

ÄNDERUNG



LEGENDE

-  Räumlicher Geltungsbereich der Änderung
-  WA Allgemeines Wohngebiet
-  Ortsrandeingrünung

Alle nicht berührten Planzeichen sind der Legende des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

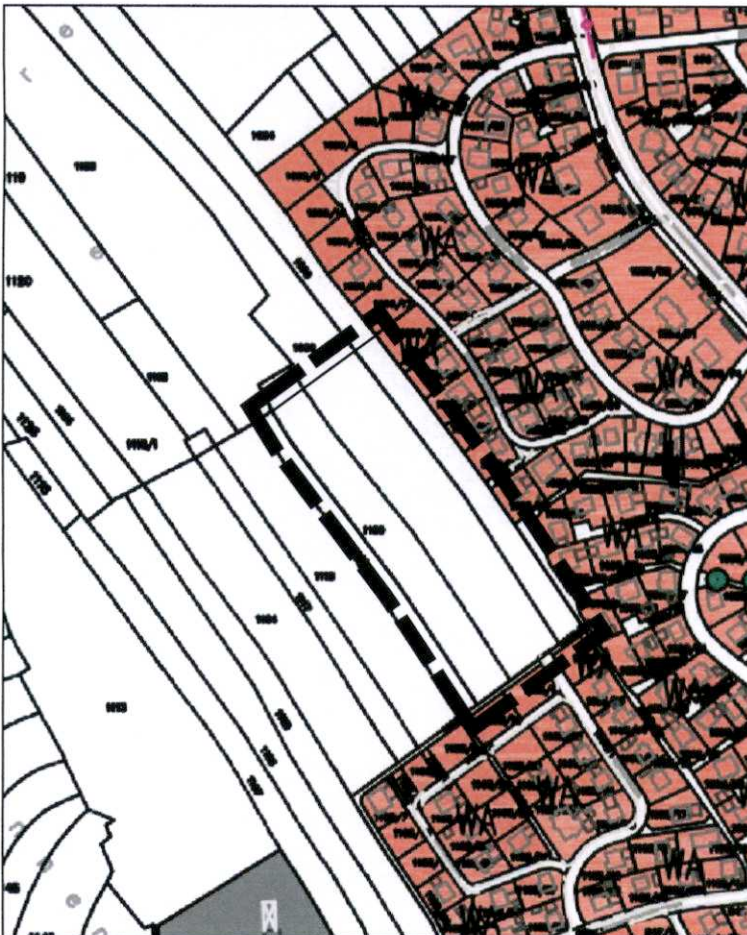
20. Nov. 2014

STADT MITTERTEICH



Grillmeier
Bürgermeister

WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT MITTERTEICH



5. DECKBLATTÄNDERUNG TEIL A: Allgemeines Wohngebiet (WA) "STEINBRUCKER III"

FLURNR.: 1098 (TF), 1099 (TF), 1099/1 UND
1100 (TF) GEMARKUNG MITTERTEICH

M: 1:5.000

FASSUNG: 05.06.2014



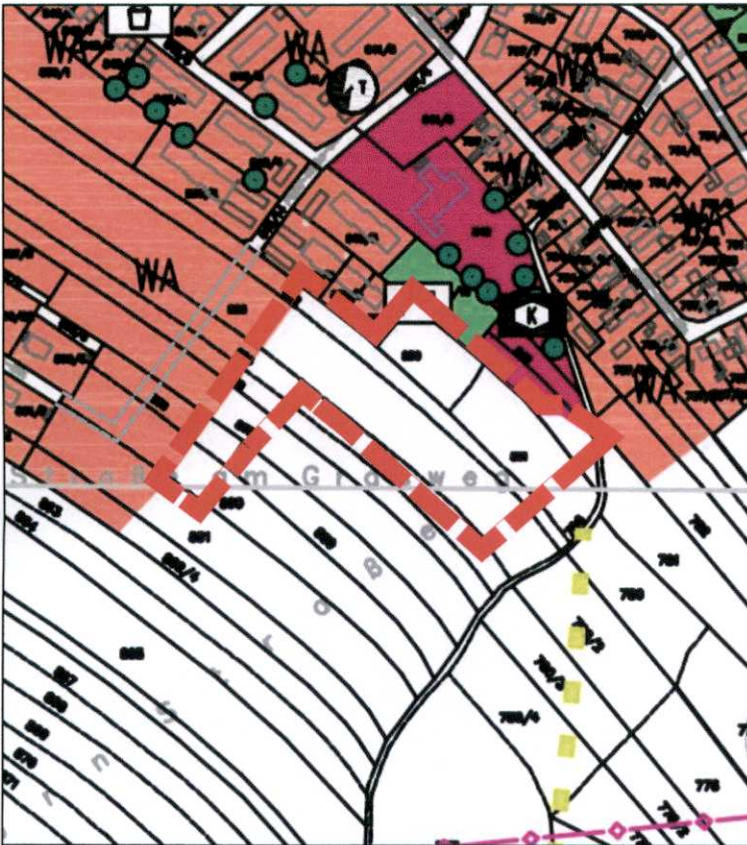
PLANVERFASSER:

DIPL.-ING. FH BERNHARD BARTSCH
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
STÄDTEPLANER SRL







POMMERNSTRASSE 20
93073 NEUTRAUBLING
TEL 09401 958993-0
FAX 09401 958993-1
INFO B-BARTSCH.DE

ÄNDERUNG



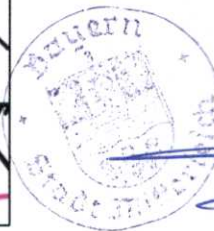
LEGENDE

-  Räumlicher Geltungsbereich der Rücknahme
-  Allgemeines Wohngebiet
-  Fläche für die Landwirtschaft
-  Erschließung gem. Vorschlag

Alle nicht berührten Planzeichen sind der Legende des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

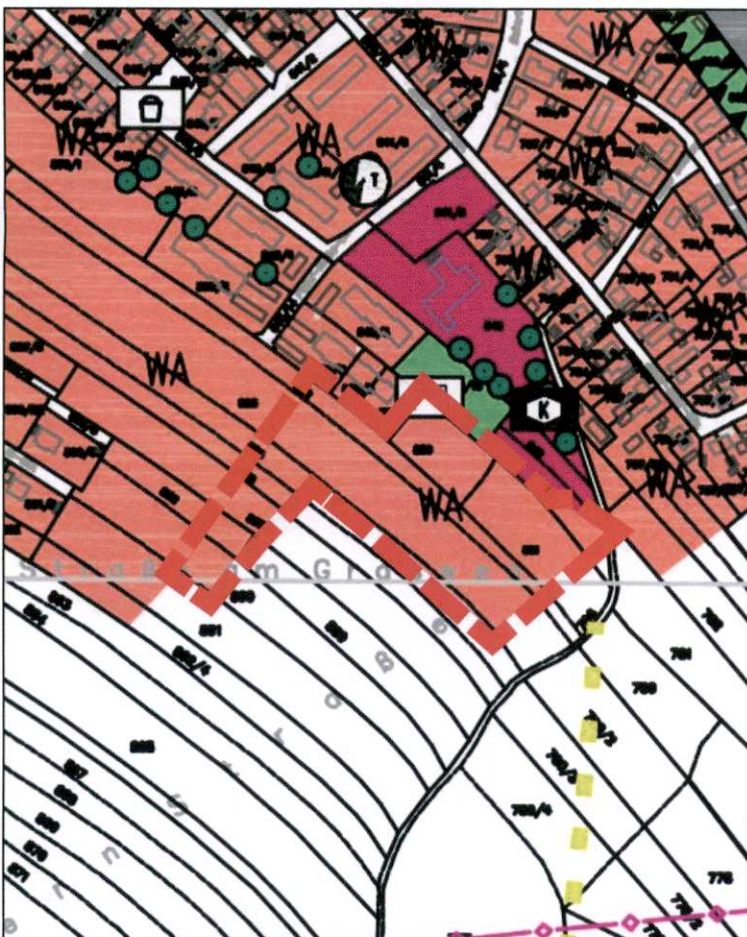
20. Nov. 2014

STADT MITTERTEICH



Grillmeier
Bürgermeister

WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT MITTERTEICH



5. DECKBLATTÄNDERUNG TEIL B: RÜCKNAHME WA

FLURNR.: 849 (TF), 850, 851 (TF), 852 (TF),
853 (TF), 855 (TF), 856 (TF),
857/6 (TF), 858 (TF) UND 860 (TF)
GEMARKUNG MITTERTEICH

M: 1:5.000

FASSUNG: 05.06.2014

PLANVERFASSER:

DIPL.-ING. FH BERNHARD BARTSCH
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
STÄDTEPLANER SRL



POMMERNSTRASSE 20
93073 NEUTRAUBLING
TEL 09401 958993-0
FAX 09401 958993-1
INFO B-BARTSCH.DE



Stadt Mitterteich

5. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes

Teil A: Allgemeines Wohngebiet (WA) "Steinbrucker III"

Teil B: Rücknahme WA auf Fläche für Landwirtschaft (LW)



Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Vorbemerkung

Die Änderungserfordernis der Flächen ergibt sich aus der konkret bestehenden und dokumentierten Nachfrage insbesondere von ortsansässigen Bauinteressenten für freistehende Einzelhäuser. Die Reserve an nachgefragten potentiellen Wohnbauflächen ist am Kernort derzeit nahezu ausgeschöpft.

Die von einer Fläche für Landwirtschaft in Allgemeines Wohngebiet geänderte Fläche schließt in städtebaulich sinnvoller Lage an zwei bereits vorhandene Wohngebiete im Nordwesten des Ortes an. Für die Erschließung des künftigen Wohngebietes kann an deren vorhandene Infrastruktureinrichtungen angeknüpft werden.

Die Rücknahme einer potentiellen Wohngebietsfläche und Änderung in Fläche für Landwirtschaft erfolgt aufgrund des hohen Konfliktpotentials der Fläche in direktem Umfeld von Gemeinbedarfsflächen (Kindergarten) und einer Grünfläche (Bolzplatz). Die Beibehaltung der Fläche entspricht nicht mehr dem städtebaulichen Ziel der Stadt. Der hierfür erforderliche und künftige Bedarf wird mit Teil A abgedeckt.

Ziel der Deckblattänderung ist folglich eine bodenschonende Entwicklung von Wohnbauflächen in nachgefragter Stelle im Ort, die durch die vorhandene umgebende Infrastruktur begünstigt wird.

Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Zuge der Beteiligungen gingen von der Öffentlichkeit zahlreiche Anregungen und Bedenken ein. Insbesondere im Hinblick auf den Nachweis des Flächenbedarfes, die Erschließung sowie das Vorhandensein zahlreicher freier Parzellen an anderer Stelle im Ort waren Inhalte der Stellungnahmen. Diese wog der Stadtrat tiefgründig ab.

Das Wasserwirtschaftsamt Weiden äußerte grundsätzlich keine Bedenken und bat um die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, der Wasserwirtschaft und der Ziele und Vorgaben des LEPs, welche sowohl in der vorliegenden Planung als auch im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

Der Bayerische Bauernverband und das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Tirschenreuth verwiesen auf das Gebot des sparsamen Umgangs mit land- und forstwirtschaftlichen Flächen und baten um das Absehen der Neuausweisung aufgrund vorhandener Leerstände und freier Bauparzellen im Stadtgebiet. Außerdem gaben sie Hinweise zur Bedarfsanalyse und forderten die Aufwertung von Biotopen oder eine Umgestaltung von Waldflächen anstelle der Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzflächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich. Hierzu wurde die Begründung zur vorliegenden Planung, insbesondere, warum die konkret bestehende Nachfrage an anderer Stelle im Ort nicht gedeckt werden kann, intensiviert. Der Stadtrat hielt nach intensiver Abwägung an der Planung fest.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege München verwies auf die Meldepflicht, sofern Boden- oder Baudenkmäler aufgefunden werden. Der Stadtrat nahm davon Kenntnis.

Von der Regierung der Oberpfalz Regensburg (Höhere Landesplanungsbehörde) gingen Hinweise bezüglich der Ausführungen zum LEP und der Bedarfsanalyse ein. Des Weiteren forderte sie als Mindestanforderung die Rücknahme einer Wohnbaufläche an anderer Stelle am Ort, die bislang nicht beplant ist und auf der eine landwirtschaftliche Nutzung erfolgen kann. Dieser „Tausch“ wurde mit Teil B dieser Deckblattänderung entsprochen.

Zusammenfassung

Inhalt der Flächennutzungsplan-Deckblattänderung ist die Neuausweisung einer allgemeinen Wohngebietsfläche in einem Umfang von ca. 2 ha und die Rücknahme einer potentiellen Wohnbaufläche zur Fläche für Landwirtschaft von 1,82 ha. Mit getroffener Darstellung wird eine zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklung sichergestellt.



Stadt Mitterteich, den 20. Nov. 2014

Roland Grillmeier, Erster Bürgermeister

5. Deckblattänderung Flächennutzungsplan

Allgemeines Wohngebiet "Steinbrucker III"

sowie Rücknahme einer Wohnbau-
fläche in Mitterteich-Süd



Stadt Mitterteich

Landkreis Tirschenreuth

Regierungsbezirk Oberpfalz

FASSUNG: 05.06.2014

Verfahrensschritte zur Änderung des Flächennutzungsplanes

<u>VERFAHRENSCHRITT</u>	<u>ZEITRAUM</u>
Änderungsbeschluss	03.02.2014
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	27.03.2014 - 28.04.2014
mit Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	19.03.2014 - 28.03.2014
Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	08.08.2014 - 08.09.2014
Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	08.08.2014 - 08.09.2014
Feststellungsbeschluss	15.09.2014

Das Landratsamt Tirschenreuth hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 23.10.2014 Az. 610/11-17-Ma gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Die Stadt Mitterteich hat die Genehmigung am 20.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wird die Änderung des Flächennutzungsplanes mit dieser Bekanntmachung wirksam.



Mitterteich, den 20. Nov. 2014
STADT MITTERTEICH

Grillmeier, 1. Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis Begründung

1.	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	5
1.1	Landes- und Regionalplanung / Raumordnung, Lage und Dimension	5
1.2	Bauleitplanung	6
2.	ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG, BEDARFSBEGRÜNDUNG	8
2.1	Bedarfsanalyse	9
2.2	Bevölkerungsentwicklung	10
2.3	Haushaltsstrukturveränderung	11
2.4	Vergleich – Entwicklung der Baufertigstellungen	11
2.5	Vorrang der Innenentwicklung	12
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	14
3.1	Infrastruktur, Erschließung, Schutzmaßnahmen	14
3.2	Denkmalschutz	14
3.3	Belange des Umweltschutzes	14
3.4	Spezielle artenschutzrechtliche Belange	14
	3.4.1 Zusammenfassendes Ergebnis	16
3.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	16
	3.5.1 Bedeutung für den Naturhaushalt	16
	3.5.2 Überschlägige Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs	17
	3.5.3 Ausgleichsmaßnahmen	17
4.	SONSTIGES	17
5.	ANLAGE - UMWELTBERICHT	18
5.1	Beschreibung der Planung	18
	5.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens	18
	5.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten	18
5.2	Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung	19
	5.2.1 Landesplanung / Regionalplanung	19
	5.2.2 Landschaftsplan und sonstige Fachpläne	20
	5.2.3 Allgemeine Planungsgrundsätze	21
5.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	21
	5.3.1 Schutzgut Mensch	21
	5.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	21
	5.3.3 Schutzgut Boden	21
	5.3.4 Schutzgut Wasser	22
	5.3.5 Schutzgut Klima/Luft	22
	5.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	22
	5.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	23
	5.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	24
5.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	24
	5.4.1 Schutzgut Mensch	24
	5.4.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen	24
	5.4.3 Schutzgut Boden	24
	5.4.4 Schutzgut Wasser	24
	5.4.5 Schutzgut Klima/Luft	25
	5.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter	25
	5.4.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	25
5.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	25

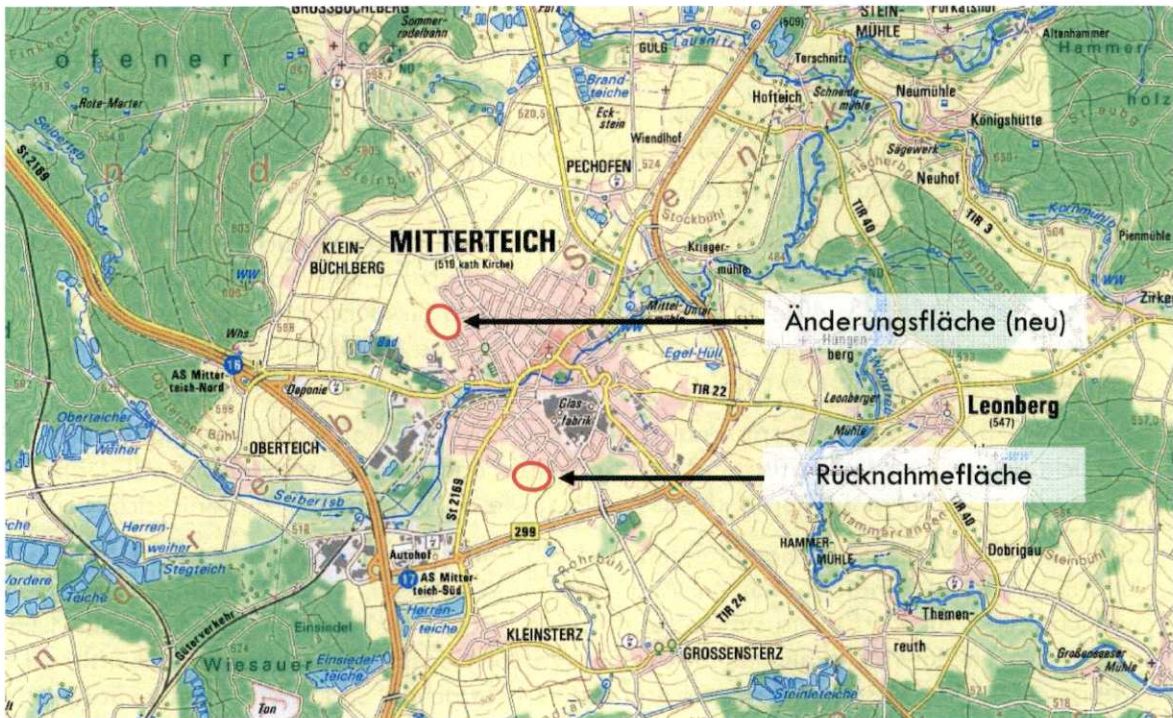
5.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	25
5.5.2	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen.....	26
5.5.3	Ausgleichsmaßnahmen	26
5.6	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung	26
5.7	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen	26
5.8	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	26
5.9	Zusammenfassung	27

BEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

1.1 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung, Lage und Dimension

Die Stadt Mitterteich liegt im zentralen nördlichen Teil des Landkreises Tirschenreuth:



Übersichtslageplan TK 25

Der Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord ordnet die Stadt Mitterteich dem ländlichen Teilraum zu. Westlich des Stadtgebietes tangiert die überregionale Entwicklungsachse Weiden i.d. Oberpfalz-Marktredwitz/Wunsiedel. Ferner werden Teilflächen des Stadtgebietes, um den Hauptort Mitterteich herum, auf Regionalplanebene als landschaftliche Vorbehaltsgebiete dargestellt.

Beide Änderungsflächen liegen am Stadtrand von Mitterteich. Sie liegen außerhalb von landschaftlichen Schutzgebieten und regionalen Grünzügen.

Auf der Grundlage der Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz Regensburg, Höhere Landesplanungsbehörde vom 25.04.2014 soll eine im wirksamen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellte Fläche umgewidmet werden. Die **von WA zur Fläche für Landwirtschaft** geänderte Rücknahmefläche liegt am südlichen Stadtrand der Stadt Mitterteich. Sie ist nicht bebaut und nicht mit einem Bebauungsplan belegt. Die Bundesstraße B 299 befindet sich etwa 430 m weiter südlich der Fläche, die Großensterzer Straße in 380 m Richtung Osten und die St 2165 in 480 m Richtung Westen. Die Fläche umfasst ca. 1,82 ha.

Die neu dargestellte **WA-Fläche** umfasst ca. 2 ha und ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Sie grenzt unmittelbar an die Baugebiete „Steinbrucker“, „II/2 Links der Großbüchlberger Straße 1. Bauabschnitt“ sowie „II/2 Links der Großbüchlberger Straße 2. Bauabschnitt“ an, die sich östlich und südlich der Fläche befinden und über offene Trassenenden in Richtung der Änderungsfläche für eine Baugebietserweiterung verfügen. Damit ist eine kosten- und bodenschonende Erschließung (insbesondere bezüglich landwirtschaftlicher Flächen) gesichert.

