

Beschlussvorschläge

| | | |
|---|---|---|
| Projektnummer: | Bauleitplan: Dorfgebiet Rottendorf | Verfahrensart <input type="checkbox"/> § 13 (vereinfacht) <input type="checkbox"/> § 13a (beschleunigt) <input checked="" type="checkbox"/> Regelverfahren |
| Verfahrensgegenstand: | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> vorhabenbezogener Bebauungsplan | <input checked="" type="checkbox"/> Neuaufstellung <input type="checkbox"/> Änderung | <input type="checkbox"/> Flächennutzungs- und Landschaftsplan <input type="checkbox"/> Neuaufstellung <input type="checkbox"/> Änderung |

| Verfahrensablauf | | | | | |
|---|------------------|----------------|-------------|---------------------|------------|
| | Stand Unterlagen | Bekanntmachung | Anschreiben | Frist Stellungnahme | Abwägung |
| <input checked="" type="checkbox"/> §3/4 Abs. 1 | | | | | 21.01.2026 |
| <input type="checkbox"/> §3/4 Abs. 2 | | | | | |

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „MD Ortsteil Rottendorf“

Behandlung der der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie Abwägung

Nachfolgende Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Behördenbeteiligung zur Stellungnahme aufgefordert:

- | | |
|--|---|
| Amt für Ernährung, Ldw. u. Forsten Nabburg – Ldw. Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz AELF Neunburg – Forst Amt für Digitalisierung, Breitband u. Vermessung Bayr. Bauernverband Bay. Landesamt für Denkmalpflege Bay. Landesamt für Umwelt Bayernwerk Netz GmbH Bund Naturschutz Deutsche Telekom Netzproduktion Fachstellen Landratsamt Handwerkskammer Niederbayern/Oberpfalz IHK Regensburg Kreisbrandrat Demleitner Landesbund für Vogelschutz – KrGr SAD Landschaftspflegeverband Lkr. SAD Reg. Oberfranken – Bergamt Nordbayern Reg. Oberpfalz – Gewerbeaufsichtsamt Reg. Oberpfalz - Landesplanung Reg. Planungsverband Staatl. Bauamt | Verein Naturpark Oberpfälzer Wald Wasserwirtschaftsamt Weiden Gemeinde Dieterskirchen Markt Schwarzhofen Gemeinde Guteneck Gemeinde Altendorf Stadt Oberviechtach Gemeinde Teunz |
|--|---|

Behandlung der im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

| Regierung der Oberpfalz, 26.06.2025 | |
|---|---|
| Einwand/Hinweis | Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis |
| <p>die Regierung der Oberpfalz als höhere Landesplanungsbehörde nimmt zu dem o.g. Bebauungsplan-Entwurf der Gemeinde Niedermurach wie folgt Stellung:</p> <p>Die Gemeinde Niedermurach beabsichtigt am derzeitigen östlichen Ortsrand ein ca. 1,4 ha umfassendes Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO auszuweisen. Aktuell wird das Planungsgebiet landwirtschaftlich genutzt und befindet sich in einem im Regionalplan Oberpfalz-Nord (RP 6) ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (siehe RP 6 Karte 3 „Landschaft und Erholung“).</p> <p>Der Flächennutzungsplan soll parallel zur Bebauungsplan-Aufstellung geändert werden.</p> <p>Bewertungsgrundlagen Nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayLplG (Bayerisches Landesplanungsgesetz) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele (Z) der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze (G) der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB). Von der Planung betroffen sind insbesondere nachfolgende Erfordernisse der Raumordnung:</p> <p>Nach Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023</p> <ul style="list-style-type: none"> • ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. ((Z) 1.2.1) • soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. ((G) 3.1.1) | <p>Anmerkung:</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planung entspricht den Zielen des LEP und dem Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB. Sie dient der geordneten Ortsrandgestaltung und der Schaffung eines Dorfgebiets (MD) als Ergänzung zum bestehenden Siedlungskörper. Die Bedarfsbegründung wurde konkretisiert und berücksichtigt den demografischen Wandel sowie die Prüfung von Innenentwicklungspotenzialen. Dies wird in der Begründung ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planung entspricht den Grundsätzen des LEP (G 3.1.1) und dem Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB. Sie gewährleistet eine nachhaltige und bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung durch Anbindung an den bestehenden Siedlungskörper, die Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie die Schonung natürlicher Ressourcen durch interne Ausgleichsmaßnahmen.</p> |

- sollen Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden ((G) 3.1.1) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. ((Z) 3.2)

Nach dem Regionalplan Oberpfalz-Nord (RP 6) kommt in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu (RP 6 B I 2.1).

Ergebnis

Eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung kann auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen nicht bestätigt werden. So ist der Bedarf für die neue Siedlungsfläche noch nachvollziehbar und konkret zu begründen. Den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege kommt ein besonderes Gewicht zu.

Begründung

Die Ausweisung neuer Bauflächen ist, um u. a. dem Innenentwicklungsgebot nach LEP 3.2 zu entsprechen, grundsätzlich zu begründen.

Die in den Unterlagen enthaltene Bedarfsbegründung ist jedoch nicht geeignet, einen Bedarf an gemischten Bauflächen – konkret eines Dorfgebietes/MD gem. § 5 BauNVO – konkret (in ha oder m²) und nachvollziehbar zu belegen (siehe Begründung Abschnitt D Umweltbericht, 6 „Bedarfsbegründung“). So erfolgt im Rahmen des Kapitels „Bedarfsbegründung“ u. a. nur eine Auseinandersetzung mit dem Bedarf an Wohnbauflächen.

