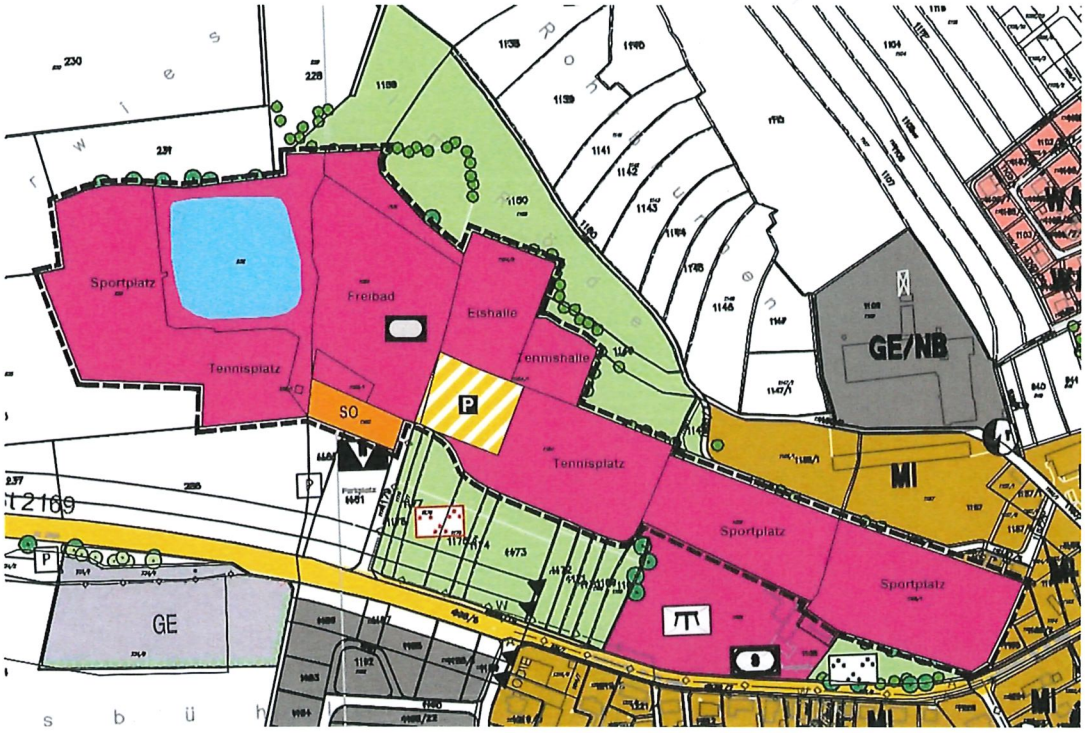
Stadt Mitterteich

Landkreis Tirschenreuth

Flächennutzungsplan, 14. Änderung

im Parallelverfahren zur Aufstellung des Vorhaben-bezogenen Bebauungsplan Sondergebiet „Tiny-House-Park am Bad”

Begründung mit Umweltbericht



Rechtswirksame Fassung vom 07.04.2025

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Stadt Mitterteich
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Stefan Grillmeier

Kirchplatz 12
95666 Mitterteich

Planverfasser: TB|MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: **Adrian Merdes**
Stadtplaner

Nicolas Schmelter
B.Sc. Landschaftsplanung und Landschaftsarchitektur

Jan Garkisch
M.A. Kulturgeographie

Planstand **Rechtswirksame Fassung vom 07.04.2025**

Nürnberg, 07.04.2025
TB|MARKERT

Adrian Merdes

Mitterteich, 10. JULI 2025
Stadt Mitterteich

1. Bürgermeister Stefan Grillmeier

INHALTSVERZEICHNIS

A. Begründung 5

A.1 Anlass und Erfordernis 5
A.2 Ziele und Zwecke 5
A.3 Standortalternativen 5
A.4 Planerische und rechtliche Rahmenbedingungen 6
A.4.1 Städtebauliche Bestandsaufnahme 6
A.4.2 Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB 6
A.4.3 Kampfmittel und Altlasten 10
A.4.4 Naturschutzrecht 10
A.4.5 Wasserhaushalt 11
A.4.6 Immissionsschutz 13
A.4.7 Landwirtschaft 13
A.4.8 Staatsstraßen 13
A.4.9 Denkmalschutz 14
A.4.10 Brandschutz 14
A.4.11 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans 17

