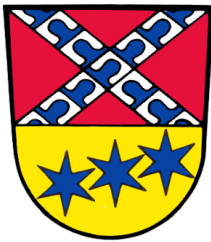


Verbindlicher Bauleitplan mit integriertem Grünordnungsplan

Allgemeines Wohngebiet „Mittersthal - Nord“

Begründung (Teil D)

Entwurf für Verfahren
nach §§ 3 II / 4 II BauGB



Gemeinde Deining

1. Bürgermeister Alois Scherer
Schlossstr. 6
92364 Deining

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Fassung: 27.01.2020

Inhaltsverzeichnis

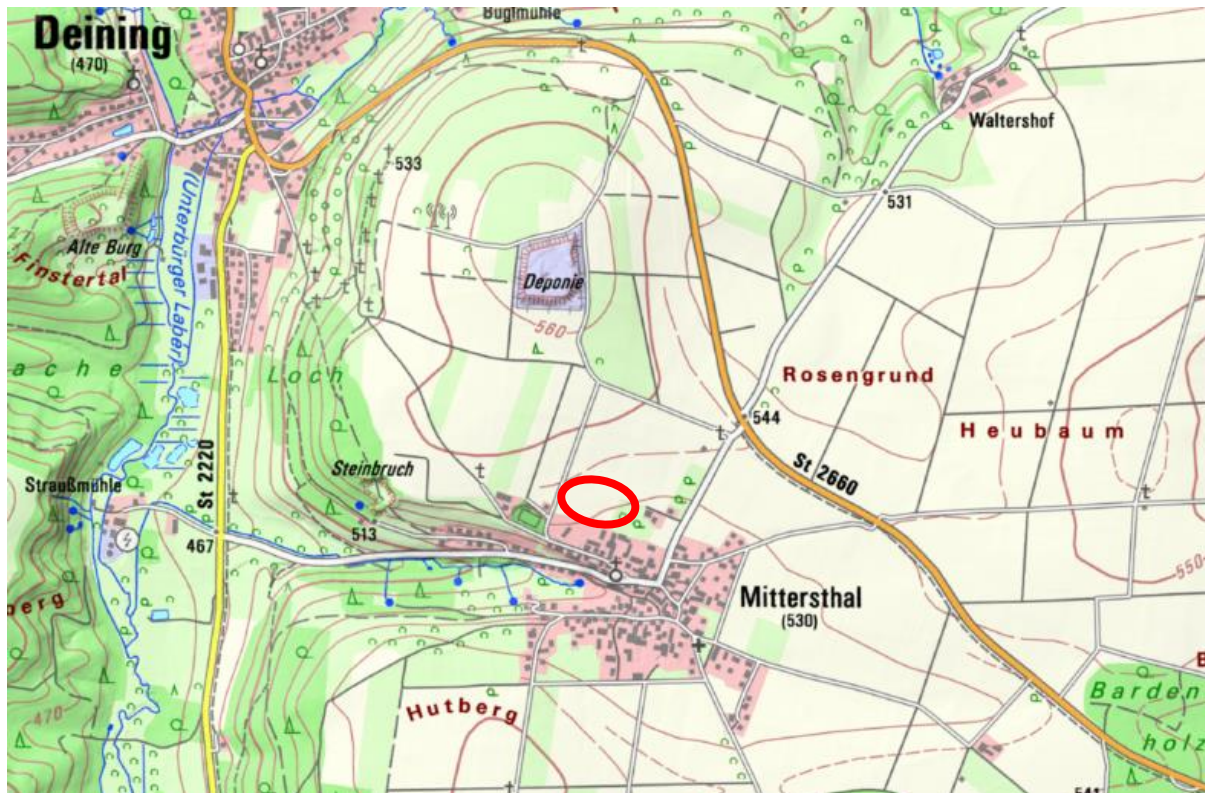
| | | |
|------------|--|-----------|
| 1. | AUSGANGSSITUATION | 3 |
| 1.1 | Lage und Dimension des Planungsgebiets | 3 |
| 1.2 | Planungsrechtliche Ausgangssituation | 4 |
| 1.2.1 | Bauplanungsrecht..... | 4 |
| 1.2.2 | Schutzgebiete, kartierte Biotope..... | 4 |
| 1.3 | Verfahrenswahl | 5 |
| 2. | ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG | 5 |
| 2.1 | Erforderlichkeit | 5 |
| 2.2 | Bedarfsdarlegung | 6 |
| 2.2.1 | Bevölkerungszuwachs..... | 7 |
| 2.2.2 | Haushaltsstrukturveränderung | 9 |
| 2.2.3 | Nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt | 9 |
| 2.2.5 | Städtebauliche Ziele der Gemeinde | 10 |
| 2.2.6 | Rechnerisch anteiliger Wohnbauflächenbedarfes für Mittersthal..... | 11 |
| 2.3 | Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre | 11 |
| 2.4 | Planungsalternativen | 12 |
| 2.5 | Konzeption und bauliche Gestaltung | 13 |
| 3. | Ziele der Raumordnung | 13 |
| 3.1 | Landesentwicklungsprogramm | 13 |
| 3.2 | Regionalplan | 14 |
| 4. | WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN | 14 |
| 4.1 | Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur | 14 |
| 4.1.1 | Verkehr | 14 |
| 4.1.2 | Entwässerung | 14 |
| 4.1.3 | Weitere Sparten..... | 15 |
| 4.1.4 | Brand- und Katastrophenschutz..... | 15 |
| 4.2 | Auswirkungen der Planung, Bodenordnung | 15 |
| 4.3 | Denkmalschutz | 15 |
| 4.4 | Immissionsschutz | 15 |
| 5. | Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) | 16 |
| 5.1 | Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen | 18 |
| 6. | GRÜNORDNUNGSPLANUNG | 18 |
| 6.1 | Leitziele grünordnerische Festsetzungen | 18 |
| 6.2 | Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung | 18 |
| 6.3 | Artenschutzrechtliche Belange | 18 |

1. AUSGANGSSITUATION

1.1 Lage und Dimension des Planungsgebiets

Die Planungsflächen liegen am nördlichen Ortsrand von Mittersthal in der Gemeinde Deining.

Westlich, östlich und nördlich der Planungsfläche grenzt landwirtschaftliche Flur an, südlich und südwestlich bestehende Wohnbebauung an. In einer Entfernung von ca. 550 m befindet sich derzeit nördlich eine Recyclinganlage in einer ehemaligen Erd- und Steindeponie.



Übersichtslageplan TK 25 mit Lage der Planungsfläche, o.M. (Quelle: BayernAtlasPlus)

Die bisher unbebauten Flächen des Geltungsbereiches wurden bislang überwiegend als landwirtschaftliche Fläche als Ackerfläche genutzt.

Die Planungsfläche ist leicht geneigt.