An anderer Stelle der Begründung zur Bauleitplanung - außerhalb der Bedarfsbegründung gemäß Umweltbericht, 6 „Bedarfsbegründung“ - wird dagegen anscheinend von der Ausweisung eines Gewerbegebietes ausgegangen (siehe Begründung, S. 2 unter Kapitel 1 „Anlass der Planung, Aufgabenstellung und Planungsrecht

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planung entspricht den Zielen des LEP (Z 3.2, G 3.1.1) und dem Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB. Innenentwicklungspotenziale wurden geprüft und sind nicht verfügbar; eine Rücknahme von Wohnbauflächen wurde eingeleitet. Die Ausweisung erfolgt in direkter Anbindung an den bestehenden Siedlungskörper und berücksichtigt flächen- und energiesparende Erschließungsformen. Dies wird in der Begründung ergänzt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planung entspricht den Vorgaben des Regionalplans (RP 6 B I 2.1) und berücksichtigt die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch verbindliche Grünordnungsfestsetzungen und interne Ausgleichsmaßnahmen. Die Lage am bestehenden Ortsrand sowie die geplante Eingrünung gewährleisten eine landschaftsverträgliche Entwicklung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bedarfsbegründung wurde konkretisiert und berücksichtigt die Prüfung von Innenentwicklungspotenzialen sowie die Rücknahme von Wohnbauflächen. Die Planung entspricht den Erfordernissen der Raumordnung und wahrt die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch verbindliche Grünordnungsfestsetzungen und interne Ausgleichsmaßnahmen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bedarfsbegründung wurde konkretisiert und umfasst eine nachvollziehbare Berechnung des Flächenbedarfs für Wohnnutzungen und ergänzende Nutzungen im Dorfgebiet. Innenentwicklungspotenziale wurden geprüft und sind nicht verfügbar; eine Rücknahme von Wohnbauflächen wurde eingeleitet. Die Planung entspricht den Erfordernissen des LEP (Z 3.2) und dem Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planung betrifft die Ausweisung eines Dorfgebiets (MD) nach § 5 BauNVO; der Verweis auf ein Gewerbegebiet ist ein redaktioneller Fehler und wird korrigiert. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren, um die Darstellung ‚Flächen für Landwirtschaft‘ in ‚Dorfgebiet‘ zu ändern. Die

| | |
|---|--|
| <p>An wiederum anderer Stelle (außerhalb des Abschnitts „Bedarfsbegründung“) werden <i>„gegenwärtig bekannte Betriebsanfragen, die dem landwirtschaftlichen Dienstleistungssektor, dem Baugewerbe und dem Handel zuzuordnen sind“</i>, angeführt (siehe Begründung, S. 6, unter 4.3 Berücksichtigung der übergeordneten Grundsätze der Ziele des LEP und RP). Nähere Belege hierzu fehlen allerdings.</p> <p>Aus hiesiger Sicht ist insofern insgesamt nicht klar, für welche Nutzungen neue Bauflächen in welchem Umfang benötigt werden. Dies wäre im Rahmen der Bedarfsbegründung insofern klarzustellen.</p> <p>Um einen Bedarf an gewerblichen Bauflächen zu belegen, wäre der Flächenbedarf für die vorgesehenen Nutzungen zunächst zahlenmäßig anhand der „ernsthaften“ Nachfragen zu ermitteln (in ha oder m²) und dann etwaig im Gemeindegebiet vorhandenen Innenentwicklungsflächen gegenüberzustellen (vgl. Innenentwicklungsgebot nach LEP 3.2).</p> <p>Zu berücksichtigen ist ferner, dass nach hiesigem Kenntnisstand aktuell das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rottendorf“ läuft, so dass – soweit dieses weiterverfolgt werden soll – die Begründung für den Bedarf an gewerblichen Bauflächen auch die Bauleitplanung „GE Rottendorf“ berücksichtigen/mitabdecken müsste.</p> <p>Soweit es sich um Betriebserweiterungen vor Ort handeln sollte, wäre dies entsprechend darzulegen.</p> <p>Auch in Bezug auf den Flächenbedarf für Wohnnutzungen – von hier wird von einem Flächenanteil im MD von 50 % ausgegangen - ist die vorliegende Bedarfsbegründung (siehe Umweltbericht, Abschnitt 6 „Bedarfsbegründung“) nicht geeignet, den Bedarf hierfür konkret und nachvollziehbar zu belegen.</p> <p>U.a. wird nur eine Zahl an erforderlichen Wohneinheiten ermittelt, diese jedoch nicht in einen diesbezüglichen Flächenbedarf in ha oder m² überführt.</p> <p>Zudem wird nicht auf die nach hiesigem Kenntnisstand zeitgleiche Bauleitplanung „Wohnbaufläche Pertolzhofen“ eingegangen. Soweit beide Planungen weiterverfolgt werden sollen, müsste die Bedarfsbegründung den Flächenbedarf an Wohnnutzungen für beide Bauleitplanungen umfassen/mitabdecken.</p> | <p>Bedarfsbegründung liegt konkretisiert vor und berücksichtigt die Prüfung von Innenentwicklungspotenzialen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planung betrifft die Ausweisung eines Dorfgebiets (MD) nach § 5 BauNVO und nicht eines Gewerbegebiets. Die Fläche von 1,4 ha dient der geordneten Ortsrandgestaltung und umfasst Wohnnutzung sowie zulässige nicht störende Betriebe. Die Bedarfsbegründung liegt konkretisiert vor und berücksichtigt die Prüfung von Innenentwicklungspotenzialen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf das Bauleitplanverfahren verwiesen und deren Bedarfsbegründung.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um ein MD.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Zitat aus der Bedarfsbegründung: <i>„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....“</i></p> <p><i>Ergänzung:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Fläche von Niedermurach: 29,97 km² = 2.997 ha • Einwohnerzahl: ca. 1.250 Personen • Durchschnittliche Haushaltsgröße 2,43 Personen pro Wohneinheit <p>2. Berechnung der Wohneinheiten gesamt in Niedermurach</p> <p>514 WE / 2997 ha = 0,17 WE/ha</p> <p>Genauere Betrachtung bei der Dichte der Ortsteile:</p> |
|---|--|

