

9. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

„Änderung Flächennutzungsplan Ortsteil Pertolzhofen“

Begründung mit Umweltbericht

Gemeinde Niedermurach

Landkreis Schwandorf



Vorentwurf: 02.05.2024

Entwurf: 21.01.2026

Endfassung:

Entwurfsverfasser:

NEIDL + NEIDL

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB

Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg

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



Inhalt

A	BEGRÜNDUNG	3
1	Anlass und Erfordernis der Planung	3
2	Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan	3
3	Inhalt und Ziel der Änderungsplanung	3
4	Planungsrechtliche Vorgaben	3
4.2	Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6) (RPV 2024)	5
B	UMWELTBERICHT	8
1	Einleitung	8
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes	8
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	8
1.3	Berücksichtigung der Umweltziele und -belange	9
2	Beschreibung und Bewertung des Bestands	10
2.1	Naturräumliche Gliederung	10
2.2	Schutzgut Mensch	10
2.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	10
2.4	Schutzgut Boden	11
2.5	Schutzgut Wasser	12
2.6	Schutzgut Klima/Luft	12
2.7	Schutzgut Landschafts-/Ortsbild	13
2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	13
2.9	Prognose der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)	13
3	Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall)	13
3.1	Flächenbedarf	14
3.2	Schutzgut Mensch	14
3.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	15
3.4	Schutzgut Boden	15
3.5	Schutzgut Wasser	16
3.6	Schutzgut Klima/Luft	16

3.7	Schutzgut Landschafts-/Ortsbild	16
3.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	17
3.9	Wechsel- und Summenwirkungen	17
3.10	Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen	18
4	Europarechtliche Anforderungen an den Arten- und Gebietsschutz	18
5	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen	18
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	18
5.2	Ermittlung des Kompensationsbedarfs und Kompensationsmaßnahmen	18
6	Bedarfsermittlung.....	19
7	Alternative Planungsmöglichkeiten	19
8	Methodisches Vorgehen und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	26
8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	26
9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	27
	Quellen- und Literaturverzeichnis	28
	Rechtsgrundlagen	29
	Anlagen.....	29

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Am 28.03.2023 hat die Gemeinde Niedermurach für den südöstlichen Ortsbereich von Pertolzhofen die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) mit Landschaftsplan beschlossen. Die bestehende Dorfgebietsfläche (MD) soll nach Süden mit einer Wohnbaufläche (W) erweitert werden, um den bestehenden Bauanfragen im Gemeindegebiet Rechnung zu tragen. Auch können so bereits vorhandene bauliche Anlagen in die bisher außerhalb der als MD im FNP dargestellten Fläche nachgeführt und einbezogen werden.

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 Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Der Änderungsbereich liegt am südöstlichen Ortsrand von Pertolzhofen und umfasst eine Größe von ca. 15.916 m².

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan vom 09.07.2005 ist der Geltungsbereich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Ferner liegt ein Teilabschnitt der vorhandenen Gemeindeverbindungsstraße im Änderungsgebiet.

3 Inhalt und Ziel der Änderungsplanung

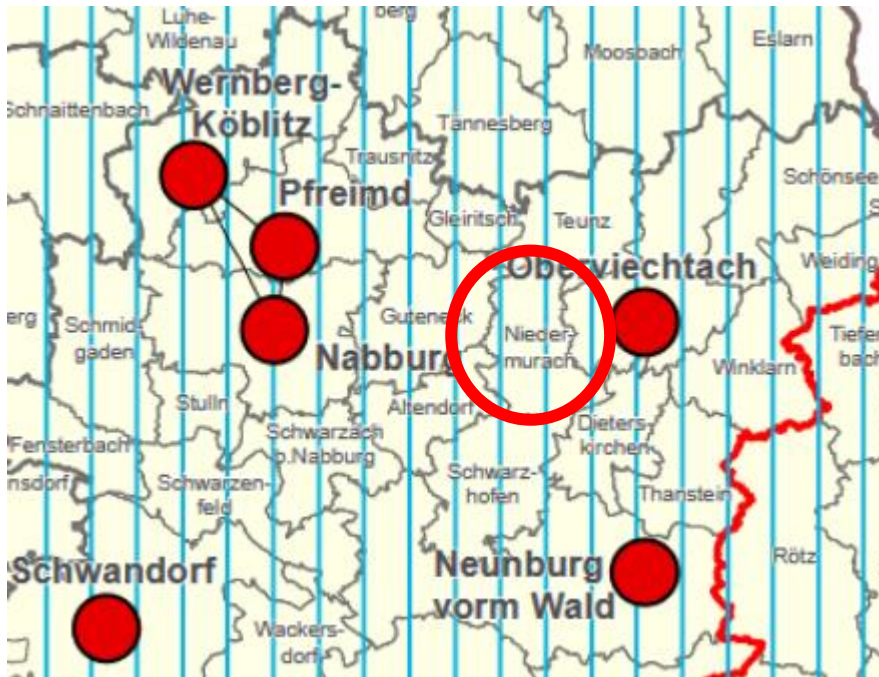
Die vorhandenen Flächendarstellungen als Acker und Grünland sollen im Änderungsbereich von Flurnummer 89 Gemarkung Pertolzhofen zu Gunsten einer Wohnbaufläche (W) geändert werden. Hier wird eine bereits bestehende Bebauung innerhalb der geplanten Wohnbaufläche redaktionell nachgeführt. Im östlichen Geltungsbereich wird für die geplante Baufläche eine Kompensationsfläche dargestellt. Die Planungsgrenze für die Siedlungsentwicklung wird an die neue Baugebietsgrenze angepasst.

