

Bebauungsplan

„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

A	BEGRÜNDUNG	2
1	Anlass der Planung, Aufgabenstellung und Planungsrecht	2
2	Beschreibung des Planungsgebietes	2
3	Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	4
4	Vorgaben übergeordneter Planungen.....	5
B	GESTALTERISCHE ZIELE DER GRÜNORDNUNG	9
C	KONZEPTION UND ZIELE AUS STÄDTEBAULICHER UND LANDSCHAFTSPLANERISCHER SICHT	10
1	Textliche Festsetzungen	10
4	Eingriffsregelung	11
3.5	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
3.6	Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung	12
3.6	Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung	12
3.7	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)	13
D	UMWELTBERICHT	13
1	Einleitung	13
2	Beschreibung und Bewertung des Bestands	15
3	Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose- Planfall)	20
4	Europarechtliche Anforderungen an den Arten- und Gebietsschutz	25
6	Bedarfsbegründung	30
7	Alternative Planungsmöglichkeiten	35
8	Methodisches Vorgehen und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	36
9	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	36
10	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	36
	Quellen- und Literaturverzeichnis	38
	Rechtsgrundlagen	39

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass der Planung, Aufgabenstellung und Planungsrecht

Am 02.05.2025 hat die Gemeinde Niedermurach (VG Oberviechtach) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dorfgebiet Ortsteil Rottendorf“ beschlossen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Niedermurach hat am 02.04.2025 aufgrund §2 Abs. 1 Baugesetzbuch in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Dorfgebiet „Ortsteil Rottendorf“ beschlossen (siehe Verfahrensvermerke im Planteil).

Die Fläche wird als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO ausgewiesen.

Im geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Gebiet als „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Grünlandstandort“ dargestellt. Die geplanten Festsetzungen weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans nach §8 Abs. 3 BauGB ist erforderlich.

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 **Dorfgebiets** zu ändern. Die Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt. Ein entsprechender Beschluss wurde am 04.05.2022 gefasst.

Die Ausweisung als Dorfgebiet (MD) dient der Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Betriebsstellen mit Entwicklungsmöglichkeiten, der Zulassung nicht wesentlich störender Gewerbe-/Handwerksbetriebe sowie Wohnnutzungen entsprechend § 5 BauNVO. Die Planung beabsichtigt keine ausschließliche Wohnnutzung. Den Belangen der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe wird vorrangig Rechnung getragen (§ 5 Abs. 1 BauNVO); immissionsschutzfachliche Aspekte (Geruch/Abstand) werden in der Bauleitplanung berücksichtigt.

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.

2 Beschreibung des Planungsgebietes

Das geplante Vorhaben umfasst das bisher als Acker genutzte Flurstück Nr. 44 (TF) und 78 (TF) sowie 79 (TF) (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: Wirtschaftsweg und geplantes Gewerbegebiet „GE Rottendorf“

Im Süden: Gemeindeverbindungsstraße und ackerbaulich genutzte Freiflächen

Im Westen: Ortsrand von Rottendorf, bereits bestehendes Dorfgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 1,44 ha. Die Fläche wird als Dorfgebiet festgesetzt. Entlang der Gemeindeverbindungsstraße werden zeichnerisch Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt.

Dem Vorhaben werden 2000 m² interne Kompensationsfläche 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. 78 (TF); 79 (TF) und 44 (TF) der Gmk. Rottendorf und interne Kompensationsfläche.

Größe:

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 1,44 ha

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) .

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).

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 Halle mit umgebender Lagerfläche.

Bau- und Bodendenkmäler

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. 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.

Bauliches Umfeld / Ortsbild

Das Baugebiet liegt auf einer Ackerfläche am östlichen Ortsrand von Rottendorf direkt angrenzend als Erweiterung von bestehenden landwirtschaftlichen und handwerklichen Betrieben. 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 Richtung Süden („Geißbühl“). Lediglich straßen- und wegebegleitende schmale Heckenstreifen liegen vor.

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.

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.

Die äußere Verkehrsanbindung des geplanten Dorfgebiet erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße zwischen Rottendorf und Niedermurach, welche südlich des Geltungsbereiches

verläuft. Die notwendige Zufahrt zum Planungsgebiet wird östlich an der Südgrenze und direkt auf einem bestehenden Flurweg eingerichtet.

Die innere Erschließung beschränkt auf die im östlichen Bereich geplante Erschließungsstraße, und von den bereits bestehenden Landwirtschaftlichen Höfen diese sich erweitern wollen.

3.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Dorfgebiets 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 des Gewerbegebiets östlich ein Pumpwerk errichtet.

Das anfallende Niederschlagswasser soll breitflächig über die Bodenzonen versickert werden. Nach Bedarf ist eine Sammlung zu definieren bei Bauantrag.

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).

4.2 Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6)

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)

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

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.

Fachliches Ziel Siedlungswesen

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

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.

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 von Bauland.

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 Förde-

rung 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).

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. Durch Festsetzungen zur Durchgrünung und zur sickerfähigen Ausgestaltung von Stellplätzen werden die im Rahmen einer geordneten Nutzung möglichen Flächeneinsparungen bei der Versiegelung ergriffen (LEP G 3.1). Zudem liegt das Vorhaben in einem sog. Grenznahen Gebiet zu Tschechien bzw. Österreich.

Das Vorhaben liegt im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Vorderer Oberpfälzer Wald“ und betrifft eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit Traföhäuschen 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

Die Fläche wird als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO ausgewiesen.