Die Planungsfläche umfasst insgesamt ca. 8.876 m² und gliedert sich wie folgt:

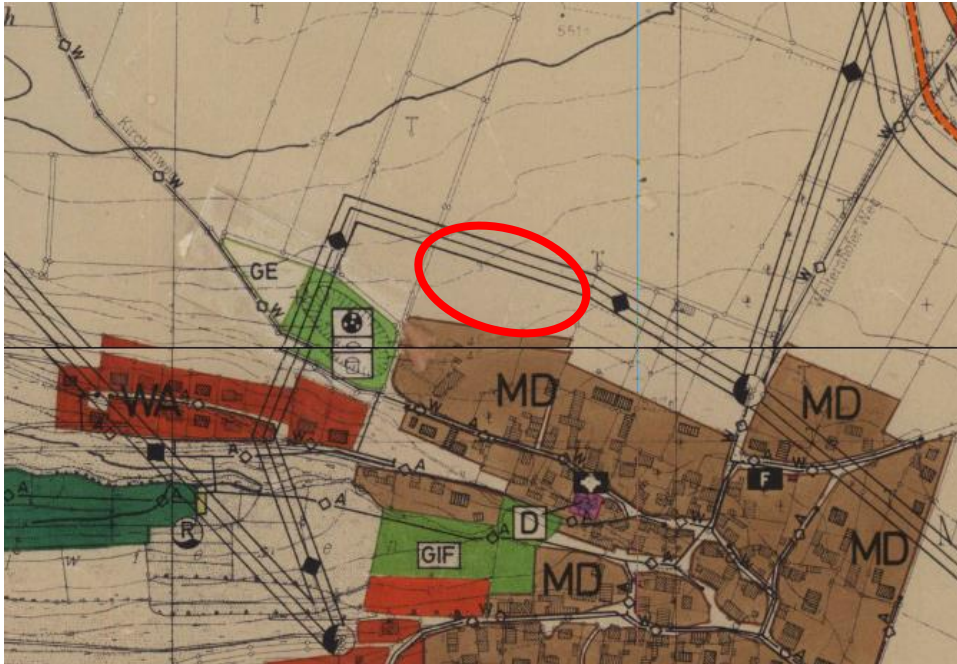
| Nutzung | Fläche | Anteil an Gesamtfläche |
|---|----------------------------|------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet (Bauparzellen) | 7.593 m ² | 77,8 % |
| Öffentliche Verkehrsfläche | 1.600 m ² | 16,4 % |
| Öffentliche Grünfläche mit Regenrückhaltebecken | 561 m ² | 5,8 % |
| Gesamt | 9.754 m² | 100 % |

1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

1.2.1 Bauplanungsrecht

Die Planungsfläche liegt derzeit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Der Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich Flächen für die Landwirtschaft dar. Im direkten Anschluss bestehen im Flächennutzungsplan dargestellte Dorfgebiete.

Der Flächennutzungsplan wird i.S. des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt (siehe Anlage).



Lage des Geltungsbereiches im Flächennutzungsplan der Gemeinde Deining

1.2.2 Schutzgebiete, kartierte Biotope



Abbildung Geltungsbereich mit kartierten Biotopen (rot, eng schraffiert) und FFH-Gebiet (braunrot, weit schraffiert)

Im Planungsgebiet selbst sind keine kartierten Biotope vorhanden. Südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich eine als Biotop kartierte Hecke im Bereich des Bolzplatzes. Weiter westlich, überlagert von einem FFH-Gebiet befindet sich ein weiteres großflächiges Biotop.

Das FFH-Gebiet Nr. 6935-371 „Weiße, Wissinger, Breitenbrunner Laaber und Kreuzberg bei Dietfurt“ stellt sich in diesem Bereich als extensiv genutztes Grünland dar.

Ein Eingriff oder eine Beeinträchtigung dieser Schutzflächen ist durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erwarten.

Weitere Schutzgebiete liegen in einer Entfernung von mind. 2 km zum Planungsgebiet. Aufgrund der hohen Entfernungen sind keine Beeinträchtigungen durch den vorliegenden Bebauungsplan erkennbar.

1.3 Verfahrenswahl

Zur Erleichterung des Wohnungsbaus hat die Bundesregierung im Mai 2017 im nicht beplanten Innenbereich bei Nutzungsänderungen baulicher Anlagen zu Wohnzwecken vom Erfordernis des Einfügens abgesehen und des Weiteren befristet bis 31. Dezember 2019 Bebauungspläne mit einer Grundfläche von bis zu 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren ermöglicht.

Ziel ist es, der erheblich gestiegenen Wohnbauflächennachfrage, insbesondere in den prosperierenden Ballungszentren und den angrenzenden Einzugsbereichen zu entsprechen. Insbesondere im Einzugsbereich des Oberzentrums Neumarkt in Verbindung mit den gemeinsamen Oberzentren Nürnberg-Fürth-Erlangen übersteigt seit einigen Jahren die Nachfrage das bestehende Angebot. Auch in der Gemeinde Deining ist dieser Nachfragedruck zuletzt deutlich gestiegen, was die Gemeinde zu vermehrten Bemühungen zur Schaffung von Wohnraum veranlasst.

Die Plangebiete liegen im Außenbereich, im Anschluss an eine im Zusammenhang bebaute Ortschaft.

Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von weniger als 10.000 m² festgelegt. Der Bereich des allgemeinen Wohngebiets umfasst ca. 7.600 m². Bei einer zulässigen GRZ von 0,3 ergibt dies eine überbaubare Fläche von ca. 2.280 m².

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i. V. m. §13a BauGB aufgestellt. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Ein Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB hat die Gemeinde nicht abgesehen.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

2.1 Erforderlichkeit

Das Erfordernis der Planung ergibt sich aus der gestiegenen und konkret bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen im gesamten Gemeindegebiet.

Die Gemeinde hat in den letzten Jahren Baurecht vorrangig durch das Aufstellen von Bebauungsplänen auf Flächen im Eigentum der Gemeinde im Gemeindegebiet geschaffen. Alle verfügbaren Bauflächen wurden bereits veräußert, sodass nur noch einige städtebaulich nicht optimale Bauflächen am Ortsrand der Gemeinde zur Verfügung stehen. Der Gemeinde liegen

bereits 7 Anfragen für Bauplätze in Mittersthal vor, davon sind 6 Bauwillige aus Mittersthal selbst.

Für eine konkrete zeitnahe Bebauung stehen unbebaute Flächen im Siedlungszusammenhang auch aufgrund derzeit nicht abgabebereiter Eigentümer nicht zur Verfügung.

Ziel der Bauleitplanung mit 10 Parzellen ist eine moderate Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes im Anschluss an vorhandene Siedlungsflächen zur Bereitstellung von Bauflächen für den konkret bestehenden Bedarf.

Dabei wird der Ortsrand von Mittersthal im Norden arrondiert.