Grundsätzlich problematisch ist in diesem Zusammenhang der Umstand, dass sich aus der Bevölkerungsentwicklung kein Bedarf ableiten lässt, weder aus der Prognose noch aus der Betrachtung der letzten 10 Jahre. So ist bestenfalls von einer Stagnation der Bevölkerungszahlen auszugehen. Jedoch ist ein Auflockerungsbedarf anzunehmen, weshalb dieser noch näher untersucht werden sollte. So lässt sich bei einem Vergleich der Haushaltsgrößen zwischen 2013 und 2023 eine Reduzierung feststellen (von 2,37 auf 2,29 Personen je Haushalt), woraus sich für den Planungszeitraum der Bauleitplanung bei degressiver Fortschreibung der Haushaltsgrößen Entwicklung ein gewisser Auflockerungsbedarf ableiten lassen dürfte.

Nachdem von dem (zu ermittelndem) Auflockerungsbedarf noch das für den Planungszeitraum der Bauleitplanung aktivierbare Innenentwicklungspotential abzuziehen ist (siehe Hilfsdokumente gemäß Hinweis unten), wird der Auflockerungsbedarf voraussichtlich jedoch nicht ausreichen, um den Bedarf an Wohnbauflächen für beide Bauleitplanungen (Rottendorf und Pertolzhofen) zu begründen.

Insofern wird die Kommune wahrscheinlich nicht umhinkommen, zusätzlich an anderer Stelle im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen (vorhandene Innenentwicklungspotentiale) in entsprechendem Umfang zurückzunehmen.

Weitere Kritikpunkte an der Bedarfsbegründung zu Wohnbauflächen, welche sich in weiten Teilen mit der Bedarfsbegründung zur Bauleitplanung „Pertolzhofen“ deckt, wurden bereits zur Bauleitplanung „Pertolzhofen“ mitgeteilt (siehe beigefügte Mail vom 25.04.2025 gegenüber dem Planungsbüro Neidl + Neidl) und gelten fort.

Insgesamt gesehen ist zur Begründung eines Bedarfs an zusätzlichen Bauflächen näher auf die im geplanten MD konkret vorgesehenen Nutzungen einzugehen und der Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungen näher zu erläutern/verifizieren sowie im Anschluss mittels einer Gegenüberstellung mit etwaig vorhandenen diesbezüglichen Innenentwicklungspotentialen darzulegen, dass für den ermittelten Bedarf Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Hilfsdokumente zur Bedarfsbegründung finden Sie unter anderem unter [Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung - Umsetzung in der Oberpfalz - Regierung der Oberpfalz](#)

Aufgrund der Lage in einem **landschaftlichen Vorbehaltsgebiet** kommt den Belangen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht zu (RP 6 B I 2.1). Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist daher sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind. Die Stellungnahme des zuständigen Normgebers (Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord) und der Fachstellen des Natur- und Landschaftsschutzes sind daher entsprechend zu berücksichtigen.

Der nachgewiesene Bedarf von 3,29 Wohneinheiten wird hälftig auf die Ortsteile Pertolzhofen und Rottendorf aufgeteilt. Bei einer ortsüblichen Dichte von 1,2 WE/ha in Pertolzhofen ergibt sich ein Flächenbedarf von rund **13.700 m²**, während in Rottendorf bei einer Dichte von 1,9 WE/ha lediglich ca. **8.700 m²** erforderlich sind. Die Planung orientiert sich somit an vorhandenen Siedlungsstrukturen und trägt zu einer sparsamen Flächennutzung bei.“

| Ortsteil | Anteil WE | Geplante Dichte (WE/ha) | Flächenbedarf |
|---------------|-----------|-------------------------|---------------|
| Pertolzhofen | 1,645 WE | 1,2 | 1,37 ha |
| Rottendorf | 1,645 WE | 1,9 | 0,87 ha |
| Gesamt | 3,29 WE | - | 2,24 ha |

Fazit/Ergebnis: Die vorliegende Planung weist ein Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO aus; Hinweise auf ein Gewerbegebiet sind redaktionell berichtigt. Das parallele Verfahren „GE Rottendorf“ wird eigenständig geführt.

Der Wohnflächenbedarf ist konkretisiert und in Flächenwerte überführt: Für die Gemeinde ergibt sich auf Basis der demographischen Entwicklung ein Bedarf von 3,29 WE, der ortsstrukturell hälftig auf Pertolzhofen (1,37 ha bei 1,2 WE/ha) und Rottendorf (0,87 ha bei 1,9 WE/ha) verteilt wird (gesamt 2,24 ha).

