

Gemeinde Theisseil
Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab

3. Änderung
Flächennutzungsplan
im Bereich Baugebiet „Kirchberg II“
Ortsteil Letzau



Begründung und Umweltbericht

Endfassung

Vorhabensträger

Gemeinde Theisseil
Verwaltungsgemeinschaft
Neustadt/WN
Naabstraße 5
92660 Neustadt/WN

Planung

Planungsbüro für Hoch- Tiefbau
Sonnleite 11
92670 Windischeschenbach

erstellt: 18.06.2020

geändert: 08.10.2020

geändert: 11.02.2021

Winksam Seif 08. JUNI 2021

Inhalt:

A) Begründung

1. Grundlagen
2. Ziel und Zweck der Planänderung
3. Änderungsbereich
4. Grundsätze der Bauleitplanung
5. Daten der Gemeinde
6. Planungsvorgaben LEP
7. Bedarf der Wohnfläche
8. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

B) Umweltbericht

C) Verfahrensvermerke

A) Begründung

1. Grundlagen

Für den Ortsteil Letzau besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit der zweiten Änderung vom 15.12.2016.

Die zweite Änderung war notwendig für das Baugebiet Kirchberg I, um das Baugebiet Kirchberg I auszuweisen. Die dritte Änderung ist notwendig um den Flächennutzungsplan an die zukünftige Entwicklungsmöglichkeit der Gemeinde anzupassen.

Die Änderung betrifft den Hauptort Letzau in der Gemeinde Theisseil.

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Rechtliche Grundlagen bilden das Baugesetzbuch (23.09.2004), die Bayrische Bauordnung (14.08.2007), Baunutzungsverordnung (23.09.1990)

2. Ziel und Zweck der Planänderung

Mit der Änderung sollen die aktuellen sowie zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Theisseil, Ortsteil Letzau angepasst werden. In diesem Zusammenhang werden Flächen, die als Allgemeines Wohngebiet im Flächennutzungsplan von 2016 dargestellt sind herausgenommen

3. Änderungsbereich

Herausnahme Teilfläche Flur-Nr.230, Gemarkung Letzau
Neue Fläche: Flur-Nr.187 und Teilfläche 188, Gemarkung Letzau

Nachfolgend anliegende Grundstücke der Gemarkung Letzau sind betroffen:

Flur-Nr. 55: landwirtschaftliche Nutzfläche
Flur-Nr. 63: Gemeindeverbindungsstraße
Flur-Nr. 189: landwirtschaftliche Nutzfläche
Flur-Nr. 188/4: Wohngebiet
Flur-Nr. 188/5: Wohngebiet
Flur-Nr. 188/6: Wohngebiet
Flur-Nr. 186: landwirtschaftliche Nutzfläche

Die bisher im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche, Teilfläche Flur-Nr. 230, westlich von Letzau wird als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Die als landwirtschaftlich genutzte Fläche, südöstlich Letzau wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Rücknahme Wohnbaufläche: ca. 11.843m²
Neue Wohnbaufläche: ca. 11.754m²
Die Flächenbilanz führt somit zu einem mehr als 100%-igen Ausgleich

Die beschriebene Nutzungsänderung ist im zeichnerischen Teil dargestellt. Dabei werden der bisherige und der angestrebte künftige Stand gegenübergestellt:



4. Grundsätze der Bauleitplanung

Bauleitpläne sind unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklung sowie der Ordnung aufzustellen.

Mit der dritten Änderung werden neue Wohnbauflächen im Ortsteil Letzau ausgewiesen.

Dadurch wird der Flächennutzungsplan an die aktuellen Gegebenheiten und Stand angepasst.

Durch die Ausweisung kann die Nachfrage nach Baulandflächen teilweise gedeckt werden, außerdem kann hierdurch dem Bevölkerungsschwund im ländlichen Raum entgegengewirkt werden.

5. Daten der Gemeinde

Aktuelle Einwohnerzahl: 1264

Einwohnerentwicklung der letzten 10 Jahre: 2011: 1189 / 2020: 1264

Bevölkerungsprognose des Landkreises: bis 2038 -4,6%

Durchschnittliche Haushaltsgröße: 2,6

Gebietskategorie gem. LEP: Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen

Verkehrsanbindung: Der Ortsteil Letzau ist über die St 2166 sowie die GVS an das überörtliche Straßennetz angebunden. Für die Anbindung des Baugebietes sind Ortstraßen vorhanden

Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde: dadurch das die Stadt Weiden als Oberzentrum sowie die Kreisstadt Neustadt/WN als mögliches Mittelzentrum eingestuft ist, gibt es auch eine wirtschaftliche Entwicklungsdynamik für die Gemeinde Theisseil

6. Planungsvorgaben nach Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan Oberpfalz

- *Der ländliche Raum soll in seiner Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden.*

Um einer negativen Bevölkerungsentwicklung gegenzusteuern ist es notwendig den ländlichen Wohnraum zu bewahren bzw. auszuweiten. Weiterhin sind auch die technischen Voraussetzungen zu schaffen, um die Firmen zu halten und bestehende Arbeitsplätze zu sichern bzw. neue zu schaffen.

