flächennutzungsplan

mit integriertem landschaftsplan

mitterteich

begründung zur fortschreibung

fassung: 02. april 2007

---

planverfasser:

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

POMMERNSTRASSE 20
93073 NEUTRAUBLING
TEL 09401 880 400
FAX 09401 880 401

INHALT

1 Ziel und Zweck der Planung, wesentliche Auswirkungen 1

2 Grundlagen 2

2.1 Lage im Raum 2

2.2 Geologie 2

2.3 Boden 2

2.4 Wasser 3

2.5 Klima 3

2.6 Vegetation 4

2.7 Geschichte 4

2.8 Verkehrsanbindung 5

2.9 Bevölkerungsentwicklung 5

3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung 6

3.1 Landesentwicklungsprogramm 6

3.2 Regionalplanerische Zielsetzung 6

4 Vorliegende Entwicklungs- und Rahmenpläne 7

5 Umfang der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung 8

5.1 Wohnbauflächen 8

5.2 Gewerbliche Bauflächen 11

5.2.1 Prüfung von Alternativstandorten, Gebot des sparsamen Umgangs mit Boden 12

5.2.2 Gewerbeflächenbedarf – Prognose und Potential 13

5.3 Alternativen für die städtebauliche Entwicklung 14

6 Infrastruktur 15

6.1 Ver- und Entsorgung 15

6.2 Gemeinbedarfsflächen, Grünflächen 16

6.3 Verkehrsflächen 18

7 Denkmalpflege 19

8 Immissionsschutz 20

9 Landschaftsplan - Fortschreibung 21

9.1 Schutzgebiete 21

9.2 Amtliche Biotopkartierung 21

9.3 Waldfunktionen 21

9.4 Bestand an Wald, Feldgehölzen und Hecken 21

9.5 Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft 21

9.5.1 Potentieller Aktionsradius des Weißstorch 22

9.5.2 Abbauflächen und Rohstoffsicherungsflächen 22

9.5.3 Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit Erholungsfunktion 22

9.5.4 Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion 22

Anlage - Bauflächenpotentiale

Anlage - Vorhandene Baulücken

Anlage - Schalltechnische Berechnungen

Anlage - Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

1 Ziel und Zweck der Planung, wesentliche Auswirkungen

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Mitterteich wurde genehmigt mit Bescheid Nr. 420 – 1191 TIR 16/15/86, bekannt gemacht am 17.11.1987.

Die Stadt Mitterteich hat zur weiteren städtebaulichen Entwicklung Änderungsbeschlüsse für Teilflächen gefasst.

Die Änderungsbeschlüsse erfolgten zwischen 02.12.1991 und 10.1.2000.

Aufgrund der mehrere Jahre zurückliegenden Verfahrensschritte der Einzeländerungen sowie dem erheblichen Änderungsumfang erfolgt nach nochmaliger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und nach Anregung der Höheren Landesplanungsbehörde eine Fortschreibung des gesamten Gemeindegebiets.

Die Ergebnisse des Stadtentwicklungskonzeptes zum Stadtumbau West wurden nach Billigung im Stadtrat Ende 2006 in die vorliegende Fassung gemäß Beschlussfassung des Stadtrates Mitterteich vom 08.01.2007 eingearbeitet.

Die vorliegende Begründung beinhaltet eine Aktualisierung der Bestandsdaten, eine aktuelle Bedarfsberechnung sowie eine Ermittlung der Wohn- Mischbauflächen- und gewerblichen Bauflächenpotentialen.

Der Landschaftsplan wurde hinsichtlich der nachrichtlichen Übernahmen aktualisiert und in den Flächenutzungsplan integriert.

Inhalt der Fortschreibung ist

- die Anpassung der dargestellten, verfügbaren Bauflächenpotentiale an den aktuellen Bedarf, die Vorgaben der Landesplanung und die aktuellen Entwicklungen, insbesondere das Stadtentwicklungskonzept

- eine ergänzende Überprüfung der Nutzungsstruktur der wesentlichen, vorhandenen Bauflächen und zum Teil die Anpassung der im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen an die tatsächlich ausgeübten Nutzungen und die aktuelle Baunutzungsverordnung

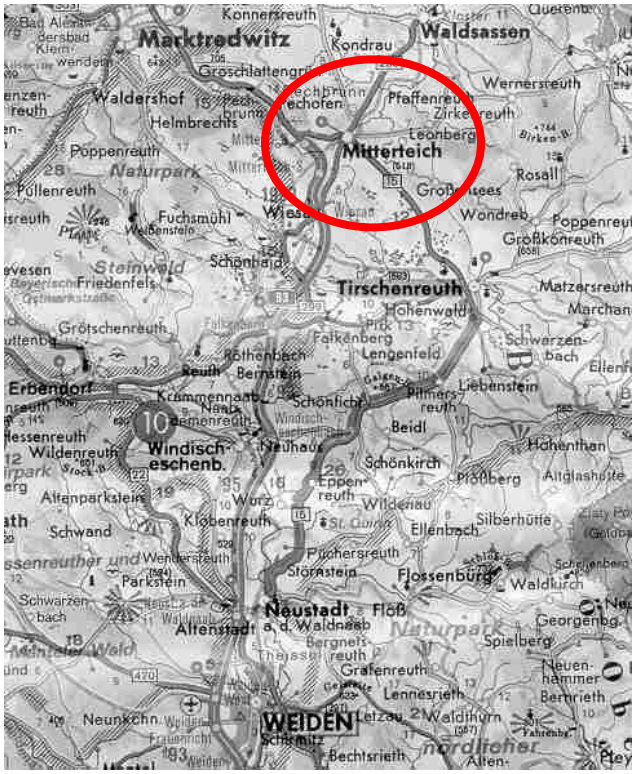
Der Flächennutzungsplan ist Grundlage und Voraussetzung für die Aufstellung von Bebauungsplänen. Er bindet die Stadt Mitterteich und die an der Aufstellung beteiligten öffentlichen Planungsträger, soweit sie ihm nicht widersprochen haben.

Der Flächennutzungsplan hat dem Einzelnen gegenüber keine unmittelbare Rechtswirkung.

2 Grundlagen

2.1 Lage im Raum

Die Stadt Mitterteich liegt in der nördlichen Oberpfalz in der Planungsregion 6 (Region Oberpfalz Nord) im Landkreis Tirschenreuth.



Übersichtsplan

2.2 Geologie

Geologisch gehört das Gebiet der Stadt Mitterteich zur Phyllitmulde, welche im Süden des Fichtelgebirges beginnt und weit nach Böhmen hineinreicht, bis sie durch das tertiäre Ablagerungsbecken von Eger begrenzt wird. Im einzelnen verläuft das Senkungsgebiet von der Stadt Mitterteich über die Stadt Waldsassen entlang des Wondrebtals.

Entwicklungsgeschichtlich gehört das Untersuchungsgebiet zum Moldanubikum und zum metamorphen Saxothuringikum. Beide Zonen sind nur schwer gegeneinander abgrenzbar, die letztere umfasst die Hauptbereiche des Stadtgebietes.

Die überwiegenden Gesteine sind Andalusit-Granit-Glimmerschiefer und Biotit-Plagioklas-Gneise.

2.3 Boden

Die aus den vorgenannten Gesteinen entstandenen Bodenarten sind

a) grusige, lehmige bis stark lehmige Sandböden mit wechselndem Steinanteil

b) sandige Lehmböden bis Lehmböden, die zum teil steinig und geröllführend sind.

Vorherrschende Bodentypen sind Braunerden und Parabraunerden, die zumeist mittlere Tiefgründigkeit aufweisen. Staunässe in Muldenlagen führen vereinzelt zu Podsolierungserscheinungen. Reine Podsole (humusarme Bleicherde) sind selten.
Derartige Böden stellen gut leistungsfähige Roggen-Kartoffel-Haferböden dar, deren Qualität sich durch Basen- und Phosphatanreicherung bis zur Weizen- und Rübenfruchtfähigkeit verbessern lässt.

2.4 Wasser

An Bächen durchziehen das Untersuchungsgebiet der Kainzbach (bei Großensterz), die Wiesau (längs der südlichen Stadtgrenze), die Lausnitz im nördlichen Gemeindegebiet sowie der Seibertsbach, der die Kernstadt Mitterteich gliedert.

Seibertsbach und Lausnitz sind Seitenbäche der Wondreb und entwässern zur Elbe hin, wohingegen die beiden erstgenannten Bäche (Wiesau, Kainzbach) über die Waldnaab zum Einzugsgebiet der Donau zu rechnen sind.

Im Bereich östlich Großensterz und westlich Kleinsterz befinden sich größere zusammenhängende Teichflächen, die vorwiegend fischereiwirtschaftlich genutzt werden.

2.5 Klima

Das Untersuchungsgebiet zählt im nördlichen und westlichen Teil zu den Ausläufern des Fichtelgebirges, im östlichen und südlichen Teil zum thüringisch-fränkischen Mittelgebirge (Naab-Wondreb-Senke). Diese Zweiteilung wirkt sich deutlich in den für Erholung, Fremdenverkehr und die Land- und Forstwirtschaft wesentlichen Klimadaten aus:

	Fränkisches Mittelgebirge	Fichtelgebirge
Jahresdurchschnittstemperatur in °C	7	6
Dauer der Vegetationsperiode in Tagen (5 °C)	210	200
Mittlere Zahl der Tage mit Schneedecke 1 cm	60	60
Mittlere Zahl der jährlichen Niederschläge in mm	600 – 650	650 – 900
Mittlerer Beginn der Obstbaumblüte	10. Mai	15. Mai
Mittlere Zahl der Sommertage	10 – 20	10

2.6 Vegetation

Der landschaftliche Teilraum ist durch einen hohen Waldanteil geprägt. Nach Seibert, 1968, handelt es sich bei der potentiell-natürlichen Vegetation außerhalb der Talzonen um Eichen-Tannenwald, der jedoch weitgehend zu Forsten aus Kiefer und Fichte umstrukturiert ist. In den Tallagen mit Staunässe ist die natürliche Gesellschaft der Preiselbeer-Eichenwald und der Moos-Kiefernwald. Die heutige Nutzung derartiger Flächen ist durch Gründland gekennzeichnet. Die Schwarzerle ist in Rudimenten längs der vier Bäche (Kainzbach, Seibertsbach, Wiesau und Lausnitz) vorhanden. Seine deutlichste Ausprägung hat der längs der Wiesau.

2.7 Geschichte

Erstmals berichtete eine Schenkungsurkunde an das Kloster Waldsassen 1138 von einer Wohnsiedlung, die damals bereits zum Dorf „Tiche“ oder „Diche“ herangewachsen war. Im Dorfe lebte eine adelige Familie, die Edlen von „Tich“. 1277 machte Gebhard von Tich Anspruch auf einen Hof im Dorfe, welcher dann in einem Vergleich durch Zahlung einer Geldsumme vom Kloster erworben wurde. Der Markt Mitterteich erhielt 1501 gewisse Stadtrechte. Schon 1428 von heranziehenden Hussiten bedrängt, wurde der Ort in der ersten Hälfte des 17. Jahrhunderts, einer der Schauplätze des Dreißigjährigen Krieges. In der Neujahrsnacht 1632 kam es zu Kämpfen zwischen schwedischen und kurfürstlichen Truppen, wobei der Markt in Flammen aufging und auch Kirche und Rathaus ausbrannten. Am 22. 08.1645 plünderten 200 Schweden den Ort aus. Kaum hatte sich die schwergeprüfte Bevölkerung vom Krieg erholt, als im Spanischen Erbfolgekrieg 1733 – 1738 die feindlichen Truppen die Greuel der Schwedenzeit erneuerten. Mit der Aufhebung des Klosters Waldsassen 1803 kam Mitterteich unter weltliche Führung.

Bis zur Erfindung der Dampfmaschine war die Landwirtschaft, insbesondere der Viehhandel, der Haupterwerb der Einwohner gewesen. Der Anschluss Mitterteichs an das Eisenbahnnetz (1864), die nahen Kohlebergwerke und Kaolinbergwerke Böhmens begünstigten das Entstehen einer Glas- und Porzellanfabrik (4 Jahre später) Damit begann eine rasche Aufwärtsentwicklung und Vergrößerung des Ortes, die dazu führte, dass Mitterteich am 01.01.1932 zur Stadt erhoben wurde. Der Zweite Weltkrieg hemmte die Entwicklung der jungen Stadt; gleichzeitig wurden ihr größere Zerstörungen erspart.

1971 erfolgte die Eingemeindung der Ortschaften Großensterz, Kleinsterz u. Hammermühle, 1972 der Ortschaften Pleußen, Steinmühle und Gulg. 1978 wurden Großbüchlberg, Kleinbüchlberg, Oberteich und Pechofen eingemeindet. Die Fertigstellung des Teilstückes “Wiesau - Mitterteich” der BAB A93 Hof - Weiden - Regensburg erfolgte 1993. Die Ortsumgehung Mitterteich wurde 2000 eingeweiht und die Reststrecke A 93 Mitterteich – Marktredwitz eröffnet.

2.8 Verkehrsanbindung

Über die beiden Anschlussstellen Mitterteich Nord und Mitterteich Süd der Bundesautobahn A 93 München-Regensburg-Weiden-Mitterteich-Hof-Dresden-Berlin ist Mitterteich an das überregionale Straßensystem angeschlossen.

Die Bundesstraße B 15 München-Hof führt durch Mitterteich, Die Bundesstraße B 299 tangiert Mitterteich. Die Stadt ist mit der im Jahr 2000 eröffneten Ortsumgehung deutlich von Durchgangsverkehr entlastet. Durch die im Kernort ansässigen Gewerbebetriebe besteht dennoch eine nicht unerhebliche Verkehrsbelastung in Mitterteich.

