflächen und Baumpflanzungen
- Umpflanzungsgebot des Gewerbegebietes in dem potenziell zur Erholung genutzten Landschaftsraum

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Pflanzgebote und Pflegehinweise für die nicht überbauten Grundstücksflächen zur Schaffung neuer Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten
- Festsetzung von Ausführungsfristen, um eine zeitnahe Umsetzung der grünordnerischen und Kompensationsmaßnahmen zu gewährleisten und um möglichst früh positive Effekte auf das Schutzgut zu erreichen
- Festsetzung von Einfriedungen ohne Sockel und einem für Kleintiere durchlässigen Mindestabstand zum Boden

Schutzgut Boden

- weitestmögliche Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge zur Befestigung der Parkplätze
- Begrünungsgebote nicht überbauter Flächen

Schutzgut Wasser

- Sammeln von Niederschlagswasser in einem Regenrückhaltebecken (RRB) und gedrosselte Ableitung in den Vorfluter
- weitestmögliche Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge zur Befestigung der Parkplätze

Schutzgut Klima/Luft

- Reduzierung der Beeinträchtigung des Lokalklimas und der Lufthygiene durch Anlage begrünter Freiflächen (Förderung der Verdunstung, vermindertes Aufheizen von Außenflächen), Gründächern und durch Pflanzung von Sträuchern

Schutzgut Landschaftsbild

- Festsetzung von Maximalwerten bei Gebäudehöhen und Aufschüttungen für das hängige Gelände
- landschaftliche Einbindung des Gewerbegebietes durch Festsetzungen zur randlichen Eingrünung des Gebietes

5.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs und Kompensationsmaßnahmen

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden (§ 13 BNatSchG). Treten trotzdem nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen durch ein Bauvorhaben auf, sind diese durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Dabei ist zunächst der Eingriff zu ermitteln. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Im vorliegenden Fall wird der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMLU 2003) angewandt:

Demnach kann die eingriffsrelevante Fläche überwiegend als „Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ (Kategorie I) eingestuft werden. Die geplante Darstellung als Gewerbegebiet ist als Typ A „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ mit einer GRZ > 0,35 einzustufen. Innerhalb der für die Beeinträchtigungsintensität AI vorgesehenen Kompensationsfaktorspanne ist die Wahl niedriger Faktorwerte gerechtfertigt. Die ökologische Bilanzierung wird nachfolgend dargestellt:

Nutzungstyp	Wertkategorie	Eingriffstyp	Fläche (m ²)	gewählter Komp.faktor	Komp.bedarf (m ²)
Acker	I (geringe Bedeutung)	A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)	37.809	0,3	11.343
		Summe (m²):	37.809		11.343

Der errechnete Kompensationsbedarf kann nicht im Geltungsbereich umgesetzt werden. Der Ausgleich erfolgt extern auf einer Fläche im Eigentum der Gemeinde Niedermurach (Öko-kontofläche): Auf einer 11.364 m² großen, bisher als Intensivgrünland genutzten Teilfläche des Flurstücks 958 der Gmk. Rottendorf, ist die Anlage einer extensiv zu bewirtschaftenden Streuobstwiese mit randlicher Heckenpflanzung und Ablage von Wurzelstöcken und Steinhäufen vorgesehen.

Für die Pflanzung der Obstbäume sind ausschließlich Hochstämme und standortgerechte alte Sorten zu verwenden. Die Grünlandfläche ist extensiv zu bewirtschaften und unter Abfuhr des Mähgutes 1-2x jährlich zu mähen und ggf. im festgelegten Umfang zu beweiden. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.

Für die Heckenpflanzung sind ausschließlich gebietseigene Gehölze (Vorkommensgebiet 3 – Südostdeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden. Saumstreifen sind durch Mahd (1x jährlich) offen zu halten und die Gehölze alle 10-15 Jahre ‚auf Stock zu setzen‘.