A.5 Änderung des Flächennutzungsplans 17
A.5.1 Räumlicher Geltungsbereich 17
A.5.2 Nutzungsänderung 18
A.5.3 Flächenbilanz 18

B. Umweltbericht 19

B.1 Einleitung 19
B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele 19
B.1.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung 19

B.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 21
B.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes 21
B.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 26

B.3 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung 32
B.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen 33
B.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung 33
B.4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes 34
B.4.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen 34
B.4.4 Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen 34
B.4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten 34

B.5 Zusätzliche Angaben 34
B.5.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren 34
B.5.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben 35
B.5.3 Referenzliste mit Quellen 35

B.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 37

C. Rechtsgrundlagen 38
D. Abbildungs- und Tabellenverzeichnis 38

E. Abkürzungsverzeichnis 39

A. Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Die SEZI Homes GmbH & Co. KG aus Mitterteich beabsichtigt auf dem Grundstück Flst. Nr. 1180, Gemarkung Mitterteich, einen Tiny-House-Park südlich des städtischen Schwimmbads und der Eishalle zu errichten. Auf dem etwa 0,2 ha großen Grundstück ist die Planung von insgesamt zehn Tiny-Häusern sowie eines Bürogebäudes und Parkmöglichkeiten beabsichtigt. Die Bebauung dient der Nutzung als Ferienwohnungen oder für temporäres Wohnen für bis zu sechs Monaten.

Die Stadt Mitterteich möchte den Tourismus in der Region stärken sowie neue und moderne Wohnformen, wie Tiny-Houses, fördern. Aufgrund dessen stellt die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet „Tiny-House-Park am Bad“ auf. Da für den Umgriff des Bebauungsplans keine Fläche im aktuellen rechtswirksamen FNP vorgesehen ist, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Da Vorhaben bildet einen Nutzungszusammenhang mit dem bestehenden Freizeitareal, weswegen die angrenzenden Bestandsnutzungen in die Änderung des Flächennutzungsplans miteinbezogen und als Gemeinbedarfsflächen bzw. Verkehrsflächen dargestellt werden. Somit stellt dieser Bereich eine Siedlungseinheit dar, an die angebunden werden kann.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

A.2 Ziele und Zwecke

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt vorrangig das Ziel, den derzeit im FNP noch als Grünfläche ausgewiesene Planumgriff des Bebauungsplans in ein Sondergebiet umzuwandeln. Durch die Ausweisung kann die Stadt Mitterteich als Tourismusstandort ausgebaut und weiter gestärkt werden. Die Tiny-Häuser mit der Nutzung als Ferienanlage und für temporäres Wohnen können hier von der günstigen Orientierung zum Freibad und zur Eishalle profitieren und gleichzeitig zu einer Belebung des Areals beitragen. Darüber hinaus sollen die angrenzenden Bestandsnutzungen gemäß ihrer tatsächlichen Nutzung als Gemeinbedarfsflächen bzw. als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen dargestellt werden.

A.3 Standortalternativen

Standortalternativen für einen Tiny-House-Park wurden im Vorfeld geprüft. Maßgaben für einen geeigneten Standort war die Verfügbarkeit der Grundstücke, die Größe der Grundstücke sowie die räumliche Nähe zu Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen, um ein möglichst hohe Attraktivität für Gäste zu schaffen. Des Weiteren wurde ein Standort mit einer günstigen Verkehrsanbindung gesucht.

Zuerst war ein Standort für Ferienhäuser im Ortsteil Kleinbüchlberg angedacht, welcher eine räumliche Nähe zur Autobahn A 93 aufweist. Aufgrund der größeren Entfernung zum Hauptort und der fehlenden Nähe zu Freizeiteinrichtung wurde der Standort jedoch in Absprache mit der Regierung der Oberpfalz nicht weiterverfolgt. Als Standort für die Anlage wurde dann aufgrund der Verfügbarkeit des Grundstückes sowie der günstigen Lage (Nähe zu Freizeiteinrichtungen, Nähe zur Stadt Mitterteich, ideale Verkehrsanbindung) das Grundstück Fl.Nr. 1180 als Standort gewählt.

