

# Flächennutzungsplanänderung

## Im Bereich der Bebauungspläne „GE Rottendorf“ und „Dorfgebiet Ortsteil 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

<b>A</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>2</b>
1	Anlass und Erfordernis der Planung .....	2
2	Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan .....	2
3	Inhalt und Ziel der Änderungsplanung .....	2
4	Planungsrechtliche Vorgaben.....	3
5	Berücksichtigung der übergeordneten Grundsätze und Ziele des LEP und RP .....	5
<b>B</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>7</b>
1	Einleitung .....	7
2	Beschreibung und Bewertung des Bestands .....	10
3	Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall) .....	15
4	Europarechtliche Anforderungen an den Arten- und Gebietsschutz.....	21
5	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen .....	21
6	Bedarfsbegründung .....	23
7	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	25
8	Methodisches Vorgehen und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	25
9	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	25
10	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	26
	Quellen- und Literaturverzeichnis .....	27
	Rechtsgrundlagen .....	28

# A BEGRÜNDUNG

## 1 Anlass und Erfordernis der Planung

Am 04.05.2022 hat die Gemeinde Niedermurach für den östlichen Bereich der Ortschaft Rottendorf die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) mit Landschaftsplan beschlossen. Die bestehende Dorfgebietsfläche (MD) soll nach Osten erweitert und im direkten Anschluss daran um eine Gewerbefläche ergänzt werden, um den bestehenden Bauanfragen (landwirtschaftliche Betriebserweiterung, Wohnhaus, Gewerbeflächen) im Gemeindegebiet Rechnung zu tragen. Auch können so bereits vorhandene bauliche Anlagen in die bisher außerhalb der als MD im FNP dargestellten Fläche nachgeführt und einbezogen werden. Im einzigen gemeindeeigenen Gewerbegebiet sind keine Flächen mehr verfügbar bzw. nicht erwerbbar. 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 unter Punkt 6 auf.](#)

Dem Vorhaben steht die Darstellung im FNP entgegen, welcher den Bereich als landwirtschaftliche Nutzfläche ausweist. Um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem FNP zu entsprechen, ist deshalb eine Änderung des FNP notwendig.

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 der Flächennutzungsplan-Änderung und des Umweltberichtes wurde das Büro Lösch-Landschaftsarchitektur in 92224 Amberg beauftragt.

## 2 Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Der Änderungsbereich ist nicht deckungsgleich mit dem Geltungsbereich zum Bebauungsplanverfahren „GE Rottendorf“, sondern umfasst neben der geplanten Gewerbefläche auch die Flächen des zu erweiternden Dorfgebietes. Die Größe der FNP-Änderung liegt bei ca. 60.750 m<sup>2</sup>.

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. Eine Elektrofreileitung überspannt das Gebiet. An der südlichen Grenze liegt die Gemeindeverbindungsstraße, welche gleichzeitig als Rad-/Wanderweg ausgewiesen ist, z.T. im Änderungsbereich.

## 3 Inhalt und Ziel der Änderungsplanung

Die vorhandenen Flächendarstellungen als Acker und Grünland sollen im Änderungsbereich zu Gunsten eines Dorfgebietes (MD) und eines Gewerbegebietes (GE) geändert werden. Im Bereich des MD wird entlang der Gemeindeverbindungsstraße im Süden eine Grünfläche dargestellt. Die Darstellung der Freileitung wird um die Schutzstreifen ergänzt.

## 4 Planungsrechtliche Vorgaben

### 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).

### **5 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 m<sup>2</sup> 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 zeitgleich durchgeführte 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).

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.

Gem. zum LEP liegt das Vorhaben im Landkreis Schwandorf in einem sog. Grenznahen Gebiet zu Tschechien bzw. Österreich.

## **B UMWELTBERICHT**

### **1 Einleitung**

Im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens 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 (VG Oberviechtach) 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. Gleichzeitig soll die Darstellung des Dorfgebietes (MD) nach Osten erweitert werden. Die Änderung wird für den Bereich des GE im Parallelverfahren durchgeführt. Ein entsprechender Beschluss wurde ebenso am 04.05.2022 gefasst.

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung geht über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus und umfasst ca. 6 ha. Er ist wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: Flurweg und landwirtschaftlich genutzte Freiflächen
- Im Osten: Flurweg und ackerbaulich genutzte Freiflächen (bzw. geplante Freiflächenphotovoltaikanlage)
- Im Süden: Gemeindeverbindungsstraße, Bebauung und ackerbaulich genutzte Flächen
- Im Westen: Siedlungsbereich von Rottendorf

#### **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, Bewah-

rung 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

### **1.3 Berücksichtigung der Umweltziele und -belange**

Mit der vorliegenden Planung wird den Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung wie folgt Rechnung getragen:

Innerhalb der Gebietskategorisierung als Ländlicher Raum, für den besonderer Handlungsbedarf u. a. in Hinblick auf eine Sicherung und Verbesserung der Lebens- und Ar-

beitsbedingungen 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 m<sup>2</sup> 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 zeitgleich durchgeführte 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).