Innenentwicklungspotenziale wurden geprüft und stehen begründet nicht zur Verfügung; zur Flächendisziplin ist die Rücknahme von Wohnbauflächen eingeleitet. Die MD-Ausweisung bindet an den Bestand an und berücksichtigt flächen- und erschließungssparende Grundsätze. Den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege wird durch verbindliche Grünordnungsfestsetzungen und interne Kompensationsmaßnahmen Rechnung getragen; die Ausgleichsbilanz weist einen Überschuss auf.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet misst die Gemeinde den Belangen von Natur und Landschaft besonderes Gewicht bei (RP6 B I 2.1). Die Stellungnahmen des zuständigen Normgebers (Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord) sowie der Fachstellen des Natur- und Landschaftsschutzes werden berücksichtigt.

| | |
|--|---|
| | <p>Die Planung sichert die landschaftsverträgliche Entwicklung durch verbindliche Grünordnungsfestsetzungen (Eingrünung des Ortsrandes), interne Kompensationsmaßnahmen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und ein Monitoring. Zudem wird auf die Abwägungsergebnisse der zuständigen Behörden verwiesen.</p> <p>Sitzungstag: 21.01.2026, Anwesend: 11; Für den Beschluss: 11 Beschluss: Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.</p> |
|--|---|

| Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord .10.06.2025 | |
|---|--|
| Einwand/Hinweis | Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis |
| <p>„Der Vorhabensbereich liegt gem. Regionalplan Oberpfalz-Nord B I 2.2 i.V.m. Karte 3 „Landschaft und Erholung“ teilweise innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes 14 „Vorderer Oberpfälzer Wald“. Entsprechend B I 2.1 Regionalplan Oberpfalz Nord kommt in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu.</p> <p>Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist daher sorgfältige zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind. Gem. B I 3.1 Regionalplan Oberpfalz-Nord soll auf eine geeignete Pflege der Landschaft, insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten, hingewirkt werden. Die für Naturhaushalt und Landschaftsbild wertvollen Landschaftsteile der Region, wie sie insbesondere in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten zu finden sind, bedürfen zur Erhaltung ihrer Eigenart und ökologischen Funktionsfähigkeit bestimmter Pflege- und Gestaltungsmaßnahmen. Vor diesem Hintergrund kommt den naturschutzfachlichen Bewertungen eine wichtige Bedeutung zu, weshalb die Stellungnahmen der zuständigen Fachstellen besonders zu würdigen sind.“</p> | <p>Der Hinweis des Regionalen Planungsverbands Oberpfalz-Nord wird zur Kenntnis genommen. Wegen der Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (RP 6 BI2.1) misst die Gemeinde den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege besonderes Gewicht bei. Die Stellungnahmen des Regionalen Planungsverbands als Normgeber des Regionalplans sowie der Fachstellen des Natur- und Landschaftsschutzes werden berücksichtigt. Die landschaftsverträgliche Entwicklung ist durch verbindliche Grünordnungsfestsetzungen, interne Kompensationsmaßnahmen (§ 1a BauGB/§ 13 BNatSchG) und Monitoring gesichert. Zudem wird auf die Abwägungsergebnisse der zuständigen Behörden verwiesen.</p> <p>Sitzungstag: 21.01.2026, Anwesend: 11; Für den Beschluss: 11 Beschluss: Es erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanes.</p> |

Untere Naturschutzbehörde, 11.06.2025

| Einwand/Hinweis | Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis |
|---|---|
| <p>„Das Team 630 - untere Naturschutzbehörde - teilt aus naturschutzfachlicher Sicht mit:</p> <p>Die Gemeinde Niedermurach weist auf o.g. Flurstücken den Bebauungsplan „Dorfgebiet Ortsteil Rottendorf“ aus.</p> <p>Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde bereits am 04.05.2022 durch den Gemeinderat beschlossen.</p> <p>Die Kompensationsfläche befindet sich im Privateigentum. Auf Seite 29 des Umweltberichts wird eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern für erforderlich gehalten. Diese ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und eine Kopie zuzusenden.</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht besteht sonst mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine Bedenken.“</p> | <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Kompensationsfläche liegt im Privateigentum; die beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern wird bestellt, mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und der Nachweis (Kopie der Eintragungsbewilligung/Grundbuchauszug) wird vorgelegt.</p> <p>Die Ausgleichsmaßnahmen (Streuobstwiese/Extensivgrünland) werden verbindlich umgesetzt, spätestens in der Pflanzperiode nach Baubeginn, mit Pflege- und Unterhaltungspflichten; autochthones Pflanz-/Saatgut wird verwendet, die Nachweise werden der UNB vorgelegt.</p> <p>Die Fertigstellung wird angezeigt, ein Abnahmetermin mit der UNB wird vereinbart; die Fläche wird dem Ökoflächenkataster gemeldet. Das Monitoring erfolgt gemäß § 4c BauGB.</p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p>Sitzungstag: 21.01.2026, Anwesend: 11; Für den Beschluss: 11</p> <p>Beschluss: Es erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanes.</p> |

Bayernwerk Netz, 20.07.2025

| Einwand/Hinweis | Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis |
|--|--|
| <p>„In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.</p> <p>Kabel</p> | |

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparatur Möglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen so weit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Leitung wird zum Entwurfstand ergänzt: Schutzstreifen für unterirdische Leitungen gemäß Vorgabe je 0,5 m rechts und links der Trassenachse von Aufgrabungen und Bepflanzung werden freigehalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher werden mindestens 2,5 m von der Trassenachse entfernt gepflanzt; bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen nur im Einvernehmen mit Bayernwerk Netz GmbH zulässig.