Busverbindungen bestehen in die Nachbarstädte des Landkreises und nach Eger und Franzensbad (Tschech. Republik).

2.9 Bevölkerungsentwicklung

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung von 1939 bis zum Jahr 2004:

Jahr	Einwohner
1939	5.469
1950	7.752
1961	7.558
1970	7.837
1980	7.042
1984	6.942
1992	7.528
1994	7.504
1995	7.514
2000	7.558
2002	7.542
2004	7.382
2005	7.348

Die Bevölkerungsentwicklung ist stagnierend, in den letzten Jahren rückläufig. Das Landesentwicklungsprogramm geht für die Region 6 von einem geringen Wachstum bis zum Jahr 2020 aus.

Das Stadtentwicklungskonzept nennt 3 Szenarien der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung.

Sowohl die Berechnung der drei Szenarien als auch die Berechnungen nach der Regionalisierten Bevölkerungsvorausschätzung und der Bertelsmann Stiftung prognostizieren gemäß Stadtentwicklungskonzept eine zukünftige Bevölkerungsabnahme.

3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Unterzentrum Mitterteich ist im Landesentwicklungsprogramms 2006 in der Strukturkarte dargestellt als:
„Entwicklung der ländlichen Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“

Die Stadt Mitterteich liegt an der Entwicklungsachse Regensburg – Weiden – Marktredwitz - Hof

Entwicklungsachsen sollen insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung, die Freiraumsicherung und den Infrastrukturausbau zu einer geordneten und nachhaltigen raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume beitragen sowie deren Einbindung in die Bandinfrastruktur anderer Länder der Bundesrepublik Deutschland und Nachbarstaaten gewährleisten.

Einzelne, für die Fortschreibung relevante Ziele des Landesentwicklungsprogrammes werden in den jeweiligen Kapiteln in kursiver Schreibweise) genannt.

3.2 Regionalplanerische Zielsetzung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs.4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Stadt Mitterteich ist regionalplanerisch als Unterzentrum in der Region 6, Oberpfalz Nord eingestuft.

Laut Regionalplan soll in den für Erholung besonders geeigneten Gebieten darauf hingewirkt werden, dass ein vielseitiges Angebot an Einrichtungen für die Wochenend- und Urlaubserholung geschaffen wird.

Die regionale Wirtschaftsstruktur soll so verbessert und weiterentwickelt werden, dass die wirtschaftliche Leistungskraft nachhaltig gestärkt wird.
Es soll darauf hingewirkt werden, zusätzliche Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch Stärkung bereits ansässiger Betriebe zu schaffen.

Die Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Industrie soll gestärkt werden. Auf eine Verbesserung der Branchenstruktur soll insbesondere durch den Ausbau von technologisch hochstehenden, zukunftsorientierten Wirtschaftszweigen hingewirkt werden.

Gemäß 14. Änderung des Regionalplanes soll im Unterzentrum Mitterteich darauf hingewirkt werden, das Angebot an Arbeitsplätzen zu erhöhen.

Die Rohstoffsicherungsflächen sind mit Stand Mai 2002 der Karte Siedlung und Versorgung in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen. Maßgebend ist die Originalkarte des Regionalplanes im M 1: 100.000. In dieser Karte sind weitere Inhalte, u. a. zur Windenergienutzung dargestellt.

4 Vorliegende Entwicklungs- und Rahmenpläne

Anlass für umfangreiche Untersuchungen des gesamten Stadtgebietes Mitterteich im Rahmen des Programms Stadtumbau West waren grundlegende Veränderungen in unterschiedlichsten Bereichen: So muss ein gravierender Strukturwandel bewältigt werden. Beispiele sind Insolvenz der Porzellanfabrik Mitterteich sowie die Geschäftsaufgabe von zahlreichen mittleren und kleineren Betrieben; der Rückzug der Bundesbahn aus dem Stadtgebiet führt zu städtebaulichen Funktionsverlusten. Grenzüberschreitende Entwicklungen verändern den Arbeitsmarkt erheblich. Die Folge sind steigende Arbeitslosigkeit und zunehmender Leerstand von Produktionsgebäuden und Wohnraum. Im Unterschied zur bisherigen Sanierung der Altstadt stehen dabei der wirtschaftlichen Strukturwandel, Funktionsverluste, Älterwerden der Gesellschaft und die Entwicklung der Einwohnerzahl im Vordergrund

Aus diesem Grund wurden verschiedene demographische, soziologische, wohnungswirtschaftliche und soziale Daten gesammelt, ausgewertet und für die fortlaufende Beobachtung durch die Stadtverwaltung aufbereitet. Bisherige Entwicklungen, Mängel und Defizite werden analysiert, in breiten Diskussionen mit möglichst vielen Beteiligten und Betroffenen besprochen. Dazu wurden die Arbeitskreise "Soziales", "Wirtschaft" und "Wohnen" eingerichtet und die Bevölkerung zur Mitarbeit eingeladen. Im Dezember 2006 wurde das Städtebauliches Entwicklungskonzept SEK beschlossen.

5 Umfang der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung

5.1 Wohnbauflächen

Einer Abwanderung sowie der Entwicklung einseitiger Sozial- und Altersstrukturen ist möglichst entgegenzuwirken. Bei Bedarf ist die Verbesserung der Voraussetzungen für Zuwanderungen anzustreben. (LEP 2006)

Bevölkerungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

Das in der Fortschreibung beinhaltete Baulandpotential an Wohn- und Mischgebieten der Stadt Mitterteich begründet sich aus verschiedenen Komponenten.

Neben der Bevölkerungsentwicklung werden vor das Harmonisierungsgebot und die Strukturveränderungen berücksichtigt.

Die Einwohnerzahl hat seit 1987 nur unwesentlich zugenommen. Der Zunahmen Anfang der Neunziger Jahre stehen Abnahmen seit Mitte der Neunziger Jahre gegenüber.

Gemäß Berechnung des Stadtentwicklungskonzept mit drei Szenarien als auch nach den Berechnungen der Regionalisierten Bevölkerungsvorausschätzung und der Bertelsmann Stiftung wird eine zukünftige Bevölkerungsabnahme prognostiziert.

In der Abwägung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplan dokumentiert sich der politische Wille und die bestehenden Anstrengungen, dem Arbeitsplatzverlust entgegenzuwirken. Um das regionalplanerische Ziel, das Angebot an Arbeitsplätzen zu erhöhen zu erreichen, sind in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in unterschiedlichen Bereichen Gewerbe- und Industriegebiete vorbereitet. Ein weiteres wichtiges politisches Ziel der Stadt Mitterteich ist die Sicherung der Infrastruktureinrichtungen durch eine gleichmäßige Altersverteilung.

Bei der Abwägung wurde auch das Harmonisierungsgebot, d. h. die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung nach Schaffung neuer Arbeitsplätze durch das im Flächennutzungsplan vorbereitete Potential an gewerblichen Bauflächen berücksichtigt.

Bei durchschnittlich 1.000 m² Gewerbe- / Industriefläche pro Beschäftigter in ländlichen Zonen bei Großbetrieben ergäben sich bei ca. 50 ha Bruttofläche ca. 500 zusätzliche Beschäftigte. Bei einem Durchschnitt von ca. 2 Einwohner pro Wohneinheit ergäbe sich ein Bedarf von gut 250 Wohneinheiten.

Bei einer durchschnittlichen Dichte von zukünftig ca. 40 Einwohner/ha ergeben sich rechnerisch ca. **12,5 ha Wohnbauflächen**.

Auflockerung durch Haushaltsstrukturveränderung

Innerhalb des Planungszeitraums wird mit einer weiteren Verringerung der Belegungsdichte (Einwohner pro Wohneinheit) zu rechnen sein.

Entwicklung der Belegungsdichte

Jahr	Einwohner	Wohn-einheiten	Belegungs-dichte	Verringerung pro Jahr
1990	7.375	3.042	2,42	
1995	7.547	3.261	2,31	0,022
2000	7.457	3.449	2,16	0,030
2003	7.336	3.492	2,10	0,020
2015	Prognose		1,92	0,015

Quelle: Bayer. Statistisches Landesamt
Eigene Berechnungen

Bei einer angenommenen weiteren Abnahme von ca. 0,015 E/WE pro Jahr ergäbe sich im 15-Jahres-Planungszeitraum auf der Basis von ca. 3.500 Wohneinheiten ein Einwohnergleichwert von 787,5.

Bei einer durchschnittlichen Dichte von zukünftig ca. 35 E/ha ergäbe sich rechnerisch ca. 22,5 ha Bauflächen. Sollten sich die Prognosen einer weiter rückläufigen Einwohnerzahl einstellen, wäre ein Teil des zusätzlichen Bedarfs durch den Bevölkerungsrückgang kompensiert.

Vergleich - Entwicklung der Baufertigstellungen

Jahr	Baufertigstellungen Wohngebäude	Wohn-einheiten	Belegungs-dichte	Verringerung pro Jahr
1990	9	3.042	2,42	
1995	28	3.261	2,31	0,022
2000	26	3.449	2,16	0,030
2003	18	3.492	2,10	0,020

Bei einem Ansatz von weiterhin im Durchschnitt 20 Wohngebäuden pro Jahr ergäbe sich im Planungszeitraum von 15 Jahren ein Bedarf von ca. 300 Wohngebäuden. Bei einer künftigen Belegungsdichte von ca. 1,9 E/WE ergibt sich ein Einwohnergleichwert von 570 Einwohnern.

Bei einer durchschnittlichen Dichte von zukünftig ca. 35 E/ha ergäben sich rechnerisch ca. 16 ha Bauflächen.

Dieser Bedarf deckt sich in etwa mit einer durch Bevölkerungsrückgang bereinigten Bedarfsprognose aus der Haushaltsstrukturveränderung.

Zusammenfassung:

Harmonisierungsgebot	ca. 12 ha
Strukturveränderungen	ca. 16 ha
gesamt	**ca. 28 ha**

Wohn- und Mischbauflächen

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig - die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und - flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Es ist anzustreben, die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering zu halten (LEP 2006).

Die im Flächennutzungsplan bestehenden **Wohnbauflächenpotentiale** umfassen gesamt **ca. 19 ha** (vgl. Übersicht im Anhang). Rechnet 50 % Wohnbauflächenanteil der ca. **10 ha** umfassenden **Mischbauflächenpotentiale** dazu, ergeben sich insgesamt ca. **24 ha mögliche Wohnbauflächen.**

Leerstände und Baulücken

Derzeit sind gemäß Stadtentwicklungskonzept ca. 145 Wohneinheiten als Leerstandsüberhang genannt (Stand 2005). Innerhalb des Planungszeitraumes wird ein Rückgang auf ca. 70 Wohnungsleerstände prognostiziert. Der verfügbare Anteil von ca. 70 Wohneinheiten entspricht einem vergleichbaren Anteil von **ca. 4 ha** Wohnbauflächen.

Das Potential vorhandener **Einzelbaulücken** umfaßt gemäß Tabelle im Anhang ca. **2 ha**.

Die Summe der in der Flächennutzungsplanfortschreibung enthaltenen Flächenpotentiale, der Leerstände und der Baulücken beträgt:

Flächenpotentiale	ca. 24 ha
Leerstände	ca. 4 ha
Verfügbare Einzelbaulücken	ca. 2 ha
gesamt	**ca. 30 ha**

Der Wert liegt geringfügig über dem prognostizierten Bedarf.

Das Gebot des sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird eingehalten, da die tatsächliche Inanspruchnahme sowie das Erstellen von Infrastruktureinrichtungen erst bei entsprechender Nachfrage und nach verbindlicher Bauleitplanung stattfinden.

Die Wohnbauflächenpotentiale im Kernort Mitterteich liegt bei ca. 80 %. Hieraus wird die gewünschte Konzentration auf den Kernort erreicht.

Wie aus dem Anhang hervorgeht, wird der Auffüllung der größeren Baulücken besondere Bedeutung beigemessen. Größere Ausweisungen runden den städtebaulichen Organismus nur an einer Stelle im südlichen Stadtteil von Mitterteich sinnvoll ab. Im östlichen Stadtteil von Mitterteich besteht bereits ein erschlossenes Wohnbauflächenpotential im Baugebiet „Rohrstaude“. Im Ort Pleußen bestehen derzeit noch freie Parzellen im Baugebiet „Griesäcker“.

5.2 Gewerbliche Bauflächen

In allen Landesteilen soll auf die Schaffung qualifizierter Dauerarbeits- und Ausbildungsplätze hingewirkt werden. Der Schaffung von qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen kommt bei Planungs- und Ansiedlungsentscheidungen in allen Landesteilen ein besonders hoher Stellenwert zu.

In den einzelnen Teilräumen des Landes ist eine möglichst ausgewogene Branchenstruktur im Produzierenden Gewerbe und in den Dienstleistungsbereichen anzustreben, ohne die Bildung und Weiterentwicklung von Clustern zu behindern. Die Anpassung an die durch die EU-Osterweiterung veränderten Marktbedingungen der Unternehmen in den östlichen und nordöstlichen Grenzregionen ist möglichst zu erleichtert.

Durch die Schaffung günstiger Rahmenbedingungen sollen die einzelnen Teilräume Bayerns als Industriestandorte gesichert und in allen Regionen die Investitions- und Innovationsfähigkeit des Verarbeitenden Gewerbes weiter verbessert werden. Dabei ist in allen Landesteilen eine moderne und diversifizierte Industriestruktur anzustreben, zugleich aber auch eine Stärkung bestehender Produktions-Cluster. Der Ausbau neuer Wertschöpfungsketten sowie die erforderlichen Anpassungen an den internationalen Wettbewerb und den technologischen Fortschritt sind möglichst durch die Ausweisung ausreichender und bezahlbarer Flächen, die Modernisierung alter Industrie- und Gewerbegebiete sowie die Bereitstellung der notwendigen Infrastruktur zu erleichtern. Es ist dabei von besonderer Bedeutung, dass sowohl auf die speziellen Erfordernisse kleiner und mittlerer Betriebe als auch auf solche großer Betriebe abgestellt wir. (LEP 2006).