- *Versorgung mit Einrichtungen sowie Erreichbarkeit*

Es besteht eine sehr kurze Anbindung zum Oberzentrum Weiden i.d.OPf. über die bestens ausgebaute Staatsstraße, die direkt am Hauptort Letzau der Gemeinde Theisseil vorbeiführt. Die notwendigen Verkehrsstrukturen sind auch über eine öffentliche Busanbindung vorhanden. Der bestehende Kindergarten (und Kirche, Gemeindezentrum, Vereinsstandort) erhöht die Attraktivität des Hauptortes und fördert den Verbleib der nächsten Generation sowie den Zuzug auch junger Familien.

- *Die Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur soll bewahrt werden*

Durch Aufgabe kleiner bis mittelständige landwirtschaftliche Betriebe hin zu Großbetrieben sind die Veränderungen nicht aufzuhalten. Hierdurch kommt dem Wohnen mit höheren Ansprüchen mehr Bedeutung zu. Das Leben im ländlichen Raum ist wieder mehr Wert. Dies ist auch durch den Naherholungswert gegeben. Durch die Nähe zur Stadt Weiden, Neustadt/WN, Vohenstrauß sowie größerer Firmen im Landkreis besteht ein immer größer werdendes Arbeitsplatzangebot. Hierdurch wächst auch der Wohnraumbedarf, der nicht in den Mittel- und Oberzentren besteht bzw. geschaffen werden kann.

- *Flächensparende Siedlungsentwicklung*

Die neue Wohnbaufläche gliedert sich direkt an ein bestehendes Wohngebiet (Kirchberg I) an. Folglich können vorhandene Infrastruktureinrichtungen (Straße, Kläranlage, Wasserversorgung, Stromversorgung, Internet) durch vergleichsweise geringen Erschließungsaufwand erweitert und genutzt werden. Die Bebauung wird mit Ein- und Zweifamilienhäusern in 2- 3 Vollgeschoss-Bauweise vorgesehen. Auf diese Weise werden die Parzellen größtmöglich genutzt. Der angestrebte Flächenumfang hält sich in etwa an die Dimensionen wie sie für Flächen im angedockten Außenbereich im Allgemeinen als maßvoll angesehen werden (+/- 10.000 m²)

- *Potenzial der Innenentwicklung*

Im Schnitt kann von ca. 1,3 Wohnungen pro Wohngebäude und ca. 2,6 Einwohnern pro Wohnung ausgegangen werden. Unter Zugrundelegung einer künftig aufgelockerten Belegungsdichte von ca. 2,3 Einwohnern pro Wohnung und des leichten Einwohneranstiegs entstünde dadurch ein künftiger Bedarf von ca. 70 Wohnungen, bzw. ca. 55 Wohngebäuden. Leerstände in vorhandenen Altgebäuden sind hier nicht eingerechnet und auch gegenwärtig nicht bekannt. Die laufend geführte Baulückenliste mit in privater Hand liegenden Bauplätzen weisen gemeindeweit derzeit 29 freie Bauplätze aus, die aber nicht zum Verkauf stehen (siehe Anlage).

Nach Abzug dieser Flächen ist für die nächsten ca. 5 Jahre immer noch mit einem Mehrbedarf von

- 55 Wohngebäude
- ./ 29 freie Privatbauplätze
- = 26 Bauplätzen zu rechnen.

Auflistung von Baulücken in privater Hand in der Gemeinde Theisseil

Aktualisierung der Baulückenliste erfolgt im Laufe des weiteren Verfahrens.

(Stand: Oktober 2016)

Nr.	Straße	Fl.Nr.
	OT Letzau:	
1	Fliederweg 4	332/13
2	Fliederweg 6	332/11
3	Fliederweg 7	332/6
4	Fliederweg 9	332/4
5	Fliederweg 12	332/3
6	Ginsterweg 10	327/3
7	Gregor-Nickl-Straße 9	199/7
8	Flurstraße 11	200/11
9	Waldstraße 8	197/1
	OT Edeldorf:	
10	Edeldorf 19	25/1
11	Edeldorfer Bergstraße 7	72/4+75/11
12	Edeldorfer Ringstraße 3	76/3
13	Edeldorfer Ringstraße 5	76/4
14	Edeldorfer Ringstraße 11	78
15	Edeldorfer Ringstraße 17	72/14
16	Edeldorfer Ringstraße 23	72/17
17	Edeldorfer Ringstraße 26	74
18	Edeldorfer Ringstraße 28	75/4
19	Edeldorfer Ringstraße 37	72/32
20	Edeldorfer Ringstraße 54	75/34
21	Edeldorfer Ringstraße 59	75/38
	OT Theisseil:	
22	Theisseil 16	805/5
23	Theisseil 24	805/7
24	Theisseil 24 a	805/9
25	Theisseil 26	805/8
26	Theisseil 30+32	804/6+804/7
27	Theisseil 34	804/8
28	Theisseil 51+52	807/1+807/2
29	Theisseil 115. Schnepfenäcker I	840/30

- *Zersiedlung der Landschaft und bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden*