Im geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Gebiet als „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Grünlandstandort“ dargestellt. Die geplanten Festsetzungen weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans nach §8 Abs. 3 BauGB ist erforderlich.

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 Dorfgebiets zu ändern. Die Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt. Ein entsprechender Beschluss wurde am 04.05.2022 gefasst.

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 erwartende Eingriffe festgesetzt.

Aufgrund seiner begrenzten Verfüg- und Vermehrbarkeit gilt es, die Grundsätze des Bodenschutzes bei allen Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Die notwendige naturschutzrechtliche Kompensation des Eingriffs wird auf einer internen Fläche des Geltungsbereichs durchgeführt.

C KONZEPTION UND ZIELE AUS STÄDTEBAULICHER UND LANDSCHAFTSPLANERISCHER SICHT

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend § 5 BauNVO wird der Geltungsbereich als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

(2) Zulässig sind

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- ~~3. sonstige Wohngebäude,~~
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet werden eine Grundflächenzahl (GRZ) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO) festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ): 0,6

1.3 Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich enthält öffentliche Verkehrsflächen, die der Erschließung des Baugebiets dienen.

1.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Kompensation der durch planungsrechtliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen vorbereiteten Eingriffe wird auf internen Flächen des Geltungsbereichs gedeckt.

Geeignete Gehölze für Einzelbaumpflanzungen (Pflanzliste)

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‘

4 Eingriffsregelung

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Die Planung sieht die Neuausweisung eines Dorfgebiets am östlichen Ortsrand von Rottendorf, Gemeinde Niedermurach, als Erweiterungsfläche für landwirtschaftlichen 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 Pflanzen und Tiere

- Festsetzung von Ausführungsfristen, um eine zeitnahe Umsetzung der grünordnerischen und Kompensationsmaßnahmen zu gewährleisten und um möglichst früh positive Effekte auf das Schutzgut zu erreichen

Schutzgut Wasser

- Breits flächige Versickerung über die belebte Bodenzone.

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

- landschaftliche Einbindung des Durch durch Festsetzungen zur randlichen Eingrünung des Gebietes sowie interne Ausgleichsflächen.

3.5 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß §2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (beigeheftet, Ergebnisse siehe unten) dargestellt werden. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung; auch seine Ergebnisse liegen der gemeindlichen Abwägung zu Grunde.

Die während und nach der öffentlichen Auslegung bzw. durch die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gewonnenen zusätzlichen Erkenntnisse zu den jeweiligen Schutzgütern sind nachträglich einzuarbeiten.

3.6 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Landschaftsbild, Boden und Wasser hat der Bebauungsplan trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Soweit sie nicht vermeidbar sind, sind sie durch Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren (§13 BNatSchG).

Die Kommune muss die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft so gering als möglich halten und unvermeidbare Eingriffe ausgleichen. Es ist nachzuweisen, auf welche Art den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Hierzu sind besonders grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebiets geeignet, die auch dazu beitragen, den Eingriff und damit den notwendigen Ausgleich zu minimieren.

Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Fall nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bay. Staatsministerium für Wohnen, 2021) durchgeführt.

Im Umweltbericht sind die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen zu finden. Diese Maßnahmen und Festsetzungen wurden in die Satzung eingearbeitet.

3.6 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Nach §1a BauGB sind die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes...“ in der Abwägung zu berücksichtigen. „Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen ...“.

Die Kommune soll also die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft so gering als möglich halten und unvermeidbare Eingriffe ausgleichen. Es ist nachzuweisen, auf welche Art den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Hierzu sind besonders grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebiets geeignet, die auch dazu beitragen, den Eingriff und damit den notwendigen Ausgleich zu minimieren.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird ausführlich im Umweltbericht als Teil der Begründung behandelt.

Hier sind, neben der Eingriffs-Ausgleichsermittlung auch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen zu finden. Diese Maßnahmen und Festsetzungen wurden in die Satzung eingearbeitet.

3.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)

Nach §4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen.

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 02.04.2025 hat die Gemeinde Niedermurach die Aufstellung des Bebauungsplanes Dorfgebiet „Ortsteil 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 Dorfgebietes zu ändern. Die Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt. Ein entsprechender Beschluss wurde ebenso am 02.04.2025 gefasst.

Die ca. 1,44 ha große, überwiegend ackerbaulich genutzte Fläche liegt an der Gemeindeverbindungsstraße zwischen Rottendorf und Niedermurach.

Die Bebauung wird über eine Grundfläche (GRZ) geregelt. Entlang der Südgrenze werden zeichnerisch Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt. Die im Rahmen der Festsetzungen überbaubaren Flächen im restlichen Geltungsbereich umfassen ca. 1,2 ha. Dem Vorhaben werden 2000 m² interne Kompensationsfläche im Geltungsbereich 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

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
- 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.

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.

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. Der Flächennutzungsplan kennzeichnet die GVS als Rad- und Wanderweg.

2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

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 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 „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. 500 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 Vorhabensgebiet 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 und als landwirtschaftliche Lagerflächen. 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 Dorfgebiet umfasst eine ca. 1,44 ha große landwirtschaftlich genutzte Fläche. Hiervon könnten bei einer festgesetzten GRZ von 0,6 max. ca. 8640 m² durch Gebäude bzw. Verkehrsflächen überbaut werden. Für die Oberflächenentwässerung wird eine breiflächige Versickerung über die belebten Bodenflächen vorgesehen. Die erforderliche Kompensation wird intern auf einer ca. 2000 m² großen Fläche im Geltungsbereich umgesetzt.