Sowohl die Eingriffs- als auch die Kompensationsfläche liegen dabei in derselben Gebietskulisse (Naturraum „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ nach Ssymank bzw. „Vorderer Oberpfälzerwald“ nach Meynen & Schmithüsen bzw. naturräumliche Untereinheit „Oberviechtach-Neunburger Schwarzachbergland“ gem. BAYSTMLU 1997), so dass der räumliche Zusammenhang gewahrt bleibt. Die zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild können damit als ausreichend kompensiert gewertet werden.

6 Bedarfsbegründung

Der Gemeinde Niedermurach liegen zum gegenwärtigen Stand Anfragen von vier Bauwerbern nach Gewerbeflächen in der Gemeinde vor. Es handelt sich dabei um drei bereits in der Gemeinde ansässige und einen in Oberviechtach angesiedelten Betrieb. Die Firmen sind dem Bau-, Handels- und landwirtschaftlichen Dienstleistungssektor zuzuordnen und benötigen nach eigenen Aussagen Gewerbeflächen zwischen 3.000 m² und 15.000 m².

Vor dem Hintergrund der zahlreichen gewerblichen Bauanfragen bei gleichzeitig fehlenden geeigneten Gewerbeflächen ist es für die wirtschaftliche (Weiter-)Entwicklung der Gemeinde

Niedermurach erforderlich, zeitnah einen ausreichenden Flächenpool für die Ansiedlung Gewerbetreibender zu schaffen. Ziel soll es sein, einerseits den bekannten bauwilligen Gewerbetreibenden einen Standort anzubieten und diese mit ihren Arbeitsplätzen in der Gemeinde zu halten und andererseits eine Flächenreserve für weitere Anfragen zu schaffen.

Ergänzend zu dem ausgelasteten Gewerbegebiet „GE Niedermurach“ soll deshalb ein zweites Gewerbegebiet in der Gemeinde ausgewiesen werden. Im Hauptort Niedermurach selbst ist auf Grund der topografischen Situation (starke Hanglage, tief eingeschnittene Bachtäler) keine weitere Ansiedlung eines Gewerbegebietes möglich. Eine Erweiterung des bestehenden GE Niedermurach scheitert an der fehlenden Verkaufsbereitschaft.

Der geplante Standort am östlichen Ortsrand von Rottendorf kann durch die Gemeinde erworben werden und liegt in einer für die Bauwerber aus Rottendorf, Niedermurach und Pertolzhofen gut erreichbaren und zentralen Lage (1,5 km zur Staatstraße 2159 und nur 15 km zu BAB A93). Ferner weist die Fläche günstige topografische Gegebenheiten auf und liegt außerhalb amtlich festgesetzter Schutzgebiete. Die Erschließung ist ohne großen Aufwand möglich.

Die Belange der Land- und Forstwirtschaft sind bei der Planung von Gewerbeflächen grundsätzlich gegen die Erfordernisse wirtschaftlicher Entwicklungsmöglichkeiten abzuwägen. Die Umwandlung geeigneter land- oder forstwirtschaftlicher Flächen wird dabei als unvermeidbar angesehen, da im Gemeindegebiet keine alternativen Flächen für ein Gewerbegebiet mit gleicher Standorteignung und geringerem Eingriffspotenzial vorhanden sind. Eine Alternative zur Planung wäre demnach nicht die Suche nach einem anderen Standort, sondern ein Verzicht. Ein Verzicht von Planungen dieser Art würde aber bedeuten, dass sich ortsansässige Firmen nicht weiterentwickeln (können). Ziel der Planung ist unter anderem auch der Erhalt örtlicher Betriebe sowie die Sicherung und Entwicklung lokaler Arbeitsplätze. Das entspricht unter anderem auch den Zielen bzw. Grundsätzen übergeordneter Planungsebenen, wie dem Landesentwicklungsprogramm oder Regionalplan, zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit und der Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen gerade für strukturschwächere Regionen im Grenzgebiet.

7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die vorgesehene Fläche am östlichen Ortsrand von Rottendorf befindet sich im Eigentum der Gemeinde Niedermurach und wird derzeit als Acker genutzt. Ziel der Gemeinde ist es, eine geeignete Ansiedlungs- und Erweiterungsfläche für die in Niedermurach ansässigen Handwerksbetriebe und Gewerbetreibenden zu schaffen.