Die wirtschaftliche Entwicklung in den östlichen und nordöstlichen Grenzregionen soll nachhaltig gestärkt werden.

Tendenziell ist in der Bundesrepublik und in Bayern eine Wegentwicklung des primären und sekundären Sektors von den Zentren feststellbar. Dies hängt auch mit dem Trend zur Entmischung zusammen, der Verlagerung von Betrieben und Arbeitsplätzen weg von Verflechtungsbereichen und Standorten mit Restriktionen und eingeschränkter Entwicklungsmöglichkeit.

Es besteht ein Bedarf an großflächigen Industrie- und Gewerbegebieten, die den Anforderungen der einschlägigen Betriebe standhalten:

- schnelle Verfügbarkeit verbunden mit günstigen Grundstückspreisen, Vorraussetzung ist eine möglichst weit fortgeschrittene Entwicklungsplanung bzw. gesicherte planungsrechtliche Situation ohne Restriktionen
- die Fläche sollen genügend Reserven für spätere Erweiterungen bieten
- die Fläche soll an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gut angeschlossen sein

Die Flächen entlang der Autobahn A93 mit den beiden Anschlußstellen erfüllen diese Anforderungen.

Aufgrund der genannten Rahmenbedingungen bietet die Ausweisungsfläche für die Zielvorgaben eine hervorragende Perspektive.

5.2.1 Prüfung von Alternativstandorten, Gebot des sparsamen Umgangs mit Boden

Im nördlichen Gemeindegebiet sind aufgrund der naturräumlichen Situation und der Topographie keine geeigneten Standorte vorhanden. Das südliche Gemeindegebiet scheidet aufgrund der ausgedehnten Waldflächen mit Vernässungszonen aus landschaftsplanerischen Gründen als möglicher Standort aus.

Als Konversionsflächen können die Flächen der Mitterteicher Porzellanfabrik noch nicht angesprochen werden. Darüber hinaus besteht innerhalb des Ortteils Mitterteich mit der Fa. Schott ein großer, produzierender Betrieb innerhalb des Stadtgefüges mit eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten. Umnutzungen innerhalb der Stadt sollten den vorhandenen Betrieben als zukünftige Entwicklungsmöglichkeit erhalten bleiben, wenngleich städtebaulich eine Entflechtung der Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe anzustreben wäre.

Insofern könnten die großzügigen gewerbliche Bauflächenpotentiale an der Umgehungsstraße B299 und in Autobahnnähe eine städtebaulichen Entflechtung langfristig dienen.

Die Anordnung der möglichen Erweiterungsflächen an vorhandene und planfestgestellte Infrastruktureinrichtungen trägt zur Vermeidung zusätzlichen Flächenbedarfes bei.

Großflächige Gewerbegebiete sollen in der Regel nur in geeigneten Zentralen Orten mit guter überregionaler Verkehrsanbindung ausgewiesen werden.
Der Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur und der nachhaltigen Weiterentwicklung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft kommt besondere Bedeutung zu. Dabei sind die Bewahrung der bayerischen Kulturlandschaft und die Förderung der Baukultur anzustreben. Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild ist möglichst zu achten.
Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Die Siedlungsentwicklung ist möglichst mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen.
Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung soll vermieden werden.
In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Abweichend hiervon ist eine überorganische Siedlungsentwicklung in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten sowie in geeigneten Gemeinden im Bereich von Entwicklungsachsen zulässig. Im Wohnsiedlungswesen ist eine überorganische Entwicklung auch in anderen geeigneten Gemeinden der Stadt- und Umlandbereiche in Verdichtungsräumen möglich (LEP 2006).

Aufgrund der vorhandenen Entwicklungsachse, der bestehenden Gewerbeansätze an der Autobahn, sowie der notwendigen städtebaulichen Trennung von Industrie- Gewerbe- und gemischt oder wohnbaulich genutzten Flächen macht die Stadt Mitterteich von der möglichen Abweichung Gebrauch.

5.2.2 Gewerbeflächenbedarf – Prognose und Potential

Im vergangenen Planungszeitraum haben sich im Gemeindegebiet gewerbliche Bauflächen in einer Größenordnung von ca. 23 ha entwickelt.
Aufgrund der deutlichen Verbesserung der Verkehrsanbindung durch die Autobahn A93 und die EU-Osterweiterung ist für den Planungszeitraum der Flächennutzungsplanfortschreibung von einem steigenden Bedarf auszugehen.

Vorhandene Flächenreserven befinden sich überwiegend im Eigentum bestehender Betriebe und dienen als zukünftige Erweiterungsflächen. In den umliegenden Ortsteilen bestehen keine Flächenreserven in ausreichender Größe.

In der aktuellen Entwicklung bestehen konkrete Anfragen von Firmen für flächenintensive Neuansiedlungen. Diese Anfragen lassen sich mit den bestehenden, verfügbaren Reserveflächen nicht abdecken.

Für den aktuellen Bedarf ist aus städtebaulichen Gründen eine Konzentration auf den Hauptort Mitterteich anzustreben.

Dies entspricht auch der Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung (vgl. Kap. 2.3):
„Die regionale Wirtschaftsstruktur soll so verbessert und weiterentwickelt werden, dass die wirtschaftliche Leistungskraft nachhaltig gestärkt wird.
Es soll darauf hingewirkt werden, zusätzliche Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch Stärkung bereits ansässiger Betriebe zu schaffen.

Die Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Industrie soll gestärkt werden. Auf eine Verbesserung der Branchenstruktur soll insbesondere durch den Ausbau von technologisch hochstehenden, zukunftsorientierten Wirtschaftszweigen hingewirkt werden.

Gemäß 14. Änderung des Regionalplanes soll im Unterzentrum Mitterteich darauf hingewirkt werden, das Angebot an Arbeitsplätzen zu erhöhen“

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen, der Alternativenprüfung (Kap. 3.2.1), der landesplanerischen Ziele sowie der aktuellen Entwicklung erfolgt im Flächennutzungsplan die Vorbereitung der gewerblichen Entwicklung im wesentlichen im Anschluss an die vorhandenen Gewerbeansätze im Süden, Westen und Osten von Mitterteich in unmittelbarer Nähe zur den vorhandenen Umgehungsstraßen.

Zur Angebotserweiterung nicht landwirtschaftlicher Arbeitsplätze dient die Ausweisung eines größeren Teils der Gewerbeflächen als Industriegebiet. Bisher besteht in Mitterteich kaum ein Flächenangebot für die Ansiedlung großer Betriebe.

In Verbindung mit der aktuellen Entwicklung, insbesondere den konkret vorliegenden Anfragen, begründet sich das politisch gewollte Entwicklungspotential im Größenbereich von ca. **25 ha Gewerbegebiete** und ca. **25 ha Industriegebiete**. Hinzu kommen gut 20 leerstehende Betriebsgebäude im Kernort.

Der prognostizierte Bedarf ist somit mehr als gedeckt. Die Möglichkeit einer interkommunalen Entwicklung wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung nicht geprüft.

Die im Plan dargestellten Flächen entsprechen im wesentlichen dem Stadtentwicklungskonzept (SEK). Abweichend vom SEK ergeben sich nach Abwägung folgende Flächen:

GE/NB An der Rother Straße nordöstlich des Sport- und Freizeitzentrums
Die bebauten Grundstücksteile sind derzeit noch genutzt. Nach Abwägung der langfristigen Stadtentwicklungsziele mit den Eigentumsrechten und Nutzungsinteressen des bestehenden Betriebes wird insbesondere aufgrund der regionalplanerischen Zielsetzung, das Angebot an Arbeitsplätzen nicht nur zu erhalten, sondern zu erhöhen, verbleibt die Darstellung als GE/NB für die bebauten Grundstücksteile. Die nicht bebauten Flurstücke werden gegenüber dem bisherigen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt

GE an der Oberteicher Straße am westlichen Ortsrand von Mitterteich
Der aufparzellierte Teil an der Oberteicher Straße wird als Gewerbegebiet erhalten. Diese Fläche befindet sich direkt am Ortsrand, eine Erschließung ist z. T. vorhanden oder mit geringen Mitteln möglich. Es besteht eine verkehrsgünstige Lage mit kurzem Weg zur Autobahnanschlussstelle ohne Ortsdurchfahrten. Im Stadtentwicklungskonzept ist zudem eine Zufahrt zu den noch unbebauten innerörtlichen Gewerbe- und Mischgebietslücken an der Hüblteichstraße vorgeschlagen

5.3 Alternativen für die städtebauliche Entwicklung

Die dargestellten Wohnbauflächenpotentiale schließen an räumlich und erschließungstechnisch sinnvoller Stelle an die bisherigen Ortteile an. Alternative Standort bestehen nicht, ca. ¾ der Potentiale befinden sich am Kernort, der alle notwendigen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen aufweist.

Eine Erweiterung der Wohn- und Mischbauflächen am Südrand von Mitterteich, östlich der ST 2169 wurde aufgrund fehlendem Bedarf und aus ortsgestalterischen Gründen nicht weiterverfolgt.

Zur Gewerbeflächenentwicklung wurden statt der Ausweisung im Osten von Mitterteich Standorte in Autobahnnähe, insbesondere an der Anschlussstelle Nord diskutiert. Aufgrund der topografischen Verhältnisse und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes wurde auf diesen Standort verzichtet. Zusätzliche Gewerbeflächenpotentiale im Osten von Mitterteich an der Kreisstraße TIR 22 wurden aufgrund nicht nachweisbarem Bedarf reduziert. Eine Erweiterung der Gewerbeflächen zwischen den Dauerkleingärten und dem südlichen Ortsrand im Bereich der Seibertsbachniederung wurde aus wasserwirtschaftlichen Gründen und zur Entwicklung einer Grünachse verworfen.

Zusätzliche Gewerbeflächenpotentiale an der Rotherstraße wurden aufgrund nicht nachweisbarem Bedarf und der konfliktträchtigen Nähe zu Wohnbauflächen reduziert.

6 Infrastruktur

6.1 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch eine stadteigene Versorgung mit außerhalb der Stadt liegenden Brunnen sowie über die Steinwaldgruppe.

Für das Gewerbegebiet an der Oberteicher Straße ist der vorhandene Leitungsquerschnitt und Druck ausreichend, ebenso für die gewerblichen Bauflächen an der Anschlussstelle Süd (Versorgung über die Steinwaldgruppe).

Die Trinkwasserqualität ist beständig gut.

Abwasser

Die Stadt Mitterteich verfügt über eine zentrale Abwasserentsorgung. Die Untersuchungswerte sind einwandfrei.

Die Kapazität der vorhandenen Anlage ist bis 30.000 Einwohnerwerte ausgelegt und somit für die Fortschreibungsflächen ausreichend. Die Entsorgung der Gewerbegebietsfläche an der Oberteicher Straße kann im Trennsystem mit Schmutzwasserableitung durch den Bereich des Werk 2 der Porzellanfabrik erfolgen, die Regenwasserüberleitung in den Seibertsbach. Die Flächen an der Anschlußstelle Süd können ebenfalls im Trennsystem entwässert werden. Die vorhandenen Schmutzwasserleitungen sind ausreichend dimensioniert, die Regenwasserableitung kann über den Kainzbach erfolgen.

Für Telekommunikationseinrichtungen sind in den verbindlichen Bauleitplänen geeignete Trassen aufzunehmen.

Die vorhandenen Gasfernleitungen sind im Plan dargestellt.

Die E-ON Netz GmbH Bamberg weist auf folgendes hin:
Innerhalb der Leitungsschutzzonen der Hochspannungsfreileitungen ist nur eine eingeschränkte Bebauung möglich. Maßgebend sind hier die einschlägigen Normen DIN EN 50341 und DIN VDE 0105-100, in denen die Mindestabstände zwischen Verkehrsflächen, Bauwerken, Badeseen, Fischgewässern etc. zu den Leiterseilen, auch im ausgeschwungenen Zustand, festgelegt sind.
Es wird um Beachtung gebeten, dass alle Bauvorhaben (Häuser, Straßen, Lärmschutzwälle Straßenleuchen, Stellplätze, Fahnenmasten, Badeseen, Fischgewässer, Aufschüttungen, Abgrabungen, Anpflanzungen, etc.) die auf Grundstücken innerhalb der Leitungsschutzzonen liegen oder unmittelbar daran angrenzen, der E.ON Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen sind.
Die Bestands- und Betriebssicherheit der Hochspannungsleitungen muss jederzeit gewährleistet sein. Maßnahmen zur Sicherung des Leitungsbestandes und –betriebes, wie Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs bzw. auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzonen, müssen ungehindert durchgeführt werden können. Dies gilt auch in geplanten und bestehenden Schutzgebieten jeder Art.

Innerhalb der Leitungsschutzzonen dürfen nur Gehölze mit niedrigen Wuchseigenschaften gepflanzt werden; die Auswahl der Pflanzen sollt mit der E.ON abgestimmt werden.
An der Hochspannungsfreileitung können durch die Wirkung des elektrischen Feldes bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif Geräusche entstehen. Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelästigung wird bei der Bestimmung des Mindestabstandes zwischen bestehenden Freileitungen und neuen Wohn- bzw. Industriegebieten gebeten, die Grenzwerte nach der „Sechsten allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) unbedingt einzuhalten. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass ebenfalls durch die Wirkung des elektrischen Feldes, Beeinträchtigungen von elektronischen Geräten wie Computern, Messgeräten usw. möglich sind.