Die Verlegung der Niederspannungskabel erfolgt vorrangig in Gehwegen, Versorgungs-/Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand. Zur Koordinierung der Erschließung teilt die Gemeinde den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens 3 Monate vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mit.

Nach § 123 BauGB werden Gehwege und Erschließungsstraßen rechtzeitig so hergestellt, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Für Gebäudehausanschlüsse werden zugelassene Einführungssysteme verwendet, die mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind; Prüfnachweise werden auf Verlangen vorgelegt.

Pflanzbindungen und die Grünordnung werden so angepasst, dass Leitungsschutzbereiche freigehalten werden; Pflanzungen im Schutzstreifen sind nicht vorgesehen.

Eine Änderung der planerischen Grundzüge ist nicht erforderlich;

die Hinweise werden in Begründung/Textlichen Hinweisen dokumentiert.

Textliche Hinweise:

„Erdkabel Bayernwerk Netz, mit Schutzabstand 0,5 m beidseitig“

Sitzungstag: 21.01.2026, Anwesend: 11; Für den Beschluss: 11

Beschluss:

Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und Stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Telekom, 24.06.2025

Einwand/Hinweis

„vielen Dank für Ihr Schreiben vom 28.05.2025.

Die Telekom Deutschland GmbH - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die oben genannte Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei zukünftigen Informationen bzw. Rückfragen bezüglich der Planungen von Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom GmbH in Neubaugebieten bitten wir folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI 12 Regensburg zu verwenden:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde stellt sicher, dass die Koordinierung der Telekommunikationserschließung rechtzeitig erfolgt. Der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet wird der Telekom Deutschland GmbH bzw. der zuständigen Technikabteilung mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich mitgeteilt.

Die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen im Plangebiet und außerhalb erfolgt in Abstimmung mit der Telekom; die zentrale Kontaktadresse wird genutzt.

Die Hinweise zur rechtzeitigen Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit anderen Versorgungsträgern werden in den Textlichen Hinweisen des Bebauungsplans aufgenommen.

Textliche Hinweise:

„Die Telekommunikationserschließung wird rechtzeitig abgestimmt. Der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen wird mindestens 3 Monate vor Baubeginn der Telekom mitgeteilt. Die Koordinierung erfolgt gemäß den Vorgaben der Telekom Deutschland GmbH.“

| | |
|--------------------------|--|
| Mit freundlichen Grüßen" | <p>Beschluss: Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.</p> |
|--------------------------|--|

LRA – Bauaufsicht, 27.06.2025

| Einwand/Hinweis | Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis |
|---|--|
| <p>„Auf Ihr Schreiben vom 27.05.2025 äußert sich die Bauaufsicht des Landratsamtes Schwandorf im Zuge der frühzeitigen Beteiligung folgendermaßen:</p> <p>Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass das quantitative und qualifizierte Misch-Verhältnis (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Wohnen und nicht störende Gewerbebetriebe) den Maßstab für die Erforderlichkeit der Festsetzung eines Dorfgebietes darstellt.</p> <p>Eine solche Festsetzung ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht erforderlich, wenn mit der Errichtung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe nicht gerechnet werden kann. Dies gilt auch, wenn mit der Errichtung von nicht störenden Gewerbebetrieben nicht gerechnet werden kann.</p> <p>In diesem Fall würde die geplante Festsetzung gegen § 1 Abs. § BauGB verstoßen.</p> <p>Zusatz: Im Plankopf ist das Wort „Dorfgebiet“ mit „ie“ zu schreiben.“</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planung weist ein Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO aus. Das städtebauliche Ziel ist die geordnete Ortsrandentwicklung mit Erweiterungsmöglichkeiten für land- und forstwirtschaftliche Betriebe, die Zulassung nicht wesentlich störender Gewerbe-/Handwerksbetriebe sowie Wohnnutzungen im Sinne des § 5 BauNVO.</p> <p>Ein ausschließliches Wohngebiet ist nicht beabsichtigt. Die Vorrangrücksichtnahme auf Belange der Landwirtschaft (§ 5 Abs. 1 BauNVO) sowie die immissionsschutzfachlichen Anforderungen (u. a. Geruch/Abstand) werden berücksichtigt; hierauf nimmt die Begründung Bezug.</p> <p>Die Schreibweise „Dorfgebiet“ im Plankopf und in den Unterlagen wird redaktionell berichtigt.</p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich; die Hinweise werden in Begründung/Textlichen Hinweisen dokumentiert.</p> <p>Unter Begründung (Kapitel „Art der baulichen Nutzung / Zielsetzung MD“)</p> <p><i>„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.“</i></p> <p>Sitzungstag: 21.01.2026, Anwesend: 11; Für den Beschluss: 11</p> <p>Beschluss: Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.</p> |