Die Bebauung konzentriert sich dabei auf Freiflächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sowie bereits bebaute Außenbereichsflächen.

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

3.2 Schutzgut Mensch

Lärm, Luftschadstoffe

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

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. Durch die Anlage der Kompensationsflächen innerhalb des Geltungsbereiches 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.

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.

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

Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades ist allerdings mit einer Verstärkung des hangbedingt vorhandenen Oberflächenabflusses sowie einer Reduktion der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Über die Festsetzung das einer bodennahen Versickerung 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.

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 Dorfgebiet schließt dabei künftig an das Dorfgebietes von Rottendorf, an und an eine noch in der Planung Gewerbegebietsfläche an. Die Landschaftsbild wird durch die Ausweisung des Dorfgebiets nicht gestört es wird lediglich ein geordneter Ortsrand geschaffen.

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 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.

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. Ermittlung des Kompensationsbedarfs und Kompensationsmaßnahmen

5.1 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Landschaftsbild, Boden und Wasser hat der Bebauungsplan trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Soweit sie nicht vermeidbar sind, sind sie durch Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren (§13 BNatSchG).

Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Fall nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2021 durchgeführt.

Die Grundlage für die Beurteilung der Eingriffsschwere ist der theoretische Flächenzustand (Ackerland) vor Beginn der Maßnahmen.

5.2 Bestandsaufnahme

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Boden und Wasser hat der Bebauungsplan trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen. Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgen gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2021.

Die Bewertung der Bedeutung der Flächen für Natur und Landschaft wird durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter in Gebiete geringer (Kategorie I), Gebiete mittlerer (Kategorie II) und Gebiete hoher Bedeutung (Kategorie III) vorgenommen.

Die wesentlichen Auswirkungen der Bebauung auf den Naturhaushalt gehen von der Inanspruchnahme und der damit einhergehenden Versiegelung von Boden aus.

Die Einordnung der von Eingriffen betroffenen Flächen erfolgte entsprechend der Bestandsaufnahme.

Der Zustand des Plangebiets wird nach den Bedeutungen der Schutzgüter in folgende Kategorien eingestuft:

Nr.	Schutzgut	Beschreibung	Kategorie	BNT
1	<u>Arten und Lebensräume</u>	Ackerflächen, A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne	geringe Bedeutung Kategorie I	2 WP

		oder mit stark verarmter Segetalvegetation	oberer Wert	
2	<u>Boden</u>	Anthropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	mittlere Bedeutung Kategorie II unterer Wert	
3	<u>Wasser</u>	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand	Mittlere Bedeutung Kategorie II unterer Wert	
4	<u>Klima und Luft</u>	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	geringe Bedeutung Kategorie I oberer Wert	
5	<u>Landschaftsbild</u>	Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften	geringe Bedeutung Kategorie I oberer Wert	

s. Teil A Bewertung des Ausgangszustandes, Leitfaden

5.3 Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der Schutzgüter abhängig. Auch die Ausgestaltung der geplanten Bebauung beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

Der Bebauungsplan legt Art und Maß der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens fest. Somit kann auch die Schwere der Beeinträchtigung auf Natur und Landschaft überschlüssig auch dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Bei geringer und mittlerer Bedeutung kann deshalb als Beeinträchtigungsfaktor die Grundflächenzahl angesetzt werden. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu Baugrundstücken gehören.

Bei einer Betroffenheit von Biotop- und Nutzungstypen mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung wird dagegen grundsätzlich von einem Totalverlust ausgegangen und pauschal der Beeinträchtigungsfaktor 1 verwendet.

Beeinträchtigungsfaktor
GRZ = 0,6

5.4 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen vermieden werden können.

Unter Vermeidungsmaßnahmen sind Vorkehrungen zu verstehen, die den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichen.

Das Vermeidungsgebot zwingt eine Gemeinde jedoch nicht zur Aufgabe der Planung. Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei entsprechenden Maßnahmen um bis zu 20% reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der

Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden.

Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind und ihre positiven Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffs-faktor	Ausgleichsbedarf (WP)
A 11, Intensiv bewirtschaftet Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	14.428	2	0,6	17.314
Summe:				17.314 WP
Summe Ausgleichsbedarf (WP)				17.314 WP

Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigung der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Flächen, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden.

Das Vorliegen des Regelfalls ist im Umweltbericht begründet dargelegt.

Der Ausgleichsbedarf für das **Schutzgut Landschaftsbild** wird aufgrund der sehr spezifischen Eigenart dieses Schutzgutes immer gesondert verbal-argumentativ ermittelt. Es wird geprüft, ob dieser Ausgleichsbedarf mit den für das Schutzgut Arten- und Lebensräume ergriffenen Maßnahmen abgedeckt wird oder zusätzlicher Ausgleichsbedarf zur Aufwertung des Landschaftsbildes einschließlich der innerörtlichen Durchgrünung erforderlich sind.

Zusätzlicher Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild besteht für den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan jedoch nicht. Durch die Lage am bisher nicht eingegrünten Ortsrand erfolgt kein relevanter Eingriff in das Landschaftsbild.

5.5 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept

Maßnahme A1: Entwicklung von Streuobstbeständen im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland

Entwicklungsziel: Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland, junge bis alte Ausbildung

Herstellung:

Anpflanzung von 3 heimischen Obstbäumen je 100 m² Grundfläche, alte regionale Sorten, Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm.