Die Änderungsfläche umfasst sowohl die Fläche des Bebauungsplans „Steinbrucker III“ (im Parallelverfahren) als auch eine weitere Fläche nördlich des Baugebietes. Diese Umgrenzung gründet sich darauf, dass der FNP auf Planungen in den nächsten 15 Jahren abzielt. Nachdem das Baugebiet „Steinbrucker III“ mit seinen 9 Parzellen voraussichtlich in den nächsten 2 Jahren bebaut sein wird, wird beabsichtigt, weitere Bauflächen nördlich anzuschließen, falls sich ein erneuter, nachweisbarer Bedarf in diesem Stadtviertel, neben den Bauflächen der „Rohrstaude“, aufzeigt. Damit wird der Grundsatz der Sparsamkeit berücksichtigt.

Gemäß dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms (LEP) 2013 sowie des Regionalplans der Region Regensburg 2011, an vorhandene Siedlungs- und Erschließungseinheiten anzuknüpfen, ist es sinnvoll, insbesondere hier ein neues Baugebiet „anzukoppeln“. Der wirtschaftliche Betrieb und eine angemessene Auslastung der technischen Anlagen kann damit auch zukünftig gewährleistet werden.

Grundsatz 3.1 LEP: Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (S. 40). Dabei sollen gewachsene Siedlungsstrukturen weiterentwickelt, frühzeitig Bevölkerungsprognosen und die ortsansässige Bevölkerung bei der Wohnraumversorgung berücksichtigt werden.

Grundsatz 3.1 LEP: Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (S. 40). Dabei sind vorhandene Siedlungsstrukturen, das Ortsbild sowie die Topografie zu berücksichtigen.

Ziel 3.2 LEP: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (S. 40). Ziel ist es, eine kompakte Siedlungsentwicklung sowie die Funktionsfähigkeit der technischen Versorgungsinfrastruktur auch zukünftig zu gewährleisten. Hierzu sollen Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz aktiviert werden.

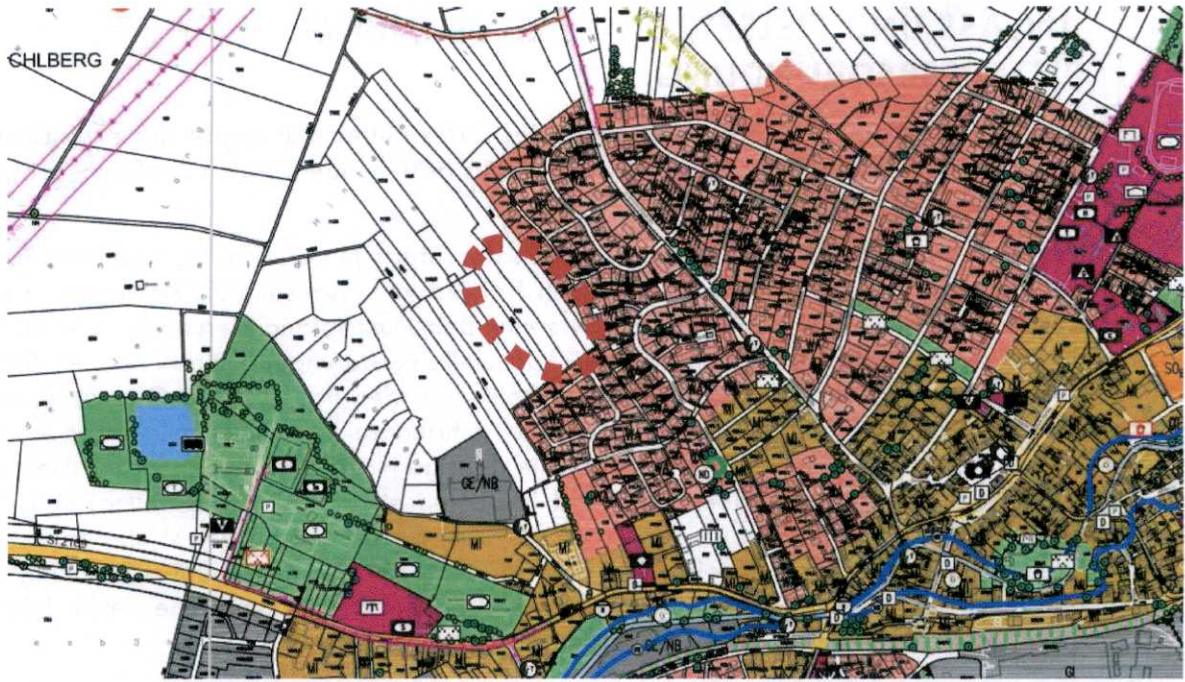
Grundsatz 3.3 LEP: Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (S. 41).

Ziel 3.3 LEP: Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (S. 41). Das Ziel neuer Siedlungsflächen ist neben dem wirtschaftlichen Unterhalt eine ausreichende Auslastung und damit Sicherung der technischen Versorgungseinrichtungen.

Aufgrund der Nachfrage innerhalb des Stadtgebietes ergibt sich ein Bedarf an Bauflächen insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung.

1.2 Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integrierten Landschaftsplan der Stadt Mitterteich ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

2. ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG, BEDARFSBEGRÜNDUNG

Aufgrund der konkreten Nachfrage innerhalb des Ortes Mitterteich ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen, der mit den bereits bestehenden, freien Bauflächenpotentialen nicht gedeckt werden kann.

So sind im Baugebiet „Rohrstaude“ im Südosten der Stadt Mitterteich, welches seit 2000 existiert, bislang über die Hälfte der Parzellen frei (25 von insgesamt 74 Parzellen veräußert). Trotz aktiver Maßnahmen der Stadt, wie eine Bebauungsplanänderung im Jahr 2013, wobei die Festsetzungen vereinfacht wurden, finanzielle Förderungen („Richtlinien der Stadt Mitterteich zur Förderung des Baues von Eigenheimen in den Baugebieten Griesäcker und Rohrstaude“) sowie gesunkene Grundstückspreise, führten zu keiner nennenswerten Änderung in der Verkaufssituation. Die Gründe für die geringe Nachfrage liegen in der unmittelbaren Nähe zu den Bundesstraßen B 15 und B 299 (in etwa 200 m Entfernung) und der Lage im Umfeld von Gewerbebetrieben (in etwa 300 m Entfernung). Des Weiteren wurde diese Fläche in der Vergangenheit saisonal durch die Schneeschmelze überschwemmt, da der Untergrund zu einem hohen Anteil aus Ton und Schluff besteht und eine Senke bildet. Damit kann dieses Baugebiet die kurzfristige Nachfrage nicht decken.

Die vorhandenen Baulücken im Stadtgebiet befinden sich, bis auf ein Baugrundstück für Mehrgeschosswohnungsbau, bereits in privatem Eigentum. Die Eigentümer der unbebauten Grundstücke sind nicht abgabebereit, was zahlreiche Kaufinteressenten bestätigen.

Die Stadt Mitterteich dokumentierte zwei konkrete, ortsansässige Bauinteressenten, welche unter den bestehenden, freien Bauflächen keinen geeigneten Baugrund finden konnten und folglich in eine Nachbargemeinde „abwanderten“.

Das Ziel der Deckblattänderung ist die Ausweisung alternativer Bauflächen zum bestehenden Baugebiet „Rohrstaude“, um eine fortlaufende Abwanderung nicht verhindern, da insbesondere für diesen Teil der Stadt verstärkt Anfragen von Bauwilligen an die Stadt gerichtet werden.

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen konzentriert sich in der Stadt Mitterteich vorrangig auf den nördlichen Bereich entlang der Großbüchlberger Straße. Westlich und östlich dieser Straße wurden in den vergangenen Jahren erfolgreich neue Wohngebiete erschlossen. In diesem Bereich finden sich nur vereinzelt freie Baugrundstücke, welche bereits in privatem Eigentum und damit nicht zu verkaufen sind.

Den konkret bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen in diesem Teil des Ortes bestätigen die von der Stadt dokumentierten verbindlichen Interessenten für bereits 8 Parzellen des Bebauungsplangebietes „Steinbrucker III“, was etwa 90 % des Baugebietes entspricht. Davon stammen 3 Interessenten aus umliegenden Gemeinden und 5 (und damit über 50 %) aus Mitterteich selbst. Damit zeigt sich, wie dringend erforderlich das Baugebiet ist. Damit ist auch zu erwarten, dass das Baugebiet kurzfristig (innerhalb von 2 Jahren) bebaut sein wird. Der tatsächlich vorhandene Bedarf kann damit abgedeckt werden (keine Bevorratung auf Jahre). Damit kann Wohnraum sowohl für ortsansässige als auch für Bewohner anderer Gemeinden zur Verfügung gestellt und Abwanderung vermieden sowie neue Einwohner gewonnen werden.

Des Weiteren ist der Grundstückseigentümer, auf dessen Grund die 5. Deckblattänderung vorgenommen wird, abgabebereit und verkauft einen Teil seines Grundbesitzes an die Stadt. Damit kann die Stadt Mitterteich die Grundstücke zu marktüblichen Grundstückspreisen verkaufen, womit die Nachfrage nach Wohnbauland für ein breites Spektrum an unterschiedlichen Einkommens-, Alters- und sozialen Gruppen gedeckt ist.

Zur Erschließung des neuen Wohngebietes kann die vorhandene Erschließung der angrenzenden Wohnbebauung genutzt und fortgesetzt werden. Damit sind eine wirtschaftliche und bodenschonende Erschließung sowie eine kompakte Siedlungsentwicklung möglich.

Ziel der Stadt Mitterteich ist es, bei der Neuausweisung vorrangig die ansässige Bevölkerung zu berücksichtigen. Dabei möchte sie ebenfalls der Abwanderung junger Familien entgegenzuwirken, um die grundlegenden technischen und sozialen Versorgungseinrichtungen, wie Kindergärten und Schulen, aufrechtzuerhalten.

Die Flächennutzungsplanänderung nimmt den in der Planzeichnung dargestellten Umfang ein, um zusätzlich zur Fläche des Bebauungsplans „Steinbrucker III“ weitere Erweiterungsflächen für eine wohnbauliche Entwicklung vorzusehen. Da sich die innerstädtische Nachfrage nach Wohnraum vorrangig auf diesen Teil der Stadt konzentriert, ist eine Erweiterung des B-Plan-Gebietes bei vollständiger Auslastung dessen vorgesehen.

Ein übergeordnetes Ziel der Stadt Mitterteich ist es, mit dem kleinen Baugebiet im interkommunalen Wettbewerb konkurrenzfähig zu bleiben und nicht nur ortsansässige Bewohner zu „halten“, sondern auch neue Einwohner (insbesondere junge Familien) zu gewinnen und der Abwanderung in umliegende Gemeinden oder Ortsteile ohne entsprechende Versorgungseinrichtungen mit der Gefahr zunehmenden Individualverkehrs entgegenzuwirken. Dafür ist es notwendig, neben der Nutzung der Innenentwicklungspotentiale auch ein attraktives Angebot an qualitativen Wohnbauflächen im Stadtgebiet zur Verfügung zu stellen.