2.2 Bedarfslarlegung

Die Gemeinde Deining, gelegen im Landkreis Neumarkt i.d.Opf., ist durch einen starken Entwicklungsdruck im direkten Umfeld des Oberzentrums Neumarkt gekennzeichnet. Die Nähe und gute infrastrukturelle Anbindung an das Oberzentrum sowie die landschaftlich und verkehrlich reizvolle Lage steigern die Nachfrage nach Wohnraum.

Gemäß dem Ziel einer nachhaltigen Stadt- und Innenentwicklung möchte die Gemeinde vor allem durch Wohnbaulandausweisung am Hauptort dessen Funktionsfähigkeit stärken, aber auch in den kleineren Ortsteilen für die ansässige Bevölkerung Bauland anbieten.

Ziel ist es u.a., die vorhandenen technischen und gemeindlichen Infrastruktureinrichtungen weiterhin ökonomisch auszulasten und zu erhalten sowie Bauland zu erschwinglichen Preisen auch für sozial schwächere Bevölkerungsgruppen anzubieten.

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen konzentriert sich in der Gemeinde vorrangig auf Flächen am Hauptort, die an den regionalen und überregionalen Verkehr angeschlossen sind.

Entsprechend der Intention des „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden“ vom 11.06.2013 sollen neue Wohnbauflächen im Anschluss an vorhandene Siedlungseinheiten und mit „einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel“ (Nachhaltige Siedlungsentwicklung, Ziele und Grundsätze, S. 56) entwickelt werden. Die vorliegende Deckblattänderung entwickelt Wohnbauflächen im direkten Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet und in Anbindung an den motorisierten Individual- und öffentlichen Personennahverkehr.

Innerhalb des Ortes Mittersthal sind nur vereinzelt freie Bauflächen und damit Baulücken vorhanden. Diese befinden sich ausschließlich in Privateigentum. Deren Eigentümer sind entweder nicht abgabebereit oder wollen selbst demnächst mit einer Bebauung beginnen. Damit stehen den ortsansässigen Bauinteressenten aktuell kaum freie Bauparzellen zur Verfügung. Um dennoch der wachsenden Nachfrage zu begegnen, und die Infrastruktureinrichtungen auch langfristig sicherstellen und auszulasten ist die Gemeinde gefordert, neue Wohnbauflächen auszuweisen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung beabsichtigt die Gemeinde, auf der Planungsfläche Wohnbauflächen zu entwickeln. Somit besteht ein Planerfordernis.

Die Planungsfläche stellt eine Möglichkeit dar, um in Deining, in der Ortschaft Mittersthal, in städtebaulich sinnvoller Lage neue Wohnbauflächen auszuweisen.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Anschluss an bestehende Infrastruktureinrichtungen gesichert. Damit sind die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche und bodenschonende Erschließung sowie eine kompakte Siedlungsentwicklung gegeben.

Ziel ist es, den nördlichen Ortsrand durch eine Bebauung im erforderlichen Umfang entsprechend den vorliegenden Anfragen zu ergänzen.

2.2.1 Bevölkerungszuwachs

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis Neumarkt¹ des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung geht von einer zunehmenden Bevölkerungsentwicklung von 2,5 bis unter 7,5 Prozent bis zum Jahr 2038 aus.

Aufgrund der Nähe der Gemeinde Deining zum Ballungsraum Neumarkt, der guten infrastrukturellen Anbindung an diesen und der landschaftlich attraktiven Lage ergibt sich ein Bedarf an Wohnbauflächen insbesondere für ortsansässige Bauinteressenten. Im Durchschnitt werden jährlich etwa 29 Bauanfragen (laut Bayerisches Landesamt für Statistik, eigene Berechnung) an die Gemeinde gerichtet.

Die Gemeindedaten des bayerischen statistischen Landesamtes aus dem Jahr 2019 zeigen für Deining den nächsten 5-7 Jahren eine leicht zunehmende Bevölkerung:

Datenblatt 09 373 119 Deining

| Bevölkerungsstand am 31.12... | Personen insgesamt* | davon im Alter von ... Jahren | | |
|-------------------------------|---------------------|-------------------------------|-----------------|---------------|
| | | unter 18 | 18 bis unter 65 | 65 oder älter |
| 2017 | 4 658 | 900 | 3 001 | 757 |
| 2018 | 4 750 | 910 | 3 070 | 770 |
| 2019 | 4 770 | 910 | 3 060 | 800 |
| 2020 | 4 790 | 910 | 3 060 | 820 |
| 2021 | 4 810 | 900 | 3 060 | 840 |
| 2022 | 4 820 | 900 | 3 050 | 870 |
| 2023 | 4 830 | 890 | 3 030 | 900 |
| 2024 | 4 830 | 900 | 3 000 | 940 |
| 2025 | 4 830 | 890 | 2 960 | 990 |
| 2026 | 4 840 | 900 | 2 920 | 1 020 |
| 2027 | 4 840 | 900 | 2 880 | 1 060 |
| 2028 | 4 840 | 900 | 2 840 | 1 100 |
| 2029 | 4 840 | 900 | 2 800 | 1 140 |
| 2030 | 4 840 | 900 | 2 780 | 1 170 |
| 2031 | 4 840 | 890 | 2 750 | 1 200 |

Abb.: Demographiespiegel Deining, Juli 2019

Vom Jahr 2017 bis zum Jahr 2031 ist ein Anstieg um 182 Einwohner auf 4.840 Personen prognostiziert. Der Einwohnerstand zum 01.01.2019 lag jedoch bereits bei 4.771 Einwohner und zum 01.01.2020 bei 4.903 Einwohner.

Es ist erkennbar, dass die tatsächliche Entwicklung dynamischer verläuft als die vom statistischen Landesamt prognostizierte Entwicklung.

Die zukünftige, anzusetzende Siedlungsdichte lässt sich aus den zuletzt wohnbaulich entwickelten Quartieren ableiten. Am Hauptort Deining und auch in den Ortsteilen wird demnach zukünftig von einer Siedlungsdichte von 35 EW/ha auszugehen sein. Im Vergleich der Prognose und der tatsächlichen Entwicklung erscheint eine Bevölkerungszunahme von ca. 200 -250 Einwohner

¹ Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2038, Beiträge zur Statistik Bayerns, Demographisches Profil für den Landkreis Neumarkt i.d.Opf., Hrsg. im Januar 2020

bis zum Jahr 2031 sachgerecht. Daraus ergibt sich im 6-Jahres-Planungszeitraum bei einer künftigen Siedlungsdichte von 35 EW/ha ein Bedarf von im Mittel ca. **6,5 ha** Wohnbauflächen.

Im Vergleich verschiedener Gemeinden im Landkreis Neumarkt i.d. Opf. konnte der Planverfasser feststellen, dass die Prognosezahlen aus dem Jahr 2016 und 2018 aufgrund der weiterhin andauernden Niedrigzinsphase oft bereits überholt sind und die Bevölkerungsentwicklung zu niedrig prognostiziert wurde. Aktuelle Zahlen der Gemeinde Deining belegen diese Vermutung.