Artenauswahl für die Streuobstwiese, 3xv, mB, StU 10-12 cm

Baum mit baumschonenden Anbindematerial im Bereich von 10-20 cm unterhalb der Krone und mit einem Abstand von ca. 10 cm zwischen Pfahl und Baum anbinden.

Eine Liste für die zu verwendenden Obstgehölze liegt im Anhang bei. Es handelt sich hierbei um eine Obstsortenempfehlungsliste für den Landkreis Amberg-Sulzbach. Aus dieser Liste sind mindestens 3 verschiedene Gehölzarten zu verwenden.

Ansaat von Extensivwiese mit hohem Kräuteranteil aus Regiosaatgut.

Dauerhafte Markierung der Ausgleichsflächen mit Eichenpflocken

Pflege von Streuobstbeständen:

Entwicklungspflege bis zur Erreichung des Entwicklungsziel (Voraussichtliche Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops B441: 10-30 Jahre nach Bayerisches Landesamt für Umwelt (2006)):

Qualifizierter Erziehungsschnitt der Obstbäume innerhalb der ersten 7 Jahre zum Kronenaufbau notwendig.

Stammschutz (vor Wildverbiss und Fegeschäden, gegen Sonnenbrand, Frostschäden und Schäden beim Mähen) für mindestens 5 Jahre. Bei einer Beweidung der Pflanzfläche sind an die jeweilige Tierart angepasste Baumschutzmaßnahmen notwendig.

Ausmähen der Pflanzscheiben 2 x jährlich

Im ersten Standjahr Baum regelmäßig wässern. In Abhängigkeit von der Niederschlagsmenge bis zu zweimal pro Monat. Im zweiten und dritten Standjahr nach Bedarf.

Mahd des Extensivgrünlands 2x jährlich, 1. Schnitt nicht vor Mitte Juni, max. 80% der Fläche zum gleichen Zeitpunkt, die restlichen Flächen mind. 4 Wochen zeitversetzt.

Ausbildung von Saumstrukturen in Richtung der Grenzen des Geltungsbereichs mit einer Breite von ca. 1,50 m, abschnittsweise Mahd dieser im Herbst in einem zwei- bis dreijährigen Turnus zur Steigerung der ökologischen Vielfalt,

Mähgutabfuhr

Der Zeitraum für diese Pflegemaßnahme beschränkt sich auf den Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar.

Erhaltungs-/Unterhaltungspflege:

Kronenpflegeschnitt alle 5 Jahre

Mahd des Extensivgrünlands 2x jährlich, 1. Schnitt nicht vor Mitte Juni, max. 80% der Fläche zum gleichen Zeitpunkt, die restlichen Flächen mind. 4 Wochen zeitversetzt.

Saumstrukturen: Abschnittsweise Mahd im Herbst in einem zwei- bis dreijährigen Turnus, max. 50 % der Fläche zum gleichen Schnittzeitpunkt.

Mähgutabfuhr

Pflegekontrolle, Dauer 25 Jahre.

Kontrolle alle 2 Jahre:

- Pflegezustand
- Störzeigerkontrolle

5.6 Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen / Bilanzierung

Im Regelfall ist davon auszugehen, dass die Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume auch den Ausgleichsbedarf für die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft abdecken.

Für das Landschaftsbild ist die Ableitung der Art und des Umfangs der Maßnahmen grundsätzlich gesondert darzulegen, wobei die Maßnahmen zur Wiederherstellung und Neugestaltung des Landschaftsbildes grundsätzlich auch multifunktional wirken können.

Der Ausgleichsumfang für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume erfolgt in Wertpunkten durch Multiplikation der Größe der Ausgleichsfläche mit der Aufwertung in Wertpunkten.

Bei der Bilanzierung wird die Entwicklungszeit der Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops	Wiederherstellbarkeit/Ersetzbarkeit
26-49 Jahre	Abschlag = 1WP
50-79 Jahre	Abschlag = 2WP
≥80 Jahre	Abschlag = 3WP

Abschlag Timelag

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahmen Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (m ²)	Aufwertung	Ausgleichsumfang (WP)
A1	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	B441	Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (junge bis alte Ausprägung)	11*	2000	9	18.000
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten									
Bilanzierung									
Summe Ausgleichsumfang							18.000 WP		
Summe Ausgleichsbedarf							17.314 WP		
Differenz							686 WP		
* Berücksichtigung Timelag: Abzug von 1 WP aufgrund Entwicklungsdauer bis zum Erreichen des Zielbiotops									

Bewertung des Ausgleichsumfangs

2.3.6 Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Maßnahmen sind spätestens nach Beginn der Hochbauarbeiten umzusetzen. Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umweltschutz zu melden. In begründeten Fällen (z.B. erst später erfolgende Erschließung des Baugebiets) kann auf Antrag an die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt die Frist für die Umsetzung der Maßnahmen verlängert werden.

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsflächen zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die sich nicht im Eigentum der Gemeinde Niedermurach befinden, die Bestellung einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern erforderlich. Diese Sicherung ist durch die Kommune zu veranlassen.

Auf den Ausgleichsflächen sind Maßnahmen, die den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild beeinträchtigen könnten, untersagt. Hierunter fallen insbesondere die folgenden Verbote:

- bauliche Anlagen zu errichten,
- die Flächen einzuzäunen (temporäre Zäunung zur Sicherung des Aufwuchses ist zulässig)
- zu düngen oder Pflanzenschutzmittel auszubringen
- standortfremde Pflanzen einzubringen oder nicht heimische Tierarten auszusetzen
- die Flächen aufzufüllen oder sonstige zweckwidrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen vorzunehmen,
- Freizeiteinrichtungen oder gärtnerische Nutzungen auf den Ausgleichsflächen zu betreiben.