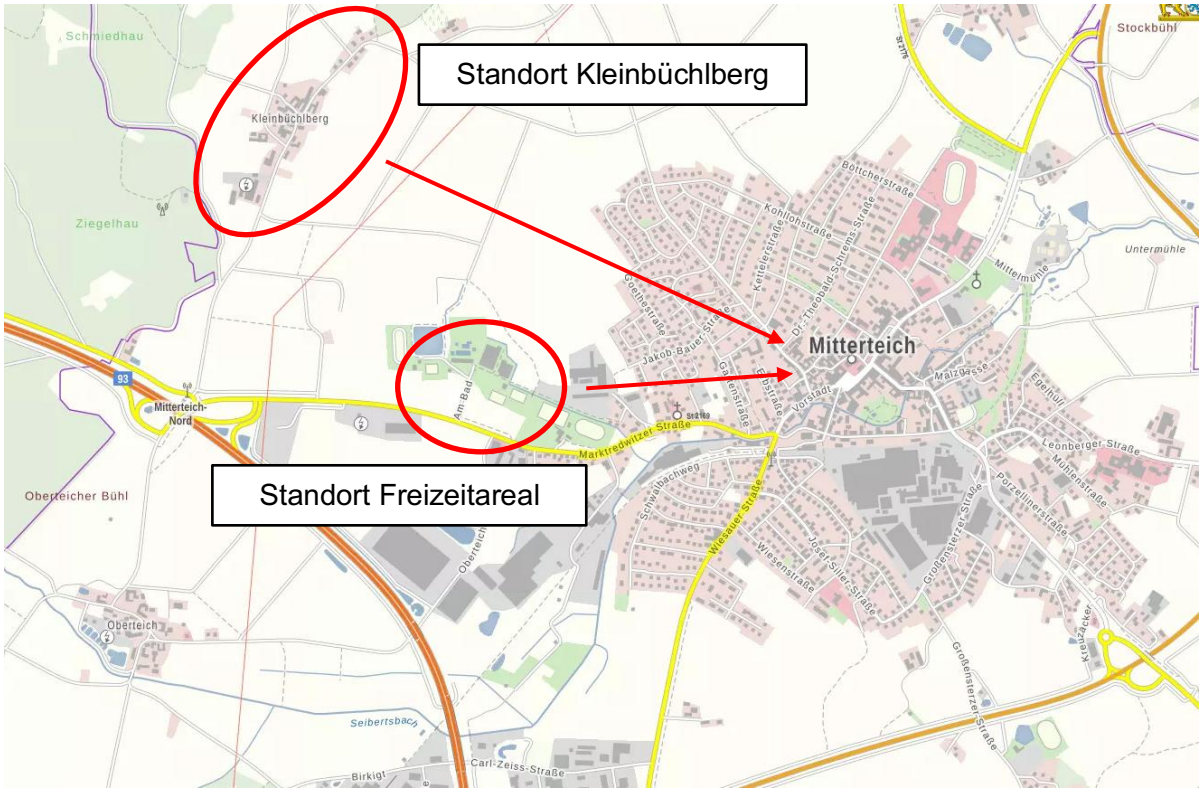


Abbildung 1: Standortalternativen Tiny-House-Park, Kartengrundlage BayernAtlas 2024

A.4 Planerische und rechtliche Rahmenbedingungen

A.4.1 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Änderungsgebiet befindet sich westlich des Hauptortes Mitterteich. Der Umgriff des Bebauungsplans wird derzeit als Grünfläche genutzt und ist nicht bebaut. Angrenzend befindet sich nördlich das städtische Freibad und die Eishalle sowie nordwestlich das Naturfreundehaus. Vereinzelt sind Richtung Westen und Osten Sportstätten vorzufinden. Da das Vorhaben einen Nutzungszusammenhang mit dem bestehenden Freizeitareal bildet, werden die angrenzenden Nutzungen in die Änderung des Flächennutzungsplans miteinbezogen. Die umliegenden unbebauten Flächen sind überwiegend landwirtschaftlich geprägt, südlich befinden sich außerdem noch einzelne Gewerbebetriebe. Der nächste Gewerbebetrieb liegt etwa 250 m südwestlich des Änderungsbereiches.

A.4.2 Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB

Bauleitpläne sind an die Ziele der Regional- und Landesplanung anzupassen.