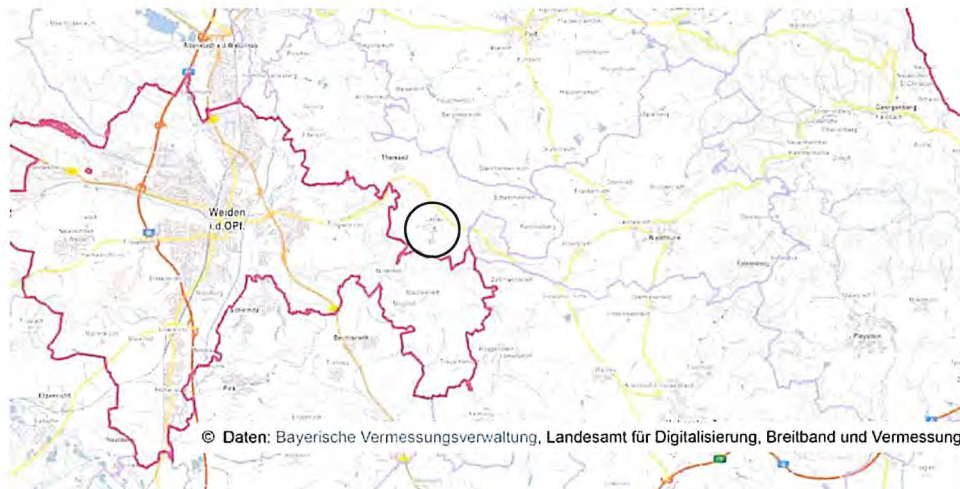
Die Gemeinde Theisseil besteht aus mehreren Ortsteilen sowie Einzelgehöfte sowie Weiler. Die Einzelgehöfte sowie Weiler sind landwirtschaftlich geprägt. In den Ortsteilen gibt es nur einzelne landwirtschaftliche Betriebe, die zum Teil im Nebenerwerb betrieben werden. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll an das bestehende Baugebiet eine Wohnbaufläche geschaffen werden. Die geplanten Bauflächen liegen am Ortsrand mit direktem Anschluss an den Hauptort Letzau.

- Siedlungsflächen mit Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten

Durch den Anschluss an größere Ortsteile wird eine Zersiedelung vermieden. Hierdurch kann auch die vorhandene zentrale Abwasserbeseitigungsanlage genutzt werden. Durch den Rückgang der Landwirtschaft ergeben sich auch bessere Verhältnisse für Wohnbauflächen. In Letzau befindet sich das Gemeindezentrum sowie der Kindergarten.

- Vermeidung der Abwanderung durch Siedlungsentwicklung
Mit Auslastung der Infrastruktureinrichtungen

Durch den direkten Anschluss an Letzau sowie der vorhandenen Erschließungsanbindung an bestehende Gemeindestraßen, Nutzung der Abwasseranlage, vorhandene Strom und Telekommunikationsanlagen werden durch die Änderung die Anlagen hinreichend ausgelastet.



7. Bedarf an Wohnbauflächen (Ermittlung und Begründung)

Der Bevölkerungszuwachs in der Gemeinde Theisseil steigt nur sehr langsam an. Im Vergleich dazu ist sogar ein leichter Rückgang im Landkreis zu verzeichnen. Gründe dafür liegen im strukturarmen ländlichen Raum, der die Randlage im Nordosten der Oberpfalz zu schaffen macht. Diese Situation trifft auf nahezu alle Gemeinden in der Region in ähnlichem Maße zu. Eine fokussierte Betrachtung auf das Gemeindegebiet oder ihre Ortsteile allein ist hier weder zielführend, noch problemorientiert. Die statistisch rückläufig prognostizierte Bevölkerungsentwicklung entspricht nur einer Momentaufnahme, die extrapoliert in die Zukunft gerechnet wird. Eben dieser Entwicklung gilt es daher etwas entgegenzusetzen.

Die Nachfrage an Wohnbauflächen gerade für die Siedlung Kirchberg in Letzau übersteigt bereits jetzt die angebotenen Flächen um fast das

Dreifache. Für die Gemeinde stellt die Ausweisung der Wohnflächen im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in Konsequenz bestenfalls eine Durchgangsstation dar. Mit weiteren Flächenausweisungen in den größten Ortsteilen der Gemeinde Letzau und Edeldorf ist in den nächsten Jahren (Zeitraumen derzeit nicht bestimmbar!) zu rechnen. Großzügige Wohnflächendarstellungen im Flächennutzungsplan, die sich auf absehbare Zeit nicht realisieren lassen, entsprechen nicht mehr dem Zeitgeist und erweisen sich in einer Zeit wirtschaftlicher Umwälzungen zunehmend als unpraktikabel. Für den Hauptort Letzau wurde eine weitere Abwanderung schon dadurch gestoppt, dass eine gut ausgestattete Kindertagesstätte errichtet werden konnte, die aufgrund ihrer speziellen Erziehungsausrichtung sehr gut angenommen wird.

Die nach Rauminformationssystem aufgezeigten diversen Wohnbauflächen können den eigentlichen Wohnflächenbedarf nicht decken:

In Letzau werden seit in Kraft treten der Urfassung (2000) nicht realisierbare Wohnflächen im Westen des Ortes zurückgenommen und auf den Siedlungsbereich Süd verlagert, da sich dort bessere Chancen zur Umsetzung ergeben. Weitere unbebaute Flächen (vornehmlich Baulücken) befinden sich in privater Hand und können nur nach und nach geschlossen werden.

In Edeldorf findet sich dieselbe Situation von Baulücken im sogenannten Geisleitenhang (Baulücken in privater Hand) und im Bereich der bestehenden Ortsabrundung im Osten des Ortsteils. Ob die 2012 östlich davon eingetragene Wohnbaufläche umsetzbar sein wird, kann derzeit ebenfalls nicht abgeschätzt werden und wäre einer künftigen Bestandsaufnahme zu unterziehen. Diese Maßnahme wird im Moment nicht als prioritär eingestuft.

In Theisseil bestehen nur mehr vereinzelte Baulücken, die im Zuge des Generationswechsels von ihren Privateigentümern bebaut werden.

Nennenswerte Wohnflächenerweiterungen wären wegen der relativen Nähe zu mehreren Kreisstraßen und der Staatsstraße nur unter erheblichem Kostenaufwand umzusetzen (Lärmschutzmaßnahmen) und erscheinen daher mit Stand heute abwegig.

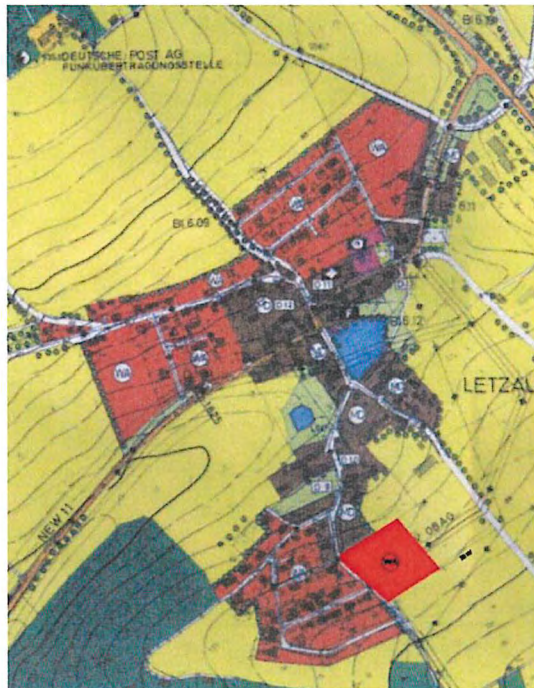
Leerstehende Wohnbauflächen sind im Ergebnis derzeit nicht vorhanden und wären für die mit einem eher engen Finanzrahmen ausgestatteten Gemeinde nur mit einem hohen Kosteneinsatz erschließbar. Ein Eingriff in die Eigentumsrechte der Grundeigentümer kann nur sehr behutsam erfolgen. Im Gegenzug möchte die Gemeinde für Bauplatzsuchende keine Handtuchparzellen ausweisen, sondern großzügigere Grundstückszuschnitte anbieten. Auf eine eigene Berechnung gemäß Auslegungshilfe vom 07.01.2020 zur Feststellung des Wohnflächenbedarfs wird verzichtet, da keine Flächenreserven vorhanden sind. Auf die gezielte Rücknahme von Wohnflächen in Letzau wird nochmals verwiesen

8. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

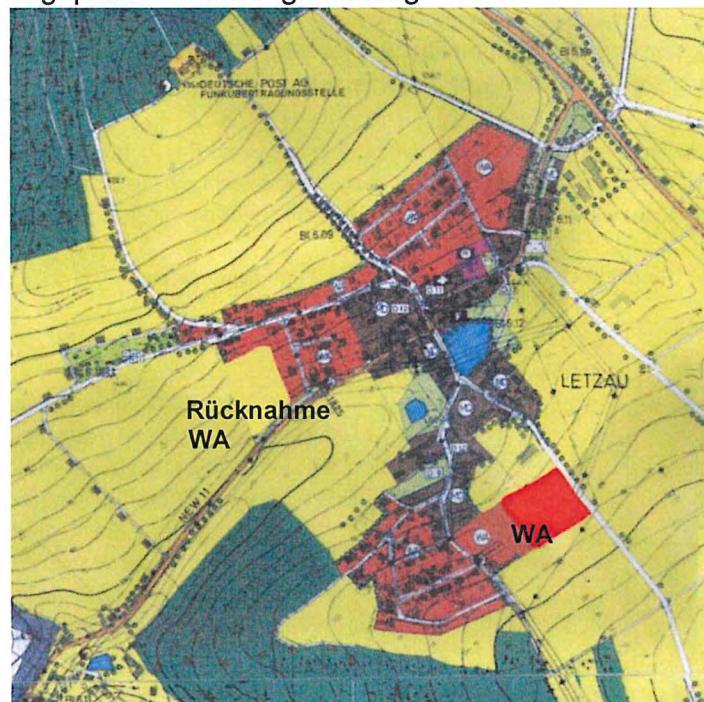
Die beschriebene Nutzungsänderung ist im zeichnerischen Teil dargestellt. Dabei werden der bisherige und der angestrebte künftige Stand gegenübergestellt.

Siehe Anlage: Planteil ist Bestandteil der 3.Änderungsfassung

Flächennutzungsplan 2.Änderungsfassung



Flächennutzungsplan 3.Änderungsfassung



B) Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das geplante Allgemeine Wohngebiet „Kirchberg II“ liegt am östlichen Rand des Ortsteiles Letzau der Gemeinde Theisseil. Entlang des nördlichen und westlichen Geltungsbereiches grenzen Wohnbauflächen an. Im Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 11.758 m² und betrifft die Flur-Nr. 187 und 188 der Gemarkung Letzau.

Der Planbereich besteht derzeit aus intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Flur-Nr.187: Grünland

Flur-Nr.188: Ackerfläche

Das Gelände im Geltungsbereich fällt von Süden in Richtung Norden um ca. 11 m ab. Die durchschnittliche Höhe des Plangebietes beträgt ca.583 m ü.NN.



Abb. Lage im Luftbild

1.2 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Durch die Ausweisung von Bauflächen in diesem Planbereich sollen neue Bauflächen für ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen werden.

2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Der rechtsgültige Flächennutzungs- und Landschaftsplan stellt den östlichen Bereich entlang der Geistl.-Rat-Hösl-Straße bereits als allgemeines Wohngebiet dar (ausgenommen aktueller Planbereich).

Zusammenfassende Übersicht der relevanten einschlägigen Fachgesetze:

	Ziele	Nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei der Erstellung des FN-Planes
1	Sparsamer Umgang mit Grund u. Boden	§ 1a) Abs.2 BauGB	Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes im direkten Anschluss an bestehende Bebauung und bestehender Erschließungsstraße. Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.
2	Retention betreffenden Oberflächenwasserabfluss	Wasserhaushaltsrecht	Festsetzungen für die Wasserdurchlässigkeit von Nebenflächen, die Entwässerung und Versickerung werden im Rahmen der Bauleitplanung getroffen.
3	Luftreinhaltung	Immissionsschutzrecht	Von dem allgemeinen Wohngebiet sind keine lufthygienischen Auswirkungen zu erwarten.

4	Vermeidung von Lärm	Immissionsschutzrecht	Von einer Beeinträchtigung der Umgebung durch Lärm ausgehend von dem geplanten Wohngebiet, welche über das gesetzlich erlaubte Maß hinausgehen wird, ist nicht auszugehen. Ebenso ist umgebend nur Wohnbebauung vorhanden, so dass nicht mit unzulässigen Lärmimmissionen aus der umgebenden Bebauung zu rechnen ist. Aufgrund der innerörtlichen Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h ist ausgehend von der angrenzenden „Geistl.-Rat-Hösl-Straße“ mit keinen über das gesetzlichem Maße hinausgehenden Immissionen zu rechnen.
5	Vermeidung von Abfällen bzw. deren umweltgerechte Entsorgung	Abfallrecht	Auf den Flächen ist nicht mit Altlasten zu rechnen. Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichtigung ist hier neben den geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht notwendig.
6	Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaushaltsrecht	In dem Gebiet ist der Anschluss an die bestehende zentrale Kanalisation der Gemeinde Theisseil vorgesehen. Dabei ist zu prüfen ob eine Versickerung von Oberflächenwasser möglich ist.
7	Schutz des Landschaftsbildes	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	Durch die bereits bestehende Bebauung besteht bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung des Allgemeinen Wohngebietes und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild zusätzlich beeinträchtigt v.a. durch die Fernwirksamkeit des Standortes. Bei einer möglichen Eingrünung des Baugebietes auf Bebauungsplanebene können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert werden.

2.1 Ziele der Raumordnung/Regionalplanung:

Die Gemeinde Theisseil gehört zum Landkreis Neustadt/WN. Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Theisseil in der Region Oberpfälzer Wald.

Der Regionalplan der Region sieht folgende Ziele vor:

- Die Region soll zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden.
- Die Siedlungstätigkeit soll sich in allen Gemeinden der Region in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit soll zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungsachsen beitragen.
- In den Kernbereichen der zentralen Orte soll auf die Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel und auf die Verbesserung des Wohnumfeldes hingewirkt werden.

Diese Zielvorgaben berühren und begründen die Planungsinteressen der Gemeinde Theisseil für den hier in Frage stehenden Raum, die notwendigen Wohnbauflächen zu schaffen.

2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der östliche Teilbereich entlang der Geistl.-Rat-Hösl-Straße bereits als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, die Restflächen (inkl. aktueller Planbereich) sind als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

2.3 Schutzgebiete, Naturraum und Biotopkartierung

2.3.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

In direkter Umgebung des Planungsgebietes befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet), noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet).

Aufgrund der Entfernung des geplanten Baugebiets zu den nächstgelegenen Schutzgebieten kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten und Lebensräume, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, ausgeschlossen werden.

2.3.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht und Naturraum

Das Planungsgebiet befindet sich, wie das überwiegende Gemeindegebiet, in der Naturraum-Haupteinheit (Ssymank) D63 „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ und im Naturraum (ABSP): 401-D „Nordwestlicher Oberpfälzer Wald“.