Im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung in Hinblick auf die Ausweisung des Gewerbegebietes am geplanten Standort in Rottendorf wurde der derzeitige Bedarf an Gewerbeflächen ermittelt und sämtliche potenzielle Ansiedlungsmöglichkeiten geprüft und gegeneinander abgeglichen (vgl. LLA 2021). Diese Untersuchung kam zu dem Schluss, dass derzeit keine freien Gewerbe-, Industrie- oder Mischflächen im Gemeindegebiet zur Verfügung stehen. Ebenso fehlen geeignete Baulücken, Brachen und Konversionsflächen die sich für die

gewerbliche Nutzung eignen würden (Größe, Immissionsschutz). Dies gilt in gleichem Maße für Nutzung von Gebäudeleerstand und Nachverdichtungsmöglichkeiten.

Die Belange der Land- und Forstwirtschaft sind bei der Planung von Gewerbeflächen grundsätzlich gegen die Erfordernisse wirtschaftlicher Entwicklungsmöglichkeiten abzuwägen. Die Umwandlung geeigneter land- oder forstwirtschaftlicher Flächen wird dabei als unvermeidbar angesehen, da im Gemeindegebiet keine alternativen Flächen für ein Gewerbegebiet mit gleicher Standorteignung und geringerem Eingriffspotenzial vorhanden sind. Eine Alternative zur Planung wäre demnach nicht die Suche nach einem anderen Standort, sondern ein Verzicht. Ein Verzicht von Planungen dieser Art würde aber bedeuten, dass sich ortsansässige Firmen nicht weiterentwickeln (können). Ziel der Planung ist unter anderem auch der Erhalt örtlicher Betriebe sowie die Sicherung und Entwicklung lokaler Arbeitsplätze. Das entspricht unter anderem auch den Zielen bzw. Grundsätzen übergeordneter Planungsebenen, wie dem Landesentwicklungsprogramm oder Regionalplan, zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit und der Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen gerade für strukturschwächere Regionen im Grenzgebiet.

Zudem unter Berücksichtigung der vorliegenden Bauanfragen für den Ortsteil Rottendorf wurde eine Erweiterung der Bauflächen nach Osten als bestmögliche Variante zur Verwirklichung der unterschiedlichen Ansiedlungswünsche (Wohnen, Landwirtschaft, Gewerbe) bewertet, um Arbeitsplätze in der Gemeinde zu erhalten und zugleich eine Flächenreserve für weitere Anfragen zu schaffen.

8 Methodisches Vorgehen und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Mit „gering“, „mittel“ und „hoch“ werden drei Stufen der Erheblichkeit unterschieden. Für die Bewertung des Schutzgutes Boden wurde die Bewertungsmethodik nach BAYGL & BAYLFU (2003) herangezogen.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird entsprechend dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMLU 2003) durchgeführt.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der relevanten Angaben sind nicht aufgetreten.

9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Für die im Bebauungsplan dargestellten Festsetzungen sind baurechtliche Genehmigungen erforderlich. Hierbei werden die einzelnen Fachbehörden eingeschaltet und prüfen, ob die fachgesetzlichen Normen jeweils eingehalten werden (Wasserrecht, Altlasten, Lärm, Luft, Baurecht, Naturschutzrecht). Auch die zeit- und fachgerechte Realisierung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen ist in diesem Zusammenhang zu überwachen.

Auf die einschlägigen Vorschriften im Rahmen des Denkmalschutzes beim Auffinden bisher unentdeckter Objekte mit archäologischer oder denkmalpflegerischer Relevanz wird hingewiesen.

10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Um der großen Nachfrage von Gewerbetreibenden nach geeigneten Gewerbeflächen im Gemeindegebiet Niedermurach Rechnung zu tragen, wurde am 04.05.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Rottendorf“ beschlossen.

Da im einzigen gemeindeeigenen Gewerbegebiet keine Flächen mehr verfügbar bzw. nicht erwerbbar sind, soll am östlichen Ortsrand von Rottendorf eine Gewerbefläche ausgewiesen werden. Einer vorherigen Bedarfsbegründung (vgl. LLA 2021) wurde seitens der Regierung der Oberpfalz im August 2021 zugestimmt.