Das Vorhaben liegt im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Vorderer Oberpfälzer Wald“ und betrifft eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit Trafohäuschen am Orts-

rand 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.

Die vorliegende FNP-Änderung wird durchgeführt, um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan Rechnung zu tragen. Im Änderungsbereich sollen die Darstellung als Fläche für Landwirtschaft zu Gunsten eines Gewerbegebietes und eines Dorfgebietes geändert 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. Dem Gewerbegebiet wird eine externe Kompensationsfläche innerhalb des Gemeindegebietes zugeordnet, für das Dorfgebiet erfolgt eine überschlägige Berechnung und Zuordnung möglicher Kompensationsflächen.

## **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 anlehmige, 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 Änderungsgebiet mit einer geringen verkehrsbedingten Vorbelastung durch Lärm und Schadstoffe auszugehen. Ferner sind Emissionen durch Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe in Rottendorf 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 hat als landwirtschaftliche Fläche direkt 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). Die GVS dient gem. Darstellung im FNP 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 Acker- und Grünlandfläche genutzt. Jenseits der Grenzen des Planungsgebietes befinden sich ebenso landwirtschaftliche Flächen bzw. die 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 Steiflanke 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 „Serpentinithang 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 Serpentinithang am Haarbühl Nachweise zu bedeutsamen Serpentinifarnvorkommen zu finden. Diese sollen rund um Niedermurach ausgedehnt und gesichert werden.

### 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 anlehmige, 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 ackergenutzter, aus Verwitterung entstandener (V) 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. Im Nordwesten und Nordosten sind Bereiche 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 die in der Bodenschätzung als grünlandgenutzt vermerkte Bereiche haben eine hohe Retentionsfunktion. In Bezug auf das Standortpotenzial für die Entwicklung von aus natur-schutzfachlicher 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 landwirtschaftlichen Nutzung 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 Acker- und Grünlandflächen können 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 Änderungsgebiet 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  $-20^{\circ}$  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  $6^{\circ} - 7^{\circ}$  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 Änderungsgebiet selbst fügt sich als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche 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)

Ohne Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes würden die Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Eine Nachführung der bestehenden Gebäude in das Dorfgebiet von Rottendorf würde unterbleiben. 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 Geltungsbereich zur FNP-Änderung umfasst ca. 6 ha große landwirtschaftlich genutzte Flächen, welche in einer von West nach Ost zunehmenden Intensität durch Gebäude und Verkehrsanlagen neu überbaut werden können (vgl. Kap. 3.4). Im Bereich des künftigen MD wird ein Streifen als Grünflächen vorgehalten.

Die Bebauung konzentriert sich auf Freiflächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft (Acker, Intensivgrünland), welche in Realität z.T. bereits bebaut sind. Unter Berücksichtigung der für ein Dorfgebiet und einen Gewerbestandort vorhandenen städtebaulichen Möglichkeiten zur Reduzierung des Flächenverbrauchs ist zusammenfassend in Hinblick auf Quantität und Qualität **von einer mittleren negativen Erheblichkeit der Flächeninanspruchnahme** auszugehen.

### 3.2 Schutzgut Mensch

#### Lärm, Luftschadstoffe

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

Die geplante Bebauung 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 und Grünland genutzten Flächen 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. Über Eingrünungsmaßnahmen kann das Vorhaben in die Landschaft eingebunden werden (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 flächenmäßig größerer Gehölzbestände im Bereich des GE werden 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. 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.

### **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).

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 und Grünland wird sich der Versiegelungsgrad anlagebedingt durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrswege deutlich erhöhen: So können bei einer max. möglichen GRZ von 0,8 allein im Gewerbegebiet etwa 30.000 m<sup>2</sup> neu überbaut und versiegelt werden. Weitere Beeinträchtigungen umfassen notwendige Erschließungsmaßnahmen. 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.

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 (großräumiger) 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).