LRA - Immissionsschutz 27.06.2025

| Einwand/Hinweis | Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis |
|--|---|
| <p>„1. Sachverhalt</p> <p>Die Gemeinde Niedermurach plant die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans für das „Dorfgebiet Ortsteil Rottendorf“. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan im betreffenden Bereich angepasst. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes, die bisher nur das Areal des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Rottendorf“ beinhaltete, wird um die Fläche des jetzt zusätzlich geplanten Dorfgebiets erweitert.</p> <p>Das Plangebiet umfasst ein überwiegend landwirtschaftlich genutztes Areal mit einer Gesamtfläche von ca. 1,44 ha, das sich in südöstlicher Richtung an die bestehende dörfliche Bebauung von Rottendorf anschließt. Im Süden wird es durch die Gemeindestraße Rottendorf-Niedermurach begrenzt, über die die Verkehrsanbindung der Planfläche erfolgen soll. Unmittelbar südöstlich liegt die Fläche des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Rottendorf“.</p> <p>2. Beurteilung</p> <p>Nach §5 BauNVO dienen Dorfgebiete der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Betriebsstellen sowie dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und Handwerksbetrieben ... , wobei auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich von deren Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen ist.</p> <p>Aus der gesetzlich geregelten Vorrangstellung der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe ergibt sich aus immissionsschutzfachlicher Sicht die Konsequenz, dass nicht landwirtschaftliche Wohnnutzungen je nach Art und Umfang der im Geltungsbereich vorhandenen bzw. geplanten land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen ggf. nur eingeschränkt oder in manchen Bereichen auch gar nicht möglich sind.</p> <p>Entsprechende Einschränkungen der Nutzbarkeit für nicht landwirtschaftliche Wohnbebauung sind auch schon durch die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe im angrenzenden Ortsbereich gegeben, besonders durch die größere Milchviehhaltung auf Flurnummer 32 unmittelbar nordwestlich des Plangebiets. Für den nach hiesigem Kenntnisstand genehmigten Rinderbestand des vg Betriebs von 168 Großvieheinheiten (GV)¹ ergibt sich aus dem Abstandsdiagramm-Gerüche-Dorfgebiet in Kapitel 3.3.2 der „Arbeitspapiere Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ des bay. Arbeitskreises Immissionsschutz in der Landwirtschaft (Stand 09/2023) ein Mindestabstand von 55m zu dörflicher Wohnbebauung. Abstandsbezugspunkt ist die Stallaußenwand oder die Umgrenzung des Laufhofes, falls dieser naher am Plangebiet liegt. Bei Einhaltung dieses Mindestabstands ist eine nicht landwirtschaftliche Wohnbebauung im nördlichen Viertel des Plangebiets schon zum Schutz des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs vor</p> | <p>Wird Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wahrt den Gebietscharakter des Dorfgebiets (MD) nach § 5 BauNVO und die Vorrangrücksichtnahme auf bestehende und künftige land-/forstwirtschaftliche Betriebe. Nicht landwirtschaftliche Wohnnutzungen werden immissionsschutzfachlich konfliktarm angeordnet (Konzentration entlang der Gemeindestraße; Vermeidung von Wohnbauflächen in konfliktträchtigen Bereichen der Hofnähe). Die immissionsschutzfachlichen Prüf- und Abstandserfordernisse (u. a. Geruch/Abstandsdiagramme „Dorfgebiet“) werden bei der Bauantragsprüfung als Maßstab herangezogen; optische Gliederung (Heckenpflanzung) dient der Konfliktminderung, ersetzt jedoch nicht die Einhaltung erforderlicher Abstände.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde übernimmt den Mindestabstand von 55 m nach den <i>Arbeitspapieren Immissionsschutz in der Landwirtschaft</i> (Kap. 3.3.2, Diagramm `Gerüche – Dorfgebiet`, Stand 09/2023) als maßgeblichen Prüfmaßstab für die Planung. Nicht landwirtschaftliche Wohnnutzungen werden im nördlichen Viertel des Plangebiets ausgeschlossen bzw. nicht angeordnet; die Abstandsreferenz ist die Stallaußenwand bzw. der nächstgelegene Laufhof der Milchviehhaltung Fl.-Nr. 32. Zur Konfliktminderung wird eine Ortsrandeingrünung (Hecke) als optische Trennung vorgesehen; sie ersetzt nicht die Einhaltung des</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Einschränkungen bzw. zur Vermeidung erheblicher Geruchsbelästigungen im Plangebiet nicht möglich.</p> <p>Zur Minimierung möglicher Immissionskonflikte auf der Planungsebene sollte, soweit dies rechtlich möglich ist, eine eigene, z.B. durch eine Heckenpflanzung optisch abgegrenzte Bebauungszone für nicht landwirtschaftliches Wohnen im dem aus hiesiger Sicht am wenigsten konfliktbelasteten Bereich entlang der Gemeindestraße festgesetzt und derartige Wohnnutzungen im übrigen Geltungsbereich ausgeschlossen werden.</p> <p>Die neue Dorfgebietsfläche muss außerdem bei der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplanes für das angrenzende Gewerbegebiet Rottendorf berücksichtigt werden, besonders bei der seitens der Immissionsschutz Behörde geforderten schalltechnischen Begutachtung und der daraus abzuleitenden Geräuschkontingentierung des Gewerbegebiets.</p> <p>Des Weiteren ist auf mögliche landwirtschaftliche Geruchsimmissionen aus dem geplanten Dorfgebiet einzugehen.“</p> | <p>Mindestabstands. Die Vorrangrücksichtnahme zugunsten des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs nach § 5 BauNVO bleibt gewahrt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nicht landwirtschaftliche Wohnnutzungen werden im konfliktarmen Abschnitt entlang der Gemeindestraße angeordnet; im übrigen Geltungsbereich des MD werden sie nicht vorgesehen, um Geruchs- und Schallkonflikte mit land-/forstwirtschaftlichen Betrieben zu minimieren. Eine Heckenpflanzung wird als Ortsrandeingrünung zur optischen Gliederung festgelegt; sie ersetzt nicht erforderliche Abstände.</p> <p>Die schalltechnische Vorsorge gegenüber dem angrenzenden GE Rottendorf erfolgt durch Übernahme der dort festzusetzenden, richtungsabhängigen Emissionskontingente (DIN 45691), mit denen die Planwerte nach DIN 18005/TA Lärm an den maßgeblichen MD-Immissionsorten eingehalten werden. Der Verweis auf das GE-Schallgutachten und die Berücksichtigung der Kontingentierung werden in der Begründung (MD) dargestellt.</p> <p>Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung werden planerisch berücksichtigt (Vorrangrücksichtnahme § 5 BauNVO; keine Wohnnutzung in belasteten Teilbereichen).</p> <p><i>Das Gutachten wird beigelegt.</i></p> <p>Sitzungstag: 21.01.2026, Anwesend: 11; Für den Beschluss: 11</p> <p>Beschluss: Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.</p> |
|--|---|