Im Bereich der Ausgleichsmaßnahmen ist ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden. Ein entsprechender Nachweis ist der unteren Naturschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahmen vorzulegen.

2.3.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)

Nach §4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen.

6 Bedarfsbegründung

Im Bayerischen Landesplanungsgesetz ist geregelt, dass Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind und die Grundsätze der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind (Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayLplG, vgl. auch § 1 Abs. 4 BauGB). Die Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023) festgeschrieben. Gemäß LEP ist der Bedarf für die Neuausweisung von Siedlungsflächen konkret und nachvollziehbar darzulegen (vgl. LEP 3.1 G, 3.2 Z und 1.2.1 Z). Durch die Oberste Landesplanungsbehörde im Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (StMWi) wurde hierfür ein bayernweit gültiger Bewertungsmaßstab herausgegeben. Dieser ist in der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ festgehalten (Auslegungshilfe, Stand 05.12.2023). Demnach soll die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs in folgenden Schritten erfolgen:

1. Bedarf begründen und berechnen: Auseinandersetzung mit den Struktur- und Entwicklungsdaten der Kommune aus denen ggf. ein Erfordernis zur Ausweitung der Siedlungsflächen abgeleitet werden kann. Dies sind insb. die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik (LfStat), die Bevölkerungsentwicklung der letzten zehn Jahre sowie die durchschnittliche Haushaltsgröße. Auf Grundlage der zusammengetragenen Fakten sollte eine Annahme getroffen werden, wie sich die Bevölkerung im Planungszeitraum voraussichtlich entwickeln wird. Auf dieser Basis wird ein entsprechender Flächenbedarf ermittelt.

2. Flächenpotenziale erheben: Ermittlung bestehender Flächenpotenziale im gesamten Gemeindegebiet, die vorrangig gegenüber neuen Flächen zu nutzen sind (bspw. im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, Baulücken, Brachen, Leerstände).

3. Verfügbarkeit und Aktivierungsstrategie: Bewertung der Verfügbarkeit der vorhandenen Flächenpotenziale sowie bei fehlender Verfügbarkeit, die Erarbeitung und Umsetzung einer Strategie zur Aktivierung der Potenziale.

4. Bedarf für die Neuausweisung ermitteln: Berechnung des Bedarfs an Neuausweisungen durch Gegenüberstellung des abgeleiteten Baulandbedarfs mit den aktivierbaren Flächenpotenzialen.

5. Folgekosten beachten: Befassung mit den Folgekosten der Planung und Berücksichtigung im Rahmen der Abwägung.

Um die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Niedermurach bzw. des Ortsteils Rottendorf abschätzen zu können, gilt es einen Blick auf allgemeine Strukturdaten zu werfen.

Datenblatt 09 376 148 Niedermurach

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	1 242	227	754	261
2020	1 250	230	770	260
2021	1 250	230	760	260
2022	1 250	240	740	270
2023	1 250	240	730	270
2024	1 250	240	730	270
2025	1 250	250	720	280
2026	1 250	250	720	280
2027	1 250	250	710	290
2028	1 240	250	700	300
2029	1 240	250	690	300
2030	1 240	250	680	310
2031	1 240	250	670	310
2032	1 240	250	660	320
2033	1 230	250	660	320

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Niedermurach ist seit Jahren fluktuierend und wird auch zukünftig eher stagnieren. Dafür ist unter anderem ein Grund, dass keine Möglichkeit besteht ansässig zu bleiben, dadurch dass nicht ausreichend Bauflächen vorhanden bzw. im Besitz der Gemeinde sind. Aber auch Lücken in der Bebauung werden nicht gefüllt. Die Eigentümer der Grundstücke haben eine überwiegend abwartende Haltung und sehen keinerlei Bedarf bzw. Anreiz die Baulücken an Bauwillige zu veräußern oder begründen die abwartende Haltung darin, dass Nachfahren ggf. in späteren Jahren eine Bebauung vornehmen könnten. Dies kann aber nicht zu einer stabilen Lage für die Bevölkerungsentwicklung führen, weil die Kontrolle nicht in gemeindlicher Hand liegt.

Nach Angaben des Bayerischen Landesamt für Statistik ist die Bevölkerung der Gemeinde Niedermurach von 2011 bis 2021 von 1267 Einwohner auf 1.247 Einwohner gesunken. Für den 31.12.2022 verzeichnet die Einwohnerstatistik der Gemeinde Niedermurach zudem einen weiteren Zuwachs auf 1.250 Einwohner. Bis 2033 sollen die Zahl wieder auf 1.230 schrumpfen. Für den Ortsteil Rottendorf liefert das Bayerische Landesamt für Statistik keine vergleichbaren Daten.

Der grundsätzliche Trend der abnehmenden Bevölkerungszahl lässt sich auf fehlende wohnbauliche Entwicklungsmöglichkeiten im Ortsgebiet Rottendorf zurückführen. Das erwähnte Defizit an (Wohn-)Bauflächen in Niedermurach trägt zur Abwanderung bei und verhindert wachsende Einwohnerzahlen.