4 Planungsrechtliche Vorgaben

4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern

(Bay. Staatsministerium f Wirtschaft, Landesentwick, 2023)

Entsprechend der Strukturkarte befindet sich der Geltungsbereich im allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. (Bay. Staatsministerium f Wirtschaft, Landesentwick, 2021).



a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LEP, Anhang 2, Strukturkarte

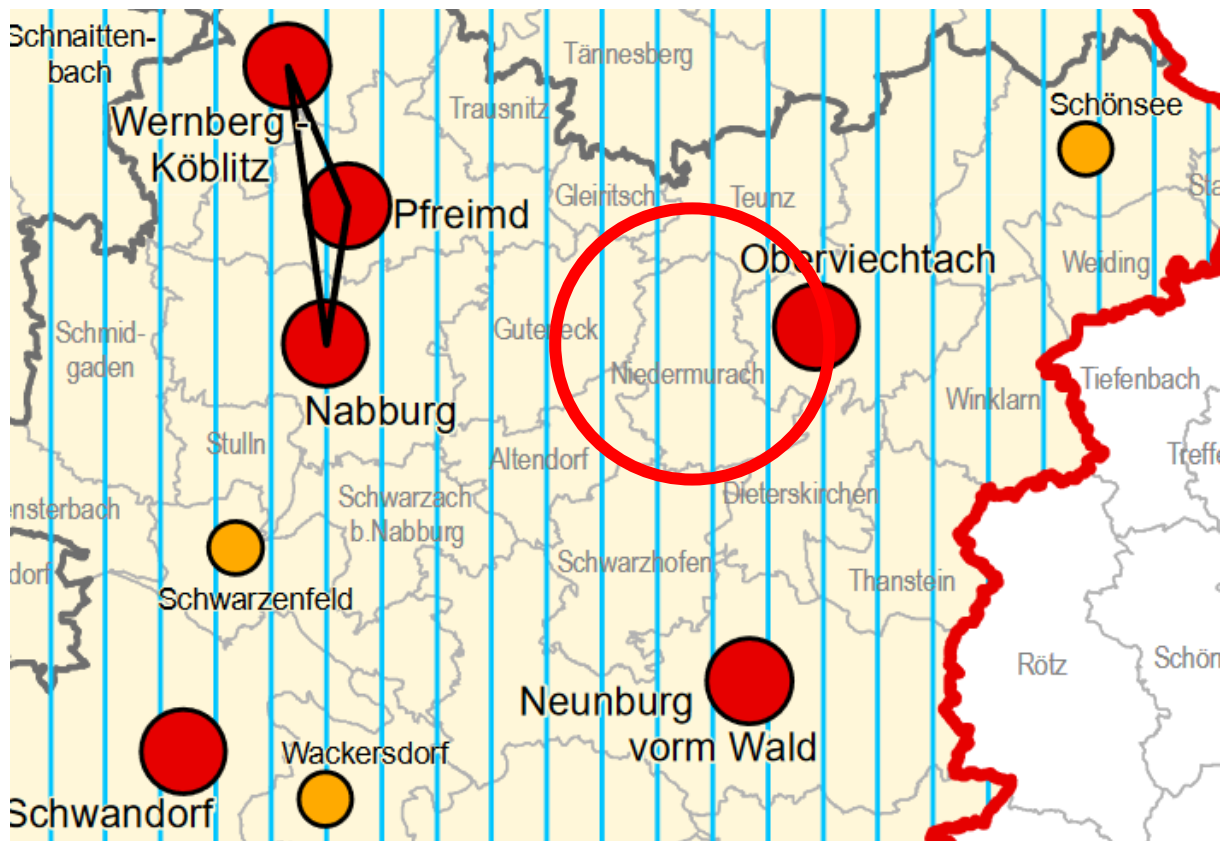
Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden (vgl. LEP 3.3 G). Neubauf Flächen sollen nach dem LEP-Ziel 3.3 möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Des Weiteren sind im Sinne des Flächensparens die vorhandenen Potenziale vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z) und die Ausweisung von neuen Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.2G).

Diese Vorgaben werden wie auch im Umweltbericht beschrieben mit der vorliegenden Planung umgesetzt. Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes werden unter anderem die folgenden Ziele übergeordneter Planungen umgesetzt:

„(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten ...“ „(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden“ (LEP 1.1.1 – S. 8)

„Natürliche Ressourcen wie Bodenschätze, Wasser, Boden und Freiräume werden in erheblichem Umfang verbraucht bzw. in Anspruch genommen. Deshalb sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ressourcen nur in dem Maße genutzt werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Dies bedeutet auch, dass unvermeidbare so ressourcenschonend wie möglich erfolgen“ (LEP zu 1.1.3, S. 10).