Die zu bebauenden landwirtschaftlichen Flächen gehen als Kaltluftentstehungsgebiet und lufthygienischer Ausgleichsraum verloren. Ferner wird durch die geplanten Baukörper v.a. im Gewerbegebiet 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 Änderungsbereich ist durch seine leicht hängige und straßennahe Lage inmitten von Offenland v.a. aus Richtung Osten gut sichtbar. Die geplante Bebauung schließt allerdings direkt an die bestehende Bebauung von Rottendorf im Westen und eine noch in der Planung befindliche Freiflächenphotovoltaikanlage östlich dem Gewerbegebiet an. Die Bauten sind in Größe und Ausgestaltung zumeist mit den vorhandenen Wohn-, Gewerbe- und landwirtschaftlichen Bauten 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 Baustelleneinrichtungsf lächen 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“ wird lagebedingt durch die tiefer gelegenen Gewerbeflächen nicht beeinträchtigt. Eine Beeinträchtigung von Blickbeziehungen zu den vorgenannten Bodendenkmälern sind 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 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 Untersuchungsgebiet 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 der Ansiedlung von Wohnbauten bzw. handwerklichen, gewerblichen und landwirtschaftlichen 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 werden die Dorf- und Gewerbeflächen an das bestehende Kanalsystem von Niedermurach angeschlossen. Anfallendes Niederschlagswasser wird im Gewerbegebiet in einem Regenrückhaltebecken (RRB) gesammelt und gedrosselt dem Vorfluter zugeführt.

Aussagen zum vorgesehenen Abfallsystem sowie zu eingesetzten Techniken und Stoffen sind auf Basis der Flächennutzungsplan-Änderung 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**

Die Darstellung einer Grünfläche entlang der Gemeindeverbindungsstraße dient dem Schutz vorhandener Gehölzbestände und mindert Eingriffe in das Ortsbild.

Weiterführende und detailliertere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden auf Basis des Bebauungsplanes festgesetzt.

### **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 Dorf- bzw. 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.

Für den Bereich des im Bebauungsplan näher untersuchten Gewerbegebietes lautet die ökologische Bilanzierung wie folgt:

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

Da der errechnete Kompensationsbedarf hierbei nicht im Geltungsbereich des GE umgesetzt werden kann, erfolgt der Ausgleich extern auf einer Fläche im Eigentum der Gemeinde Niedermurach (Ökokontofläche): Auf einer 11.364 m<sup>2</sup> 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.

Für den Bereich des noch nicht näher im Rahmen eines Bebauungsplanes behandelten Dorfgebietes lautet analog bei Ausschöpfung der max. GRZ von 0,6 die überschlägige Kompensationsberechnung wie folgt:

Nutzungstyp	Wertkategorie	Eingriffstyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Faktor (min.)	Faktor (max.)	Komp.bedarf (min.) (m <sup>2</sup> )	Komp.bedarf (max.) (m <sup>2</sup> )
Acker, Grünland, bebaute Fläche	I (geringe Bedeutung)	A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)	21.844	0,3	0,6	6.553	13.106

Die Wahl des Faktors bemisst sich hierbei nach dem Umfang der vorgenommenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Für die Umsetzung wird auf eine oder mehrere der im FNP dargestellten „Kompensationsflächen (für geplante Bauvorhaben)“ zurückgegriffen. Der im FNP dargestellte Flächenpool umfasst dabei insgesamt 1,7 ha gemeindeeigene Altgrasfluren und Intensivwiesen, so dass die erforderliche Kompensation für das MD auch bei Zugrundelegen des max. Kompensationsbedarfs gesichert ist.

## 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 m<sup>2</sup> und 15.000 m<sup>2</sup>.

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 Pertolzshofen 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 Ver-

zucht. 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 soll durch das ausgewiesene Dorfgebiet sichergestellt werden, dass eine Ordnung im Zusammenschluss mit dem GE gegeben ist. Somit kann dadurch eine saubere Erweiterung des Ortes Rottendorf erzielt werden. Um dem Bedarf gerecht zu werden wurden folgende Verfahren eingeleitet und eine Abfrage der Verkaufsbereitschaft gestellt. Diese kommen zu folgende Ergebnisse:

Zur Prüfung der Innenentwicklungspotenziale hat die Gemeinde im September 2025 eine Abfrage zur Verkaufsbereitschaft von Grundstückseigentümern im Innenbereich durchgeführt. Trotz öffentlicher Bekanntmachung und Frist bis 02.10.2025 gingen keine positiven Rückmeldungen ein. Damit konnten Innenentwicklungspotenziale im maßgeblichen Zeitraum nicht aktiviert werden; zugleich wurde ein Abgleich mit dem Flächenhaushalt erforderlich.

Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplans die bereits durch Gemeinderatsbeschluss vom 08.10.2025 eingeleitet wurde (Beschluss Nr. 90/2025 vom 08.10.2025) die Rücknahme (Entnahme) bislang dargestellter Wohnbauflächen vorgenommen und diese Bereiche wieder der landwirtschaftlichen Nutzung gewidmet (Wiederdarstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“). Diese Korrektur des Flächenhaushalts erfolgt im engen fachlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Projekt sowie den zusammenhängenden Projekten „Änderung Flächennutzungsplan Ortsteil Pertolzhofen“. Sie dient der konsequenten Umsetzung der Grundsätze „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und der Flächensparziele. Die Änderung wird koordiniert mit den Projektplanungen betrieben; dadurch werden Rechtskonformität, Nachvollziehbarkeit und Transparenz sichergestellt.

Hierdurch wird berücksichtigt, dass durch die fehlende Abgabebereitschaft im Innenbereich kein zeitnah mobilisierbares Bauland zur Verfügung stand, gleichzeitig aber eine Bereinigung überdimensionierter Wohnbauflächendarstellungen geboten ist. Die Rückwidmung zu Landwirtschaft trägt damit zu einem ausgeglichenen Flächenhaushalt und zur Reduzierung planungsrechtlicher Vorratsflächen bei, ohne die Projektziele zu beeinträchtigen. Die Folgewirkungen (Erschließung, Kosten, Umwelt) werden im Rahmen der 14. FNP-Änderung und der projektbezogenen Bauleitplanung – einschließlich der projektverzahnten Maßnahmen aus „Änderung Flächennutzungsplan Ortsteil Pertolzhofen“. – nachvollziehbar dargelegt.

Zusammenfassend ergibt sich somit ein Bedarf an Bauflächen, der nicht durch die Aktivierung von Flächen der Innenentwicklung gedeckt werden kann. Zudem ist die Ausweisung des geplanten Geltungsbereichs in Bezug auf die Folgekosten deutlich wirtschaftlicher als die Ausweisung der Innenentwicklungsflächen.

## **7 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Ziel der Gemeinde ist es, geeignete Ansiedlungs- und Erweiterungsflächen für in Niedermurach ansässige Handwerksbetriebe und Gewerbetreibende zu schaffen. Ferner sollen für den Ortsbereich von Rottendorf vorliegende Bauanfragen berücksichtigt werden.

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.

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)**

Es sind keine Überwachungsmaßnahmen nötig, da durch die FNP-Änderung keine direkten Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Für die nachgeordnete Ebene des Bebauungsplanes 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

Da im einzigen Gewerbegebiet der Gemeinde Niedermurach keine Flächen mehr verfügbar bzw. nicht erwerbbar sind, soll am östlichen Ortsrand von Rottendorf eine Gewerbefläche ausgewiesen werden. Ebenso soll das vorhandene Dorfgebiet nach Osten erweitert werden, um vorliegenden Bauanfragen aus dem Bereich Wohnen und Landwirtschaft zu genügen. Hierdurch können auch bereits bestehende bauliche Anlagen, die bisher außerhalb der als MD geführten Fläche des FNP liegen, in ihrer Darstellung in die Dorfgebietsfläche einbezogen und nachgeführt werden. Einer vorherigen Bedarfsbegründung (vgl. LLA 2021) wurde seitens der Regierung der Oberpfalz im August 2021 zugestimmt.

Um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entsprechen, ist eine Änderung des FNP notwendig, um die gültigen Flächendarstellungen als landwirtschaftliche Nutzflächen zu Gunsten eines Gewerbe- und eines Dorfgebietes zu ändern. Die Änderung wird für den Bereich des GE im Parallelverfahren durchgeführt, für das MD erfolgt eine vorgezogene Änderung des FNP.<sup>^</sup>

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:

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Flächeninanspruchnahme	mittlere erhebliche Auswirkungen
Mensch (Gesundheit, Erholung)	geringe erheblichen 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: Der Kompensationsbedarf von 11.343 m<sup>2</sup> für das GE 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. Der Ausgleichsbedarf für das Dorfgebiet umfasst überschlägig je nach Umsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zwischen 6.553 und 13.106 m<sup>2</sup>. Im FNP sind insgesamt 1,7 ha „Kompensationsflächen (für geplante Bauvorhaben)“ bevorratend dargestellt. Die Kompensation kann damit als gesichert bewertet werden.

## 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](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](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](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**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes basiert auf den Rechtsgrundlagen und Gesetzen in der jeweils zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses gültigen Fassung.

---

## 7. Impressum

Planverfasser:

NEIDL + NEIDL  
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Dolesstraße 2  
92237 Sulzbach-Rosenberg  
09661/10470  
[www.neidl.de](http://www.neidl.de)