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Deining stieg in den vergangenen 4 Jahren (Zeitraum 01.01.2016 bis 01.01.2020, Quelle Gemeinde Deining) von 4.498 auf 4.903 Einwohnern. Dies entspricht einem Bevölkerungszuwachs von ca. 11,2 Prozent innerhalb von gut vier Jahren, jährlich ca. 2,8 Prozent. Bei weiter linearem Zuwachs von ca. 2,8 % pro Jahr, wie in den vergangenen Jahren, entspräche dies einem Zuwachs von ca. 825 Einwohnern in 6 Jahren, was einem Wohnflächenbedarf von gut **23,5 ha** bei einer Siedlungsdichte von 35 EW/ha entspricht.

Auf Ebene des Landkreises besteht eine aktuelle Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2020. Hierbei wird für den Landkreis eine Zunahme von 2,5 - 7,5 % bis zum Jahr 2038 gegenüber dem Jahr 2018 prognostiziert:

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns
 Veränderung 2038 gegenüber 2018 in Prozent



Bevölkerungsprognose Landkreis Neumarkt (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung München, Stand 2020)

Bei Anwendung der Prognose für den gesamten Landkreis lässt sich für das Gemeindegebiet Deining ein Zuwachs von ca. 120 – 360 Einwohnern ansetzen, was bei einer Siedlungsdichte von 35 EW/ha einem Wohnbauflächenbedarf von ca. **3,4 – 10,3 ha** entspricht.

2.2.2 Haushaltsstrukturveränderung

Innerhalb des Planungszeitraums wird ebenfalls mit einer Verringerung der Belegungsdichte (Einwohner pro Wohneinheit) zu rechnen sein. Eine Analyse dieser ergab eine Reduzierung von 3,21 EW/WE im Jahr 1990 über 2,96 EW/WE im Jahr 2000 auf 2,60 EW/WE im Jahr 2011. Insbesondere in den letzten 10 Jahren hat sich dieser Trend deutlich verschärft, im Durchschnitt erreichte die Veränderung einen Wert von 0,029 EW/Jahr.

Überträgt man diese Reduzierung auf einen Planungszeitraum von 15 Jahren zur Beurteilung der zukünftigen Belegungsdichte, so wird sich diese bis zum Jahr 2026 weiter auf etwa 2,2 EW/WE reduzieren.

Entwicklung der Belegungsdichte:

| Jahr | Einwohner | Wohneinheiten | Belegungsdichte | Verringerung |
|------|-----------|---------------|-----------------|--------------|
| 2006 | 4.258 | 1.606 | 2,651 EW/WE | - |
| 2008 | 4.307 | 1.642 | 2,623 EW/WE | |
| 2010 | 4.314 | 1.654 | 2,608 EW/WE | |
| 2012 | 4.296 | 1.694 | 2,536 EW/WE | |
| 2014 | 4.389 | 1.703 | 2,577 EW/WE | |
| 2016 | 4586 | 1796 | 2,553 EW/WE | |
| 2017 | 4680 | 1838 | 2,546 EW/WE | 0,01/Jahr |
| 2024 | Prognose* | | 2,476 EW/WE | 0,01/Jahr |

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung München, Statistik kommunal 2018; eigene Berechnungen

*bei linearer Weiterentwicklung des Durchschnitts von 2006 bis 2017

Bei einer angenommenen langjährig weiteren Abnahme von 2017 bis 2024 ergibt sich im 7-Jahres-Planungszeitraum auf der Basis von ca. 1.836 Wohneinheiten ein Einwohnergleichwert von $0,07 \times 1836 = 129$ EW. Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von zukünftig ca. 35 EW/ha ergeben sich rechnerisch knapp **4 ha** Bauflächen.

2.2.3 Nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt

Stadt und Landkreis Neumarkt gehören unzweifelhaft zu den dynamischsten Zentren der Bundesrepublik. Dies wurde in den vergangenen Jahren durch eine Vielzahl von Untersuchungen belegt.

Beispielhaft können als Beleg hierzu genannt werden:

Das **Institut der deutschen Wirtschaft (iwd)** hat im Frühjahr 2018 401 Regionen in Deutschland auf ihren wirtschaftlichen Erfolg getestet.

Dem Bericht zufolge ist „ein wesentlicher Faktor für das Entwicklungspotential die Digitalisierung. Unternehmen, die ihre Produktionsprozesse vernetzen, virtuell abbilden und die Daten intelligent analysieren, haben gegenüber weniger digitalisierten Konkurrenten die besseren Karten und können somit stärker wachsen und mehr Jobs schaffen. Zudem kann die Digitalisierung dazu beitragen, Nachteile ländlicher Regionen im Wettbewerb um knappe Fachkräfte auszugleichen. Essenziell hierfür ist eine leistungsfähige digitale Infrastruktur.“

Der Landkreis Neumarkt i.d.OPf. belegt hierbei den sechsten Platz und ist damit wieder unter den Top Ten in Deutschland.

Beim großen Landkreis Ranking 2018 von **Focus Money** belegt der Landkreis Neumarkt i.d.OPf. von 381 getesteten Regionen einen hervorragenden 18. Platz und liegt damit an der Spitze aller Landkreise in der Region. Das Bruttoinlandsprodukt wächst mit + 0,54 % stärker

als im Bundesdurchschnitt und im Schnitt der Region. Der Landkreis liegt damit auf dem 9. Platz aller untersuchten Landkreise.

Diese erfolgreiche, dynamische Entwicklung wirkt sich auf den Wohnungsmarkt nicht unerheblich aus. In den vergangenen Jahren konnte in allen Gemeinden, auch in denjenigen, die sich in etwas größerer Entfernung zum Oberzentrum befinden, die Nachfrage nach Wohnbauflächen nicht ausreichend gedeckt werden. Festzustellen ist, dass bei neu ausgewiesenen Wohnbaugebieten die Nachfrage stets deutlich höher ist als das Angebot. Auch in Deining war diese Entwicklung in den vergangenen Jahren festzustellen. Durch die unmittelbare Nähe zum Oberzentrum besteht deshalb weiterhin ein Defizit in der Bereitstellung von Wohnbauflächen.

Mit nach Verdichtungen im Rahmen der Innenentwicklung, einer deutlich höheren Baudichte oder einer höheren Geschossigkeit in den Städten alleine lässt sich dieses Defizit nicht beheben. Festzustellen ist, dass die Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern weiterhin sehr groß ist. Auch wenn die politischen Ziele zur Reduzierung des Flächenverbrauchs dem entgegenstehen, haben Gemeinden im Rahmen ihrer Planungshoheit nach den tatsächlichen Bedürfnissen der Bevölkerung zu planen.