4.2 Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6) (RPV 2024)



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)

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 Siedlungswesen (B-II)

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

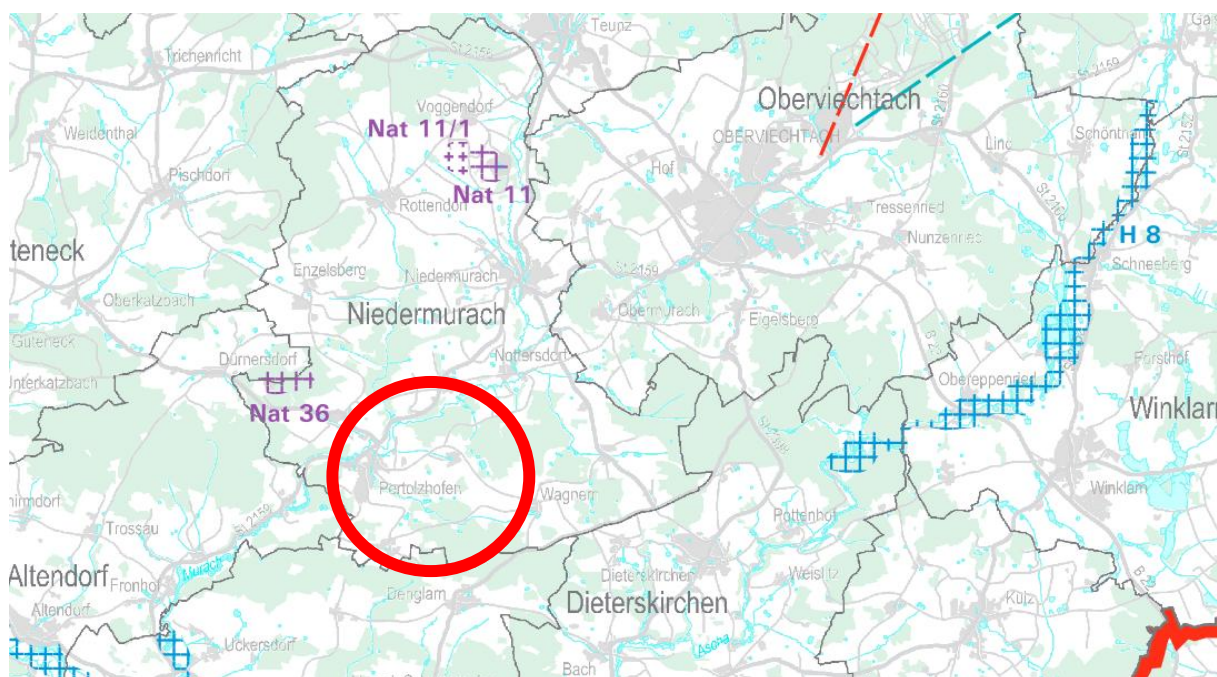


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Oberpfalz, Zielkarte Siedlung und Versorgung

Die Zielkarte 2 Siedlung und Versorgung enthält keine Angaben zum überplanten Bereich.

B UMWELTBERICHT

1 Einleitung

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

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Am 11.05.2023 hat die Gemeinde Niedermurach (VG Oberviechtach) die Änderung des Flächennutzungsplanes für den südlichen Ortsbereich von Pertolzhofen beschlossen, um die gültige Flächendarstellung als Fläche für Landwirtschaft zu Gunsten einer Wohnbau- und einer Kompensationsfläche zu ändern. Gleichzeitig wird eine bereits bestehende Bebauung innerhalb der geplanten Wohnbaufläche redaktionell nachgeführt.

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst ca. 1,5 ha. Er ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden: Wagner Straße mit begleitendem Grünbestand

Im Osten: landwirtschaftlich genutzte Freiflächen

Im Süden: landwirtschaftlich genutzte Freiflächen

Im Westen: landwirtschaftlich genutzte Freiflächen, Hochstaudenfluren und Gehölzbestände (Schutz nach Art. 13 d bzw. 13e BayNatSchG, z.T. biotopkartiert)

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

diger Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur, Sicherung der landschaftlichen Vielfalt; zusätzlich Schaffung/Erhaltung einer zeitgemäßen Informations- und Kommunikationsinfrastruktur

- Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung ortspezifischer Gegebenheiten
- vorrangige Nutzung vorhandener Potenziale der Innenentwicklung bei entsprechender Verfügbarkeit
- Vermeidung Zersiedelung der Landschaft durch Verzicht auf bandartige Siedlungsstrukturen und Anbindung der Siedlungsentwicklung an vorhandene Siedlungseinheiten
- Erhalt und Verbesserung der Standortvoraussetzungen für leistungsfähige kleine und mittelständige Unternehmen sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe

Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6)

- Abwägung ökologischer, wirtschaftlicher und soziokultureller Erfordernisse nach Gesichtspunkten einer dauerhaften Tragfähigkeit im Interesse einer nachhaltigen Raumentwicklung in allen Teilräumen der Region
- nachhaltige Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen, Stabilisierung und Verbesserung der ökologischen Situation sowie der Umweltbedingungen und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen
- Vorrangprinzip bei Planungen/Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, bei der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und bei der Verteilung von Finanzmitteln (in Hinblick auf die Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen)
- Ökologische Stabilisierung und stärkere Gliederung der Landschaft im Oberpfälzer Wald durch Schaffung und Erhalt von Ausgleichsflächen sowie die Sicherung naturnaher Ursprungsbereiche von Fließgewässern
- Konzentration der Siedlungsentwicklung auf geeignete Siedlungseinheiten

1.3 Berücksichtigung der Umweltziele und -belange

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

Der im Zuge des Vorhabens zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft wird in ausreichendem Umfang über Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen und durch die festgelegten Kompensationsmaßnahmen kompensiert. Dem Wohngebiet wird eine externe Kompensationsfläche innerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet.