In ca. 600 m Entfernung um den Ortsteil Letzau und zur geplanten Bebauung beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Nördlicher Oberpfälzer Wald“.

Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung.

2.3.3 Biotopkartierung Bayern

In unmittelbarer Nähe sind nach der Biotopkartierung Bayern keine Biotope vorhanden.

3. Bestandsaufnahme und Bewertung einschließlich der Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 11.758 m². Diese Fläche entspricht dem für Wohnbebauung zur Verfügung stehenden Bebauungsbereich inklusive der Flächen für die Erschließung. Für diese Flächen wurde die Bestandsaufnahme durchgeführt. Die Beurteilung der Schutzgüter bezieht sich lediglich auf den Planbereich des Geltungsbereiches, da nur hier ein Eingriff erfolgt bzw. eine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume inkl. biologische Vielfalt

Beschreibung:

Aufgrund der intensiven Nutzung auf den Flächen ohne gliedernde Strukturen und der angrenzenden Bebauung sind keine störungsempfindlichen sowie keine gefährdeten oder geschützten Arten zu erwarten. Die Artenzusammensetzung der Flächen ist als artenarm zu bezeichnen. Keine nach dem BayNatSchG oder nach BNatSchG anzusprechende Schutzgebiete oder Schutzgegenstände werden berührt.

- *Intensives genutztes Grünland Größe 7.283 m²*

Gemäß Leitfaden wird dieser Zustand des Planungsgebietes als intensiv genutztes Grünland eingestuft und als Gebiet geringer Bedeutung erfasst.

- *Ackerland Größe 4.485m²*

Gemäß Leitfaden wird dieser Zustand des Planungsgebietes als intensive Ackerfläche eingestuft und als Gebiet mit geringer Bedeutung erfasst.

Auswirkungen:

Durch die Überbauung gehen die vorhandenen Lebensräume verloren. Die biologische Vielfalt wird dadurch aber nicht erheblich beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung der angrenzenden Bereiche durch Lärm, Licht, Erschütterungen, Stoffeinträge oder durch optische Reize, während der Bauphase und durch den Betrieb, ist aufgrund der Vorbelastung durch die umgebenden Nutzungen nicht erheblich.

Je nach Gestaltung der Gärten können auch neue Lebensräume entstehen. Vermeidungsmaßnahmen werden im Rahmen der Bauleitplanung festgesetzt.

Ergebnis:

Durch das Vorhaben sind Beeinträchtigungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

3.2 Schutzgut Boden und Fläche

Beschreibung:

Im Bestand handelt es sich zum Großteil um durch die landwirtschaftliche Nutzung anthropogen überprägte Flächen, die im Bereich des Grünlands unter Dauerbewuchs stehen. Lt. Übersichtsbodenkarte ist fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) vorhanden.

Es handelt sich um Flächen ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen.

Gemäß Leitfaden sind diese Flächen als Gebiete mit geringer-mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt erfasst.

Auswirkungen:

Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich der Bauparzellen verändert, der Oberboden wird dort großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert, was die natürliche Bodenfruchtbarkeit und Standortfunktion für die Landwirtschaft stark vermindert. Außerdem geht der ursprüngliche Boden als Lebensraum im Eingriffsgebiet größtenteils verloren.

Durch die Baumaßnahmen und v.a. durch die hängige Lage sind weitere Erdbewegungen unvermeidbar. Im Bereich der Baufenster wird der Großteil der Flächen versiegelt.

Der Boden besitzt durch seine mechanischen, chemischen und biologischen Filterfunktionen eine Schutzfunktion für das Grundwasser, die in diesem Bereich verringert wird.

Das Gebiet (sowie auch teilweise die notwendigen Ausgleichsflächen) stehen nicht mehr für die (intensive) landwirtschaftliche Nutzung zu Verfügung.

Vermeidungsmaßnahmen, wie die Auflagen bezüglich des Versiegelungsgrades bei Nebenflächen, Vermeidung von Beeinträchtigungen des Oberbodens und der weitestgehende Erhalt des gewachsenen Bodenaufbaus, werden im Rahmen der Bauleitplanung festgesetzt.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden und Fläche ist baubedingt eine geringe-mittlere Erheblichkeit durch die Versiegelung in den Baufenstern und den Verlust der Freifläche zu erwarten.

3.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Das Gelände für das geplante Wohngebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten oder Wasserschutzgebieten und es sind keine Oberflächengewässer betroffen.

Gemäß Leitfaden ist das Gebiet mit geringer-mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst, da es sich bei diesen Flächen um ein Gebiet mit geringer Versickerungsleistung handelt.

Auswirkungen:

Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Vermeidungsmaßnahmen werden im Rahmen der Bauleitplanung festgesetzt.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind sowohl baubedingt als auch betriebsbedingt geringe-mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten.