A.4.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

Das Stadtgebiet von Mitterteich befindet sich südlich der Oberzentren Marktredwitz und Waldsassen. Es liegt entsprechend der Darstellung der Strukturkarte im allgemein ländlichen Raum. Mitterteich selbst wird im LEP als Mittelzentrum ausgewiesen und bildet zusammen mit Wiesau einen zentralen Mehrfachort.

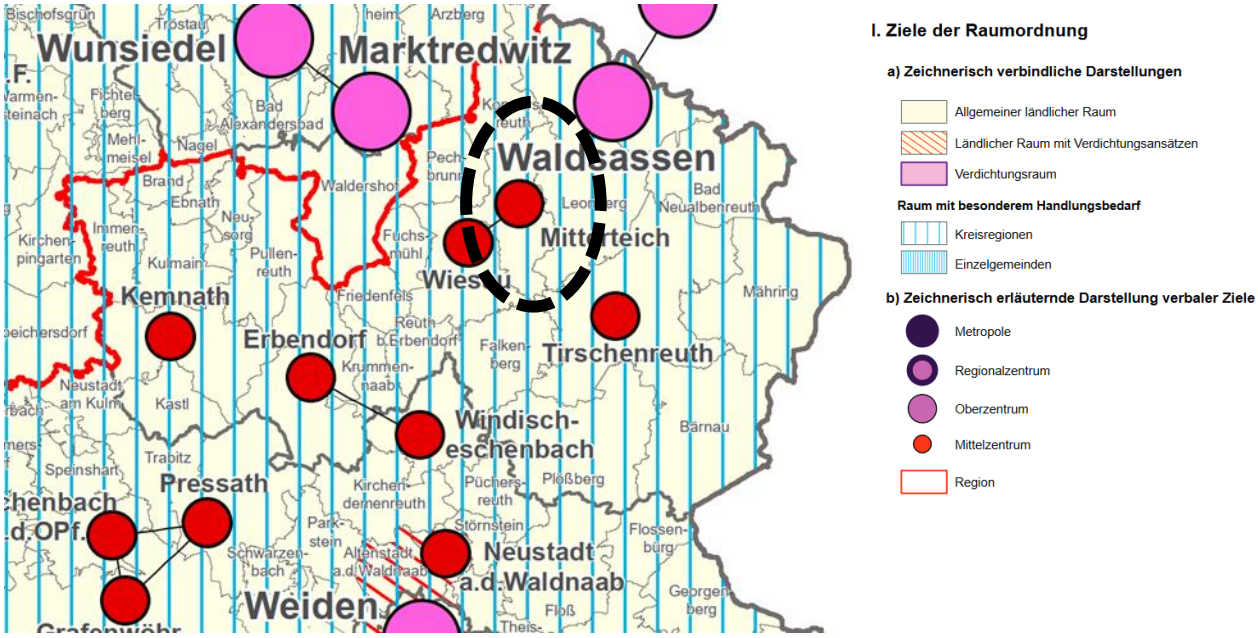


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Bayern, Anhang 2 Strukturkarte (2022), o. Maßstab

Für die Änderung des Flächennutzungsplans sind die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Stand 01. Juni 2023) zu beachten. Folgende Ziele und Grundsätze des LEP sind einschlägig:

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. [Z 1.1.1]
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen […] geschaffen oder erhalten werden. [G 1.1.1]
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. [Z 1.1.2]
- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden. [G 1.2.1]
- Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben. [G 1.2.6]
- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie Stärken ausgebaut werden. [G 1.4.1]
- Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von

der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. […] [Z 2.2.3]

- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann […]. [G 2.2.5]
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. [G 3.1]
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. [Z 3.2]
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. [G.3.3]
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. […] [Z 3.3]
- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen […] sollen erhalten und verbessert werden. [G 5.1]
- Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen im Einklang mit Mensch und Natur erhalten und verbessert werden. [G 5.1]
- Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden. [G 5.4.1]

A.4.2.2 Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6)

Der zu berücksichtigende Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord vom 01. September 2024 stellt das Stadtgebiet Mitterteich als Mittelzentrum dar, welches zusammen mit Wiesau einen zentralen Mehrfachstandort bildet. Mitterteich und Wiesau sind damit gemeinsam für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit verantwortlich. Die Region befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

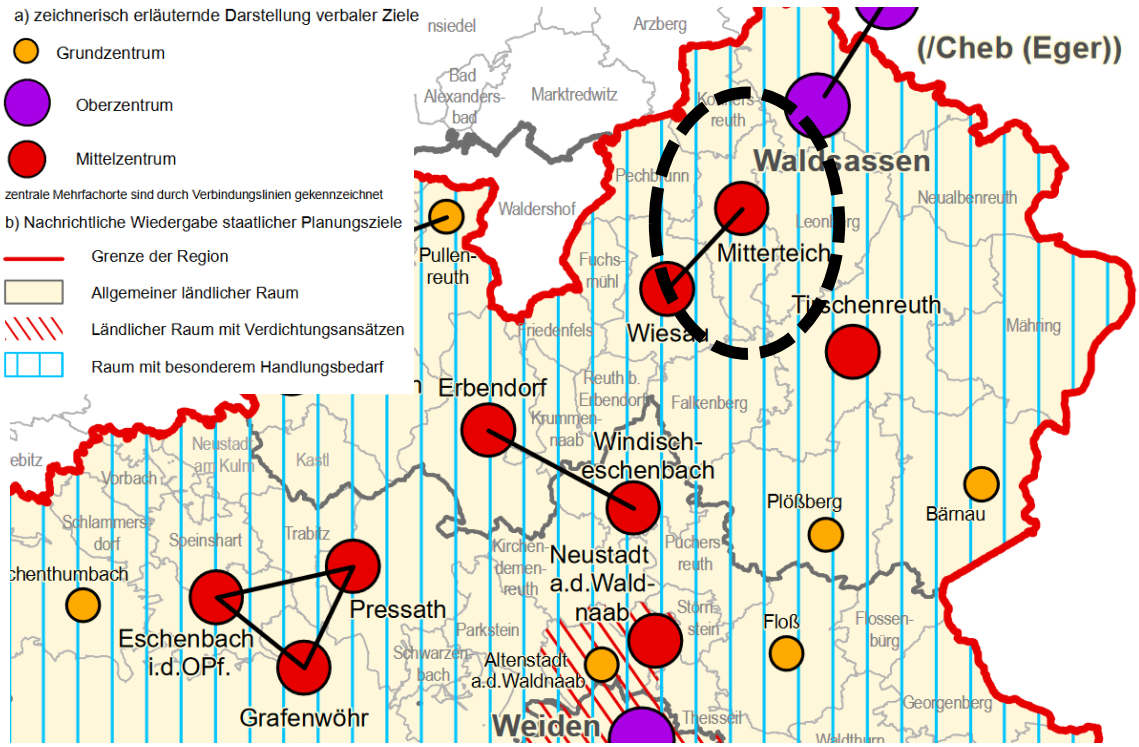


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Region Oberpfalz-Nord, Karte 1 Raumstruktur (2022), o. Maßstab

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die vorliegende Planung relevant:

A 1 Übergeordnetes Leitbild der Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1 Grundlage dafür ist eine ökologisch, ökonomisch und sozial tragfähige Entwicklung der Region, die es ermöglicht gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu erreichen. [G]

1.2 Die Weiterentwicklung der Region und ihrer Teilräume soll so ausgerichtet werden, dass ihre Stärken und somit die positiven Standortfaktoren gesichert und ausgebaut sowie Entwicklungshemmnisse abgebaut werden. Die dafür benötigten Flächen für Arbeiten, Wohnen, Infrastruktur, Freizeit und geschützte Freiräume sollen jeweils in angemessenem und bedarfsgerechtem Umfang zur Verfügung stehen und im Sinne einer vorausschauenden, nachhaltigen und regional abgestimmten Entwicklung möglichst optimal genutzt und kombiniert werden, so dass gegenseitige wesentliche negative Beeinträchtigungen möglichst vermieden werden. [G]

4.3.2 Doppel- und Mehrfachzentren haben sich zur Sicherung und Weiterentwicklung der zentralörtlichen Einrichtungen und zur gemeinsamen Wahrnehmung ihrer Versorgungsaufgaben regelmäßig abstimmen. [Z]

B II Siedlungswesen

1.2 In den abwanderungsgefährdeten Gebieten der Region, insbesondere im östlichen Landkreis Tirschenreuth […] soll auf eine Siedlungsentwicklung hingewirkt werden, die in besonderem Maße zur Auslastung der Infrastruktureinrichtungen beiträgt.