Eine Quantifizierung des Wohnbauflächenbedarfs aus dem nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt ist schwierig. Aufgrund der derzeit beginnenden wirtschaftlichen Rezession wäre statt der Ermittlung eines zusätzlichen Bedarfs die Orientierung an der Obergrenze nach der Berechnung der anderen, relevanten Merkmale sachgerecht.

2.2.4 Gegenüberstellung Bauflächenpotentiale

Die Gemeinde Deining verfügt über ein detailliertes Baulückenkataster. Es wurden zuletzt alle vorhandenen Baulücken auf Verfügbarkeit angefragt und überprüft. Im Ergebnis waren insgesamt 12.000 m² verfügbare Baulücken festgestellt worden. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 700 m² ergeben sich somit ca. 17 aktivierbaren Baulücken.

Der Vergleich mit den zuletzt bebauten Baulücken in den Jahren 2011-2017 ergab, dass in den letzten 7 Jahren durchschnittlich 16 Baulücken geschlossen werden konnten. Durch die Verringerung der verfügbaren Baulücken aufgrund der erfolgten Bebauung ist zukünftig maximal von ca. 10 bebaubaren Baulücken pro Jahr auszugehen. Im Planungszeitraum von 7 Jahren werden dies 70 Baulücken. Es ist festzustellen dass jedoch nur 17 aktivierbare Baulücken zur Verfügung stehen. Für die Prognose, welcher Anteil der verfügbaren Baulücken auch tatsächlich bebaut werden wird, kann man von ca. 80 % der verfügbaren Baulücken ausgehen. Somit wären bei $0,8 \times 17 = 14 \times 700 \text{ m}^2 = \text{ca. 1 ha}$ verfügbar und bebaubar.

Stellt man den berechneten Wohnbauflächenbedarf den aktivierbaren und bebaubaren Bauflächenpotentialen gegenüber, so ergibt sich bei linear fortsetzender Haushaltsstrukturveränderung folgende Übersicht:

| | |
|---|--------------------------|
| Bevölkerungsentwicklung | ca. 3,4 – 10,3 ha |
| Haushaltsstrukturveränderung | ca. 4 ha |
| Nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt | |
| <u>Bauflächenpotential</u> | <u>- ca. 1 ha</u> |
| Gesamtbedarf im Planungszeitraum | ca. 6,4 – 13,3 ha |

2.2.5 Städtebauliche Ziele der Gemeinde

Durch die derzeitige Zinspolitik entstand in den vergangenen Jahren bereits über einen längeren Zeitraum eine erheblich zunehmende Nachfrage nach Wohnbauflächen. Derzeit ist ein Umkehr dieser Entwicklung nicht festzustellen.

Die Bundesregierung hat zuletzt im Wohnbaugipfel weitere Maßnahmen zum verstärkten Wohnungsbau angekündigt weitere Maßnahmen zum verstärkten Wohnungsbau angekündigt. Mit dem zu erwartenden Maßnahmen ist von einer weiterhin anhaltenden dynamischen Entwick-

lung auszugehen. Eine Orientierung am obersten Punkt der Prognose erscheint unter Berücksichtigung des seit einigen Jahren im Gemeindegebiet und im Landkreis nicht ausgeglichenen Wohnungsmarktes sachgerecht.

Zudem ist ein erhöhter Wohnraumbedarf durch die Zuwanderung und die Flüchtlingsintegration zu erwarten. Die Staatsregierung hat hierzu einen Wohnungsbau-Pakt beschlossen. Auch wenn diese zusätzlichen Wohnraumbestrebungen vorrangig in den größeren Städten zum Tragen kommen werden, ist eine Verschiebung der Wohnraumnachfrage zu erwarten. Die Wohnungsknappheit in den Ballungszentren wird weiterhin hoch sein, der derzeit vorhandene enorme Siedlungsdruck wird auch in den ländlichen Gemeinden zunehmen. Die Orientierung der Baulandentwicklung am prognostizierten, oberen Wert von ca. 13,3 ha Wohnbauflächenbedarf ist somit ein städtebauliches Ziel der Gemeinde Deining.

Für Neuausweisungen ergibt sich demnach in den kommenden 7 Jahren ein Bedarf von ca. 13,3 ha Wohnbauflächen für das Gesamtgemeindegebiet der Gemeinde Deining.

Die vorliegende Bauleitplanung am Ortsteil Mittersthal umfasst eine Fläche von etwa 0,75 ha. Damit deckt die Fläche ca. 5,6 % des berechneten Wohnbauflächenbedarfs für das gesamte Gemeindegebiet ab.

2.2.6 Rechnerisch anteiliger Wohnbauflächenbedarfes für Mittersthal

Im nachfolgenden Schritt wird der Bevölkerungsanteil des Ortsteiles Deining an der Gesamtbevölkerung auf den ermittelten Wohnbauflächenbedarf übertragen. Dabei ergibt sich folgende Übersicht:

| | Einwohnerzahl (Stand 01.01.2020) | Anteil an Gesamtbevölkerung | Anteil an berechneten Wohnbauflächenbedarf |
|----------------|----------------------------------|-----------------------------|--|
| Gesamtgemeinde | 4.903 | 100 % | 13,3 ha |
| Mittersthal | 302 | ca. 6,2 % | ca. 0,82 ha |

Quelle: Einwohnermeldeamt Deining, eigene Berechnung

Bei einem entsprechenden Bevölkerungsanteil des Ortsteiles ergäbe sich rechnerisch ein Bedarf von ca. 0,82 ha in Mittersthal.

Der im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehene Wohnbauflächenumfang von ca. 0,75 ha liegt knapp unter der Prognose für den Ortsteil Mittersthal.

Derzeit liegen der Gemeinde bereits 7 Anfragen für die geplanten 10 Bauparzellen vor.

Zuletzt hat die Gemeinde Deining insbesondere am Hauptort zur langfristigen Sicherung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen Wohnbauflächen geschaffen. Darüber hinaus ist es auch städtebauliches Ziel, in den ländlich geprägten Ortsteilen im erforderlichen Umfang Wohnbauflächen bereitzustellen. Dies erfordert insbesondere die Gleichbehandlung der unterschiedlichen Ortsteile im Rahmen des politischen Gestaltungsauftrages, bedarfsgerecht Baulandpolitik auch für die sich in Zukunft abzeichnenden Entwicklungen zu betreiben. In den kleineren Ortsteilen richtet sich die tatsächliche Baulandentwicklung im wesentlichen nach den Kriterien wirtschaftliche Erschließung und sinnvolle, städtebauliche Arrondierung. Die vorliegende Bauleitplanung erfüllt diese Kriterien.

Die Ausweisung von Bauland in der beabsichtigten Größe städtebaulich erforderlich, da Sie der aktuellen starken Nachfrage nach Bauland in der Gemeinde Deining entspricht.