Bei der Angabe eines zeitlichen Planungshorizonts in der Bauleitplanung wird die grundlegende Annahme eines Planungszeitraums vom Ausgangsjahr bis zum Zieljahr von 6 Jahren angenommen.

Trotz der eher stagnierenden Bevölkerungszahlen wird die Zahl der Haushaltsgründer in der Gemeinde Niedermurach langfristig deutlich ansteigen.

Demographische Indikatoren 09 376 148 Niedermurach

Bevölkerung

Bevölkerung insgesamt	2019	1 242
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2026	1 250
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2033	1 230

Bevölkerungsveränderung 2033 gegenüber 2019 in Prozent

Insgesamt	-0,7
unter 18-Jährige	9,5
18- bis unter 40-Jährige	-8,4
40- bis unter 65-Jährige	-14,6
65-Jährige oder Ältere	23,1

Bevölkerungsveränderung 2033 gegenüber 2019 für Kinder und Jugendliche in Prozent

unter 3-Jährige	-14,8
3- bis unter 6-Jährige	-7,1
6- bis unter 10-Jährige	22,6
10- bis unter 16-Jährige	23,8
16- bis unter 19-Jährige	28,5

Das ist insbesondere auf den starken Anstieg der 10- bis unter 16-Jährigen sowie der 16- bis unter 19-jährigen (23,8 % bzw. 28,5 %) zurückzuführen, die langfristig gesehen den Anteil an Haushaltsgründern steigern werden, wodurch ein Anstieg des Bedarfs an (Wohn-)Bauflächen zu verzeichnen sein wird.

2022 betrug die Anzahl der Wohngebäude 388, die Anzahl der Wohnungen / Wohneinheiten (WE) 514. Somit beträgt die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude durchschnittlich 1,32. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 2,43 Personen.

09 376 148 Niedermurach

16. Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen seit 2019

Gegenstand der Nachweisung	Bestand am 31. Dezember							
	2019		2020		2021		2022	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Wohngebäude ¹⁾	383	100,0	385	100,0	385	100,0	388	100,0
darunter mit 1 Wohnung	268	70,0	270	70,1	270	70,1	273	70,4
2 Wohnungen	105	27,4	105	27,3	105	27,3	105	27,1
3 oder mehr Wohnungen	10	2,6	10	2,6	10	2,6	10	2,6
Wohnungen ²⁾ in Wohngebäuden	509	100,0	511	100,0	511	100,0	514	100,0
darunter in Wohngebäuden mit								
2 Wohnungen	210	41,3	210	41,1	210	41,1	210	40,9
3 oder mehr Wohnungen	31	6,1	31	6,1	31	6,1	31	6,0
Wohnungen ²⁾ in Wohn- und Nichtwohngebäuden	536	100,0	538	100,0	538	100,0	541	100,0
davon								
1 Raum	1	0,2	1	0,2	1	0,2	1	0,2
2 Räumen	14	2,6	14	2,6	14	2,6	14	2,6
3 Räumen	33	6,2	33	6,1	33	6,1	33	6,1
4 Räumen	101	18,8	101	18,8	101	18,8	101	18,7
5 Räumen	116	21,6	116	21,6	116	21,6	116	21,4
6 Räumen	108	20,1	108	20,1	108	20,1	110	20,3
7 oder mehr Räumen	163	30,4	165	30,7	165	30,7	166	30,7
Wohnfläche der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in m ²	65 127	X	65 512	X	65 512	X	66 314	X
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m ²	121,5	X	121,8	X	121,8	X	122,6	X
Räume der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	3 144	X	3 159	X	3 159	X	3 187	X
Durchschnittliche Raumzahl je Wohnung	5,9	X	5,9	X	5,9	X	5,9	X

Im Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord, Begründungskarte 1 – Raumgliederung, ist der Bereich bei Rottendorf bei der ökologisch-funktionellen Raumgliederung als Kategorie

„III Gebiet mit erhöhter Belastbarkeit (intensive agrarisch-forstliche Nutzung)“ dargestellt.

In der Zielkarte 1 – Raumstruktur, ist der Bereich als allgemein ländlicher Raum sowie Raum mit besonderem Handlungsbedarf kartiert. Gleiches geht aus der Strukturkarte zum LEP hervor. Hier gilt (aus dem Textteil des LEP):

„2.2.4 Vorrangprinzip: (Z) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- Der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- Der Verteilung der Finanzmittel

Soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.“

Die Gemeinde Niedermurach ist insgesamt gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. In ca. 10 km Entfernung befindet sich ein Anschluss an die Bundesautobahn, die nächstgelegene Bundesstraße befindet sich in etwa 5 km Entfernung. Hierdurch sich viele Ziele sowie insbesondere auch Mittel- und Oberzentren gut erreichbar. Der weitere überörtliche Straßenverkehr wird insbesondere über Staats- sowie Kreisstraßen abgewickelt. Die Anbindung an den ÖPNV wurde in den vergangenen Jahren verbessert und es besteht eine Verbindung zwischen dem Hauptort und den meisten Ortsteilen. Dies wird durch die Einführung eines Rufbussystems im Landkreis unterstützt. Vom Hauptort sowie direkt aus Rottendorf besteht eine regelmäßige Busverbindung zur nächstgelegenen Haltestelle der Schienenverbindung Richtung Regensburg, die sich in etwa 10 km Entfernung befindet.