6.2 Gemeinbedarfsflächen, Grünflächen

Schulen und Kindergärten

Die Schule in Mitterteich besteht aus der Grund- und Hauptschule.
Die Kapazität ist ausreichend, es sind keine Erweiterungen geplant. Beide Schulen werden zukünftig weniger stark ausgelastet sein.

Bei der Schule sind Schulsportanlagen vorhanden.

Zur Zeit decken zwei Kindergärten den Bedarf der Stadt.

	Plätze
Hedwigsheim Mitterteich, kath. Kirchenverwaltung	
Städt. Kindergarten an der Waldsassener Str.	
Gesamt	**240**

Gemäß Berechnung des Stadtentwicklungskonzeptes sind derzeit 242 Kinder, im Jahr 2010 197 Kinder, im Jahr 2020 210 Kinder im Alter von 3-6 Jahren vorhanden.

Das Angebot ist somit ausreichend. Erweiterungen sind derzeit nicht geplant.

Des weiteren besteht ein Kinderhort der Caritas und eine Bambinogruppe der evangelischen Gemeinde.

Ein Jugendheim ist nicht vorhanden.

Gemäß Vorschlag des Stadtentwicklungskonzepts soll die Stadt Mitterteich in ihre Jugendfreizeiteinrichtungen und in qualitätsvolle Außenspielanlagen investieren. Aus Sicht der Planergruppe besteht derzeit bereits ein erhöhter Bedarf an einem größeren winterfesten Treffpunkt in der Stadt. Weiterhin sollte geprüft werden, inwiefern ein anderer Träger für eine zweite Einrichtung zu aktivieren ist.

Zur Altenpflege und Betreuung und sozialen Betreuung bestehen Einrichtungen der Arbeiterwohlfahrt, Elisabeth Werkstätten, Caritas, Altentagesstätte im Kellnerhaus sowie das privat geführte Haus Mutter Teresa. Das derzeitige Angebot kann als qualitativ und quantitativ hoch eingestuft werden. Aufgrund der steigenden Zahlen älterer Menschen sollten Dienstleistungs- und Freizeitangebote gepflegt und weiter ausgebaut werden.

Kinderspielplätze bzw. Bolzplätze sind in Mitterteich sowie in Kleinsterz und Pleussen vorhanden.

Sportplätze sind ausreichend vorhanden. Es besteht ein Hallenbad und ein Freibad sowie eine Eissporthalle und eine Mehrzweckhalle. In Großbüchlberg besteht kein Bedarf für einen Sportplatz.

Am Freizeitgelände in Mitterteich sind Grünflächen für Erweiterungen dargestellt.

In Großbüchlberg bestehen eine Sommerrodelbahn, ein Skilift sowie weitere privat betriebene Freizeitanlagen.

Im Plan sind wichtige, gliedernde bzw. parkartige Grünflächen dargestellt.

Friedhöfe

Der Friedhof in Mitterteich wird von den umliegenden Ortsteilen mitgenutzt. Wenige Bestattungen finden in Leonberg statt (Großensterz), ein kleinerer Friedhof besteht an der Kirche in Steinmühle. Es sind beim Friedhof in Mitterteich ausreichend Erweiterungsflächen vorhanden. Eine Gesamtfläche von gut 3 ha ist rechnerisch mit 4 m² Fläche pro EW (bei 7.500 EW) ausreichend.

6.3 Verkehrsflächen

Es ist anzustreben, Streckenstilllegungen und Rückbau der bestehenden Schieneninfrastruktur möglichst zu vermeiden. Der Erhalt einer leistungsfähigen Schieneninfrastruktur ist von besonderer Bedeutung (LEP 2006).

Die stillgelegten Flächen der Bahnlinien Wiesau – Tirschenreuth sowie die Strecke Richtung Waldsassen sind der landesplanerischen Zielvorstellung entsprechend als Bedarfsflächen Verkehr dargestellt. Teilflächen sind als Grünflächen mit Radwegen umgestaltet. In Ortsbereich von Mitterteich besteht ein erhebliches Potential für die Entwicklung einer „grünen Mitte".

Straßennetz:
Die Stadt Mitterteich ist über die Bundesautobahn A93 Regensburg – Hof mit den beiden Anschlussstellen Mitterteich Süd und Nord überregional gut angebunden.

Die Autobahndirektion Nordbayern weist auf folgendes hin:
Von den Betrieben dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A93 und deren Anschlussstellen beeinträchtigen können.
Durch geeignete Maßnahmen ist ein ausreichender Sicht- und Blendschutz zur BAB A93 zu errichten.

Im Jahr 2000 wurde die B 299 als Ortsumgehung von Mitterteich freigegeben.

Durch das Gemeindegebiet führt die Bundesstraße B15 sowie die Staatsstraße ST 2176. Weitere Straßenbauvorhaben bestehen derzeit nicht.

An Busverbindungen bestehen in Mitterteich:

- ESKA Stiftlandkraftverkehr, Linie Tirschenreuth – Mitterteich – Waldsassen mit ca. 13 Fahrten werktags
- Bahnbus mit Verbindungen nach Tirschenreuth, Waldsassen, Wiesau, Weiden und Marktredwitz
- Sowie ergänzend ein privater Anrufbus-Taxi

7 Denkmalpflege

Die in der vom Bayer. Landesamt für Denkmalpflege aufgestellten Denkmalliste enthaltenen Baudenkmäler sind im Flächennutzungsplan enthalten. 3 bekannte Bodendenkmäler sind ebenfalls im Plan mit der vom Landesamt versehenen Nummer dargestellt.
Die Baudenkmäler sind in folgender Liste zusammengestellt:

Stadt Mitterteich

Baudenkmäler

Mitterteich

Bachstraße. Bildwerk hl. Johann von Nepomuk, auf Sockel des 18. Jh.; Schnitzfigur 1980 als Kopie der zerfallenen Originalfigur; an der Brücke. [Fl.Nr. 211]

Bahnhofstraße. Schreiberbrücke, Steinquaderbau, Brüstung mit drei Reliefs, 1921. [Fl.Nr. 349/19]

Bahnhofstraße. Hungersäule, Pfeiler mit Laterne und Reliefs, 1921. [Fl.Nr. 349/19]

Kirchplatz. Kath. Pfarrkirche St. Jakobus Major, neuromanischer Bau, 1890, Turm bez. 1606; mit Ausstattung. [Fl.Nr. 1 und 2]

Kirchplatz. Mariensäule, 1896; Steinfigur hl. Johann von Nepomuk, bez. 1757. [Fl.Nr. 349/2]

Kirchplatz 2. Rathaus, Walmdach, 1731–34, erneuert 1911 und 1973. [Fl.Nr. 3]

Marktredwitzer Straße 18. Evang.-Luth. Pfarrkirche, Christuskirche, neuromanisch, 1896/7; mit Ausstattung. [Fl.Nr. 946/2]

Marktredwitzer Straße. Steinfigur des hl. Johann von Nepomuk, um 1920; an der Färberbrücke. [Fl.Nr. 922]

Martin-Zehendner-Straße. Hungersäule, steinerner Pfeiler, bez. 1921; bei Haus Nr. 1. [Fl.Nr. 254/2]

Waldsassener Straße. Kath. Friedhofkapelle Mariä Hilf, mit Kuppeldachreiter, bez. 1780; mit Ausstattung. [Fl.Nr. 50]

Waldsassener Straße. Kriegerdenkmal, Steinsäulen-Apsis mit Figurengruppe, 1933. [Fl.Nr. 407/4]

Gulg (Gemarkung Leonberg)

Kapelle zur Erinnerung an die Befreiungskriege, um 1815; mit Ausstattung; östlich von Haus Nr. 4. [Fl.Nr. 462]

Pleußen

Wallfahrtskapelle Unserer Lieben Frau auf dem Gommelberg, um 1890; mit Ausstattung. [Fl.Nr. 288/2]

Steinkreuz, wohl 17. Jh.; versetzt an den neuen Weg nach Fokkenfeld. [Fl.Nr. 7/3]

Steinmühle (Gemarkung Pleußen)

Kath. Expositurkirche St. Joseph, 1933/4; mit Ausstattung. [Fl.Nr. 165/8]

Steinmühlkapelle, Kriegergedächtnis, 1870/71; mit Ausstattung; südöstlich. [Fl.Nr. 670/3]

Nr. Untere Denkmalschutzbehörde

45 Landkreis Tirschenreuth

DENKMÄLER IN BAYERN / DENKMALLISTE TEIL A: BAUDENKMALE

Ergänzungsblatt **Nachtrag**

Gemeinde Stadt Mitterteich

Ort Pechofen

Objekt **Haus Nr. 1.** Ehem. Bauernhaus, stattlicher zweigeschossiger Massivbau mit Krüppelwalmdach und ausgedehnter gewölbter Stallanlage, nach Mitte 19. Jh. (Fl.Nr. 2)

8 Immissionsschutz

Für Fortschreibungsflächen im Einflussbereich der Bundesautobahn A93 sind Schallschutzgutachten im verbindlichen Bauleitplanverfahren nachzuweisen.

Sind infolge dessen Lärmschutzmaßnahmen zu veranlassen, so können diesbezüglich keine Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik Deutschland, dem Freistaat Bayern oder deren Bediensteten geltend gemacht werden.

Eine überschlägige schalltechnische Berechnung nach DIN 18005 für die wesentlichen Fortschreibungsflächen ist im Anhang enthalten. Zu berücksichtigen ist, dass an aktuellen Verkehrszahlen die Daten des Jahres 2000 zur Verfügung standen. Durch die spätere Freigabe der Umgehungsstraße haben sich die Zahlen vermutlich deutlich verändert. Eine Neuberechnung in der verbindlichen Bauleitplanung ist notwendig.

Aus der historischen Entwicklung der Stadt ist die Nutzungsmischung und das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe bedingt. Eine Entflechtung konnte bisher kaum erreicht werden. Insbesondere an das für die Stadt als Arbeitgeber wichtige Industriegebiet der Schott Rohrglas grenzen Wohnnutzungen an. Im weiteren Stadtentwicklungskonzept wird das Thema vertieft zu behandeln sein.

Die Situierung zusätzlicher Gewerbeflächen zwischen der B 299 und dem Industriegebiet der Schott eröffnet zum einen die Chance auf eine Verbesserung des Zulieferverkehrs, zum anderen verbleibt eine konfliktträchtige Misch- /Wohnnutzung zwischen den beiden Gebieten.

9 Landschaftsplan - Fortschreibung

Die Stadt Mitterteich verfügt über einen rechtskräftigen Landschaftsplan, bekannt gemacht am 17..11.1987. Der Landschaftsplan wurde in den Flächenutzungsplan integriert und fortgeschrieben (nachrichtliche Darstellungen wurden aktualisiert).

9.1 Schutzgebiete

Die bestehenden Schutzgebiete wurden aktualisiert.
Die Schutzgebietsvorschläge sind an das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Tirschenreuth angepasst.

Folgende Schutzvorschläge sind im Planteil dargestellt:

Naturschutzgebiet

- Eine kleine Fläche des Seibertsbachtal westlich von Oberteich

Geschützter Landschaftsbestandteil und flächenhafte Naturdenkmäler

- Oberteicher Moorgebiet
- Herrenteiche
- Tiegelteiche
- Großbüchlberg (Übernahme aus bisherigem Landschaftsplan)

Darüberhinaus sind aus dem bisherigen Landschaftsplan Vorschläge für einzelne Naturdenkmäler (prägende Einzelbäume) übernommen.

9.2 Amtliche Biotopkartierung

Die amtliche Biotopkartierung des Landesamtes für Umweltschutz ist nachrichtlich in den Planteil übernommen. An einer Stelle ist ein zum Teil nach Art. 13d BayNatSchG geschützter Biotop ergänzt worden.

9.3 Waldfunktionen

Die aktuelle Waldfunktionskarte wurde nachrichtlich in den Planteil übernommen.

9.4 Bestand an Wald, Feldgehölzen und Hecken

Die Bestanddarstellungen wurden anhand Luftbilder und Geländeerhebungen aktualisiert.

9.5 Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Darstellungen des bisherigen Landschaftsplan wurden aktualisiert.
Die Darstellung von landwirtschaftlichen Flächen mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion, die von Bebauung und Aufforstung freizuhalten sind, wurde aktualisiert.
Generell sollten strukturarme Landschaftsteile besser durchgrünt werden.

9.5.1 Potentieller Aktionsradius des Weißstorch

Beim vom Aussterben bedrohten Weißstorch ist von einem Aktionsradius von 2,5 – 3 km auszugehen. Für die Jungenaufzucht sind Nahrungsflächen im Umkreis von weniger als 1 km notwendig. Verbesserungsmaßnahmen sind vor allem in diesem Bereich (1 km um den Horst) notwendig. Im diesem Bereich sollen keine flächigen oder riegelartigen Gehölzpflanzungen oder Aufforstungen die Qualität der Nahrungsflächen beeinträchtigen. Durch die Anlage von Kleingewässern und feuchten Seigen sollte das Nahrungsangebot verbessert werden.
Der Horst in Oberteich ist seit vielen Jahren nicht mehr besetzt. Dennoch wird eine Wiederbesiedlung naturschutzfachlich angestrebt.

Im Plan ist ein Aktionsradius von 2,5 km angegeben.

Dabei wird deutlich, dass wesentliche Entwicklungsflächen auf gewerblichem Sektor innerhalb des Aktionsradius liegen. Eine Wiederansiedlung wird dadurch erschwert.