2 Beschreibung und Bewertung des Bestands

2.1 Naturräumliche Gliederung

Der Geltungsbereich ist Bestandteil des Naturraumes D63 „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ und liegt hierin im Norden der Untereinheit 401-F „Pfreimdtal und Oberpfälzer Bergland“.

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 Pertolzhofen und Wangern ist im Änderungsgebiet mit einer geringen verkehrsbedingten Vorbelastung durch Lärm und Schadstoffe auszugehen. Ferner sind Emissionen Landwirtschaftsbetriebe in Pertolzhofen vorhanden. Die Vorbelastungen bewegen sich dabei allerdings in einem für ländliche Siedlungsräume üblichen Rahmen. Negative Auswirkungen in Hinblick auf den Schutz künftiger Anwohner vor Lärm und Schadstoffen sind durch die vorhandenen Emissionsorte nicht gegeben.

Erholung

Die Planungsfläche hat als landwirtschaftliche Fläche direkt keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Für den Geltungsbereich wurde die Vegetation im Mai 2021 begutachtet.

Vegetation und Nutzung

Der Geltungsbereich wird landwirtschaftlich als Acker- und Grünlandfläche genutzt. Jenseits der Grenzen des Planungsgebietes befinden sich ebenso landwirtschaftliche Flächen bzw. die Dorfflächen von Pertolzhofen.

Schutzgebiete

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

Das nächstgelegene amtlich kartierte Biotop befindet sich in direkter Entfernung. Hierbei handelt es sich um eine naturnahe Hecke (45%) südlich von Pertolzhofen (Nr. 6540-0122-022) zudem befindet sich in 50 m als Abgrenzung zur Bestandbebauung noch eine naturnahe Hecke (45%) zur Eingrünung (Nr. 6540-0122-021). Weitere Teilflächen des Heckenkomplexes befinden sich in einer Entfernung von rund 100 m in südwestlicher Richtung, ebenfalls Teil der Biotopstruktur (Nr. 6540-

0122-020). In ca. 150 m Entfernung befinden sich zudem noch Hecken- und Feldgehözreste um Braunsried, (Nr. 6540-1101-002). Es handelt sich auch hier um eine naturnahe Hecke (100%).

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 Pertolzhofen 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.

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 Bundes-Bodenschutzgesetz, 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. Diatektischer-Gneis. Der Untergrund wird von metamorphen Sedimentgesteinen (Biotit-Plagioklas-Zeilengneis).

Boden

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

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

Unter Zuhilfenahme der Bewertungsmethodik in BAYGL & BAYLFU (2003) sind anhand der Daten aus der Bodenschätzung im überwiegenden Planungsgebiet keine Böden mit einer hohen oder sehr hohen Wasserretentions- oder Schwermetallrückhaltefunktion vorhanden. Allein die in der Bodenschätzung als grünlandgenutzt vermerkte Bereiche haben eine hohe Retentionsfunktion. In Bezug auf das Standortpotenzial für die Entwicklung von aus naturschutzfachlicher Sicht hochwertigen

Lebensgemeinschaften ist der Vorhabensraum nicht als hochwertig einzustufen. Auch die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit ist mit Ackerzahlen zwischen mit 38 als gering eingestuft (URL7). Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

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

2.5 Schutzgut Wasser

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

Oberflächengewässer

Es liegen keine Oberflächengewässer im Vorhabensgebiet. In ca. 50 m Entfernung befindet sich der Wolfsbach in Richtung Norden befindet sich die Murach.

Grundwasser

Hinweise auf Stau- bzw. Hangwasser oder auf niedrige Grundwasserflurabstände gibt es nicht.

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

2.6 Schutzgut Klima/Luft

(Lokal-)Klima

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

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

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

Lufthygiene

vgl. hierzu Kap. 2.2 (Schutzgut Mensch)

2.7 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild

Das Vorhabengebiet liegt am Ostrand des Siedlungskörpers von Pertolzhofen. Das Gelände fällt stetig in Richtung Norden. Das in östlicher Richtung überwiegend unbewaldete Umland von Pertolzhofen mit landwirtschaftlicher Nutzung (Acker, Grünland) und Grünstrukturen wird hierdurch die Landschaft gegliedert.

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

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 sowie Baudenkmal liegt im Ort Pertholzheim selbst, (Archäologische Befunde des abgegangenen Schlosses von Pertolzhofen, zuvor mittelalterliche Burg).

Sachgüter

Als Sachgüter sind die landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie die innerhalb des Geltungsbereiches befindliche bereits bestehende Wohnbebauung zu nennen.

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

Ohne Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes würden die Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Eine Nachführung der bestehenden Gebäude in das Dorfgebiet von Pertolzhofen würde unterbleiben. Für die einzelnen Schutzgüter bliebe es weitestgehend beim Status Quo.

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

Im Folgenden werden die durch das Vorhaben zu erwartenden erheblichen bau-, betriebs- und anlagebedingten Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Es werden dabei drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

3.1 Flächenbedarf

Der Geltungsbereich zur FNP-Änderung umfasst ca. 1,5 ha landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch die relativ kleine Größe von 1,5 ha wird nur ein kleiner Teil der Landwirtschaftlichen Fläche beansprucht.

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

3.2 Schutzgut Mensch

Lärm, Luftschadstoffe

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

Die geplante Bebauung ist dabei grundsätzlich als schalltechnisch verträglich zu beurteilen bzw. der Immissionsbeitrag des Vorhabens als nicht relevant anzusehen.