| WWA – 01.07.2025 | |
|---|---|
| Einwand/Hinweis | Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis |
| <p>bezüglich des vorliegenden Verfahrens möchten wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung nehmen.</p> <p>1. Altlasten Im Vorhabenbereich liegen keine Anhaltspunkte auf Altlasten bzw. schädlicher Bodenveränderungen vor. Bei auftretenden Auffälligkeiten besteht eine Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG gegenüber dem Landratsamt Schwandorf sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für Altlasten. Im Fall von Auffälligkeiten wird die Mitteilungspflicht nach Art. 1 BayBodSchG gegenüber LRA Schwandorf und WWA Weiden verbindlich beachtet. Wird zur Kenntnis genommen es wird ein textlicher Hinweis: <i>„Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast bekannt werden, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt zu informieren.“</i></p> |

2. Grundwasser- und Bodenschutz

2.1 Öffentliche Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist über die bestehenden Versorgungsanlagen sicherzustellen. Wasser- und Heilquellenschutzgebiete für die öffentliche Trinkwasserversorgung sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind nicht betroffen. Daher bestehen aus dieser Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.

2.2 Hinweise auf zu Versickerung/ Zisternen

Angesichts des voranschreitenden Klimawandels empfehlen wir den Bau großräumiger Regenwasserzisternen und die ortsnahe Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser. Regenwasserzisternen können, neben der Grauwassernutzung, auch den Zweck der Rückhaltung und Grünflächenbewässerung erfüllen.

Hinsichtlich einer eventuellen Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist im Rahmen einer erlaubnisfreien Einleitung in das Grundwasser ein Mindestabstand von 1 m zur Grundwasseroberfläche einzuhalten. Maßgebend ist in diesem Zusammenhang der mittlere jährliche höchste Grundwasserstand (MHGW). Es liegt dabei in der Verantwortung des Bauherrn, die Voraussetzungen für die Erlaubnisfreiheit zu prüfen. Sollten diese nicht sicher eingehalten werden können, ist ein Antrag mit den entsprechenden Unterlagen für die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens beim Landratsamt Schwandorf einzureichen. Ergänzend sollte darauf hingewiesen werden, dass eine Versickerung breitflächig, über die bewachsene Oberbodenzone erfolgen sollte.

2.3 Bodenschutz

Hinsichtlich der bodenschutzrechtlichen Vorgaben sind folgende Punkte zu beachten:

- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Bereits im Planungsprozess sollte daher ein Bodenmanagementkonzept entwickelt werden. Im Zuge der Baugrunderkundung für die Erschließung wird angeraten, dazu orientierende Bodenuntersuchungen durchzuführen. Aus dem Konzept soll die Strategie zur Bodenverwertung für das gesamte Planungsgebiet ersichtlich sein.
- Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.
- Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen, die die bodenschutzrechtlichen Anforderungen einhält.
- Sofern Stellplätze vorgesehen sind, sollten diese vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen.
- Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind hinsichtlich des sachgemäßen Umgangs mit Bodenmaterial die Normen DIN 18915 und DIN 19731 zu beachten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anbindung an die bestehende Wasserversorgung ist gesichert; Schutzgebiets Betroffenheiten bestehen nicht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planung setzt auf breitflächige, ortsnahe Versickerung über die belebte Bodenzone und ermöglicht Zisternen. Der Mindestabstand von 1 m zum MHGW wird als Prüfmaßstab festgelegt; bei Unterschreitung erfolgt die Antragstellung für ein wasserrechtliches Verfahren beim LRA Schwandorf. Planänderung nicht erforderlich;

Textlicher Hinweis zur Prüf-/Nachweispflicht (Bauherr) wird aufgenommen:

Zu Bodenschutz:

Wird zur Kenntnis genommen und in der Ausführungsplanung berücksichtigt. Zudem werden folgende Festsetzung getroffen:

„XX. Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Material entsprechend den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung - Ersatzbaustoff) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen. Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder -verunreinigungen, sind zu vermeiden. Durch geeignete Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass kein Oberflächenwasser auf das Nachbargrundstück abgeleitet wird.“

„XX. Auf eine möglichst geringe Befestigung ist zu achten. Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige, aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder

- Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten sollen nicht befahren werden.