9.5.2 Abbauflächen und Rohstoffsicherungsflächen

Im Großensterzer Wald sind größere Teilflächen innerhalb des FFH-Gebiets als Vorbehaltsflächen für die Rohstoffgewinnung nachrichtlich dargestellt. Bei Konkretisierung möglicher Abbauvorhaben sind die Erhaltungsziele der FFH-Gebiete zu berücksichtigen. Gegebenenfalls ist eine Abbautätigkeit mit den Schutzzielen nicht vereinbar.

9.5.3 Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit Erholungsfunktion

Die gewünschte und durch den Flächennutzungsplan dargestellte Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung und ihrer Bedeutung für das Entstehen der Kulturlandschaft ist wichtig und soll weiterhin uneingeschränkt möglich sein. Dies gilt auch für privilegierte Vorhaben im Außenbereich.
Die erhöhte Funktion der dargestellten landwirtschaftlichen Flächen um Großbüchelberg als wichtiger (gemäß §1 Abs. 6 Ziff. 3. BauGB zu berücksichtigender) Belang zur Erholungsnutzung ist daneben nicht zu vernachlässigen.

9.5.4 Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion

Nach Anregung des Amtes für Landwirtschaft und Forsten sollten Bauvorhaben im Rahmen von land-, forst- und teichwirtschaftlichen Betrieben sowie im Rahmen naturverträglicher Erholungseinrichtungen in den gekennzeichneten Bereichen mit der zugewiesenen landschaftsplanerischen Funktion zulässig bleiben.

ANLAGEN

- Bauflächenpotentiale
- Vorhandene Baulücken
- Schalltechnische Berechnungen
- Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

Potentialflächen Stadt Mitterteich

Potentialflächen

Ortsteil Pleußen

Ortsteil Großbüchlberg

Tabelle

Einzelne Baulücken und unbebaute Parzellen Mitterteich und Pleussen
Stand: 03.04.2006

Mitterteich 60 Parzellen x 650 m²	3,9 ha
Pleussen	
23 Parzellen x 750 m²	1,73 ha
Gesamt	5,63 ha

In den restlichen Ortsteilen besteht kein nennenswertes Potential.

Fast alle Parzellen sind in Privateigentum ohne Bauzwang.
Im Planungszeitraum ist realistisch ein Baulückenschluss von 35 % der bestehenden Baulücken und verfügbaren Parzellen anzusetzen.

Somit besteht im Planungszeitraum ein Kontingent von **ca. 2 ha**.

Überschlägige Schalltechnische Berechnungen nach DIN 18005

Beurteilungsfläche: Anschlussstelle Mitterteich Süd, Industriegebiete

Zählstelle: **60399002**

Verkehrsbelastung: PKW: 11.016
LKW: 2.899
Gesamt : 13.915

Prognosebelastung: 25.000

Verkehrsstärke:

V_{Tag}: 1.500 KFZ/Std
25 % LKW-Anteil

V_{Nacht}: 350 KFZ / Std
45 % LKW Anteil

Vorläufiger Mittelungspegel nach Bild 3:

L_M tags 73,5 dB
L_M nachts 69,5 dB

Korrekturfaktoren:

Straßenoberfläche	Asphalt	- 0,5 dB
Steigung	2,6 %	0 dB
Geschwindigkeit	120 + tags 120 + nachts	+ 0,75 dB + 0,25 dB
Entfernung	40 m	- 2,75 dB
Saldo tags **Saldo nachts**		**- 2,5 dB** **- 3,0 dB**

Endgültiger Beurteilungspegel:

L_M tags 71 dB
L_M nachts 66,5 dB

Ergebnis:
Die für Industriegebiete genannten Orientierungswerte von
Tags 70 dB
Nachts 70 dB
werden tags geringfügig überschritten. Bei Einhaltung eines entsprechenden Abstandes erscheint die Ausweisung einer ordentlichen Abwägung zugänglich.

Beurteilungsfläche: Anschlussstelle Mitterteich Süd, gewerbliche Bauflächen östlich der BAB

Zählstelle: 60399002

Verkehrsbelastung: PKW: 11.016
LKW: 2.899
Gesamt : 13.915

Prognosebelastung: 25.000

Verkehrsstärke:

V_{Tag}: 1.500 KFZ/Std
25 % LKW-Anteil

V_{Nacht}: 350 KFZ / Std
45 % LKW Anteil

Vorläufiger Mittelungspegel nach Bild 3:

L_M tags 73,5 dB
L_M nachts 69,5 dB

Korrekturfaktoren:

Straßenoberfläche	Asphalt	- 0,5 dB
Steigung	2,6 %	0 dB
Geschwindigkeit	120 + tags	+ 0,75 dB
	120 + nachts	+ 0,25 dB
Entfernung	440 m	- 18,5 dB
Saldo tags		**- 18,25 dB**
Saldo nachts		**- 18,75 dB**

Endgültiger Beurteilungspegel:

L_M tags 55,25 dB
L_M nachts 50,75 dB

Ergebnis:

Die für Gewerbegebiete genannten Orientierungswerte von
Tags 65 dB
Nachts 55 dB
werden durch die BAB nicht überschritten. Die Beurteilung des Verkehrslärm der B 299 sollte nach Vorlage der aktuellen Verkehrszahlen erfolgen, da bei Ermittlung der Zahlen von 2000 die Umgehungsstraße noch nicht eröffnet war.

Zu beachten ist auch der südöstlich gelegene Ortteil Kleinsterz.

Eine überschlägige Prognose der Geräuschimmissionen aus diesen Flächen nach der DIN 18005[1] im südöstlich gelegenen Kleinsterz ergab Werte für die Beurteilungspegel, die eine unbeschränkte Nutzung des GI/GE-Gebiets zur Nachtzeit nicht zulassen. Im Aufstellungsverfahren des zugehörigen Bebauungsplans ist dies mit entsprechenden Festsetzungen zu berücksichtigen. Praktisch kann dieser Konflikt mit der Begrenzung der Schallleistung (Absenkung des flächenbezogenen Schallleistungspegels zur Nachtzeit gegenüber den Werten der DIN 18005) aus den Gewerbeflächen – insbesondere der GI-Fläche – gelöst werden.

Beurteilungsfläche: Anschlussstelle Mitterteich Nord, Gewerbegebiet östlich der BAB

Zählstelle: 60399002

Verkehrsbelastung:	PKW:	11.016
	LKW:	2.899
	Gesamt :	13.915

Prognosebelastung: 25.000

Verkehrsstärke:

V_{Tag}: 1.500 KFZ/Std
25 % LKW-Anteil

V_{Nacht}: 350 KFZ / Std
45 % LKW Anteil

Vorläufiger Mittelungspegel nach Bild 3:

L_M tags 73,5 dB
L_M nachts 69,5 dB

Korrekturfaktoren:

Straßenoberfläche	Asphalt	- 0,5 dB
Steigung	2,6 %	0 dB
Geschwindigkeit	120 + tags	+ 0,75 dB
	120 + nachts	+ 0,25 dB
Entfernung	180 m	- -14,0 dB
Saldo tags		**- 13,75 dB**
Saldo nachts		**- 14,25 dB**

Endgültiger Beurteilungspegel:

L_M tags 59,75 dB
L_M nachts 55,25 dB

Ergebnis:
Die für Gewerbegebiete genannten Orientierungswerte von
Tags 65 dB
Nachts 55 dB
werden durch die BAB nachts erreicht. Die Beurteilung des Verkehrslärm der B 15 sollte nach Vorlage der aktuellen Verkehrszahlen erfolgen, eine differenzierte Berechnung unter Berücksichtigung der Geländeverhältnisse ist im Bebauungsplanverfahren notwendig.

flächennutzungsplan

mit integriertem landschaftsplan

mitterteich

umweltbericht

fassung: 02. april 2007

1.1 Beschreibung der Planung 3
1.1.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung 3
1.1.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten 3
1.2 Prüfmethoden der Umweltprüfung 4
1.2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung 4
1.2.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Informationen 4
1.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung 4
1.4 Kurzbeschreibung des derzeitigen Umweltzustandes im Gesamtgebiet 6
1.4.1 Schutzgut Mensch 6
1.4.2 Schutzgut Tiere 6
1.4.3 Schutzgut Pflanzen 7
1.4.4 Schutzgut Boden 7
1.4.5 Schutzgut Wasser 7
1.4.6 Schutzgut Klima/Luft 8
1.4.7 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild 8
1.4.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 9
1.4.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 9
1.5 Beschreibung des Umweltzustandes der wesentlichen, in der Flächennutzungsplanfortschreibung beinhalteten Bauflächenpotentiale 9
1.6 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Flächennutzungsplanfortschreibung 10
1.7 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 10
1.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 11
1.9 Geschätzter Kompensationsbedarf 11
1.10 geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen durch den Bebauungsplan (Monitoring) 12
1.11 Zusammenfassung 12

Anhang:
Tabellarische Beschreibung des Umweltzustandes
der wesentlichen, in der Flächennutzungsplanfortschreibung beinhalteten Bauflächenpotentiale 13

1.1 Beschreibung der Planung

1.1.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Mitterteich wurde genehmigt mit Bescheid Nr. 420 – 1191 TIR 16/15/86, bekannt gemacht am 17.11.1987.

Seitdem haben sich im Gemeindegebiet vielfältige Veränderungen ergeben.

Aufgrund der mehrere Jahre zurückliegenden Verfahrensschritte von Einzeländerungen zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan sowie dem erheblichen Änderungsumfang erfolgt nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und nach Anregung der Höheren Landesplanungsbehörde eine Fortschreibung des gesamten Gemeindegebiets unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Stadtentwicklungskonzeptes aus dem Programm Stadtumbau West.

Gegenüber den bisherigen Planungen ergibt sich eine deutliche Reduzierung der Bauflächenpotentiale.

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beinhaltet eine Anpassung der Bestandsgebiete an die derzeitige Nutzung sowie eine zusätzliches Entwicklungspotential von ca. 19 ha Wohnbauflächen, 10 ha Mischbauflächen und 50 ha gewerbliche und industrielle Bauflächen.

1.1.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die gemeindliche Bauleit- und Landschaftsplanung ist im Baugesetzbuch und den Naturschutzgesetzen geregelt. Nach §1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nach §5 (1) BauGB sollen Flächennutzungspläne nach 15 Jahren überprüft und soweit erforderlich geändert ergänzt oder neu aufgestellt werden. Alternative Möglichkeiten bestehen nicht.

Die dargestellten Wohnbauflächenpotentiale schließen an räumlich und erschließungstechnisch sinnvoller Stelle an die bisherigen Ortsteile an. Alternative Standorte bestehen nicht, ca. ¾ der Potentiale befinden sich am Kernort, der alle notwendigen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen aufweist.

Eine Erweiterung der Wohn- und Mischbauflächen am Südrand von Mitterteich, östlich der ST 2169 wurde aufgrund fehlendem Bedarf und aus ortsgestalterischen Gründen nicht weiterverfolgt.

Zur Gewerbeflächenentwicklung wurden statt der Ausweisung im Osten von Mitterteich Standorte in Autobahnnähe, insbesondere an der Anschlussstelle Nord diskutiert. Aufgrund der topografischen Verhältnisse und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes wurde auf diesen Standort verzichtet. Zusätzliche Gewerbeflächenpotentiale im Osten von Mitterteich an der Kreisstraße TIR 22 wurden aufgrund nicht nachweisbarem Bedarf reduziert. Eine Erweiterung der Gewerbeflächen zwischen den Dauerkleingärten und dem südlichen Ortsrand im Bereich der Seibertsbachniederung wurde aus wasserwirtschaftlichen Gründen und zur Entwicklung einer Grünachse verworfen.

Zusätzliche Gewerbeflächenpotentiale an der Rotherstraße wurden aufgrund nicht nachweisbarem Bedarf und der konfliktträchtigen Nähe zu Wohnbauflächen reduziert.

1.2 Prüfmethoden der Umweltprüfung

1.2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Der räumliche Umfang umfasst den gesamten Gemeindebereich von Mitterteich. Planungsinhalt sind die gegenüber dem gültigen Flächennutzungsplan geänderten oder ergänzten Darstellungen. Für den gültigen Flächennutzungsplan liegt ein Landschaftsplan vor, der mit fortgeschrieben wird. Die Bestandsaufnahme und Bewertung des Landschaftsplanes wird beim Umweltbericht gemäß §2 Abs. 4 letzter Satz mit herangezogen.

1.2.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Informationen

Derzeit keine bekannt

1.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Grundlage für die gemeindliche Bauleitplanung und Landschaftsplanung sind die gesetzlichen Vorgaben (Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Naturschutzgesetz), die Regionalpläne mit Landschaftsrahmenplänen, das bayer. Landesentwicklungsprogramm, sowie die naturschutzfachlichen Pläne und Programme wie das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Tirschenreuth, die Artenschutzkartierung und die amtliche Biotopkartierung des Landesamtes für Umweltschutz, sowie die bestehenden naturschutzfachlichen und städtebaulichen Planungen.

Die genannten Vorgaben wurden bei Erstellung des Entwurfs ausgewertet und im Planungsprozeß berücksichtigt.

Es besteht eine Anpassungspflicht des Bauleitplans an die Ziele der Raumordnung gemäß §1 Abs. BauGB. Die Ziele Raumordnung und Landesplanung, sind in Kap. 3 der Begründung zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes dargestellt.