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

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

Erholung

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

Durch die Lage und die Hangneigung in Richtung Ortschaft Pertolzhofen gliedert sich das Baugebiet bereits gut in die Ortschaft. Eine Fernwirkung ist hierdurch nur sehr gering. Durch den direkten Lückenschluss zwischen bereits bestehenden Wohngebiet im Westen und des Dorfgebiets im Norden. Dadurch wird kein gänzlich neues und damit störendes Bauelement in der freien Landschaft geschaffen. Über Eingrünungsmaßnahmen kann das Vorhaben in die Landschaft eingebunden werden.

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 **positiv** beeinflusst.

3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

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

In Bezug auf die Lebensraumfunktion des Gebietes für die Fauna sind durch das Fehlen von Lebensstätten einerseits und das Vorhandensein vergleichbarer Habitatstrukturen in der Umgebung andererseits anlagebedingt keine erheblichen Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten. Es werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch das Vorhaben ausgelöst. Durch das Vorhaben werden neue Gehölzstrukturen angelegt, welche die vereinzelt vorhandenen Gehölzstandorte in der Umgebung, teils direkt ans Planungsgebiet angrenzend, ergänzen.

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 und Grünland wird sich der Versiegelungsgrad anlagebedingt durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrswege deutlich erhöhen. Weitere Beeinträchtigungen umfassen notwendige Erschließungsmaßnahmen. Auf den offen zu haltenden nicht überbauten Flächen sind ferner bau- und betriebsbedingte Eingriffe in Form von Verdichtung, Umlagerung oder Abtrag nicht auszuschließen. Ebenso gilt es, die Gefahr von Bodenkontaminationen durch Einträge zu minimieren.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung und der insgesamt geringen Schutzwürdigkeit der Böden ist bei Umsetzung entsprechender Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit

Beeinträchtigungen mittlerer negativer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden auszugehen.

3.5 Schutzgut Wasser

Auf Grund der Hanglage des Geltungsbereiches und durch den Verzicht auf die Errichtung (großräumiger) unterirdischer Gebäudeteile ist anlagebedingt nicht von einem Eingriff in grundwasserführende Schichten auszugehen. Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades ist allerdings mit einer Verstärkung des hangbedingt vorhandenen Oberflächenabflusses sowie einer Reduktion der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen.

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

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

3.6 Schutzgut Klima/Luft

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

Die zu bebauenden landwirtschaftlichen Flächen gehen als Kaltluftentstehungsgebiet und lufthygienischer Ausgleichsraum verloren. 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.

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

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

3.7 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild

Der Änderungsbereich ist durch seine leicht hängige und straßennahe Lage bereits gut ins Landschaftsbild eingefügt. Die geplante Bebauung schließt direkt an die bestehende Bebauung von Pertolzhofen im Norden und Westen an. Diese ist lediglich durch die bereits bestehenden Straßensysteme an.

Baubedingt wirkt die Inanspruchnahme von Flächen für Baumaschinen und Baustelleneinrichtungsflächen vorübergehend negativ in Bezug auf das Landschafts- und Ortsbild. Dies ist aber nur während der Bauphase gegeben.

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

3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter

Durch das Vorhaben sind keine Bau- oder Bodendenkmäler unmittelbar betroffen. Eine Beeinträchtigung von Blickbeziehungen zu den vorgenannten Bodendenkmälern sind auf Grund der fehlenden Sichtbarkeit der Kulturstätten nicht gegeben.

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

Sachgüter

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

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

3.9 Wechsel- und Summenwirkungen

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

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

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

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

3.10 Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

Besondere Umweltrisiken (in Hinblick auf Katastrophen oder Unfälle) sind mit der Ansiedlung von Wohnbauten in der Nähe nicht zu erwarten.

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

In Bezug auf die Abwasserentsorgung wird die Wohnbebauung an das bestehende Kanalsystem von Pertolzhofen angeschlossen.

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

4 Europarechtliche Anforderungen an den Arten- und Gebietsschutz

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

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

5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Konkrete Vermeidungsmaßnahmen werden erst auf Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt.

5.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs und Kompensationsmaßnahmen

Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Fall nach dem Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft', 2021 in Verbindung mit dem Hinweispapier „Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr von 10.12.2021 durchgeführt. Da die bauliche Nutzung durch PV-Freiflächenanlagen von einer Bebauung mit Gebäuden (einschl. deren Erschließung) deutlich abweicht, werden für die Bewältigung der Eingriffsregelung bei PV-Freiflächenanlagen in dem Hinweispapier spezifische Hinweise gegeben. Diese gelten ausschließlich für Bauleitplanverfahren zu PV-Freiflächenanlagen.

Die Grundlage für die Beurteilung der Eingriffsschwere ist der Flächenzustand vor Beginn der Maßnahmen.

Demnach kann die eingriffsrelevante Fläche überwiegend als „Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ (Kategorie I) eingestuft werden.

Für den Bereich des noch nicht näher im Rahmen eines Bebauungsplanes behandelten Wohngebiet lautet analog bei Ausschöpfung der max. GRZ von 0,4 die überschlägige Kompensationsberechnung setzt sich wie folgt zusammen.

Die Wahl des Faktors bemisst sich hierbei nach dem Umfang der vorgenommenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Für die Umsetzung wird auf eine oder mehrere der im FNP dargestellten „Kompensationsflächen (für geplante Bauvorhaben)“ zurückgegriffen. Der im FNP dargestellte Fläche umfasst dabei insgesamt 1120 m², so dass die erforderliche Kompensation für das W auch bei Zugrundelegen des max. Kompensationsbedarfs gesichert ist.