3 Dem Bedarf an Freizeitwohngelegenheiten soll vor allem in den für Erholung besonders geeigneten Gebieten Rechnung getragen werden. […]

B IV Wirtschaft

1.1 Im Standortwettbewerb um Investitionen, Innovationen und Fachkräfte soll die Region Oberpfalz-Nord als leistungsfähiger Wirtschaftsraum und attraktiver Lebens- und Arbeitsstandort gestärkt und weiterentwickelt werden. [G]
Einem aktiven Standortmarketing sowohl nach außen als auch nach innen kommt besondere Bedeutung zu. [G]

1.9 Zur Stärkung und Weiterentwicklung der regionalen Wettbewerbs- und Innovationsfähigkeit soll ein gründerfreundliches Klima und innovatives Milieu geschaffen werden.

7.1 Die Region Oberpfalz-Nord hat […] sowohl für den Tourismus als auch für die Bevölkerung einen hohen Erholungs- und Freizeitwert. Diese landschaftliche und kulturelle Attraktivität soll erhalten werden. Die touristische Infrastruktur soll erhalten und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. [G]

7.2 Zur Sicherung des Tourismus als bedeutsamen Wirtschaftsfaktor in der Region sollen
- vorhandene Angebote weiterentwickelt und vernetzt,
- geeignete Marktnischen und neue Zielgruppen erschlossen,
- vielfältige und zeitgemäße Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen […] werden. [G]

B IX Verkehr

1.2 Beim Bau von Verkehrsinfrastruktur sollen betroffene umweltfachliche Belange (Natur- und Artenschutz, Boden bzw. Landwirtschaft, Klimaschutz, Immissionsschutz, Wasserwirtschaft, Wald, Denkmalschutz) berücksichtigt werden. [G]

B X Energieversorgung

1 Der weitere Ausbau der Energieversorgung soll in allen Teilräumen der Region ein ausreichendes, möglichst vielfältiges, preisgünstiges und umweltverträgliches Energieangebot sicherstellen. […]

A.4.3 Kampfmittel und Altlasten

Sollten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen im Zuge der Baumaßnahmen auftreten, sind um gehend das Landratsamt Tirschenreuth und das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu informieren (s. Art. 1 BayBodSchG), um ggf. das weitere Vorgehen zu bestimmen. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtung von Erdbaumaßnahmen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises Tirschenreuth wird empfohlen.

A.4.4 Naturschutzrecht

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§ 23-30 BNatSchG) befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes und werden daher durch die Planung nicht berührt.

Es befinden sich keine gesetzlich geschützten und/oder amtlich kartierten Biotope im näheren Umfeld des Plangebiets. Die Planung führt daher zu keiner negativen Auswirkungen auf bestehende Biotope.

A.4.5 Wasserhaushalt

Das Plangebiet befindet sich innerhalb von wassersensiblen Bereichen (siehe Abbildung 4). Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

Auf Teilen des Plangebietes befindet sich zudem ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet des „Seibertsbaches“ (siehe Abbildung 4), welches mit öffentlicher Bekanntmachung vom 03.05.2022 im Amtsblatt des Landratsamtes Tirschenreuth vorläufig gesichert wurde. Es gelten für diesen Bereich die im Amtsblatt genannten Schutzvorschriften. Auf die damit einhergehenden Verbote aus den §§ 78, 78c WHG wird hingewiesen. Diese Flächen sind größtenteils ebenfalls als Hochwassergefahrenflächen für ein HQ100 ausgewiesen.

Auf Teilen des Plangebietes befinden sich zudem HQextrem-Flächen (Risikogebiet) (siehe Abbildung 4). Die Schutzvorschriften nach § 78b WHG sind zu beachten.