3. Niederschlagswasser- / Abwasserbeseitigung

Gemäß den Planunterlagen soll anfallendes Niederschlagswasser breitflächig über die Bodenzonen versickert werden, was auch aus wasserwirtschaftlicher Sicht begrüßenswert ist.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass eine Ableitung des Niederschlagswassers nur bei ausreichender Begründung und Neubeantragung des Wasserrechts für die bestehende gemeindliche Verrohrung unter Vorlage entsprechender Antragsunterlagen beim Landratsamt zulässig ist.

Anfallendes Schmutzwasser ist selbstverständlich an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

4. Oberflächengewässer / Wild abfließendes Oberflächenwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb des vom Landesamt für Umwelt (LfU) ausgewiesenen wassersensiblen Bereichs und außerhalb ermittelter

Hochwassergefahrenflächen. In unmittelbarer Nähe befinden sich keine Oberflächengewässer, von denen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, oder auf die negativ eingewirkt könnte.

Starkregenereignisse und daraus resultierende Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser für bebauten Bereiche können jedoch grundsätzlich überall auftreten. Es ist dabei unerheblich, ob die Bebauung in der Nähe eines Gewässers liegt.

In der Siedlungswasserwirtschaft sind Niederschlagswasserkanalssysteme üblicherweise auf die Ableitung von 1-jährigen und Rückhaltebecken auf die Ableitung von 3 bis 5-jährigen Regenereignisse bemessen. Bei Starkregenereignissen können diese Abflussmengen erheblich überschritten werden, so dass eine schadlose Ableitung nicht möglich ist und das System überlastet wird. Das Niederschlagswasser fließt dann oberirdisch über vorhandene Oberflächenstrukturen ab.

Nach der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (vgl.

<https://www.umweltatlas.bayern.de/>) ergeben sich zwar in dem Bereich keine Hinweise auf unmittelbare Gefahren durch Sturzfluten. Die Fußbodenoberkante der Wohngebäude sollte jedoch auf die Fahrbahnoberkanten der Erschließungsstraßen abgestimmt werden.

Neben der hochwasserangepassten Errichtung wird außerdem der Abschluss von Gebäude- und Hausratversicherung gegen Elementarschäden empfohlen.

Auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ des StMB und des StMUV

teilversiegelten Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen.“

Zu 3. Niederschlagswasser/Abwasser

„X. Flächen für die Rückhaltung von Oberflächenwasser bzw. Entwässerungsmulden Ausgestaltung (möglichst naturnah) und Dimensionierung entsprechend Erfordernis Rahmen der Erschließungsplanung, die technischen Auflagen der Straßenbaubehörde sind zu beachten und mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Gegebenenfalls ist es notwendig, größere Flächenanteile für die Rückhaltung vorzusehen, die Signatur stellt keine quantitative Darstellung dar

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

Zu Oberflächengewässer:

„X. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser punktuell auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird.“

| | |
|--|---|
| <p>(https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf) sowie die „Hochwasserschutzfibel“ (Stand März 2015, herausgegeben vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), Link: www.bmub.bund.de/P3275/) wird nachdrücklich hingewiesen.</p> <p>5. Zusammenfassung Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes Weiden besteht mit den vorgelegten Unterlagen im Bebauungsplanverfahren grundsätzlich Einverständnis. Das Landratsamt Schwandorf erhält einen Abdruck dieses Schreibens.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sitzungstag: 21.01.2026, Anwesend: 11; Für den Beschluss: 11</p> <p>Beschluss: Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.</p> |
|--|---|

ALEF Regensburg-Schwandorf, 04.07.2025

| Einwand/Hinweis | Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis |
|--|--|
| <p>„zu oben genannter Maßnahme nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regensburg-Schwandorf wie folgt Stellung:</p> <p>Das ca. 1,44 Hektar große Plangebiet auf den Teilflächen der Flurstücknummern 44, 78 und 79 der Gemarkung Rottendorf befindet sich am östlichen Ortsrand der Ortschaft Rottendorf und wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Im Zuge der Planung soll das Areal als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO ausgewiesen werden.</p> <p>Bereich Landwirtschaft:</p> <p>Beim Änderungsbereich handelt es sich laut Bodenschätzung um lehmigen Sand mit Ackerzahlen von 30 bis 36. Die Ertragsfähigkeit des Bodens ist für diese Gegend durchschnittlich bis gut zu bewerten. Für diesen landwirtschaftlichen Produktionsstandort ist in unbestimmter Zeit eine Bebauung vorgesehen.</p> <p>Wir empfehlen im Mischgebiet etwaige Erweiterungsabsichten angrenzender landwirtschaftlicher Betriebe bei anstehenden Planungen frühzeitig mit zu berücksichtigen. Ferner muss die Erreichbarkeit und Passierbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gewährleistet werden.</p> <p>Bereich Forsten:</p> <p>Wald und Belange des Bereiches Forsten sind vom Vorhaben nicht betroffen.“</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Textlicher Hinweis wird aufgenommen: <i>„Die Zufahrten zu den verbleibenden landwirtschaftlich genutzten Flächen müssen für die heute üblichen Landmaschinen gewährleistet bleiben. Die Bewirtschaftung darf nicht eingeschränkt werden.“</i></p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>Sitzungstag: 21.01.2026, Anwesend: 11; Für den Beschluss: 11</p> <p>Beschluss: Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.</p> |
|--|---|

Behandlung der im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen: