

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