Nähere Angaben zu geplanten Maßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplans gemacht.

6 Bedarfsermittlung

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 Pertolzhofen abschätzen zu können, gilt es einen Blick auf allgemeine Strukturdaten zu werfen.

Bedarf aufgrund der Bevölkerungsentwicklung:

Als Planungshorizont für die vorliegende Bauleitplanung werden 10 Jahre angenommen.

Datenblatt 09 376 148 Niedermurach

Bevölkerungsstand 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 2014-2024 von 1269 Einwohner auf 1.257 Einwohner gesunken. Laut der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts soll die Einwohnerzahl bis 2033 auf 1.230 schrumpfen. Demnach lässt sich ein leicht sinkende bis stagnierende Bevölkerungsentwicklung ableiten.

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

Trotz der leicht sinkenden bzw. 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.

Auflockerungsbedarf:

2024 betrug die Anzahl der Wohnungen / Wohneinheiten (WE) 562 bei 1257 Einwohnern. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt folglich 2,24 Personen im Jahr 2024. Vor 10 Jahren (2014) lag die durchschnittliche Haushaltsgröße (Belegungsdichte) bei 2,40 Personen pro Wohneinheit. Die entspricht einer Reduzierung von 0,16 in 10 Jahren. Betrachtet man die Entwicklung der Belegungsdichte in den letzten 10 Jahren, ist ein Abflachen der Werte in den letzten Jahren festzustellen. Es ist davon auszugehen, dass die Belegungsdichte auch in den nächsten 10 Jahren degressiv abnimmt. Für das Zieljahr wird

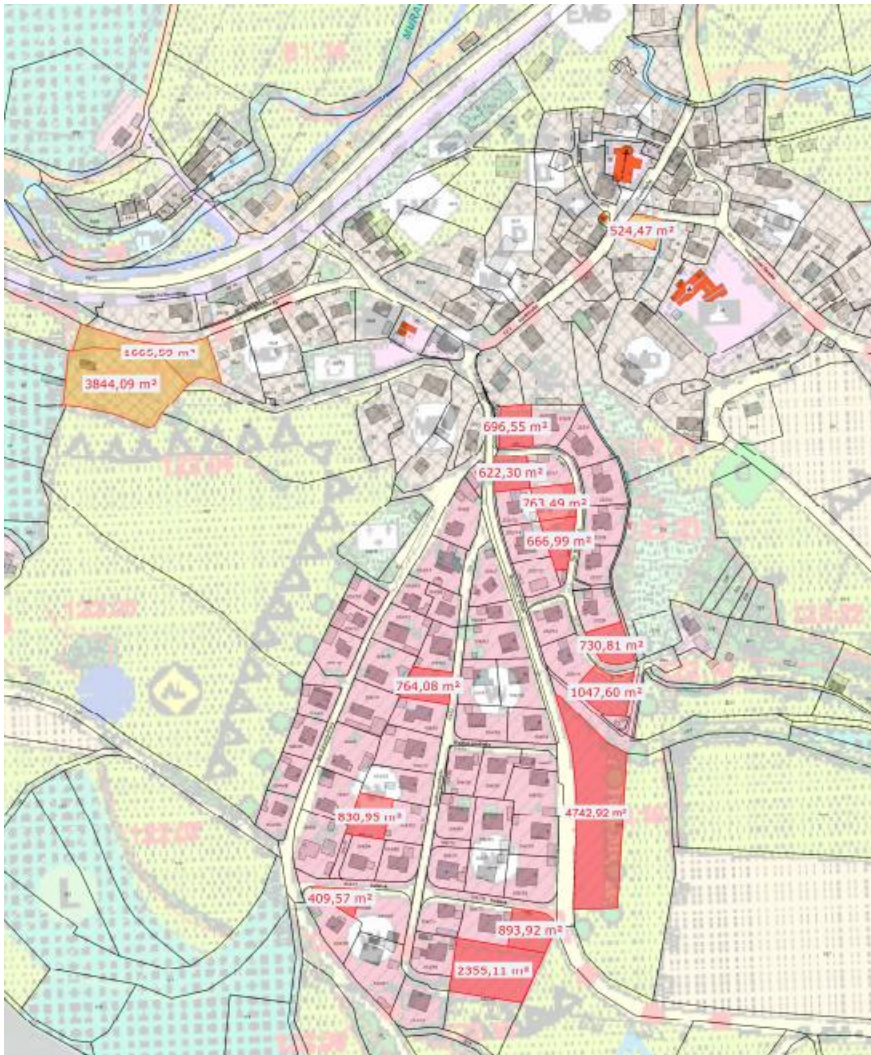
deshalb eine Haushaltsdichte von 2,16 angenommen. Daraus lässt sich ein Auflocke-
rungsbedarf ableiten:

$$(1257 \text{ EW} / 2,16) - 562 \text{ WE} = 20 \text{ WE.}$$

Umgerechnet in Einwohner (20 x 2,16) entspricht dies ca. 43 EW Bei einer aktuellen
Siedlungsdichte von 25 Einwohner pro ha in Niedermurach, entspricht dies einem Auflo-
ckerungsbedarf von 1,7 ha.