Grundlage	Inhaltliche Vorgabe	Berücksichtigung
Umweltbezogene Ziele der Raumordnung nach §1 Abs. 4 BauGB i. V. m. §2 Abs. 2 Nr. 8 ROG	Natur und Landschaft sind dauerhaft zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln (...)	Fortschreibung des Landschaftsplanes parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes
Bodenschutzklausel nach §1a Abs. 2 BauGB	sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Entwicklung	Berücksichtigung in der Abwägung, Prüfung von Alternativen der Innenentwicklung
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §1a Abs. 2 BauGB	Eingriffsregelung ist auf die Schutzgüter nach BNatSchG anzuwenden für alle Fortschreibungsflächen und nicht bebaute Flächen, für die kein verbindlicher Bauleitplan besteht	Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffregelung im Landschaftsplan, Ermittlung von Ausgleichsumfang und Ausgleichsmöglichkeiten
Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung i. S. d. §1a Abs. 4 BauGB	Vorabschätzung auf Eingriffserheblichkeit des Bauleitplanes für das Gebiet Nr. FFH 6139-371	Unverbindliche Vorabschätzung im Rahmen des Umweltberichtes, keine formalisierte Vorprüfung oder Verträglichkeitsstudie
Trennungsgrundsatz nach §50 BimSchG	Schädliche Umweltauswirkungen sind auf ausschließlich oder überwiegend zum Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete zu vermeiden	Prüfung des Trennungsgrundsatzes im Rahmen der Umweltprüfung, Schutzgut Mensch
Weitere Umweltziele in Fachplänen	Fachpläne nach Naturschutz-, Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht Grünflächenplanung im Stadtentwicklungskonzept	Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Schutzgebiete sowie der naturschutzfachlichen Programme und Pläne im Rahmen der Fortschreibung des Landschaftsplanes; Berücksichtigung der bekannten Überschwemmungsgrenzen bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, Berücksichtigung der wasserrechtlichen Programme und Pläne bei der Fortschreibung des Bauleitplanes; Abfall- und Immissionsrechtliche Fachpläne sind im Gemeindegebiet nicht bekannt. Die Vorschläge zur Grünflächenentwicklung des Stadtentwicklungskonzeptes wurden in die Abwägung eingestellt und teilweise in den Flächennutzungsplan übernommen

1.4 Kurzbeschreibung des derzeitigen Umweltzustandes im Gesamtgebiet

1.4.1 Schutzgut Mensch

Die umliegenden Ortsteile des Gemeindegebiets sind ländlich geprägt. Am Hauptort Mitterteich besteht eine verdichtete bauliche Nutzung. In den einzelnen Ortsteilen liegen unterschiedliche Belastungen durch Straßen- und Gewerbelärm vor.

Erhebliche Belastungen durch Staub- oder gasförmige Emissionen oder Erschütterungen sind nicht bekannt.

In einigen Bereichen besteht im Bestand eine ungünstige Zuordnung schützwürdiger Flächen, die vorwiegend dem Wohnen dienen zu Flächennutzungen, von denen schädliche Umweltauswirkungen ausgehen können.

Die sind

- Das Gelände der Fa. Schott mit südöstlich und südwestlich angrenzenden Wohnnutzungen
- Die Gewerbefläche an der Rother Straße zwischen Freizeitgelände und Wohngebieten an der Jakob-Bauer-Straße
- Die Gewerbeflächen am Schwalbachweg nördlich der Wohnbauflächen

Die Daten der aktuellen Verkehrszählung lagen im Sommer 2006 noch nicht vor. Die Ergebnisse der überschlägigen Ermittlung des Beurteilungspegels sind im Anhang zum Flächennutzungsplan enthalten.

Lärmminderungspläne bestehen nicht.

An die bestehenden Sportanlagen grenzen keine Wohnbauflächen an.

Angaben zu elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor. Im östlichen Teil von Oberteich liegen Wohngebäude in einem Abstand von ca. 100m Entfernung zur nächsten Hochspannungsfreileitung.

Die Versorgung mit Erholungseinrichtungen ist sehr gut.

Die abwechslungsreiche Landschaft in großen Gemeindeteilen ist für die Erholungsnutzung von erhöhter Bedeutung. Die Situation der innerörtlichen Grünverbindungen wurde im Rahmen der Fortschreibung auf Basis des Stadtentwicklungskonzeptes diskutiert.

1.4.2 Schutzgut Tiere

Im Rahmen der Landschaftsplanung erfolgte keine Bestandsaufnahme der Tierwelt. Im gültigen Landschaftsplan wird unter Kap. 1.7, b) lediglich auf das Vorkommen des Weißstorches hingewiesen.
Der Horst in Oberteich ist seit einigen Jahren nicht mehr besetzt.

1.4.3 Schutzgut Pflanzen

Der landschaftliche Teilraum ist durch einen hohen Waldanteil geprägt. Nach Seibert, 1968, handelt es sich bei der potentiell-natürlichen Vegetation außerhalb der Talzonen um Eichen-Tannenwald, der jedoch weitgehend zu Forsten aus Kiefer und Fichte umstrukturiert ist. In den Tallagen mit Staunässe ist die natürliche Gesellschaft der Preiselbeer-Eichenwald und der Moos-Kiefernwald. Die heutige Nutzung dieser Flächen ist durch Gründland gekennzeichnet.

Weite, nicht bewaldete Bereiche sind ackerbaulich oder für Infrastruktureinrichtungen und Bauflächen genutzt. Im Rahmen der Fortschreibung des Landschaftsplanes erfolgte eine Geländebegehung zur Aktualisierung des Bauleitplanes. Die amtliche Biotopkartierung, das Arten –und Biotopschutzprogramm und die Artenschutzkartierung wurden ausgewertet.

Wesentliche, schützenswerte Flächen sind durch die Fortschreibungsflächen nicht betroffen.

1.4.4 Schutzgut Boden

Die aus den vorgenannten Gesteinen entstandenen Bodenarten sind grusige, lehmige bis stark lehmige Sandböden mit wechselndem Steinanteil, sandige Lehmböden bis Lehmböden, die zum teil steinig und geröllführend sind.
Vorherrschende Bodentypen sind Braunerden und Parabraunerden, die zumeist mittlere Tiefgründigkeit aufweisen. Staunässe in Muldenlagen führen vereinzelt zu Podsolierungserscheinungen. Reine Podsole (humusarme Bleicherde) sind selten.
Derartige Böden stellen gut leistungsfähige Roggen-Kartoffel-Haferböden dar, deren Qualität sich durch Basen- und Phosphatanreicherung bis zur Weizen- und Rübenfruchtfähigkeit verbessern lässt.

Die Wiedernutzbarmachung von Bracheflächen wurde im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes geprüft. Es ergeben sich eine Reihe von Möglichkeiten, die zum einen eine zusätzliche Bodeninanspruchnahme bisher unbebauter Flächen vermeiden, zum anderen eine Teilentsiegelung oder Sanierung bisherige Flächen ermöglichen könnten:

- Höftmann-Gelände,
- brach liegende Betriebe an der Hüblteichstraße,
- leer stehender Dachdeckerbetrieb Helfrecht an der Wiesauer Straße,
- Gelände um den Bauhof,
- Gelände nach Abbruch des Hufeisens,
- Raiffeisen Gebäude am ehemaligen Bahngelände,

Angaben über Altlastenverdachtsflächen liegen nicht vor.

1.4.5 Schutzgut Wasser

An Bächen durchziehen das Untersuchungsgebiet der Kainzbach (bei Großensterz), die Wiesau (längs der südlichen Stadtgrenze), die Lausnitz im nördlichen Gemeindegebiet sowie der Seibertsbach, der die Kernstadt Mitterteich gliedert.

Seibertsbach und Lausnitz sind Seitenbäche der Wondreb und entwässern zur Elbe hin, wohingegen die beiden erstgenannten Bäche (Wiesau, Kainzbach) über die Waldnaab zum Einzugsgebiet der Donau zu rechnen sind.

Im Bereich östlich Großensterz und westlich Kleinsterz befinden sich größere zusammenhängende Teichflächen, die vorwiegend fischereiwirtschaftlich genutzt werden.

Die Überschwemmungsflächen des Seibertsbaches sind mit der Hochwasserlinie von 1954 im Plan gekennzeichnet.

Angaben über den Grundwasser liegen nur vereinzelt vor.

Wasserschutzgebiete bestehen im Gemeindegebiet nicht.

1.4.6 Schutzgut Klima/Luft

Das Untersuchungsgebiet zählt im nördlichen und westlichen Teil zu den Ausläufern des Fichtelgebirges, im östlichen und südlichen Teil zum thüringisch-fränkischen Mittelgebirge (Naab-Wondreb-Senke).

Der Talboden des Seibertsbach liegt im Bereich Mitterteich bei ca. 500 m üNN. Nördlich und westlichsteigt das Gelände bis über 600m an, die südlichen Gemeindeteile liegen im Bereich des Großensterzer Waldes bei ca. 500 bis 520 m. Die östlich an das Gemeindegebiet angrenzenden Teilräume weisen Erhebungen bis 560 m auf. Es kann von einer leichten, nach Süden offenen Beckenlage gesprochen werden.

Für den Luftaustausch sind die Zufuhr von Nordwesten sowie die freien Abzugsmöglichkeiten in die südlichen Verebnungsflächen für das Stadtklima wichtig. Luftreinhaltepläne bestehen nicht.

1.4.7 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Einbindung der Orte in die Landschaft ist uneinheitlich. Von hoher Bedeutung für das Landschaftsbild sind die exponierten Bereiche um Großbüchelberg.

Optisch wird der Eindruck von Mitterteich durch die Gewerbebauten und Schornsteine geprägt. Im Westen besteht durch die großzügigen Grünflächen ein harmonischer Übergang zur Landschaft. Die Gewerbeflächenentwicklung im Bereich der Autobahnanschlussstelle Süd ist kein Gewinn für die Landschaft. Die Grünflächen entlang des Seibertsbaches mit der Kleingartenanlage bilden eine schwach ausgeprägte, räumliche Gliederung. Die Talaue des Seibertsbaches ist im Stadtbereich kaum ablesbar. Zudem bestehen im unmittelbaren Talraum gewerbliche genutzte, z. T. brachliegende Betriebsgrundstücke.

Oberteich, Kleinsterz und Großensterz haben den ländlichen Charakter erhalten, prägende Großbäume sind vorhanden.

In Kleinbüchelberg ist eine ungünstige bandartige Entwicklung am nördlichen Ortsrand entstanden.

In Pleußen hat eine Zusammenschluß der historischen Ortsmitte von Pleußen und Neupleußen stattgefunden. Der Zusammenschluß wird durch die B 299 unterbrochen.

Eine deutlich wahrnehmbare Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch die Bundesautobahn und die Ortsumgehung der B 299 entstanden.

Eine wichtige Sichtachse stellt die Verlängerung der Großbüchelberger Straße dar. Die Verlängerung der Marktredwitzer Straße steigt nach Westen zur Bundesautobahn an. Sowohl für das Orts- als auch das Landschaftsbild ist die Gestaltung zukünftiger Flächen am Westrand von Mitterteich von erhöhter Bedeutung.

Die vorhandenen Abbau- und Deponieflächen sind inzwischen ausreichend in die Landschaft eingebunden.

1.4.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Der ehemaliger Basaltabbau bei Steinmuehle am nördlichen Ortrand ist im Geotopkataster des Bayer. Geologischen Landesamtes geführt.

Neben den Baudenkmälern bestehen keine besonders nennenswerten Kulturgüter. Landschaftstypisch sind vielen in der Region vorhandenen Fischteiche.

1.4.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es bestehen keine nennenswerten, im Rahmen der Flächennutzungsplanung beachtlichen Wechselwirkungen. Lediglich bei der Wiedernutzbarmachung von Industrie- und Gewerbebrachen insbesondere im Bereich der Talaue des Seibertsbaches, ist der mögliche Einfluß von Schadstoffbelastungen im Boden auf den Wasserhaushalt zu beachten. Bei der Entwicklung von linearen Freiraum- und Grünverbindungen sollte die positive Wirkung auf das Stadt- und Kleinklima berücksichtigt werden.

1.5 Beschreibung des Umweltzustandes der wesentlichen, in der Flächennutzungsplanfortschreibung beinhalteten Bauflächenpotentiale

Die Tabellen im Anhang stellen den Umweltzustand der einzelnen Schutzgüter aller wesentlichen Bauflächenpotentiale übersichtlich mit einer Kurzbewertung dar.

1.6 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Flächennutzungsplanfortschreibung

Schutzgut	zu erwartende, erhebliche Auswirkungen
Mensch:	Zusätzliche Verkehrsbelastungen können bei Umsetzung der gewerblichen Bauflächen entstehen. Durch die Zuordnung zu den Hauptverkehrsachsen am Stadtrand sind die Auswirkungen jedoch nicht als erheblich einzustufen. Die Umsetzung der Wohnbauflächen wird geringfügig in Teilbereiche zu zusätzlichen Verkehrsbelastungen führen. In Teilbereichen sind die Auswirkungen vorhandener Emissionsquellen auf die Bauflächenpotentiale beachtlich. Die schalltechnischen Berechnungen im Anhang geben über Verkehrslärmkonflikte Aufschluß. Die Zuordnung bestehender gewerblicher Fläche im direkten Anschluß an Wohnnutzungen konnte im Rahmen der Fortschreibung in Mitterteich nicht gelöst werden. Die im Stadtentwicklungskonzept angeregten Verbesserungen der Frei- und Grünflächenverbindungen wurden in der Abwägung grundsätzlich begrüßt. In wenigen Teilbereichen wurden entsprechende Flächen dargestellt. Ein Ausbau der Erholungsnutzungen im Bereich Großbüchelberg wird ermöglicht.
Tiere und Pflanzen	Die Reduzierung der Bauflächenpotentiale durch die Fortschreibung verhindert eine übermäßige Inanspruchnahme von natürlichen Lebensräumen. Das in der Fortschreibung beinhaltete Schutzflächenkonzept dient der Dokumentation und dem Schutz der wesentlichen, erhaltenswerten und entwicklungsfähigen Biotopkomplexen.
Boden	Die Reduzierung der Bauflächenpotentiale durch die Fortschreibung verhindert eine übermäßige Inanspruchnahme von unversiegeltem Boden und sichert die natürlichen Bodenfunktionen. Auswirkungen entstehen bei Bebauung der dargestellten Bauflächenpotentiale.
Wasser	Auswirkungen können bei Bebauung bzw. Wiedernutzbarmachung der dargestellten Bauflächenpotentiale entstehen. In Teilbereichen wurden Bauflächen innerhalb des bekannten Überschwemmungsbereiches des Seibertsbaches zurückgenommen.
Luft	Auswirkungen bei Bebauung der dargestellten Potentiale, insbesondere bei industrieller Nutzung sind nicht ausgeschlossen.
Landschafts- und Ortsbild, **Kultur und Sachgüter**	Die Reduzierung der Bauflächenpotentiale durch die Fortschreibung verhindert eine übermäßige Inanspruchnahme von unbebauten Ortsrandbereichen. Auswirkungen bei Bebauung der dargestellten Potentiale, insbesondere bei unzureichender Ein- und Durchgrünung sind nicht ausgeschlossen.