2.3 Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre

Die städtebauliche Entwicklung soll nach den Grundsätzen der Bauleitplanung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Diesen Grundsatz hat auch das Landesentwicklungsprogramm Bayern übernommen.

Die Gemeinde Deining ist bemüht, bestehende Baulücken zu schließen und leerstehende Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen. Hierfür konnten in den Jahren 2011 bis 2014 bereits 55 Baulücken geschlossen werden. Durchschnittlich wurden in den letzten 7 Jahren jedes Jahr ca. 16 Baulücken geschlossen. Die Gemeinde Deining hat zudem seit dem 01.07.2019 ein „Förderprogramm zur Nachverdichtung und Leerstands-beseitigung in allen Ortsteilen der Gemeinde Deining“ eingeführt. Mit den Richtlinien fördert die Gemeinde Deining durch finanzielle Anreize eine Innenentwicklung.

Dieses Bestreben wird auch für den Ortsteil Mittersthal verfolgt. Jedoch befinden sich die vorhandenen freien Bauflächen weitgehend in Privateigentum, deren Eigentümer nicht abgabebereit sind. Um dem ermittelten Bedarf am Ort Mittersthal zu entsprechen, ist es nach den Vorgaben des Baugesetzbuches im Rahmen der Planungshoheit erforderlich, bedarfsgerecht Wohnbauland zu entwickeln.

Gemäß den Zielen der Innenentwicklung und nachhaltigen Stadtentwicklung sollen im Wesentlichen Innenpotenziale genutzt sowie einzelne Ortsrandarrondierungen in Anknüpfung an vorhandene Siedlungseinheiten entwickelt werden. Die vorliegende Bauleitplanung entspricht mit einer Ortsrandarrondierung diesem Ziel, dafür den vorliegenden Bedarf die vorhandenen ca. 11 Baulücken im Ortsteil Mittersthal nicht ausreichend verfügbar sind.

In der Abwägung war zu berücksichtigen, dass die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung nach § 1 Abs. 6 BauGB gegenüber anderen, in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen und Planungsleitlinien vorrangig zu bewerten ist.

Die Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlichen Boden ist somit unumgänglich.

2.4 Planungsalternativen

Entsprechend des städtebaulichen Zieles, neben der Entwicklung am Hauptort auch in allen wesentlichen Ortsteilen entsprechend dem Bedarf Wohnbauflächen zu entwickeln, ergeben sich keine Alternativen innerhalb des Gemeindegebietes. Am Ort Mittersthal wurden alternative Entwicklungsflächen geprüft und aufgrund der fehlenden Abgabebereitschaft und damit der fehlenden Erforderlichkeit einer Bauleitplanung nicht weiter verfolgt.

2.5 Konzeption und bauliche Gestaltung

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung entspricht dem städtebaulichen Trennungsgrundsatz im Anschluss an die vorhandenen Dorfgebiete sowie dem ermittelten Bedarf an Wohnbauflächen.

Die Grundflächenzahl liegt bei 0,3 um flächensparendes Bauen zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan lässt Einzel- und Doppelhäuser mit offener Bauweise zu und passt sich damit an die städtebauliche Situation und die Nachfrage vor Ort an.

Für die Einzel- und Doppelhäuser max. 2 Vollgeschosse zulässig.

Die Zulässigkeit der Dachformen wurde weit gefächert, um den Bauwilligen ausreichend gestalterischen Spielraum einzuräumen. Eine Einschränkung der zulässigen Dachgestaltungen wäre unangemessen, da es sich am bestehenden Ortsrand nicht um eine historische oder städtebaulich herausragende Situation handelt.

Erschlossen werden die Bauparzellen von Süden, der Sommergasse her. Diese Straße ist zum Teil im Geltungsbereich enthalten und soll im Zuge der Erschließung des Baugebietes neu ausgebaut werden. Im Osten des Baugebietes ist eine größere Wendepflanze geplant, daran anschließend sind Parkplätze, ein Regenrückhaltebecken, sowie eine Fläche für eine mögliche Erweiterung nach Osten vorgesehen.

3. Ziele der Raumordnung

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Deining liegt im allgemeinen ländlichen Raum.

Grundsatz 3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) (Stand 2013 mit Änderung 2018): die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Dabei sollen gewachsene Siedlungsstrukturen weiterentwickelt, frühzeitig Bevölkerungsprognosen und die ortsansässige Bevölkerung bei der Wohnraumversorgung berücksichtigt werden.

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

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird diesen Grundsätzen entsprochen.

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

Die Zielkonformität ist in der Bedarfsdarlegung dargestellt.

Grundsatz 3.3 LEP: eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht diesen Grundsätzen.

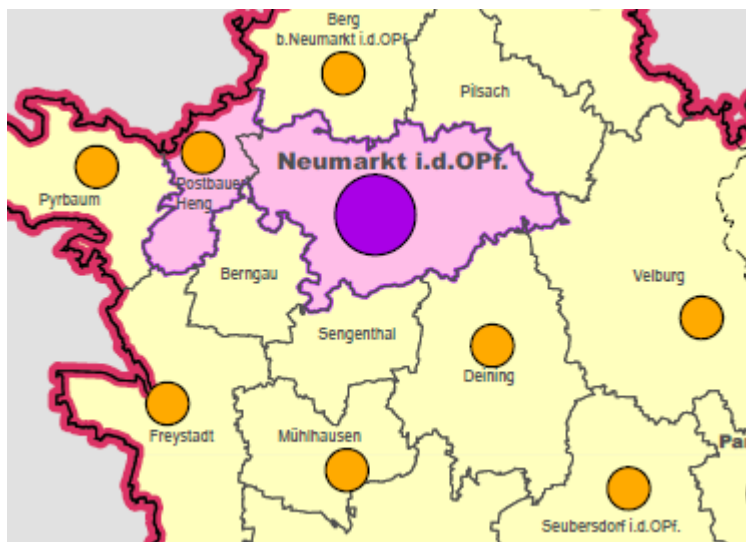
Ziel 3.3 LEP: neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die Bauflächen sind an den vorhandenen Ortsteil angebunden.

3.2 Regionalplan

Deining wird im Regionalplan der Region Regensburg (Stand 2013) als Grundzentrum (orange) eingestuft. Damit übernimmt die Gemeinde Versorgungsfunktionen für einen größeren Nahbereich zur Deckung des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs mit Gütern und Dienstleistungen.

Das nächste Mittelzentrum ist Parsberg (in ca. 15 km Entfernung), das nächstgelegene Oberzentrum ist Neumarkt i.d. Opf. (in ca. 7 km Entfernung).



Regionalplan Region Regensburg, Zielkarte 1: Raumstruktur

Die Planungsflächen liegen außerhalb von regionalplanerischer Vorrang- oder Vorbehaltsflächen. Weiter regionalplanerische Vorgaben sind nicht betroffen.

Die Ausweisung ist aufgrund fehlender Alternativen und des bestehenden Bedarfs notwendig.