Nicht zuletzt sollen sowohl der Betrieb und die Auslastung der technischen Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung als auch die vorhandenen kommunalen Einrichtungen gesichert und erhalten werden. Der nordwestliche Ortsrand soll mit der vorliegenden Änderung neu abgerundet werden.

Als „Tausch“ für die Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche soll auf Grundlage der Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz Regensburg, Höhere Landesplanungsbehörde vom 25.04.2014, an anderer Stelle im Stadtgebiet eine überplante, bisher aber nicht umgesetzte Wohnbaufläche (aufgrund fehlender Attraktivität bzw. Abgabebereitschaft) umgewidmet werden. Diese von WA zur Fläche für Landwirtschaft geänderte Rücknahmefläche liegt am südlichen Stadtrand der Stadt Mitterteich. Die Bundesstraße B 299 befindet sich etwa 430 m weiter südlich der Fläche, die Großensterzer Straße in 380 m Richtung Osten und die St 2165 in 480 m Richtung Westen.

Zusätzlich zu diesen umliegenden Immissionsquellen, die auf die Fläche einwirken, befinden sich direkt angrenzend Gemeinbedarfsflächen (Zweckbestimmung Kindergarten) sowie eine Grünfläche (Zweckbestimmung Bolzplatz). Damit gilt diese Fläche als konflikträchtiger Bereich im Hinblick auf eine wohnbauliche Entwicklung, insbesondere in Bezug auf den Schallschutz und die für ein WA einzuhaltenden Richtwerte. Die Rücknahmefläche deckt mit 1,82 ha Größe in etwa die Änderungsfläche (neu) im Nordwesten ab.

Damit wird die Stadt Mitterteich dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie des Vorrangs der Innen- vor Außenentwicklung vor Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen gerecht, indem keine zusätzlichen Flächen ausgewiesen werden.

2.1 Bedarfsanalyse

Bei der Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen sind folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- die natürliche Bevölkerungsentwicklung,
- die Haushaltsstrukturveränderung (Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße, steigende Raumansprüche der Wohnbevölkerung durch steigende individuelle Raumansprüche sowie die abnehmenden Haushaltsgrößen bei häufig gleichbleibenden Wohnungsgrößen),
- der Ersatz für Abriss und Umnutzung von Wohnungen (Sanierungsbedarf),

- gegebenenfalls ein nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt (fehlendes Angebot trotz bestehendem Bedarf, z.B. durch Hindernisse in der Baulandbereitstellung und Flächenverfügbarkeit) und
- die bestehenden und aktivierbaren Baulückenpotenziale für eine Innenentwicklung.

2.2 Bevölkerungsentwicklung

Das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung München geht in der Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2031 (Stand 2012, S. 4) für den Landkreis Tirschenreuth von einem Bevölkerungsrückgang von über 7,5 % aus. Demnach wird die Bevölkerung im Landkreis von 74.300 (2011) auf etwa 64.600 Menschen (2031) abnehmen.

Die Bevölkerungszahl der Stadt Mitterteich nahm von 2002 bis zum Jahr 2011 stetig ab. Im Jahr 2011 lebten insgesamt 6.751 Einwohner in Mitterteich.

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
		Anzahl	%
2002	7 422	- 40	- 0,5
2003	7 336	- 86	- 1,2
2004	7 238	- 98	- 1,3
2005	7 192	- 46	- 0,6
2006	7 094	- 98	- 1,4
2007	7 013	- 81	- 1,1
2008	6 937	- 76	- 1,1
2009	6 893	- 44	- 0,6
2010	6 852	- 41	- 0,6
2011	6 751	- 101	- 1,5

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung München, Statistik kommunal 2012, Stand 2013, S.6

In der Bevölkerungsvorausberechnung des Demographie-Spiegels des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung (Stand 2011, S. 5) ist für Mitterteich ein fortlaufender Bevölkerungsrückgang prognostiziert. Demnach wird die Bevölkerung bis 2029 um 891 Menschen auf insgesamt 5.860 Einwohner abnehmen. Damit wird die Bevölkerungszahl bis 2029 um etwa 13 % sinken.

Diese Bevölkerungsprognose gilt es kritisch zu betrachten, da sie von einem möglicherweise zu starken Einwohnerrückgang aufgrund statistischer Daten ohne nähere Betrachtung der Umstände ausgeht. Setzt man den ungünstigsten Fall des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2006 an, ist von einem Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2026 auf minimal 6.181 Einwohner im ungünstigsten Fall auszugehen. Im günstigsten Fall wäre ein Einwohnerrückgang bis zum Jahr 2026 auf nur ca. 6.751 Einwohner zu erwarten.

Da für die Zukunft ein (in der Größenordnung unterschiedlich prognostizierter) Bevölkerungsrückgang absehbar ist, entsteht rein aus der Bevölkerungsentwicklung kein neuer Bauflächenbedarf.

Städtebauliches Ziel der Stadt ist es, dem Rückgang durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken.

2.3 Haushaltsstrukturveränderung

Zukünftig wird mit einer weiteren Verringerung der Belegungsdichte (Einwohner pro Wohneinheit) zu rechnen sein. Eine Analyse dieser ergab eine Reduzierung von 2,50 EW/WE im Jahr 1990 über 2,19 EW/WE im Jahr 2000 auf 1,88 EW/WE im Jahr 2011. Im Durchschnitt erreichte die Veränderung einen Wert von 0,025 EW/Jahr.

Überträgt man diese Reduzierung auf einen Planungszeitraum von 15 Jahren zur Beurteilung der zukünftigen Belegungsdichte, so wird sich diese bis zum Jahr 2026 voraussichtlich weiter auf etwa 1,75 EW/WE reduzieren.

Entwicklung der Belegungsdichte:

Jahr	Einwohner	Wohneinheiten	Belegungsdichte	Verringerung
1990	7.512	3.003	2,50 EW/WE	-
2000	7.457	3.403	2,19 EW/WE	0,031/Jahr
2009	6.893	3.585	1,92 EW/WE	0,03/Jahr
2011	6.751	3.597	1,88 EW/WE	0,02/Jahr
2026	Prognose		1,75 EW/WE	0,01/Jahr

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung München, Statistik kommunal 2012, S.11; eigene Berechnungen

Bei einer angenommenen langjährig weiteren Abnahme von 0,15 EW/WE ergibt sich im 15-Jahres-Planungszeitraum auf der Basis von ca. 3.597 Wohneinheiten ein Einwohnergleichwert von 540. Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte (Einwohner je Hektar) von 25-30 EW/ha ergibt sich rechnerisch ein Bedarf von **18-22 ha** Bauflächen.

Mit diesen Ergebnissen können die ermittelten Werte der Bedarfsberechnung aus der Flächennutzungsplanfortschreibung der Stadt Mitterteich aus dem Jahr 2007 bestätigt und mit aktuellen Daten fortgeschrieben werden. Im Ergebnis wird sich die Belegungsdichte bis 2026 weiter auf 1,75 EW/WE verringern.

Der sich daraus ergebende Bauflächenbedarf von bis zu 22 ha wird durch die bereits im FNP ausgewiesenen Potentialflächen von 20 ha nicht vollständig gedeckt. Ziel der Stadt ist es, den Fehlbedarf von 2 ha innerhalb des absehbaren Prognosezeitraums von 15 Jahren durch die vorliegende Deckblattänderung zu schließen. Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst somit eine Fläche von etwa 2 ha. Für die verbindliche Bauleitplanung ist es im Rahmen des Bebauungsplanes „Steinbrucker III“ vorgesehen, etwa die Hälfte dieses ermittelten Zusatzbedarfs aufgrund der aktuellen städtebaulichen Situation zu realisieren.

2.4 Vergleich – Entwicklung der Baufertigstellungen

Zur Absicherung der mit Unsicherheiten behafteten Bauflächen-Bedarfsprognose ist es sinnvoll, die in den vergangenen Jahren tatsächlich fertig gestellten Wohngebäude mit der Bedarfsprognose zu vergleichen.

Eine Analyse der bisher erfolgten Baufertigstellungen ergab:

Jahr	Wohngebäude (Neuerichtungen)	Wohnungen in Wohngebäuden (Neuerichtungen)	Anzahl der WE pro Neuerichtung
	Anzahl	Anzahl	WE
1990	9	12	1,33
1995	28	43	1,54
2000	26	29	1,11
2007	13	16	1,23
2008	21	28	1,33
2009	6	7	1,17
2010	9	9	1
2011	10	13	1,3
Mittelwert	15	20	1,3

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung München, Statistik kommunal 2012, S.11; eigene Berechnungen

Bei einem Ansatz von weiterhin im Durchschnitt 15 Wohngebäuden pro Jahr mit 1,3 Wohneinheiten ergäbe sich im Planungszeitraum von 15 Jahren ein Bedarf von ca. 225 Wohngebäuden mit insgesamt 293 Wohneinheiten.

Bei einer künftigen Belegungsdichte von durchschnittlich 1,75 EW/WE ergibt sich ein Einwohnergleichwert von 512 Einwohnern. Bei einer durchschnittlichen Dichte von 25-30 EW/ha ergäben sich rechnerisch knapp **17-20 ha** Bauflächen.

Dieses Kapitel stellt lediglich eine Vergleichsberechnung an, um dem ermittelten Prognosebedarf den tatsächlich nachweisbaren Baufertigstellungen der vergangenen Jahre gegenüberzustellen. Im Ergebnis zeigt sich kein signifikantes Abweichen gegenüber dem ermittelten Bedarf von 18-22 ha.

Im Ergebnis ergibt sich ein realistisch prognostizierter Wohnbauflächenbedarf im Gemeindegebiet von ca. 18-22 ha.

Mit dem städtebaulichen Ziel, bei der zukünftigen Wohnbauflächenentwicklung im Wesentlichen den Hauptort zu stärken, begründet sich das Ausweisungspotenzial von ca. 2 ha Wohnbauflächen in der vorliegenden Deckblattänderung.

Die zum Stand Juni 2014 vorliegenden 8 Reservierungen für den Bereich der Deckblattänderung, welche von der Stadt Mitterteich dokumentiert sind, bestätigen den vorliegenden Bedarf.

Eine Rücknahme von Wohnbauflächen ist im Bereich der Flurstücke Nr. 849 (TF), 850, 851 (TF), 852 (TF), 853 (TF), 855 (TF), 856 (TF), 857/6 (TF), 858 (TF) und 860 (TF) vorgesehen. Diese Flächen sind bislang unbebaut bzw. nicht mit einem Bebauungsplan belegt und befinden sich in konfliktträchtiger Nachbarschaft zu einem Kindergarten und einem Bolzplatz.