BAXI - Linie 8406
Neunburg v.W. - Schwarzhofen - Altendorf - Niedermurach - Oberviechtach

09431
802 8005

Linie 8406

	Mo-Fr			Sa			So			
Anmeldeschluss	18:30 (Vortag)*	15:41	17:41	18:30 (Vortag)	09:21	12:00	12:00 (Samstag)	12:00 (Samstag)	12:00 (Samstag)	12:00 (Samstag)
Fahrt	001	003	005	007	009	011	013	015	017	019
Fuchsenhof	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
Seebarn	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
Neunburg v.W.	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
Schwarzhofen	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
Altendorf	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
Niedermurach	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
Oberviechtach	09:50	19:00	21:00	07:10	12:40	18:00	08:00	12:00	14:00	18:00
Bus 2512	-	-	-	07:23	12:51	-	-	-	-	-
Bus 6273	-	-	-	07:32	-	-	-	-	-	-

* Für diese Fahrt am Montag gilt folgender Anmeldeschluss: Samstag, 12:00 Uhr
 ☒ Die voraussichtliche Abfahrtszeit an den einzelnen Haltestellen wird Ihnen bei der Buchung mitgeteilt. Die Ankunftszeit kann sich je nach Fahrplanmeldung um wenige Minuten verschieben. Fallen der 24.12. und 31.12. auf Werktage, Verkehr wie Samstag. An gesetzlichen Feiertagen Verkehr wie Sonntag.

Weitere Haltestellen, die ebenfalls nach Anmeldung angefahren werden:

Gemeinde/Markt/Stadt	Haltestellen
Neunburg v.W.	Diendorf (Abzw. B. Neunburg v.W.), Eixendorf West, Fuchsenhof, Götzenhof, Gütenland, Kleinwinklam/Unterlangenried, Kröblitz, Meußenberg, Mitteraschau, Mittermuthal, Mittermuthal, Neffing (Abzw.), Neunburg v.W. (Arztelhaus), Neunburg v.W. (Berufsschule), Neunburg v.W. (Freibad), Neunburg v.W. (Kröblitzer Str.), Oberaschau, Pettendorf, Poggersdorf, Seebarn, Stetten b. Neunburg v.W., Stockarn, Thann (Abzw. b. Neunburg v.W.), Unteraschau, Warmthal, Zeitarn b. Neunburg v.W.
Schwarzhofen	Baumhof (Abzw.), Demeldorf (Abzw.), Denglam, Ginitz b. Schwarzhofen, Haag b. Schwarzhofen, Haag b. Schwarzhofen (Abzw.), Häuslern (Abzw.), Höfen (Abzw.), Mallersdorf (Abzw.), Schönau b. Schwarzhofen, Schwarzeneck, Schwarzhofen, Zangenstein (Abzw. Ort)
Altendorf	Altendorf (Sparkasse), Dümersdorf, Fronhof, Oberkonhof, Siegeldorf b. Altendorf, Trossau
Niedermurach	Altweichela, Hammernühl b. Pertolzshofen, Höflam b. Niedermurach, Niedermurach, Nottersdorf, Nottersdorf (Abzw.), Pertolzshofen, Reichertsmühle, Rottendorf b. Niedermurach, Voggendorf, Wagnern, Wagnern (Abzw.)
Oberviechtach	Antelsdorf, Eigelsberg, Hof b. Oberviechtach, Johannisberg, Konatsried, Niesäß b. Oberviechtach, Nunzenried, Obermurach, Obermurach (Abzw.), Eigelsberg, Oberviechtach (Am Schießanger), Oberviechtach (Berufsschule), Oberviechtach (Bezirksamtstraße), Oberviechtach (Krankenhaus)

Aufgrund der dargelegten Rahmenbedingungen lässt sich die zuvor festgestellte nicht ganz eindeutige demografische Entwicklung besser einordnen. So ergibt sich aus der Einstufung als Grundzentrum ein gewisses Maß an Zentralität, weiterhin gestaltet sich die Verkehrsanbindung insgesamt positiv. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Niedermurach langfristig eine vergleichsweise junge Bevölkerung mit einem im Vergleich zum Landkreis überdurchschnittlichem Anteil an „Haushaltsgründern“ aufweist. Dies ist insofern von Bedeutung, da in den vergangenen zehn Jahren keine größeren Wohngebietsausweisungen stattgefunden haben, wodurch sich auch das zurückhaltende Ausweisungsverhalten der Gemeinde Niedermurach belegen lässt, welches mit erhöhten Anstrengungen zur Innenentwicklung einhergeht. In Verbindung mit den aktuellen Einwoh-

nerzahlen des Bayerischen Landesamt für Statistik ist die Bevölkerung der Gemeinde Niedermurach mit 1.250 Einwohnern erscheint die Annahme einer moderaten Bevölkerungszunahme im Planungszeitraum plausibel. Durch die dauerhafte Schwankung lässt sich nicht exakt vorausberechnen, wie viele Einwohner in den nächsten Jahren mehr vorhanden sein werden. Vor diesem Hintergrund erscheint das Schaffen von zusätzlichem Wohnraum in der Gemeinde Niedermurach dennoch als grundsätzlich erforderlich. Insbesondere die hohe Mehrzahl an „Haushaltsgründern“ ist hierbei im Fokus. Im Folgenden soll festgestellt werden, inwieweit zur Deckung dieses grundsätzlichen Wohnraumbedarfs Potenziale im Innenbereich zur Verfügung stehen.