4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

4.1 Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur

4.1.1 Verkehr

Die Parzellen werden über eine Stichstraße an die Straße Sommergeasse angebunden.

Die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge und die Müllentsorgung ist über die bestehenden Straßen sowie die festgesetzten Verkehrsflächen im vorliegenden Bebauungsplan gesichert. Sie verfügen über eine ausreichende Breite.

Im Zuge der Erschließung des Plangebietes, welche von der Gemeinde selbst vorgenommen wird, werden die Richtwerte zum barrierefreien Bauen, sofern sie durch die bestehende Topografie umsetzbar sind, beachtet.

4.1.2 Entwässerung

Das Abwasser wird der zentralen Kläranlage der Gemeinde Deining über das bestehende Leitungsnetz zugeführt.

Ein Regenrückhaltebecken wird im Bereich des Wendehammers im Osten des Plangebietes erstellt. Eine Ableitung nach Süden über private Flächen kann nach Aussagen der Gemeindeverwaltung erfolgen.

Die Grundwasserverhältnisse im Bereich des Baugebietes sind nicht bekannt. Im Baugrund ist mit anstehenden felsigen Bereichen zu rechnen.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser der privaten Flächen ist punktuell zu überprüfen. Der Anschluss von Drainagen an das öffentliche System ist nicht zulässig. Die Versiegelung von Stellplätzen und Garagenzufahrten ist nicht gestattet. Die Rückhaltung bzw. Versickerung von Regenwasser in der Form von Oberflächenwasser wird empfohlen (Empfehlungen Wasserwirtschaftsamt)

4.1.3 Weitere Sparten

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist über die bestehenden Netze der Gemeinde Deining gesichert.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist von den bestehenden Straßen aus möglich.

Die Stromversorgung wird über das örtliche Netz erfolgen. Im Planungsgebiet verläuft eine 20-kV-Einfachfreileitung. Es wird auf die Schutzzonen von jeweils 8 m beidseitig der Leitungsachse hingewiesen.

4.1.4 Brand- und Katastrophenschutz

Der Brandschutz ist ausreichend sichergestellt. Das Wasserleitungsnetz ist ausreichend bemessen, der Druck ausreichend hoch. Zusätzliche Hydranten sind innerhalb des Geltungsbereiches möglich. Die Lage und Ausführung der Hydranten wird frühestmöglich mit dem Kreisbrandrat abgestimmt. Die ortsansässige Feuerwehr Deining ist entsprechend ausgestattet und ausgebildet, um den Feuerschutz zu gewährleisten.

Vom Planungsbereich gehen keine wesentlichen brandschutztechnischen Risiken aus. Die Lagerung besonderer Gefahrenstoffe ist nicht vorgesehen.

4.2 Auswirkungen der Planung, Bodenordnung

Die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter werden im Zuge der Betrachtung der Umweltbelange berücksichtigt.

Die vorhandenen öffentlichen Wegebeziehungen können weiter genutzt werden, da an diese angeknüpft wird.

4.3 Denkmalschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen gem. dem Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Informationen über Boden- oder Baudenkmäler vor.

Auf die gesetzliche Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG wird an dieser Stelle hingewiesen.

4.4 Immissionsschutz

Von Seiten der Landwirtschaft sind zum Planungsgebiet hin keine übermäßigen Immissionen zu erwarten. Ein ausreichender Abstand zum nächsten Stall ist gegeben.

Bisher waren Emissionen durch den Betrieb eines Brechers in der nördlich gelegenen Recyclinganlage in der ehemaligen Erd- und Steindeponie zu erwarten. Dieser Betrieb ist aber bereits eingestellt worden. Nach Aussagen der Gemeindeverwaltung findet derzeit ein Genehmigungsverfahren für einen weiteren Betrieb der Erd- und Steindeponie statt.

5. Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Der größte Teil der Planungsfläche wird als landwirtschaftlich als Acker genutzt. Nördlich, westlich und östlich befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden befindet sich Wohnbebauung.

Auf das Gebiet wirken die vorhandenen Emissionsquellen Straße und landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld zeitweise ein. Durch die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld ist zeitweise mit Staub-, Lärm- und Geruchsentwicklung durch die ortsübliche Bewirtschaftung zu rechnen. Nach Abschätzung des Fachgutachters sind keine übermäßigen Beeinträchtigungen durch die südlich gelegenen Windkraftanlagen zu erwarten. Derzeit befindet sich im Norden des Planungsgebietes eine Überland-Stromleitung. Es sind keine übermäßigen Auswirkungen auf das **Schutzgut Mensch und Gesundheit** zu erwarten.

Die gesamträumlichen Wegeverbindungen bleiben weiterhin erhalten, bzw. werden durch die geplanten Verkehrsflächen ergänzt. Eine Einschränkung der Naherholung ist daher nicht zu erwarten. In unmittelbarer Nähe sind keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen bekannt. Nördlich wird derzeit eine Recyclinganlage in einer Erd- und Steindeponie betrieben. Derzeit wird eine Genehmigungsplanung für eine Wiedernutzbarmachung der Erd- und Steindeponie durchgeführt.

Der Planungsbereich hat keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende, da bisher eine landwirtschaftliche Nutzung stattfand. Im direkten Umfeld des Geltungsbereiches befindet sich ein Bolzplatz als Erholungseinrichtungen.

Die **Biologische Vielfalt** wird nicht wesentlich beeinflusst, da es sich um intensiv genutzte Ackerflächen handelt.

Wertvolle **Arten- und Lebensräume** sind durch den zukünftigen Eingriff nicht betroffen. Aktuelle Vorkommen im Planungsbereich über geschützte Arten liegen dem Planverfasser derzeit nicht vor. In den Randzonen bestehen Wohnbebauung und landwirtschaftliche Flächen.

Durch die zu erwartende Bebauung werden die vorhandenen Lebensräume vollständig verändert. Gegenüber den bisherigen landwirtschaftlich genutzten Flächen werden überbaute und versiegelte Flächen entstehen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung unter Kapitel 5.3, kommt derzeit zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu erwarten sind.

Bzgl. Schutzgut **Wasser** sind im Geltungsbereich selbst keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von dem Verfasser bekannten Wasserschutzgebieten und außerhalb von wassersensiblen Bereichen (IÜG: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete). Vorbelastungen für das Grundwasser bestehen durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung und die Einträge aus dem Straßenverkehr. Angaben über den Grundwasserstand oder Schadstoffbelastungen des Grundwassers liegen nicht vor.

Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen (z.B. Rammen, Bohren) ergeben. Die Gefahr von erheblichen oder irreversiblen Auswirkungen ist bei Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik gering. Nachteilige Folgen auf den Wasserhaushalt können durch Festsetzungen z.B. zu Pflanzbindungen und Mindestbegrünung minimiert werden. Negative Auswirkungen sind auf die benachbarten Gebiete nicht zu erwarten.