Innenentwicklungspotentiale

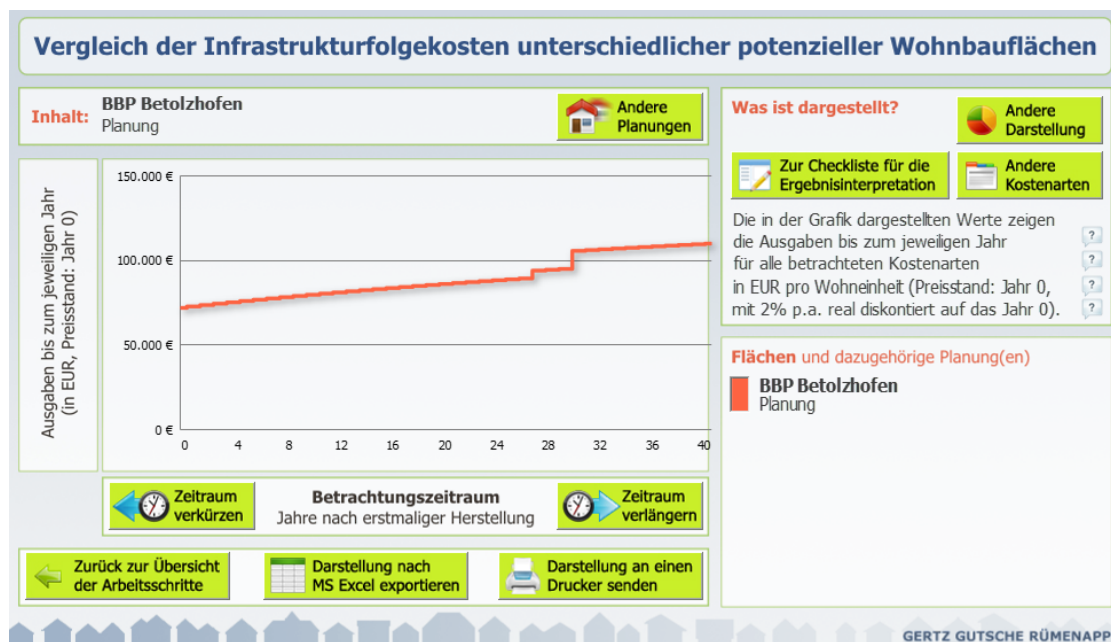
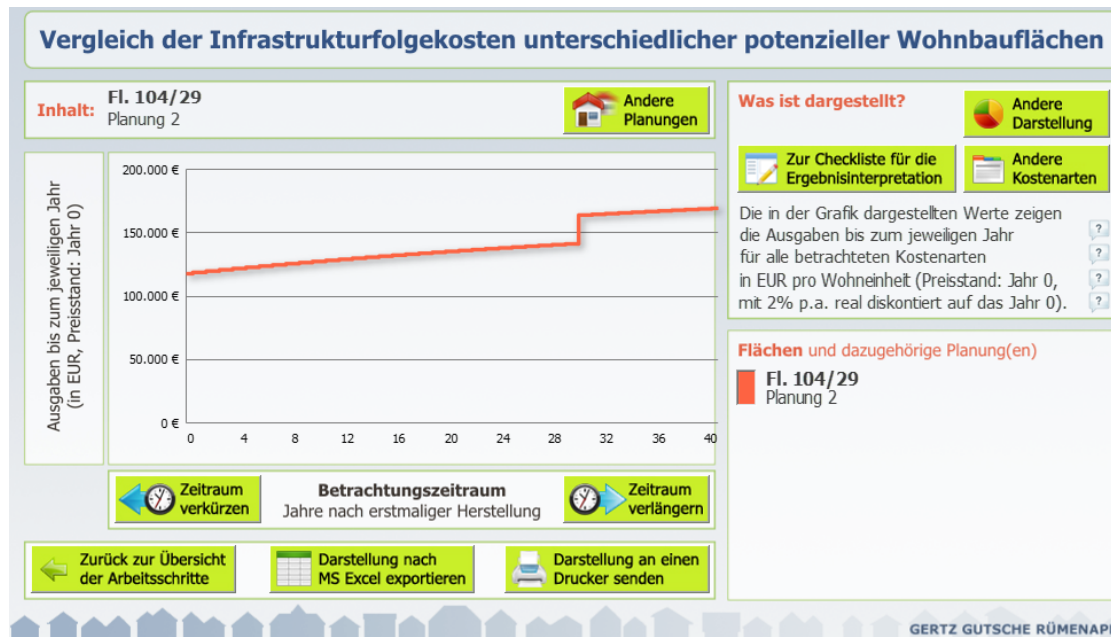
Bauflächenpotenzial Gemeinde Niedermurach nach FNP							Stand:	27.09.2022
Wohnbauflächen								
Fl.Nr.	Gemarkung	Größe m²	Eigentümer	Verfügbarkeit				Bemerkung
				kurzfristig	mittelfristig	langfristig	nicht verf.	
285	Niedermurach	8.085					x	
385/2	Niedermurach	2.402					x	
389 TF	Niedermurach	1.812					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



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. Im Planungshorizont von 10 Jahren ist davon auszugehen, dass zumindest 10 Prozent der Innenentwicklungspotenziale aktiviert werden können. Dies entspricht einer Fläche von rund 0,6 ha (nach der Rücknahme von bestehenden Wohnbauflächen)

Die Gemeinde möchte in Zukunft darauf hinwirken, die Innenentwicklungspotenziale weites gehend zu entwickeln. Hier sollen weitere Gespräche mit den Eigentümern geführt werden. Darüber hinaus sollen Infoveranstaltungen stattfinden.