1.7 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es ergäben sich zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten aufgrund der im bisherigen Plan über das nunmehr vorliegende Maß hinaus gehende Bauflächenpotentiale.

Aufgrund des in der Begründung zur Fortschreibung dargelegten Planbedürfnisses besteht keine alternative Möglichkeit.

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

Durch die Reduzierung der bisherigen Bauflächenpotentiale können unnötige Belastungen der Schutzgüter vermieden werden. Maßnahmen zur Einbindung der Bauflächen in die Landschaft sind in den tabellarischen Bestandsbeschreibungen genannt. Die Sicherstellung sollte in den verbindlichen Bauleitplänen erfolgen.

Zum Ausgleich unvermeidbarer Auswirkungen sind naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen notwendig. Das voraussichtlich erforderliche Kontingent ist im folgenden ermittelt. In den verbindlichen Bauleitplänen sollten Teile dieser Ausgleichsmaßnahmen im Eingriffsbereich umgesetzt werden.

1.9 Geschätzter Kompensationsbedarf

Die Einschätzung des Kompensationsbedarfs im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan ist Ansatzpunkt für eine vorausschauende Flächenvorratspolitik der Stadt. Darüber hinaus ist diese Einschätzung des Kompensationsbedarfs von besonderer Bedeutung bei einer vorgezogenen Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen (Ökokonto).

Zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs liegt seit November 1999 ein Leitfaden des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vor. Je nach Bedeutung der geplanten Eingriffsfläche für Natur und Landschaft und Auswirkung des Eingriffs (im wesentlichen abhängig von der Ausgestaltung und dem Versiegelungsgrad der geplanten Bebauung) ergeben sich Kompensationsfaktoren von 0,2 bis 1,0 (theoretisch in Einzelfällen lt. Leitfaden bis max. 3,0).

Die Fortschreibung weist folgendes Bauflächenpotential nach:

Kategorie	Flächenpotential in ha
Wohnbauflächen	19
Mischbauflächen	10
Gewerbliche Bauflächen	50
Sonderbauflächen	0
Summe	**79**

Bei einem kleineren Teil der Flächen besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Ein erheblicher Teil der geforderten Ausgleichsflächen wird auf den geplanten Bauflächen zu realisieren sein., so daß sich der Bedarf außerhalb der Baugebiete reduziert

Insgesamt ist von ca. **20 ha bis 30 ha Ausgleichsflächenbedarf** auszugehen.. Eine genaue Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsflächenbedarfs ist in der nachfolgenden, verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan, Grünordnungsplan) notwendig.

Die Stadt Mitterteich befindet sich im Besitz von Flächen innerhalb und außerhalb des Gemeindegebiets, die nach Beurteilung der unteren Naturschutzbehörde für Ausgleichsmaßnahmen geeignet sind.

1.10 geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen durch den Bebauungsplan (Monitoring)

Das Umweltmonitoring wird bei Fortschreibungen und Einzeländerungen im jeweiligen Verfahren durchgeführt. Ein Monitoring für das Gesamtgebiet wird gemäß Vorgabe im BauGB 15 Jahre nach Genehmigung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplan durchgeführt.

1.11 Zusammenfassung

Aufgrund vielfältiger Entwicklungen und Änderungen in der Nutzungsstruktur der Stadt Mitterteich erfolgt nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und nach Anregung der Höheren Landesplanungsbehörde eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes über das gesamten Gemeindegebiet unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Stadtentwicklungskonzeptes aus dem Programm Stadtumbau West. Der Landschaftsplan wurde hinsichtlich der nachrichtlichen Übernahmen aktualisiert und in den Flächenutzungsplan integriert.

Gegenüber den bisherigen Planungen ergibt sich eine deutliche Reduzierung der Bauflächenpotentiale. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beinhaltet eine Anpassung der Bestandsgebiete an die derzeitige Nutzung sowie eine zusätzliches Entwicklungspotential von ca. 19 ha Wohnbauflächen, 10 ha Mischbauflächen und 50 ha gewerbliche und industrielle Bauflächen.

Inhalt der Prüfung sind die gegenüber dem gültigen Flächennutzungsplan geänderten oder ergänzten Darstellungen. Die Kurzbeschreibung des Planungsgebiets stellt die derzeitige Situation der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschafts- und Ortbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter dar. Der Umweltzustand der in der Fortschreibung beinhalteten, wesentlichen Bauflächenpotentiale wird tabellarisch beschrieben.

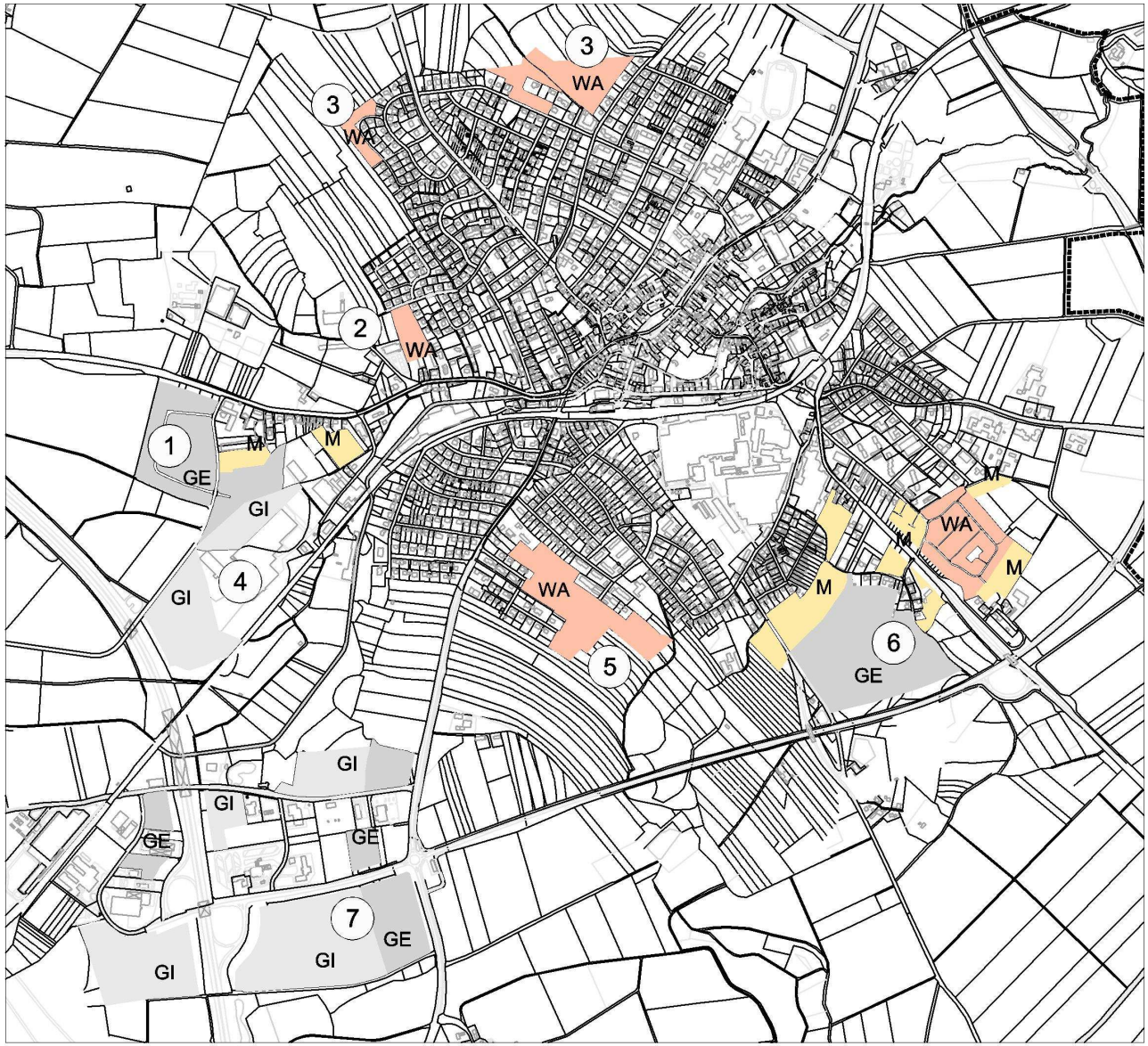
Bestandteil der Umweltprüfung ist auch die Darstellung der anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Es werden die Alternativen in der Abwägung der Planaufstellung beschrieben.

Die zu erwartenden Auswirkungen der Planung werden in tabellarischer Form zu den einzelnen Schutzgütern dargestellt. Erhebliche Auswirkungen gegenüber der bisherigen Planung bestehen weitgehend nicht. Die für Neubebauung dargestellten Flächenpotentiale wurden reduziert. Bestehende Konflikte zwischen benachbarten Gewerbe-/Industrienutzungen und Wohnnutzungen konnten durch die Fortschreibung meist nicht gelöst werden. Auswirkungen auf die Schutzgüter können bei Bebauung der dargestellten Flächenpotentiale entstehen.

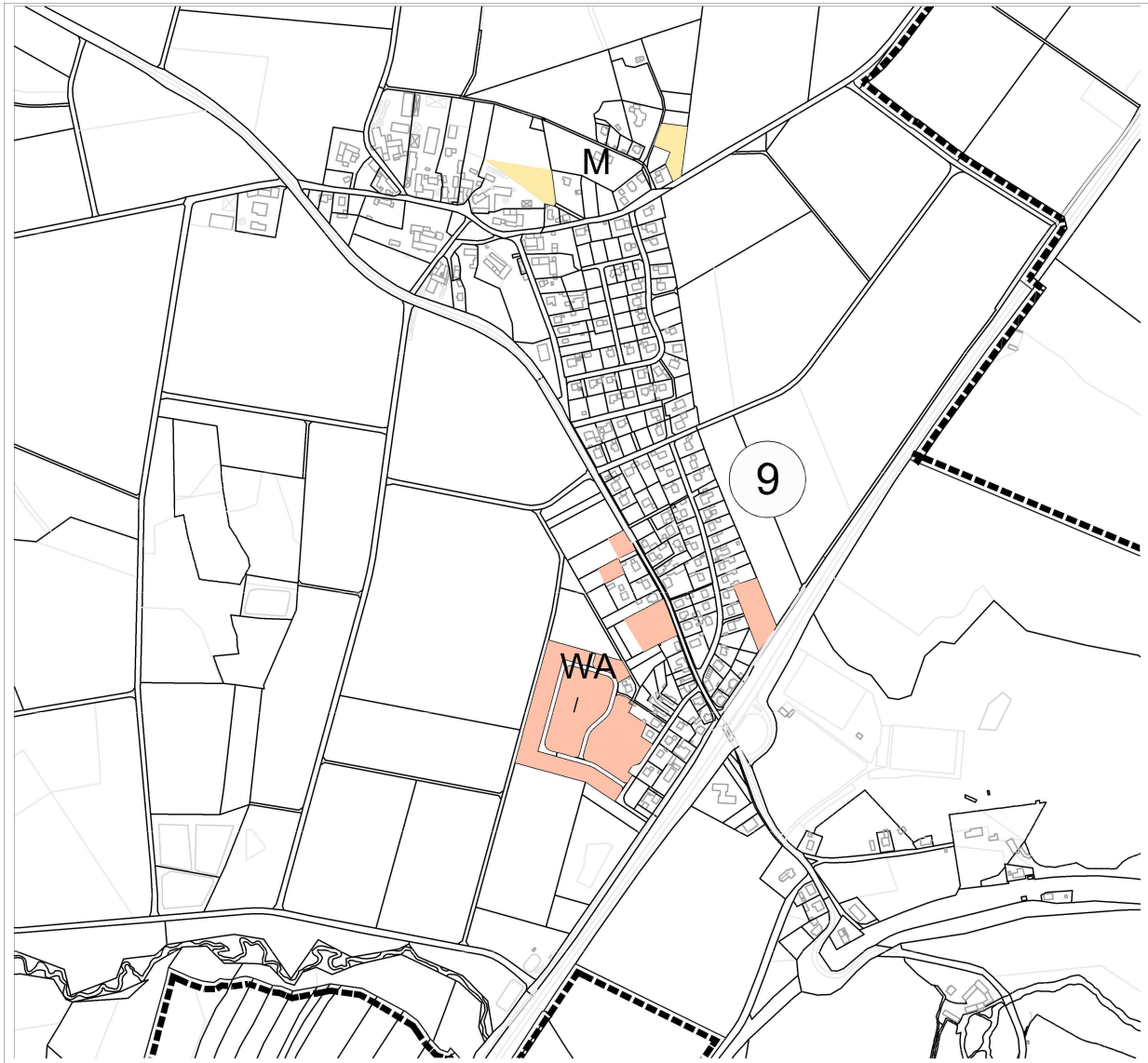
Die Darstellung eines naturschutzfachlichen Schutzkonzeptes für wesentliche, erhaltenswerte Biotopflächen dient der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bei der zukünftigen Entwicklung der Stadt Mitterteich.