Die **Fläche** des Planungsgebietes beträgt ca. 0,75 ha.

Die Flächen sind unversiegelt mit Wechselbewuchs. Angaben über Vorbelastungen und Altlasten liegen nicht vor. Schützenswerte oder seltene Bodenarten liegen nicht vor. Es wurde keine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Durch die geplante Versiegelung wird der bisherige **Boden** seine natürlichen Bodenfunktionen verlieren. Auf den bebaubaren Flächen werden die

bestehenden Bodenprofile weitgehend verändert. Durch Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl, gestalterische Vorgaben von nicht überbauten Flächen, Beschränkungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen kann der Eingriff für das Schutzgut verringert werden. Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen nicht auszuschließen. Sofern dies im Rahmen der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Allgemeine Messungen zu **Luftschadstoffen** liegen nicht vor. Im Planungsgebiet bestehen keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe. Es sind keine Kalt- und Frischluftbahnen sowie Sammelgebiete im Planungsgebiet vorhanden. Das Planungsgebiet besitzt jedoch als Kaltluftproduktionsfläche in Siedlungsnähe eine leicht erhöhte Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion der angrenzenden Wohnbausiedlung. Vorbelastungen bestehen in geringem Umfang durch die vorhandenen Straßen und den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben. Emissionen durch Landwirtschaftsbetriebe und Fahrverkehr auf den örtlichen Straßen sind grundsätzlich zu erwarten und nicht auszuschließen. Durch planmäßige Versiegelungen und Bebauungen können sich kleinräumig zusätzliche, geringfügige Erwärmungen und Veränderungen der Flurwinde ergeben. Zusätzliche Belastungen der Luftqualität durch Heizungsabgase oder Fahrzeugverkehr sind durch die Ortsrandlage als nicht erheblich einzustufen.

Es gibt keine relevante Verringerung der Kaltluftproduktion, da weiterhin Kaltluftentstehungsgebiete durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen in Siedlungsnähe vorhanden sein werden. Durch Festsetzungen einer Mindestbegründung und maximalen Grundflächenzahl können Eingriffe für minimiert werden. Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter **Klima und Luft** zu erwarten.

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Mittersthal, im Anschluss an bestehende Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Flächen. Im Süden grenzen Wohnbauflächen an. Es liegt eine geringe Fernwirksamkeit vor. Der Geltungsbereich wird stets im Zusammenhang mit der Siedlung wahrgenommen. Die Planungsfläche ist leicht nach Osten abfallend. Das umgebende Ortsbild ist zum Großteil uneinheitlich eingegrünt.

Von weiter entfernten Blickpunkten aus nordöstlicher Richtung entstehen mittel- bis langfristig Sichtbezüge zum Planbereich. Das neue Wohngebiet wird aber ausschließlich nur im Zusammenhang mit der bestehenden Ortschaft und deren Infrastruktur wahrgenommen. Zusätzlich minimieren die geplanten Pflanzbindungen die Belange des Ortsbildes.

Ästhetische Verluste des **Orts- und Landschaftsbildes** können durch Festsetzungen zu Dachformen, Gebäudehöhen und Pflanzpflichten vermieden werden. Umgebend besteht keine Fernwirkung, da hier bereits Siedlungs- und Straßenflächen angrenzen und das neue Baugebiet somit bereits abgeschirmt wird. Östlich befinden sich eine Vielzahl von Windkraftanlagen.

Es liegen keine nennenswerten Auswirkungen durch den Bebauungsplan **auf Kultur- oder sonstige Sachgüter**, bei einer rechtzeitigen Sondierung und Meldung, vor. Grundsätzlich sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Eine wesentliche und beachtenswerte Blickachse vom Plangebiet zu Baudenkmälern besteht nicht.

Eine über die genannten Aspekte hinausgehende Beachtlichkeit ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist beispielsweise durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen möglich.

Genauere Angaben über mögliche Abfälle können nicht gemacht werden. Es ist mit haushaltsüblichen Abfallmengen zu rechnen, da es sich um ein Wohngebiet handelt.

Ein Konzept zur fachgerechten Schmutzwasserbeseitigung über das bestehende Netz der Gemeinde Deining besteht.

Ein Landschaftsplan liegt für das Gemeindegebiet nicht vor.

Gebiete gemeinschaftlichen Interesses (FFH- oder Vogelschutzgebiete) sind nicht betroffen.

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

Weitere Fachplanungen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutz-) sind nicht bekannt bzw. dem Planverfasser nicht bekannt.

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind festgesetzt:

- Festsetzung einer Mindestbegrünung der privaten Flächen
- Beschränkung der zulässigen Versiegelungen
- Beschränkung der zulässigen Aufschüttungen
- Festsetzungen zu Einfriedungen
- Verbot von Zierkiesflächen

6. GRÜNORDNUNGSPLANUNG

6.1 Leitziele grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, die Planungsflächen hin zur freien Landschaft einzugrünen, bestehende Grünstrukturen zu erhalten, um weitere Pflanzmaßnahmen zu ergänzen und eine Mindestdurchgrünung der Parzellen sicherzustellen.

Diese Festsetzungen gewährleisten zusammen mit den Festsetzungen zur Versiegelung eine Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 7a BauGB.

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nicht anzuwenden.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB wird für die Planung kein Ausgleich erforderlich. Vermeidungsmaßnahmen sind unter Ziffer 5.3.1 genannt.

6.3 Artenschutzrechtliche Belange

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

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

Eine Auswertung der ASK-Daten ergab, dass im Jahr 1996 in einer Entfernung von ca. 430 m in der Erd- und Steindeponie nördlich in der Ortschaft ein Vorkommen von Schwalbenschwanz und Steinschmätzer bestand. Durch das Alter der Aufnahme und die derzeitige Nutzung der Deponie als Recyclinganlage kann die Kartierung für die vorliegende Fläche nicht mehr herangezogen werden.

Westlich im Bereich des FFH-Gebietes wurden im Jahr 1996 eine Vielzahl von Grashüpfern und Faltern, sowie mehrere Vogelarten kartiert. Diese Arten des dort vorhandenen Halbtrockenrasens sind auf der vorliegenden Ackerfläche nicht zu erwarten.

Weitere Daten liegen nach ASK im näheren Umgriff des Planungsgebietes nicht vor.

Eine gesonderte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht vorgesehen.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes liegen Ackerflächen vor. Es ist damit nicht von einer hochwertigen Artenausstattung auszugehen.

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

In einem zweiten Schritt wurde durch Bestandsaufnahme bzw. durch Potenzialanalyse die einzelartenbezogene Bestandssituation im Wirkraum des Planungsbereiches erhoben. Hierzu wurden die erhobenen Lebensstätten der jeweiligen lokalen Vorkommen der Arten mit der Reichweite der Vorhabenswirkungen überlagert.

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