Folgekosten:



Die Folgekosten sind anhand des gewählten Beispiels ersichtlich. Demnach sind die Folgekosten der geplanten Ausweisung deutlich geringer im Vergleich zu dem im Beispiel gewählten Flurstück 104/29, das grundsätzlich aktiviert werden könnte.

Rücknahme von bestehenden Wohnbauflächen

Da der errechnete Bedarf für das Wohnbaugebiet im Ortsteil Pertolzhofen und für das Mischgebiet im Ortsteil Rottendorf nicht ausreicht 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 land-

wirtschaftlichen Nutzung gewidmet (Wiederdarstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“).

Folgende Flächen werden zurückgenommen:

Flächenaufstellung Rücknahme Wohnbauflächen Flächennutzungsplan Gemeinde Niedermurach

	Entnahme Fl.Plan	
Flurstück 285 Gemarkung Niedermurach	2.998	qm
Flurstücke 284 und 286 beide Gemarkung Pertolzhofen	2.065	qm
Flurstück 389 Gemarkung Niedermurach	1.877	qm
Flurstück 389/1 Gemarkung Niedermurach	1.636	qm
	8.576	qm

Diese Korrektur des Flächenhaushalts erfolgt im engen fachlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Projekt sowie den zusammenhängenden Projekten „MD Rottendorf“. 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.

Gesamtbilanzierung:

+ 1,7 ha	Auflockerungsbedarf
0 ha	Stagnierende Bevölkerungsentwicklung
- 0,6 ha	aktivierbares Innenentwicklungspotential (10 Jahre Horizont)
+ 0,857 ha	14. FNP Änderung Rücknahme WA Flächen
+ 1,957 ha	ERGBNIS GESAMT

Somit ist die Wohnbaufläche Fläche in Pertolzhofen von 1,3 ha (ohne Bestandsgebäude) und die ausgewiesene Fläche in Rottendorf von 0,7 ha (Mischgebiete werden nur zu 50 Prozent angerechnet) belegt.

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 „MD Rottendorf“ – nachvollziehbar dargelegt.

7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wären alternative Planungsmöglichkeiten lediglich die Ausweisung von Flächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet oder Verzicht auf die Planung.

Varianten mit geringerem Eingriffspotenzial konnten nicht erkannt werden.

8 Methodisches Vorgehen und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Da es sich bei der Planung um einen relativ überschaubaren Bereich zur Sondernutzung mit Photovoltaikanlagen handelt, sind weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt unwahrscheinlich. Daher ist der Untersuchungsbereich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans und die direkt angrenzenden Bereiche begrenzt. Eine Fernwirkung ist bei den meisten umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten. Ausnahmen bilden lediglich das Landschaftsbild sowie Immissionen. Der Untersuchungsraum ist bei diesen Schutzgütern entsprechend weiter gefasst.

Die Bestandserhebung erfolgt durch ein digitales Luftbild, das mit der digitalen Flurkarte überlagert wurde.

Darüber hinaus sind Daten des Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur), des Arten- und Biotopschutzprogramms, des Bodeninformationssystem Bayern, des Bayerischen Denkmaltlas, des Geotopkatasters Bayern, des Regionalplanes und Landesentwicklungsprogrammes, u.ä. ausgewertet worden.

Die vorliegenden aufgeführten Rechts- und Bewertungsgrundlagen entsprechen dem allgemeinen Kenntnisstand und allgemein anerkannten Prüfungsmethoden. Schwierigkeiten oder Lücken bzw. fehlende Kenntnisse über bestimmte Sachverhalte, die Gegenstand des Umweltberichtes sind, sind nicht erkennbar.

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden die Flachlandbiotopkartierung, der Flächennutzungs- und Landschaftsplan sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

Da eine objektive Erfassung der medienübergreifenden Zusammenhänge nicht immer möglich und in der Umweltprüfung zudem auf einen angemessenen Umfang zu begrenzen ist, gibt die Beschreibung von Schwierigkeiten und Kenntnislücken den beteiligten Behörden und auch der Öffentlichkeit die Möglichkeit, zur Aufklärung bestehender Kenntnislücken beizutragen.

8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch / Gesundheit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	gering
Boden	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Wasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Luft / Klima	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Landschaft/ Erholung	gering Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

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.

Quellen- und Literaturverzeichnis

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT

(1981 Hrsg.):

Geologische Karte von Bayern 1:500.000

München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR UND BAUEN
(Hinweispapier „Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“)

München 2021

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT:

Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Augsburg, 2014

MEYNEN, E. und SCHMIDTHÜSEN, J. (1953):

Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands.

Verlag der Bundesanstalt für Landeskunde, Remagen.

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNEREN:

Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung.

München

SEIBERT, P.:

Karte der natürlichen potentiellen Vegetation mit Erläuterungsbericht.

1968

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB)

Stand 02.05.2023

PLANUNGSVERBAND WESTMITTELFRANKEN:

Regionalplan Region 7 Nürnberg

UMWELTATLAS BAYERN (Internetdienst)

Stand 2023

Rechtsgrundlagen

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

Anlagen

Anlage 1: Planteil: Änderung FNP – Ortsteil Pertolzhofen - Entwurf

Impressum

Planverfasser:

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