Anhang

Tabellarische Beschreibung des Umweltzustandes
der wesentlichen, in der Flächennutzungsplanfortschreibung beinhalteten Bauflächenpotentiale

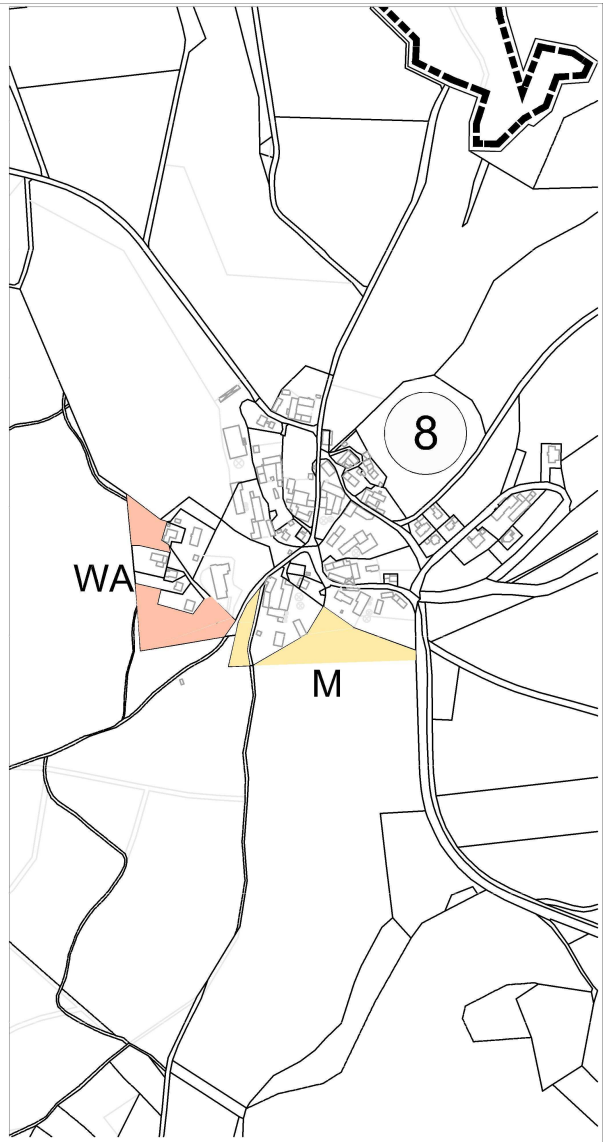


Potentialflächen Stadt Mitterteich



Potentialflächen

Ortsteil Pleußen



Ortsteil Großbüchlberg

BESTANDSAUFNAHME POTENTIELLER BAUFLÄCHEN

Bezeichnung der Planungsfläche:

1

Lage des Gebiets und aktuelle Nutzung:
Landwirtschaft

Bedeutung der Schutzgüter im Planungsgebiet / Konfliktpotential:

Mensch	Lärmbelastung durch Autobahn Fläche liegt in Hauptwindrichtung vor Mitterteich durch BAB-Anbindung keine wesentlichen Zusatzbelastungen zu erwarten
Tiere und Pflanzen	geringe Bedeutung / Auswirkung
Boden	Landwirtschaftlich geprägt
Wasser	kein Oberflächengewässer vorhanden
Klima/Luft	Fläche liegt in Hauptwindrichtung von Mitterteich etwas Kaltluftabfluss
Landschaft	flach geneigte, große Mulde am westlichen Ortsrand wenig Fernwirkung
Kultur- und Sachgüter	

Wechselwirkungen:

Landschaftsplanerische Einschätzung und Empfehlung zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen und Hinweise zum Ausgleich:

Ortsrandeingrünung am Westrand und Südrand wichtig
Immissionsschutztechnische Beurteilung aufgrund der Autobahn-Vorbelastung notwendig

BESTANDSAUFNAHME POTENTIELLER BAUFLÄCHEN

Bezeichnung der Planungsfläche:

2

Lage des Gebiets und aktuelle Nutzung:
Mitterteich
Wiesennutzung

Bedeutung der Schutzgüter im Planungsgebiet / Konfliktpotential:

Mensch	Fläche mit Anschluss an Wohngebiet, Mischgebiet; westlich Gewerbebrache, keine Vorbelastung
Tiere und Pflanzen	geringe Bedeutung, Mähwiese mit randlichen Nadelbäumen
Boden	Dauerbewuchs
Wasser	Oberflächengewässer nicht vorhanden
Klima/Luft	innerörtliche Fläche, geringe Bedeutung
Landschaft	ebene, innerörtliche Freifläche geringe Bedeutung
Kultur- und Sachgüter	

Wechselwirkungen:

Landschaftsplanerische Einschätzung und Empfehlung zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen und Hinweise zum Ausgleich:

unproblematische Entwicklungsfläche

BESTANDSAUFNAHME POTENTIELLER BAUFLÄCHEN

Bezeichnung der Planungsfläche:

3

Lage des Gebiets und aktuelle Nutzung:
Mitterteich
landwirtschaftlich genutzt

Bedeutung der Schutzgüter im Planungsgebiet / Konfliktpotential:

Mensch	anschließend allgemeine Wohngebiete Ortsrandlage ohne Vorbelastung
Tiere und Pflanzen	geringe Bedeutung
Boden	nur zum Teil mit Dauerbewuchs
Wasser	Oberflächengewässer nicht vorhanden
Klima/Luft	Ortsrandlage ohne besondere Bedeutung
Landschaft	ebene Ortsrandlage etwas Fernwirkung Richtung Norden
Kultur- und Sachgüter	

Wechselwirkungen:

Landschaftsplanerische Einschätzung und Empfehlung zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen und Hinweise zum Ausgleich:

Randeingrünung am Nordrand notwendig

BESTANDSAUFNAHME POTENTIELLER BAUFLÄCHEN

Bezeichnung der Planungsfläche:

4

Lage des Gebiets und aktuelle Nutzung:
ungenutzt

Bedeutung der Schutzgüter im Planungsgebiet / Konfliktpotential:

Mensch	Vorbelastung durch Autobahn Industriebrache und Radweg im Anschluss, geringfügige Bedeutung für die Erholung, derzeit u.a. gezäunt
Tiere und Pflanzen	Gehölzbestände, Mähwiesen, Grünlandbrachen
Boden	anthropogen verändert, aufgefüllt Dauerbewuchs
Wasser	Grundwasser ca. 1,80 m unter Gelände Teich, ungenutzt
Klima/Luft	leichtes Kaltluftsammelgebiet, Ortsrandlage, geringfügig für Luftaustausch des westlichen Stadtgebiets bedeutend
Landschaft	ebene Talrandlage, etwas Fernwirkung im Anschluss an Industriebrache
Kultur- und Sachgüter	

Wechselwirkungen:

Landschaftsplanerische Einschätzung und Empfehlung zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen und Hinweise zum Ausgleich:

besser Reaktivierung der Industriebrache
Fläche evtl. für Rückhaltung, Randeingrünung nutzen

BESTANDSAUFNAHME POTENTIELLER BAUFLÄCHEN

Bezeichnung der Planungsfläche:

5

Lage des Gebiets und aktuelle Nutzung:
landwirtschaftlich genutzt

Bedeutung der Schutzgüter im Planungsgebiet / Konfliktpotential:

Mensch	angrenzend Wohngebiete mit geringer Vorbelastung etwas mehr Verkehrslärm bei Erschließung über bestehendes Baugebiet zu erwarten
Tiere und Pflanzen	intensiv landwirtschaftlich genutzt geringe Bedeutung
Boden	nur z.T. Dauerbewuchs
Wasser	Oberflächenwasser nicht vorhanden mittlerer Gewässerabstand
Klima/Luft	Fläche mit geringer Bedeutung am Ortsrand
Landschaft	vorhandene Ortsränder mit mäßiger Qualität ebene Ortsrandlage etwas Fernwirkung Richtung Südost
Kultur- und Sachgüter	

Wechselwirkungen:

Landschaftsplanerische Einschätzung und Empfehlung zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen und Hinweise zum Ausgleich:

Randeingrünung einplanen

BESTANDSAUFNAHME POTENTIELLER BAUFLÄCHEN

Bezeichnung der Planungsfläche:

6

Lage des Gebiets und aktuelle Nutzung:
Mitterteich Ost
landwirtschaftlich genutzt

Bedeutung der Schutzgüter im Planungsgebiet / Konfliktpotential:

Mensch	geringe Vorbelastung durch Werkszufahrten und Umgehungsstraße angrenzend Wohngebiete zusätzliche Belastungen auch bei angrenzender Mischnutzung nicht auszuschließen
Tiere und Pflanzen	vorwiegend Intensivgrünland keine Strukturen, geringe Bedeutung
Boden	Dauerbewuchs
Wasser	keine Oberflächengewässer mittlerer Grundwasserabstand
Klima/Luft	gut durchlüftete Ortsrandlage nur geringe Auswirkungen auf angrenzende Wohngebiete zu erwarten abhängig von Versiegelungsgrad
Landschaft	ebene Ortsrandlage mit geringer Fernwirkung Richtung Nordost und Südost bestehende Ortsränder mäßiger, z.T. guter Qualität
Kultur- und Sachgüter	

Wechselwirkungen:

Landschaftsplanerische Einschätzung und Empfehlung zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen und Hinweise zum Ausgleich:

Erschließungsplanung wichtig, Durchgrünung zur Reduzierung der Versiegelung wichtig

BESTANDSAUFNAHME POTENTIELLER BAUFLÄCHEN

Bezeichnung der Planungsfläche:

7

Lage des Gebiets und aktuelle Nutzung:
Mitterteich Süd
landwirtschaftlich genutzt

Bedeutung der Schutzgüter im Planungsgebiet / Konfliktpotential:

Mensch	durch Autobahn und Zubringer vorbelastete Fläche, räumliche Nähe zu Kleinsterz beachtenswert
Tiere und Pflanzen	geringe Bedeutung Ackerflächen
Boden	kein Dauerbewuchs
Wasser	Oberflächengewässer nicht vorhanden Grundwasserflurabstand mittel
Klima/Luft	gut durchlüftete Fläche ohne besondere Bedeutung
Landschaft	fast ebene Fläche im Anschluss an die Autobahn und vorhandener Gewerbebetriebe etwas Fernwirkung Kleinsterz mit gutem, ländlichen Ortsrand liegt etwas südöstlich
Kultur- und Sachgüter	

Wechselwirkungen:

Landschaftsplanerische Einschätzung und Empfehlung zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen und Hinweise zum Ausgleich:

Trennungsgrundsatz unverträglicher Nutzungen (Gewerbe/Industrie – Wohnen) beachten,
Immissionsschutztechnische Beurteilung notwendig
Ortsrandeingrünung wichtig

BESTANDSAUFNAHME POTENTIELLER BAUFLÄCHEN	
Bezeichnung der Planungsfläche: 8	
Lage des Gebiets und aktuelle Nutzung: Großbüchelberg ungenutzt	
Bedeutung der Schutzgüter im Planungsgebiet / Konfliktpotential:	
Mensch	im Umfeld Freizeit- und Erholungseinrichtungen erhöhte Bedeutung
Tiere und Pflanzen	geringe Bedeutung
Boden	Auffüllbereich
Wasser	Keine Oberflächengewässer vorhanden
Klima/Luft	gut durchlüftete, exponierte Lage
Landschaft	Fläche knapp unterhalb der Großbüchelberger Kuppe deutliche Fernwirkung Richtung Nord und Ost im Anschluss Rodelbahn und Freizeiteinrichtungen erhöhte Bedeutung
Kultur- und Sachgüter	
Wechselwirkungen:	
Landschaftsplanerische Einschätzung und Empfehlung zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen und Hinweise zum Ausgleich: Einzelfallprüfung erforderlich wegen exponierter, problematische Lage	

Die Flächenpotentiale Dorfgebiet und allgemeines Wohngebiet am südlichen und westlichen Ortsrand sind landschaftsplanerisch weniger kritische Ortsabrundungen. Bei der südlichen Dorfgebietsfläche ist eine abschließende Ortrandeingrünung wichtig.

BESTANDSAUFNAHME POTENTIELLER BAUFLÄCHEN	
Bezeichnung der Planungsfläche: 9	
Lage des Gebiets und aktuelle Nutzung: Pleußen landwirtschaftlich genutzt	
Bedeutung der Schutzgüter im Planungsgebiet / Konfliktpotential:	
Mensch	Vorbelastungen durch die östlich verlaufende B299 vorhanden
Tiere und Pflanzen	geringe Bedeutung
Boden	Landwirtschaftlich geprägt
Wasser	Keine Oberflächengewässer vorhanden
Klima/Luft	Ortsrandlage mit geringer Bedeutung, etwas Vorbelastung durch die B299
Landschaft	Ortsrandlage, für die südliche Fläche besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan
Kultur- und Sachgüter	
Wechselwirkungen:	
Landschaftsplanerische Einschätzung und Empfehlung zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen und Hinweise zum Ausgleich: Die Abrundung des WA-Gebietes am nordöstlichen Ortsrand ist aufgrund der Nähe zur B 299 immissionsschutztechnisch kritisch, aufgrund der Höhensituation ist bei verbindlicher Bauleitplanung eine exakte Untersuchung notwendig	