Die Planung beinhaltet die Ausweisung mehrerer Parzellen unterschiedlicher Größe, einer Erschließungsstraße mit Wendehammer, eines Regenrückhaltebeckens, eines Pumpwerks sowie die Pflanzung einer umlaufenden 3-reihigen Hecke an der West-, Nord- und Ostseite.

Um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entsprechen, ist eine Änderung des FNP notwendig, um die gültige Flächendarstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche zu Gunsten eines Gewerbegebietes zu ändern. Die Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Die schutzgutbezogene Prüfung der Umweltauswirkungen ergab, dass in Verbindung mit den vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die einzelnen Schutzgüter keine bis mittlere negative Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind. Eine Übersicht über die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter gibt nachfolgende Tabelle:

Schutzgut	Erheblichkeit
Flächeninanspruchnahme	mittlere erhebliche Auswirkungen
Mensch (Gesundheit, Erholung)	geringe erhebliche Auswirkungen
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	keine erheblichen Auswirkungen
Boden	mittlere erhebliche Auswirkungen
Wasser	geringe erhebliche Auswirkungen
Klima/Luft	keine erheblichen Auswirkungen
Landschafts-/Ortsbild	mittlere negative Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	keine erheblichen Auswirkungen
Summen- und Wechselwirkungen	keine erheblichen Auswirkungen

Der Kompensationsbedarf für das Vorhaben wird nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (BAYSTMLU 2003) ermittelt: Das Eingriffsgebiet ist demnach überwiegend als Gebiet „geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild“ einzustufen. Unter Anwendung des Kompensationsfaktors 0,3 ergibt sich ein Gesamtkompensationsbedarf von 11.343 m². Dieser wird auf einer externen gemeindeeigenen Fläche (Ökokontofläche) durch die Anlage einer extensiv zu bewirtschaftenden Streuobstwiese mit randlicher Heckenpflanzung und Ablage von Wurzelstöcken und Steinhaufen umgesetzt.

Quellen- und Literaturverzeichnis

- BAYGL & BAYLFU (BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT & BAYERISCHE LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (Hrsg.) (2003): Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Augsburg.
- BAYSTMWLE (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE) (2020): Bayerisches Landesentwicklungsprogramm (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.01.2020.
- BAYSTMLU (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN) (1997): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. ABSP Landkreis Schwandorf.
- BAYSTMLU (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN) (2003, Hrsg.): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – ein Leitfaden (ergänzte Fassung). München.
- LLA (Lösch-Landschaftsarchitektur (2021): Bedarfsprüfung für die Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung in Hinblick auf die Ausweisung des Gewerbegebietes „GE Rottendorf“ (Gemeinde Niedermurach).
- RPV (REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERPFALZ-NORD) (2022): Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6) inkl. 29. Änderung vom 01.06.2022.
- URL1: BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT: BayernAtlas - der Kartenviewer des Freistaates Bayern: Thema Umwelt – Geologie/Boden (2021):
<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?topic=umwe&lang=de&bgLayer=atkis>
- URL2: BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE: Bayerischer DenkmalAtlas (2021):
<https://www.blfd.bayern.de/denkmal-atlas/index.html>
- URL3: BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – FINWEB (Online-Viewer) – Arten- und Biotopschutz (2021):
https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm
- URL4: BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – FINWEB (Online-Viewer) – Potenzielle natürliche Vegetation (2021):
https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm
- URL5: BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT: BayernAtlas - der Kartenviewer des Freistaates Bayern: Thema Freizeit in Bayern (Wander- und Radwege) (2021): <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>
- URL6: BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: UmweltAtlas Boden - Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000 (2021):
https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de
- URL7: BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT: BayernAtlas Grundsteuer (2022): <https://atlas.bayern.de>

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf den Rechtsgrundlagen und Gesetzen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

7. Impressum

Planverfasser:

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg
09661/10470
www.neidl.de