Somit werden keine zusätzlichen Wohnbauflächen in der Stadt Mitterteich entwickelt.

2.5 Vorrang der Innenentwicklung

Grundsätzlich gilt für die Stadt Mitterteich, sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Gemäß den Zielen der Innenentwicklung sollen innerörtliche Bauflächen vorrangig vor landwirtschaftlichen Nutzflächen entwickelt und genutzt werden. Ziel ist es u.a., die bestehenden Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen zu erhalten und ökonomisch auszulasten.

Bestehende Baulücken sollen geschlossen und leerstehende oder minder genutzte Gebäude einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dieses Ziel ist aufgrund der Lage der Grundstücke in privatem Eigentum und der fehlenden Abgabebereitschaft der Eigentümer erheblich erschwert. Um dennoch eine Nutzung der Innenentwicklungspotentiale zu erreichen, wurde am 18.09.2006 das „Kommunale Förderprogramm der Stadt Mitterteich“ vom Stadtrat beschlossen und in Kraft gesetzt. Dieses Förderprogramm im Rahmen der staatlichen Städtebauförderung fördert Gestaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der Sanierungsgebiete in der Innenstadt. Aktuell gibt es mehr Sanierungs- als Bauanträge für die Innenstadt. Der kurzfristige Bedarf an Wohnbauflächen kann damit jedoch nicht gedeckt werden.

Um eine fortschreitende Abwanderung zu vermeiden, ist jedoch eine Vielzahl an Maßnahmen notwendig. Neben der Belegung der Altstadt und Förderung innerstädtischem Wohnens gehört die Schaffung neuer Baugebiete ebenfalls dazu.

Warum der Bedarf nach Wohnraum im Bereich des größeren Baugebietes „Rohrstaude“ in den vergangenen Jahren nicht gedeckt werden konnte, wurde bereits ausreichend dargelegt.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept zeigte bereits im Jahr 2006 ein erhebliches Entwicklungspotenzial in Mitterteich. Trotz intensiver Bemühungen der Stadt konnten nur einzelne Baulücken und Leerstände aktiviert werden. Das städtebauliche Entwicklungskonzept prognostiziert auch bis zum Jahr 2020 eine in etwa gleichbleibende bzw. leicht abnehmen-

de Leerstandsquote. Die Leerstände im Stadtgebiet ergeben sich hauptsächlich im Bereich der gewerblichen Nutzungen. Diese stehen dem Wohnungsmarkt jedoch nicht zur Verfügung.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept zeigte vor allem im nordwestlichen Teil der Stadt Mitterteich intakte, familienfreundliche Wohngebiete. Wie bereits dargelegt, ist dies ein wesentlicher Grund für die Stadt Mitterteich, die vorliegende Deckblattänderung an städtebaulich sinnvoller Stelle vorzunehmen. Das städtebauliche Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2006 empfahl für die Wohnbauflächenentwicklung im Wesentlichen die Nutzung der Innenpotenziale sowie einzelne Ortsrandarrondierungen. Die vorliegende Deckblattänderung entspricht mit einer Ortsrandarrondierung diesem Ziel.

Die Einbeziehung der Leerstände in der Innenstadt sowie die Überprüfung der Belegungsdichten und Altersstrukturen in der Innenstadt und in älteren Siedlungsgebieten ist aufgrund der fehlenden Datenlage schwierig. Da diese Analyse mit einem erheblichen Aufwand verbunden ist, wird bei der vorliegenden Deckblattänderung davon abgesehen.

Um trotz des berechneten Bedarfes von 18-22 ha Wohnbauflächen in städtebaulich sinnvoller sowie nachgefragter Lage zu entwickeln, wird eine im Flächennutzungsplan ausgewiesene, in etwa gleich große Wohnbaufläche als Fläche für die Landwirtschaft umgewidmet. Diese befindet sich nahe eines Bolzplatzes und einer Gemeinbedarfsfläche in städtebaulich ungünstiger Lage. Durch diesen „Tausch“ werden keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

3.1 Infrastruktur, Erschließung, Schutzmaßnahmen

Die Flächen liegen verkehrstechnisch günstig mit Anschlussmöglichkeit an bestehende Straßen.

Am Oberen und Unteren Marktplatz sind jeweils Bushaltestellen der Regionalbuslinien 6276 (Richtung Bahnhof Wiesau) und 2700 (Waldsassen–Mitterteich-Tirschenreuth) sind in 1,2km Entfernung vorhanden.

Das Baugebiet kann über die „Goethestraße“ und einen Verbindungsweg zur „Wetley-Rocks-Straße“ erschlossen werden.

Die Zufahrt für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge kann über die öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt werden.

Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sind für die dargestellten Nutzungen ausreichend. Die vorhandenen Leitungssparten der umliegenden Erschließungsstraßen können nach dem aktuellen Stand der Technik genutzt bzw. verlängert werden.

Die bereits bebauten angrenzenden Flächen werden im Mischsystem entwässert. Zur Entlastung des Mischwasserkanals ist eine Versickerung bzw. gepufferte Abgabe des Niederschlagswassers beispielsweise durch die Verwendung von Zisternen und Sickerschächten auf privatem Grund möglich.

Für das Baugebiet selbst wird ein Trennsystem empfohlen.

Ehebliche Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen sind gemäß Darlegung im Umweltbericht, Kap. 5, nicht zu erwarten.

3.2 Denkmalschutz

Angaben über Boden- und oder Baudenkmäler konnten gemäß der Sachdatenbank des BayernViewerPlus nicht festgestellt werden.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen jedoch gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht.

Bau- und Kunstdenkmalspflegerische Belange sind nicht betroffen.

3.3 Belange des Umweltschutzes

Es wird eine gesonderte Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt. Der Umweltbericht ist unter Ziff. 5 gesonderter Teil der Begründung.

Er berücksichtigt derzeit verfügbare umweltbezogene Informationen zum Änderungsbereich (Neuausweisung). Er dokumentiert bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen und wird bei Bedarf im Bauleitplanverfahren fortgeschrieben, soweit neue Erkenntnisse erlangt werden.

3.4 Spezielle artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- Eine Rechtsverordnung, die nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG weitere Arten unter Schutz stellt, die entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG in vergleichbarer Weise zu prüfen wären, wurde bisher nicht erlassen. Weitere Arten werden deshalb nicht behandelt.

Zur Bauleitplanung ist keine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung durch einen Biologen vorgesehen.

Der saP müssen Arten nicht unterzogen werden, für die eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle). In einem ersten Schritt werden die Arten „abgeschichtet“, die aufgrund vorliegender Daten als nicht relevant für die weiteren Prüfschritte identifiziert werden können.

In einem zweiten Schritt wird durch Bestandsaufnahmen bzw. durch Potenzialanalyse die einzelartenbezogene Bestandssituation im Wirkraum des Änderungsbereiches erhoben. Hierzu werden die erhobenen Lebensstätten der jeweiligen lokalen Vorkommen der Arten mit der Reichweite der Vorhabenswirkungen überlagert.

Ein aktuelles Vorkommen der Bartfledermaus ist in der umliegenden Ortschaft Kleinbüchlberg aus dem Jahr 2006 bekannt. Es ist davon auszugehen, dass die Auen des Seibertbaches, der Wondreb und der umgebenden Wälder die essentiellen Nahrungs- und Jagdhabitats darstellen. Nachdem diese Lebensräume, einschließlich des Quartiers in der Ortschaft Kleinbüchlberg, abseits des Änderungsbereiches liegen, kann eine erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung von Jagd- oder Verbundstrukturen ist nicht zu erkennen.

Nach derzeitiger Auswertung der verfügbaren Unterlagen sind keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder sonstige streng geschützten Arten durch die Bauleitplanung erheblich betroffen.

Aufgrund der Lebensraumausstattung im Planungsbereich sind ausschließlich Vogelarten gem. der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten. Potentiell betroffene Arten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie die Gilde des Siedlungsbereiches und der feldgebundenen Arten.

Es ist generell anzunehmen, dass sich innerhalb des Änderungsbereiches auf den Ackerflächen und den angrenzenden Hausgärten mit Gehölzstrukturen Vogelbrutplätze befinden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Siedlung sind mit weit verbreiteten, ungefährdeten Arten (z.B. Amsel, Rauch- und Mehlschwalbe, Haus- und Feldsperling, Stieglitz, Kohlmeise, Buntsprecht etc.) zu rechnen, d.h. sie werden aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung und Häufigkeit als "unempfindlich" eingestuft.

Ein Vorkommen der Feldlerche, als Vertreter der feldgebundenen Flur, konnte bisher nicht festgestellt werden. Eine Auswertung der ASK brachte in nordwestlicher Richtung ein Vorkommen des Wiesenpiepers aus dem Jahr 1980, einem Vertreter typischer offener bis halboffener Landschaften.

Bei Realisierung des Wohngebietes können Brutplätze der feldgebundenen Arten oder ein Teil davon verloren gehen. Im Sinne einer "Worst-Case-Betrachtung" muss auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auch das Szenario geprüft werden, dass Reviere einzelner Arten aufgegeben werden. Da in der Umgebung weitere vergleichbare (Brut-)Habitate (landwirtschaftliche Flächen) vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass der mögliche (temporäre) Verlust eines Brutplatzes sich nicht signifikant auf den Erhaltungszustand der lokalen Vogelpopulationen auswirkt. Baubedingte Tötungen von Individuen (v.a. Nestlingen) oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern können durch die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit vermieden werden.

Erhebliche Störungen wären nur bei Baumaßnahmen oder bei Brutplätzen im direkten Anschluss an die künftigen Wohnflächen (durch die Nutzungseinflüsse) temporär denkbar. Im Wirkraum bestehen jedoch ausreichend Ausweichlebensräume in großer Zahl und guter Qualität, sodass eine Verschlechterung des Erhaltungszustands unwahrscheinlich ist und Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind. Zudem ist zu beachten, dass der Änderungsbereich

an bestehende Siedlungseinheiten angrenzt und so zusätzliche Beeinträchtigungen, wie Zerschneidung der Habitate, vermieden wird, d.h. die landwirtschaftlichen Flächen Richtung Westen und Norden bleiben durch die Standortwahl des Planungsbereiches weiterhin zusammenhängend erhalten.

Im Stadtgebiet von Mitterteich ist das Vorkommen des Weißstorches aus dem Jahr 2011 bestätigt. Der Flussregenpfeifer wurde 1985 nordöstlich von Mitterteich entlang der Auen des Seibertsbaches kartiert. Als wesentlicher Lebensraum stellen für die Arten die Auen des Seibertbaches und der Wondreb im Umfeld von Mitterteich dar. Nachdem die Flussaunen südlich und östlich folglich weit abseits des Änderungsbereiches liegen, kann eine erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden. Auch der Verlust der intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche stellt keine erhebliche Beeinträchtigung dar, da nur sehr geringe Teile des artspezifisch sehr viel größeren (Nahrungs-)Reviere betroffen sind. Zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen bleiben weiterhin nördlich und westlich des Änderungsbereiches bestehen. Die allgemeine Verfügbarkeit an Lebensräumen bleibt im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

3.4.1 Zusammenfassendes Ergebnis

Der Umfang evtl. eintretender Verluste an Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Worst-Case-Annahme) verstößt nicht gegen die Schädigungsverbote i. S. des § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, da die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wegen der allgemeinen Verfügbarkeit im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Sonstige Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind durch die geplanten Wohnbauflächen für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu prognostizieren. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Bauleitplanung unter den genannten Voraussetzungen von Vorsorge- und Vermeidungsmaßnahmen nicht entgegen.

Damit sind artenschutzrechtliche Hindernisse sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erkennbar.

3.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

3.5.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

Die Eingriffsfläche der vorgesehenen Bauflächen und Erschließungen wird lt. Bestandsdarstellung des Umweltberichts folgendermaßen eingestuft:

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten/Lebensräume	Ackerfläche und Wechselgrünland	gering
Boden	Landwirtschaftlich geprägt, Wechselbewuchs	mittel
Wasser	Vermutlich mittlerer Grundwasserflurabstand, Versickerungsleistung nicht bekannt, durchschnittliche Bedeutung für den Grundwasserhaushalt aufgrund des Wechselbewuchses; Oberflächengewässer nicht vorhanden	gering
Klima/Luft	Freie Lage mit durchschnittlichem Luftaustausch ohne nennenswerte Vorbelastung, Kaltluftproduktionsfläche	gering
Landschaftsbild	keine stark exponierte Lage oder Kuppenlage, teilweise Fernwirkung (Richtung Westen), Vorbelastungen im Umfeld durch Straßen (A 93, St 2169), 110kV-Freileitung im Norden, Gewerbeflächen	gering
Zusammengefasst:		Gering

3.5.2 Überschlägige Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Eingriffsflächen	Kompensationsfaktor	gesamter Ausgleichsflächenumfang
ca. 2 ha	0,35*	ca. 0,7 ha

*gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2003): zu erwartender Versiegelungsgrad GRZ > 0,35, Typ A I, hoher Versiegelungsgrad- bzw. Nutzungsgrad mit möglichen Vermeidungsmaßnahmen

Nach dem einschlägigen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt die vorläufige Berechnung des notwendigen Ausgleichsflächenumfangs:

Eingriffsfläche 2,0 ha x 0,35 (Kompensationsfaktor) = 0,7 ha Ausgleichsflächen.

3.5.3 Ausgleichsmaßnahmen

In der Deckblattänderung ist der notwendige Ausgleichsflächenumfang gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung innerhalb des Änderungsbereiches nicht möglich.

Es wird auf nachfolgender Bauleitplanebene der erforderliche Ausgleich dem Ökokonto der Stadt Mitterteich zugeordnet. Es ist eine Abbuchung von der Ökokontofläche Flur Nr. 713, Gemarkung Mähring, Markt Mähring, vorgesehen. Das Flurstück wurde von der Stadt erworben.

Auf der Fläche wurden bereits u.a. Gewässerrenaturierungsmaßnahmen und Gehölzpflanzungen (Hecken, Obstbaumreihe) vorgenommen. Aktuell wird die Fläche von einem Landwirt als „Wiese“ und nicht zum Anbau landwirtschaftlicher Produkte bewirtschaftet.

Anderweitige Maßnahmen wie bspw. die Aufwertung von Biotopen oder Umgestaltung von Waldflächen sind nicht vorgesehen, da der notwendige Ausgleich auf der Ökokonto-Fläche vollständig möglich ist. Damit können andere landwirtschaftliche Flächen geschont werden.

4. SONSTIGES

Über diese Änderungen hinaus gilt weiterhin der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mitterteich mit den bisher durchgeführten Änderungen.

5. ANLAGE - UMWELTBERICHT

5.1 Beschreibung der Planung

5.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens

Mit der Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes wird das planerische Ziel verfolgt, Wohnnutzung mit ca. 9 Parzellen auszuweisen, um den derzeit vordringlichen Bedarf an Bauland für ortsansässige Bürger zu decken.

Der hier zur Änderung anstehende Bereich war bisher landwirtschaftlich genutzt.

Zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird auf Bebauungsplanebene ein Grünordnungsplan erstellt und integriert.

Gleichzeitig wird eine im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche an anderer Stelle im Stadtgebiet Mitterteich in eine Fläche für die Landwirtschaft umgewidmet. Diese Rücknahmefläche im Süden der Stadt umfasst ca. 1,8 ha und gilt aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zu einem Bolzplatz sowie einer Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung: Kindergarten) und der Nähe zu drei umgebenden Verkehrsstraßen als konfliktträchtig.

5.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Grundsätzlich gilt für die Stadt Mitterteich, sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Gemäß den Zielen der Innenentwicklung sollen innerörtliche Bauflächen vorrangig vor landwirtschaftlichen Nutzflächen entwickelt und genutzt werden. Bereits seit mehreren Jahren betreibt die Stadt intensiv die Umnutzung und Sanierung von Gebäuden und Aktivierung von Leerständen in der Innenstadt mit aktiven Maßnahmen. Dennoch kann der kurzfristige Bedarf an Wohnbauflächen nicht gedeckt werden.

Im Baugebiet „Rohrstaude“ im Südosten der Stadt Mitterteich, welches seit 2000 existiert, sind bislang über die Hälfte der Parzellen frei (25 von insgesamt 74 Parzellen veräußert). Trotz aktiver Maßnahmen der Stadt, wie eine Bebauungsplanänderung im Jahr 2013, wobei die Festsetzungen vereinfacht wurden, finanzielle Förderungen („Richtlinien der Stadt Mitterteich zur Förderung des Baues von Eigenheimen in den Baugebieten Griesäcker und Rohrstaude“) sowie gesunkene Grundstückspreise, führten zu keiner nennenswerten Änderung in der Verkaufssituation. Die Gründe für die geringe Nachfrage liegen in der unmittelbaren Nähe zu den Bundesstraßen B 15 und B 299 (in etwa 200 m Entfernung) und der Lage im Umfeld von Gewerbebetrieben (in etwa 300 m Entfernung). Des Weiteren wurde diese Fläche in der Vergangenheit saisonal durch die Schneeschmelze überschwemmt, da der Untergrund zu einem hohen Anteil aus Ton und Schluff besteht und eine Senke bildet. Damit kann dieses Baugebiet die kurzfristige Nachfrage nicht decken und eine fortlaufende Abwanderung nicht verhindern. Bezogen auf einen Planungszeitraum von 15 Jahren ist dieses Baugebiet aber eine wichtige Voraussetzung für die langfristige Stadtentwicklung Mitterteichs.

Im Südosten der Stadt befindet sich eine weitere Potentialfläche für Wohnbauflächen. Aufgrund ihrer Lage in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße und zum Gewerbegebiet kann hier, wie in Rohrstaude, ebenfalls von einer geringen Nachfrage ausgegangen werden.

Am nördlichen Stadtrand von Mitterteich sollte Mitte 2013 das Baugebiet „Tannenweg“ entwickelt werden. Aufgrund der fehlenden Abgabebereitschaft der Grundeigentümer scheiterte dieses Verfahren jedoch. Eine anderweitige Baugebietserweiterung an der Stelle von „Steinbrucker III“ findet auch seitens des Landratsamtes Tirschenreuth Zustimmung.

Die Stadt Mitterteich dokumentierte zwei konkrete, ortsansässige Bauinteressenten, welche unter den bestehenden, freien Bauflächen keinen geeigneten Baugrund finden konnten und folglich in eine Nachbargemeinde „abwanderten“.

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen konzentriert sich in der Stadt Mitterteich vorrangig auf den nördlichen Bereich entlang der Großbüchlberger Straße. Westlich und östlich dieser

Straße wurden in den vergangenen Jahren erfolgreich neue Wohngebiete erschlossen. In diesem Bereich finden sich nur vereinzelt freie Baugrundstücke, welche bereits in privatem Eigentum und damit nicht zu verkaufen sind.

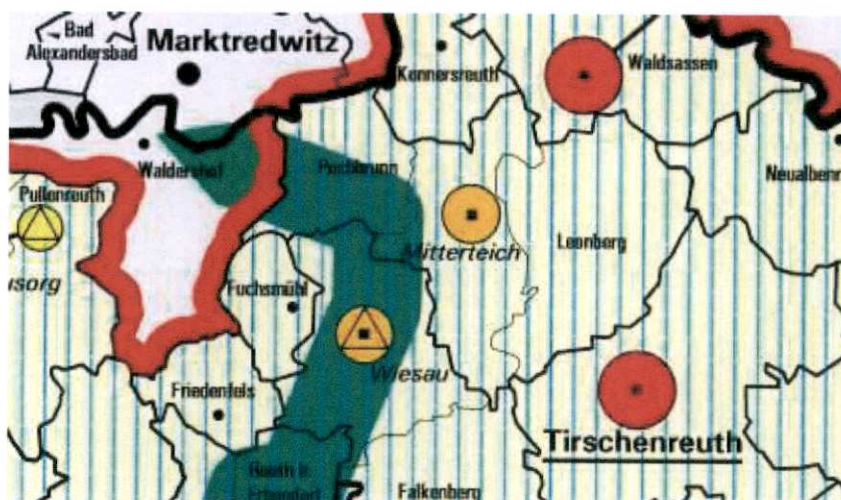
Den konkret bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen in diesem Teil des Ortes bestätigen die von der Stadt dokumentierten verbindlichen Interessenten für bereits 8 Parzellen des Bebauungsplangebietes „Steinbrucker III“, was etwa 90 % des Baugebietes entspricht. Davon stammen 3 Interessenten aus umliegenden Gemeinden und 5 (und damit über 50 %) aus Mitterteich selbst. Damit zeigt sich, wie dringend erforderlich das Baugebiet ist. Damit ist auch zu erwarten, dass das Baugebiet kurzfristig (innerhalb von 2 Jahren) bebaut sein wird. Der tatsächlich vorhandene Bedarf kann damit abgedeckt werden (keine Bevorratung auf Jahre). Damit kann Wohnraum sowohl für ortsansässige als auch für Bewohner anderer Gemeinden zur Verfügung gestellt und Abwanderung vermieden sowie neue Einwohner gewonnen werden.

Ein Grundstück konnte bereits erfolgreich an einen Interessenten verkauft werden.

5.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung

5.2.1 Landesplanung / Regionalplanung

Die Stadt Mitterteich wird im Regionalplan als Unterzentrum benannt. Damit übernimmt sie eine Versorgungsfunktion zur Deckung des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs. Des Weiteren wird als Ziel formuliert, die Stadt in ihren Aufgaben für den Verflechtungsbereich weiter zu stärken.



Regionalplan Oberpfalz Nord 2009, Zielkarte 1: Raumstruktur

Die Begründungskarte 6 zum Regionalplan bezeichnet den Planungsbereich weitläufig als für Erholungszwecke besonders geeignetes Gebiet.

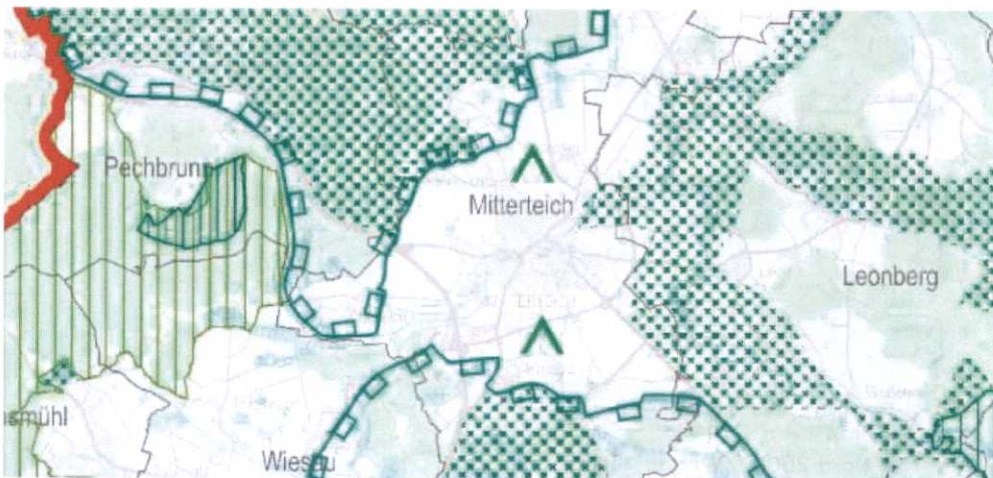


Regionalplan Oberpfalz Nord 2009, Begründungskarte 6: Erholung

Auf ein vermehrtes Angebot von vielseitigen, zukunftsorientierten und qualitativ höherwertigen Arbeitsplätzen soll im Landkreis Tirschenreuth hingewirkt werden.

Im Mittelbereich sollen bevorzugt die Voraussetzungen geschaffen werden, dass die sich aus der Öffnung der Grenze zur Tschechischen Republik ergebenden Impulse für eine Weiterentwicklung der gewerblichen Wirtschaft genutzt werden können.

Die Planungsflächen liegen außerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebieten, Naturparks und Grünzügen.



Regionalplan Oberpfalz Nord 2009, Zielkarte 3: Landschaft und Erholung

5.2.2 Landschaftsplan und sonstige Fachpläne

Ein Landschaftsplan ist im Flächennutzungsplan integriert.

Ein städtebauliches Entwicklungskonzept wurde im Jahr 2006 aufgestellt.

In der Bedarfsbegründung wird auf wesentliche Inhalte eingegangen.

5.2.3 Allgemeine Planungsgrundsätze

Schutzgut	Ziele und deren Berücksichtigung
Bodenschutz	Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränken, Funktionen des Bodens erhalten und wiederherstellen, sparsamer Umgang mit Grund und Boden
Berücksichtigung:	sparsame Erschließung, Festsetzung einer GRZ im verbindlichen Bauleitplan
Immissionsschutz	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Auswirkungen auf das Lokalklima
Berücksichtigung	Lage an gut durchlüfteten Ortsrand
Wasserschutz	Schutz von Grund- und Oberflächenwasser, Erhalt der natürlichen Rückhaltefunktion
Berücksichtigung	Schmelz- und Niederschlagswasser kann auf dem Grundstück versickern, keine erhebliche Veränderung des Wasserhaushalts.
Natur- und Landschaftsschutz	Erhalt der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes der Landschaft
Berücksichtigung	Die gewählte Änderungsfläche ist siedlungsangebunden und unterliegt derzeit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Das umgebende Ortsbild ist von Bebauung am Ortsrand mit uneinheitlichen Eingrünungen und technischen Infrastruktureinrichtungen geprägt.

5.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

5.3.1 Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

Im Anschluss an den Änderungsbereich befinden sich landwirtschaftlich und wohnbaulich genutzte Flächen. Ein mindergenutzt, ehemalige Gewerbebrache befindet sich i. M. ca. 300 m südwestlich entfernt.

Es verlaufen Fernrad- und Wanderwege durch den Ort und um Mitterteich herum (z.B. Porzellanwanderweg, Egergrabenweg).

Verkehrslärm entsteht auf der westlich verlaufenden Autobahn A 93 und südlich gelegenen Staatsstraße. Die Änderungsfläche liegt außerhalb der dargestellten Lärmbelastung (ausgedrückt durch den Lärmindex LDEN gemäß EG-Umgebungslärmrichtlinie) nach BayernVierwerPlus.

Angaben zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor. Die im Norden verlaufende 110kV Freileitung liegt etwa 700m entfernt.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld ist zeitweise mit Staub-, Lärm- und Geruchsentwicklung durch die ortsübliche Bewirtschaftung zu rechnen.

In unmittelbarer Nähe sind keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen bekannt.

5.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Flächen des Änderungsbereiches werden als Ackerfläche/Wechselgrünland genutzt. In den Randzonen bestehen Hausgärten mit unterschiedlichen Gehölzen. Beachtenswerte Arten werden in Kap. 3.4 der Begründung behandelt. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen lassen auf keine Flächen nach § 30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG schließen.

5.3.3 Schutzgut Boden

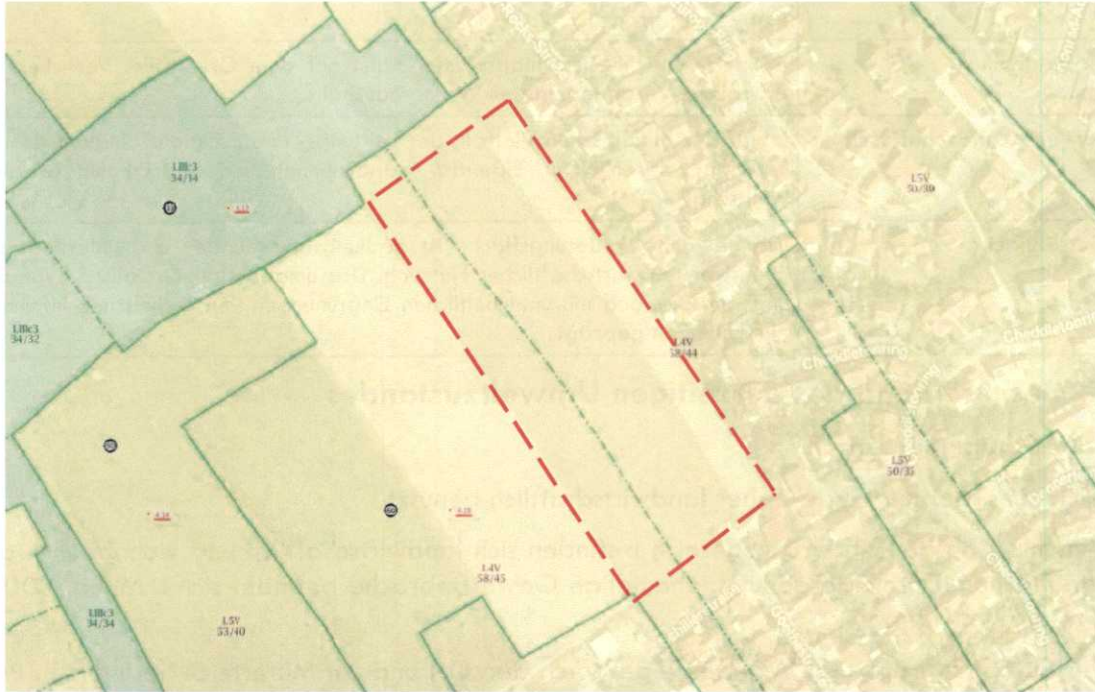
Die Flächen sind unversiegelt mit Wechselbewuchs. Angaben über Vorbelastungen und Altlasten sind dem Verfasser derzeit nicht bekannt. Es wurde keine Bohrung/Aufschluss des Bodens vorgenommen.

Nach der geologischen Karte von Bayern (M 1: 25.000, herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Umwelt) liegen aus dem Oligozän bis Pliozän Sande, kiesig, bis Schotter vor.

Schützenswerte oder seltene Bodenarten liegen somit nicht vor.

Nach den Bodenschätzungsdaten des BayernViewerPlus liegen Böden mit einer durchschnittlichen natürlichen Ertragsfähigkeit mit Ackerzahlen von 30 – 45 in der Umgebung des Planungsbereiches vor. Die Böden sind gekennzeichnet durch eine ca. 20-30 cm mächtige Krume mit Lehm und einem allmählichen Übergang zu einem schwach rohen Untergrund, der aber noch eine Durchwurzelung zulässt.

Es ist von einer mittleren Versickerungsleistung des Bodens auszugehen.



Darstellung der Bodenschätzung nach BayernViewerPlus, o.M.

5.3.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden. Eine Baugrunduntersuchung mit der Erkundung von Grund oder Schichtenwasser liegt nicht vor. Aufgrund der Lage dürfte von mittlerem Grundwasserflurabstand ausgegangen werden. Durch die Bodenüberdeckung ohne erkennbare flachgründige Stellen ist von keiner erheblichen Empfindlichkeit für Grundwasserbeeinträchtigungen auszugehen.

5.3.5 Schutzgut Klima/Luft

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen für Mitterteich nicht vor. Im Wirkungsbereich sind keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe bekannt.