3.4 Schutzgut Klima

Beschreibung:

Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt. Die Freifläche kann entsprechend ihrer eher geringen Größe zur

Kaltluftproduktion beitragen. Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1a als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

Auswirkungen:

Von der Bebauung dürften keine klimatisch relevanten Emissionen ausgehen. Auch ein spürbarer Eingriff in das Windgeschehen, die Kaltluftentstehung oder den Kaltluftabfluss des Untersuchungsgebietes oder des Umfelds ist aufgrund der geringen Größe nicht zu erwarten. Zu den möglichen kleinklimatischen Auswirkungen liegen jedoch keine abgesicherten Prognosen vor.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima sind sowohl baubedingt als auch betriebsbedingt nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

An das geplante Wohngebiet grenzen im Osten Acker- und Grünlandflächen sowie eine Straße an, im Westen befindet sich bestehende Wohnbebauung und im Norden schließt hinter einem schmalen Grünlandstreifen auch Wohnbebauung an.

Durch die bestehende Bebauung und die angrenzende Straße besteht bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Die Fläche liegt jedoch exponiert an einem Hang weit über dem Ortskern. Durch die gute Einsehbarkeit ist eine gewisse Fernwirksamkeit vorhanden. Jedoch besitzt die Fläche selbst keine gliedernden Strukturen.

Gemäß Leitfaden in Liste 1a ist dieses als Gebiet mit geringer-mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

Auswirkungen:

In der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen.

Die bestehende Wohnbebauung stellen bereits eine Beeinträchtigung und damit Vorbelastung des Landschaftsbildes dar. Trotz der Vorbelastung wird das Landschaftsbild durch die geplanten Baukörper verändert.

Vermeidungsmaßnahmen werden im Rahmen der Bauleitplanung festgesetzt.

Ergebnis:

Durch das Vorhaben sind Beeinträchtigungen geringer-mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

3.6 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm, Licht, Lufthygiene)

Erholung

Beschreibung:

An das geplante Wohngebiet grenzt die bestehende Wohnbebauung an. Dadurch ist der Eindruck einer unbebauten freien Landschaft in diesem Bereich nicht gegeben. Die Fläche steht in Verbindung mit der ortsgebundenen Erholung; es besteht jedoch keine besondere Erholungseignung. Die Fläche besitzt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut.

Auswirkungen:

Mit der Bauphase ist nur kurzzeitig mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen.

Die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen sind ebenfalls als gering einzustufen. Es ist nur mit einer geringen dauerhaften Änderung im Vergleich zum Istzustand zu rechnen. Die geplante Wohnbebauung schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung an, so dass die ausgehenden dauerhaften Störungen keine wesentliche Steigerung oder Änderung zu den bereits bestehenden Störungen darstellen; der Erholungseindruck wird insgesamt nur vergleichsweise gering verändert. Durch den Freiflächenverlust geht jedoch die (untergeordnete) Erholungsfunktion verloren. Die nur ortsgebundene Erholungsnutzung kann jedoch in gleichwertiger Weise auf den angrenzenden Flächen erfolgen.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Erholung sind sowohl baubedingte als auch betriebsbedingte Umweltauswirkungen in geringem Umfang zu erwarten.

Lärm/Licht/Luft

Beschreibung:

Aus der Nachbarschaft von den angrenzenden vorhandenen Wohngebäuden sind keine kritischen Immissionen für das geplante Wohngebiet zu erwarten.

Aufgrund der innerörtlichen Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h ist ausgehend von der angrenzenden

„Straße zum Sportplatz“ mit keinen über das gesetzlichem Maße hinausgehenden Immissionen zu rechnen. Die Fläche besitzt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut.

Auswirkungen:

Mit der Bauphase wird es vorübergehend zu baubedingter Lärmentwicklung im Zusammenhang mit der Errichtung der Wohngebäude und dem Bau der privaten Erschließungsstraße kommen. Anhaltspunkte dafür, dass die maßgeblichen

Vorgaben des Immissionsschutzes nicht eingehalten werden können, insbesondere die Richtwerte der AVV Baulärm, bestehen nicht. Ein etwaiger Nachweis bleibt ggf. den Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Durch die umliegende landwirtschaftliche Nutzung wird das neue Baugebiet durch Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen belastet, die im ländlichen Raum aber ortsüblich sind.

Vom Planungsgebiet selbst gehen keine kritischen Emissionen auf Nachbargebäude auf.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Lärm sind im Vergleich zum Istzustand baubedingte und betriebsbedingte Auswirkungen von geringer Erheblichkeit, die sich im gesetzlichen Rahmen bewegen, zu erwarten.

3.7 Kultur- und Sachgüter

Schutzwürdige Kultur- oder Sachgüter sind voraussichtlich auf der Fläche nicht vorhanden. Des Weiteren bestehen keine besonderen Blickbeziehungen oder Sichtachsen. Die Fläche besitzt keine besondere Bedeutung für das Schutzgut. Es sind somit weder baubedingt noch betriebsbedingt Auswirkungen zu erwarten.

3.8 Weitere Gesichtspunkte

Die Abfallentsorgung ist über die gemeindeüblichen Wege sichergestellt.

Das Thema Energiesparen wird nicht gesondert berücksichtigt. Es werden keine weiteren Vorgaben zu eingesetzten Techniken und Stoffen gemacht.

Sonstige Belästigungen wie auch eine Beeinträchtigung durch Wärme und Strahlung sind über das übliche geringfügige Maß hinaus nicht zu erwarten.

Für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind keine Risiken auch durch Unfälle und Katastrophen zu erwarten.

3.9 Wechselwirkungen und Kumulierungen

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. Außerdem ist keine Kumulierung der Auswirkungen von benachbarten Vorhaben auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder Nutzung von natürlichen Ressourcen zu erwarten.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Auf Dauer würden die Ackerfläche und das Grünland auf den Flächen erhalten bleiben. Die geringen bis mittleren Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle erfolgen, ohne die vorhandene Infrastruktur des Standortes (vorhandene Bebauung, vorhandene Erschließung, gute Anbindung) nutzen zu können.

5. Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden auf Ebene der Bebauungsplanung festgesetzt.

6. Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Als Eingriffsfläche wird das gesamte Planungsgebiet betrachtet.

Eingriff: 11.754 m²
 Voraussichtliche GRZ im WA 0,35

Auf Grund der voraussichtlichen Ausweisung einer GRZ $\leq 0,35$ ist dieses Vorhaben nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Abb. 7 nach dem Leitfaden) zu den Gebieten mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ von $\leq 0,35$), Typ B einzuordnen.

Der Schwerpunkt der Bedeutung der einzelnen Schutzgüter liegt insgesamt betrachtet bei Kategorie I (geringe Bedeutung), für den bei Typ B ist eine Faktorenspanne von 0,2 – 0,5 angegeben ist.

Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen:

	Kompensationsfaktor	Flächengröße	Kompensationsbedarf
Ackerfläche, intensiv genutztes Grünland	0,2-0,5	11.754 m ²	2.350 bis 5.877 m ²

Nach der Tabelle ist somit für den Ausgleich des Eingriffes mit einer Gesamtgröße von 11.754 m² in den Naturhaushalt und Landschaftsbild je nach Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen eine Fläche von ca. 2.350 bis 5.877 m² erforderlich.

7. Nachweis der Ausgleichsfläche

Der erforderliche Ausgleich wird auf folgender Fläche erbracht:

Flur-Nr.	Gemarkung	Eigentümer	Ausgleichsfläche
207/1 (Teilfläche)	Roschau	Gemeinde Theisseil	3.304 m ²
804/2 (Teilfläche)	Bergnetsreuth	Gemeinde Theisseil	1.399 m ²
Summe			4.703 m ²

8. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Flächen für die Ausweisung eines Wohngebietes stehen derzeit nicht zur Verfügung. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch.

9. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Dabei wurden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Verwertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen würde als hoch eingestuft.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden zugrunde gelegt.

Bei den Schutzgütern Mensch und Wasser konnten keine vorliegenden Erhebungen hinzugezogen werden.

Bei den Schutzgütern Erholung und Boden konnte auf keine vorliegenden Erhebungen zurückgegriffen werden. Der Erholungswert und Bodenwert wurden daher gutachterlich abgeschätzt.

Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine abgesicherten Prognosen möglich.

10. Zusammenfassung

Das Gelände des Planungsgebietes wird derzeit als Ackerfläche und Grünland intensiv genutzt. Das geplante Wohngebiet grenzt an einer Stelle direkt an die bestehende Bebauung an und formt einen neuen Ortsrand. Damit entspricht der Bebauungsplan den Vorgaben einer organischen Siedlungsentwicklung mit der Förderung der ländlichen Siedlungsweise.

Die Neuplanung verursacht dauerhaft anlagebedingte Auswirkungen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter. Vermeidungs- und minimierungsmaßnahmen werden auf Ebene der Bebauungsplanung festgesetzt. Für die nicht zu vermeidenden Eingriffe in die Schutzgüter, v.a. Landschaftsbild, Boden und Wasser, durch Bebauung und Versiegelung wird gemäß dem Leitfaden die entsprechende Ausgleichsfläche auf Flur-Nr. 207/1 Gemarkung Roschau zur Verfügung gestellt.

Zusammenfassung der Bewertung der Erheblichkeit der Beeinträchtigung:

Schutzgut	Erheblichkeit
Arten und Lebensräume inkl. biologische Vielfalt	gering
Boden und Fläche	gering-mittel
Wasser	gering-mittel
Klima	gering
Landschaft	geringe-mittel
Mensch	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

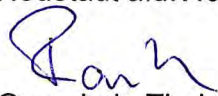


C) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat am 18.06.2020 beschlossen, den Flächennutzungsplan erneut zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **23.06.2020** ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf hat stattgefunden vom **28.07.2020 bis 25.08.2020**
3. Die vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf hat stattgefunden vom **28.07.2020 bis 25.08.2020**
4. Der Hauptentwurf in der Fassung vom **08.10.2020** wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt von **11.12.2020 bis 11.01.2021**. Hiervon wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange benachrichtigt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
5. Der Gemeinderat hat den Flächennutzungsplan mit Beschluss vom 11.02.2021 in der Fassung vom **11.02.2021** festgestellt.
6. Das Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom **10.05.2021 Az. 42** genehmigt.
7. Der Flächennutzungsplan wurde in der genehmigten 3. Änderungsfassung ortsüblich bekanntgemacht und ist mit diesem Tage wirksam: **08.06.2021**

Neustadt a.d. Waldnaab, den

21 JUNI 2021



Gemeinde Theisseil
Rauh, 1. Bürgermeisterin