Bauflächenpotenzial Gemeinde Niedermurach nach FNP						Stand:	27.09.2022	
Wohnbauflächen								
Fl.Nr.	Gemarkung	Größe m²	Eigentümer	Verfügbarkeit				Bemerkung
				kurzfristig	mittelfristig	langfristig	nicht verf.	
285	Niedermurach	8.085					x	
385/2	Niedermurach	2.402					x	
389 TF	Niedermurach	1.812					x	
389/1	Niedermurach	1.636					x	
286 TF	Niedermurach	3.149					x	
278	Niedermurach	5.422					x	
278/11	Niedermurach	2.216					x	
279/5	Niedermurach	1.084					x	
279/1	Niedermurach	1.176					x	
382	Niedermurach	1.027					x	
548	Niedermurach	6.532					x	
546	Niedermurach	965					x	Postrücklauf, unter der Adresse nicht ermittelbar
545	Niedermurach	745					x	
544/1	Niedermurach	850					x	
540/13 u. /14	Niedermurach	1.002					x	Fl.Nr. 540/14 Bauantrag Wohnhaus eingereicht
557/22	Niedermurach	977					x	gärtnerische Nutzung zu Fuchsenhöhe 5
557/3	Niedermurach	865					x	
557/15	Niedermurach	795					x	
557/29	Niedermurach	1.045					x	gärtnerische Nutzung zu Fuchsenhöhe 4
557/28	Niedermurach	736					x	Postrücklauf, unter der Adresse nicht ermittelbar
557/12	Niedermurach	777					x	Bauantrag für Wohnhaus eingereicht
557/10	Niedermurach	836					x	gärtnerische Nutzung zu Ortenburgring 12
232/2	Pertolzhofen	696					x	
232/16	Pertolzhofen	623	Gemeinde Niedermurach				x	
232/18	Pertolzhofen	763					x	
232/19	Pertolzhofen	666					x	
232/9	Pertolzhofen	730					x	
232/10	Pertolzhofen	1.047					x	Postrücklauf, unter der Adresse nicht ermittelbar
104/60	Pertolzhofen	767					x	
104/33	Pertolzhofen	832					x	
104/38	Pertolzhofen	894					x	
104/29 TF	Pertolzhofen	2.355		2355				Abgabebereitschaft gemeldet
234 TF	Pertolzhofen	4.743					x	
		58.250		2355			55.895	Gesamtsumme Wohnbauflächen
gemischte Bauflächen:								
Fl.Nr.	Gemarkung	Größe m²	Eigentümer	Verfügbarkeit				Bemerkung
				kurzfristig	mittelfristig	langfristig	nicht verf.	
405 TF	Niedermurach	2.885					x	
279	Niedermurach	2.711					x	
113	Niedermurach	1.069					x	
13	Pertolzhofen	524					x	
55/10	Pertolzhofen	1.670					x	
56	Pertolzhofen	3.842						
					3842			Rückmeldung per Mail vom 08.10.2023
31	Rottendorf	3.104					x	
71	Rottendorf	1.174					x	
25 TF	Rottendorf	1.619					x	
28 TF	Rottendorf	629					x	
11	Rottendorf	926					x	Lage am Gewässer
1179 TF	Rottendorf	4.625					x	Enzelsberg
1185 TF	Rottendorf	727					x	Rückmeldung feuchter Grund, kaum bebaubar
1186 TF	Rottendorf	1.050		1050				Abgabebereitschaft gemeldet
		26.555		1050	3842		21.663	Gesamtsumme gemischte Bauflächen



Aus der angenommenen demographischen Entwicklung lässt sich folgender Bedarf an neuen Wohneinheiten im Planungszeitraum bis 2026 ableiten: 8 EW / 2,43 EW/WE = 3,29 WE. Auch wenn der rechnerische Bedarf an WE eher gering erscheint, ist in dieser Berechnung nicht die steigende Anzahl an neuen „Haushaltsgründern“ berücksichtigt und demnach wenig aussagekräftig. Zudem beschränkt sich der ermittelte Wert auf die gesamte Gemeinde Niedermurach und ist aus diesem Grund nicht auf den Ortsteil Rottendorf zu beziehen. Es besteht die Möglichkeit, dass anteilig am gesamten moderaten Anstieg, der Anstieg in Rottendorf deutlich höher ist.

Aus diesem Grund wird anhand des Bevölkerungswachstums im gesamten Landkreis prozentual der Anstieg berechnet, um einen Mittelwert bilden zu können. bereits bebaut ist.

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

Die vorgesehene Fläche am östlichen Ortsrand von Rottendorf wird derzeit als Acker genutzt. Ziel der Gemeinde ist es, eine geeignete Ansiedlungs- und Erweiterungsfläche für die in Niedermurach ansässigen Landwirte zu schaffen. Eine Alternative wäre nicht sinnvoll da es sich hier um eine nach Verdichtung und Nachführung von bestehender Bebauung handelt.

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

Für einen Geltungsbereich von insgesamt ca. 1,44 ha wird der Bebauungsplan für ein Dorfgebiet "Dorfgebiet Ortsteil Rottendorf" zur Ausweisung eines Dorfgebiets, Gemeinde Rottendorf aufgestellt.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

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

Vermeidungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, so dass die ökologische Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes erhalten bleibt.

Dauerhafte Beeinträchtigungen werden lediglich für das Schutzgut Landschaftsbild erwartet, die jedoch unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen in Kauf genommen werden können.

Durch grünordnerische und ökologische Festsetzungen für den Geltungsbereich sowie durch die Bereitstellung von Ausgleichsflächen wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt

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>

7. Impressum

Planverfasser:

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



Rechtsgrundlagen

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