5.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Mitterteich und weist keinerlei abgetrennte Ortsrandeingrünung auf. Das umgebende Ortsbild ist von vorwiegend Einfamilienhäusern am Ortsrand mit uneinheitlichen Eingrünungen mit Ziergehölzen und technischen Infrastruktureinrichtungen geprägt. Besonders in Blickrichtung Südwesten ist das Landschaftsbild durch die bestehende Autobahn und Staatsstraße mit Gewerbefläche vorbelastet. Die Planungsfläche ist flach und kaum wahrnehmbar Richtung Süd-West geneigt. Die Umgebung ist landwirtschaftlich geprägt. Es besteht keine bedeutsame Fernwirkung bzw. wertvolle Sichtbeziehungen. Von Kleinbüchelberg aus ist der Ortsrand im Zusammenhang mit Stromfreileitungen und den gewerblichen Bauten erkennbar:



Blick von Kleinbüchlberg aus auf das Planungsgebiet



Blick von der Goethestraße auf das Planungsgebiet

5.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Änderungsbereich sind gem. der Onlinedatenbank des BayernViewerPlus keine Boden- & Baudenkmale bekannt. In etwa 500 m südöstlicher Entfernung befinden sich Bau- und Bodendenkmäler im Stadtkern von Mitterteich.

Auf den Sachverhalt des Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) „(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. (2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum

Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet." wird an dieser Stelle verwiesen.

5.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine über die genannten Aspekte hinausgehende Beachtlichkeit ist nicht anzunehmen.

5.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung (Bestandsaufnahme) und Auswertung von zur Verfügung stehendem Kartenmaterial. Sie beschränkt sich auf nach die nach Entwurf zur Deckblattänderung möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

5.4.1 Schutzgut Mensch

Es sind geringfügige Auswirkungen auf die direkt angrenzenden, wohnbaulich genutzten Parzellen durch die zukünftige Bebauung zu erwarten. Gegenüber der für diese Parzellen bisher freien Ortsrandlage sind Beschattung nicht zu erwarten, Änderung des Ausblickes sowie die Auswirkungen der künftigen Nutzung können geringfügig als zusätzliche Belastungen auftreten.

Es ist von einer geringen Zunahme von Immissionen in den benachbarten Gebieten auszugehen. Auf das Planungsgebiet wirken die vorhandenen Emissionsquellen Straße, 110kV-Freileitung, gewerbliche Nutzungen und landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld zeitweise ein.

Zusätzliche passive und aktive Maßnahmen dürften zur Einhaltung der maximal zulässigen Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete nicht zu erwarten sein. Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da eine Durchgängigkeit erhalten bleibt. Erholungsrelevante Defizite an anderer Stelle sind nicht zu erwarten.

Eine schalltechnische Berechnung ist derzeit nicht vorgesehen.

Weitere, erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

5.4.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen

Durch die Bebauung werden die vorhandenen Lebensräume verändert. Gegenüber den bisherigen landwirtschaftlichen Flächen werden überbaute Flächen und bepflanzte Gartenflächen entstehen. Wertvolle Arten- und Lebensräume sind durch den zukünftigen Eingriff nicht betroffen.

5.4.3 Schutzgut Boden

Es erfolgt eine Teilversiegelung des Bodens durch Überbauung und befestigter Flächen. Durch die Inanspruchnahme der gesamten Ackerfläche geht eine landwirtschaftliche fruchtbare Produktionsfläche verloren und die natürlichen Bodenfunktionen (Grundwasserneubildung, Filter- und Speicherfunktion, Lebensraumfunktion) werden weitestgehend zerstört bzw. sehr stark beeinträchtigt. Erhebliche Auswirkungen auf das Gesamtsystem im weiteren Umfeld sind nicht zu erwarten

Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen nicht auszuschließen. Sofern dies im Rahmen der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

5.4.4 Schutzgut Wasser

Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben. Erhebliche Auswirkungen auf die Grundwassersituation sind bei Einhaltung der Regeln der Technik und bei Nichtannahmen von Unfallereignissen nicht zu erwarten.

5.4.5 Schutzgut Klima/Luft

Es sind aufgrund der Ortsrandlage keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Durch planmäßige Versiegelungen können sich kleinräumig zusätzliche, geringfügige Erwärmungen ergeben. Es gibt keine relevante Verringerung der Kaltluftproduktion, da weiterhin Kaltluftentstehungsgebiete durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen in Siedlungsnähe vorhanden sein werden. Wichtige Kaltluft- und Frischluftbahnen sowie Kaltluftsammelgebiete werden nicht beeinträchtigt.

5.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Wahrnehmung des bisherigen Ortes in kaum bewegter Lage wird im direkten Umfeld verändert. Es wird der bestehende Siedlungsrand am nordwestlichen Ortsrand von Mitterteich arrondiert. Festsetzungen auf Bebauungsplanebene zu Dachformen, Gebäudehöhen, Eingrünungen und Pflanzpflichten können mittelfristig die Eingriffe minimieren. Eine negative Auswirkung auf die Ästhetik des Ortes ist nicht gegeben. Weitere Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

5.4.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, keine Bauleitplanung) bliebe die Bestandsituation unverändert. Die beschriebenen Eingriffe und notwendigen Ausgleichsmaßnahmen blieben aus.

Der ermittelte Bedarf an Bauflächen würde an anderer Stelle mittelfristig zu nicht quantifizierbaren Eingriffen führen.

Die Entwicklung der Wohnbaufläche im Süden der Stadt Mitterteich wäre mit erheblichen Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz für die Wohnbebauung verbunden, die für die Gemeinde boden- und kostenintensiv sind.

Die nicht im erforderlichen Umfang aktivierbaren Innenentwicklungspotentiale würden eine fortlaufende Abwanderung begünstigen und zu einer Inanspruchnahme von Grund und Boden an anderer, städtebaulich ungünstiger Lage führen.

5.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

5.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen bzw. sind auf Bebauungsplanebene möglich:

- Beschränkung der max. zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen
- Festsetzung ortstypischer Dachfarben
- Festsetzung versickerungsfähiger Befestigungen für Teilflächen der öffentlichen und privaten Erschließung, Festsetzungen zum Oberflächenwasserrückhalt auf den Privatflächen
- Festsetzung einer Mindestbegrünung der privaten Flächen
- Festsetzung einer Pflanzbindungen am Ortsrand (Ortsrandeingrünung)
- Festsetzung maximal zulässiger Wand- und Firsthöhen

5.5.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

In der Abwägung ist die bauliche Entwicklung entsprechend dem vorliegendem Bedarf in Mitterteich nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§1a, Abs. 2 BauGB / EAG Bau) vorrangig vor Entwicklungen an anderen Stellen einzustufen. Erhebliche nachhaltige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

5.5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich werden Flächen aus dem bestehenden Ökokonto der Gemeinde Mitterteich im Bebauungsplan zugeordnet.

5.6 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung

Zur Ermittlung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Auswertung der zur Verfügung stehenden Unterlagen. Zur Ermittlung der vorhandenen Lebensraumtypen, Arten und der vorhandenen Versiegelung erfolgt eine Luftbilddauswertung mit ergänzender Geländeerhebung. Die Umweltauswirkungen wurden zu den einzelnen Schutzgütern auf Grundlage des Vorentwurfes des Bauleitplans und der genannten Erhebungen beschrieben.

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Fachbehörden zur Äußerung hinsichtlich des Umfangs der Umweltprüfung aufgefordert. Gesonderte Gutachten wurden nicht gefordert.

5.7 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Keine

5.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung können sich für das Orts- und Landschaftsbild und auch für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen ergeben.

Gemäß Leitfaden der Obersten Baubehörde "Der Umweltbericht in der Praxis" können auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung jedoch keine konkreten Monitoringmaßnahmen definiert werden, da diese grundsätzlich nicht auf den Vollzug ausgelegt ist. Daher werden auf Ebene des Bebauungsplanes Maßnahmen formuliert.

5.9 Zusammenfassung

Die vorliegende Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes dient dazu, den in der Bedarfsberechnung zur Wohnbauflächenentwicklung ermittelten Bedarf in Mitterteich an einer passenden Stelle im Stadtgebiet zu decken. Konkrete Anfragen und Ansiedlungsvorhaben bedingen eine Bauleitplanung.

Um weiterhin insbesondere für ortsansässige Bürger Wohnbauflächen zur Verfügung stellen zu können, ist eine moderate Entwicklung neuer Bauparzellen aufgrund der konkret vorhandenen Nachfrage notwendig. Die Stadt hat sich aufgrund des Bedarfes für die Realisierung einer Entwicklungsfläche am nordwestlichen und für eine Rücknahme am südlichen Stadtrand entschieden.

An einer bisher südlich des Ortes Mitterteich geplanten Stelle entfällt die Darstellung eines ca. 1,82 ha großen Wohngebiets. Hier erfolgt die Umwidmung in eine Fläche für die Landwirtschaft. Stattdessen wird entsprechend des prognostizierten Bedarfes ein Wohngebiet, einschließlich Straßen und Grünflächen, angrenzend an die Goethestraße mit ca. 2 ha vorgesehen.

Um eine wirtschaftliche Erschließung zu gewährleisten, wird die neue Entwicklungsfläche mit einem Potential von ca. 9 Parzellen als dem Bedarf angemessen gesehen.

Die Flächen des Geltungsbereiches werden derzeit als Acker und Wechselgrünland genutzt.

Die Auswertung der vorhandenen Unterlagen und Lebensraumtypen lässt auf keine relevanten Arten im Änderungsbereich schließen. Im näheren Umfeld sind ausschließlich typische Vogelarten der Siedlungsbereiche zu erwarten.

Die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange ergab, dass keine unzulässigen Auswirkungen zu erwarten sind.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser und Luft sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Im direkten Umfeld wird sich durch die zu erwartende Wohnbebauung das Orts- und Landschaftsbild ändern. Nachdem sich der Planungsbereich direkt im Anschluss an einen bestehenden Siedlungsrand befindet, sind bei Umsetzung der Ortsrandeingrünung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Auf das Planungsgebiet wirken die vorhandenen Emissionsquellen Straße, 110kV-Freileitung, gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen im Umfeld zeitweise ein. Zusätzliche passive und aktive Maßnahmen dürften zur Einhaltung der maximal zulässigen Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete nicht zu erwarten sein. Von erheblichen Auswirkungen ist nicht auszugehen.

Planverfasser: Dipl. Ing. FH Bernhard Bartsch
Stadtplaner SRL
Landschaftsarchitekt BDLA
Pommernstraße 20
93073 Neutraubling

Neutraubling, den 17. 11. 14



.....
(Stempel / Unterschrift)

Stadt Mitterteich

vertreten durch
Bürgermeister Roland Grillmeier
Kirchplatz 12
95666 Mitterteich

Mitterteich, den 20. Nov. 2014

STADT MITTERTEICH

Grillmeier

Bürgermeister

.....
(Stempel / Unterschrift)