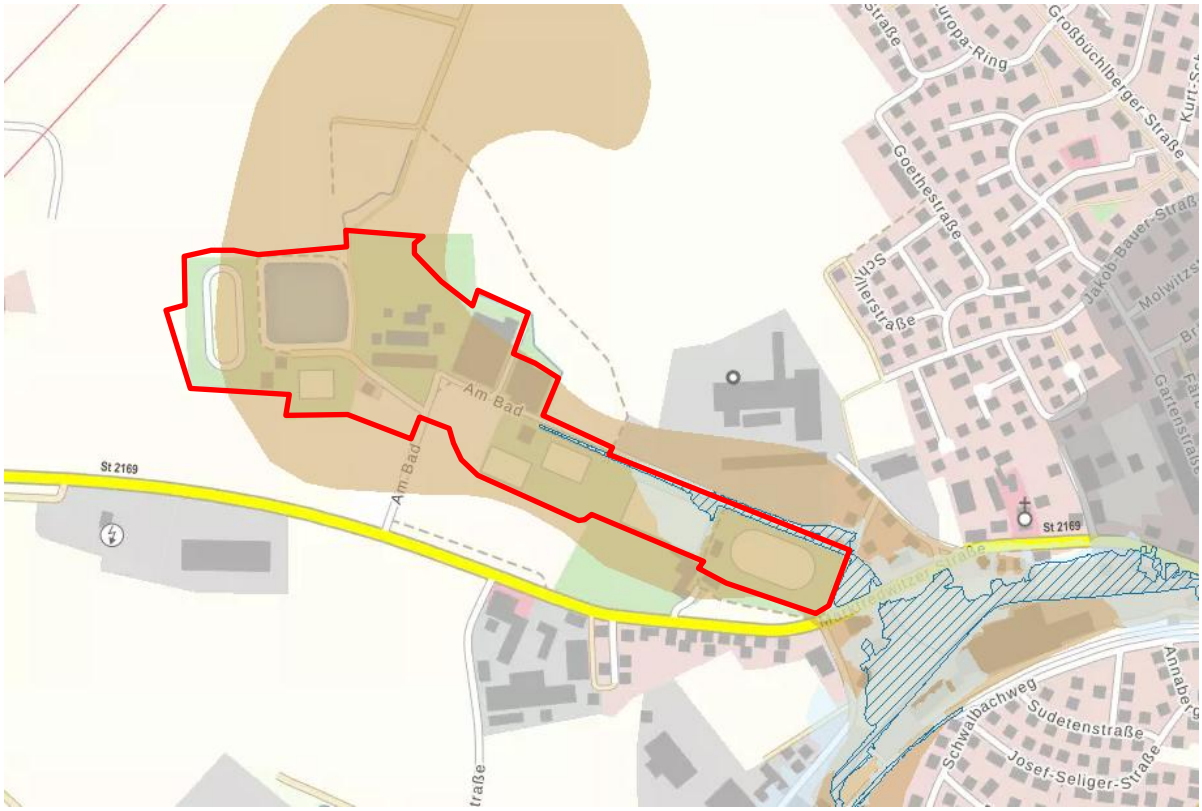


Abbildung 4: Wassersensible Bereiche (braun), vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete (Blau schraffiert), Hochwassergefahrenflächen HQextrem (hellblau) im Umfeld der Planung (rot) [Bayernatlas, 2025]

Durch das Plangebiet verläuft zudem ein von Norden kommendes, teils verrohrtes namenloses Gewässer III. Ordnung, welches zunächst durch einen Teich fließt und im weiteren Verlauf schließlich in den Seibertsbach (Gew. III. Ordnung) mündet. Am nördlichen und westlichen Rand des Grundstückes Fl.Nr. 1180, Gemarkung Mitterteich, verlaufen temporär wasserführende Entwässerungsgräben.

Allgemein wird auf potentielle Fließwege bei Starkregen hingewiesen (siehe Abbildung 5). Diese Information stammt aus der sog. HiOS-Karte („Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzfluten“). Die Karte wurde anhand von Topographiedaten ermittelt und muss bei etwaigen Vorhaben vor Ort auf Plausibilität geprüft werden. Gegebenenfalls sind dann – je nach Vorhaben - entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen.

Abbildung 5: Potentielle Fließwege bei Starkregen [Umweltatlas, 2025]

A.4.6 Immissionsschutz

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der Biogasanlage können Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - der Fall sein.

Gegenüber dem Straßenbaulastträger können aufgrund der Nähe zur Bundesautobahn A93 keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.[1] Im Hinblick auf die jetzige Situation sind keine Immissionskonflikte erkennbar.

A.4.7 Landwirtschaft

Die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen soll durch die Planung nicht eingeschränkt werden. Beim Bau ist zudem darauf zu achten, dass keine Drainagen der angrenzenden Grundstücke beschädigt werden.

A.4.8 Staatsstraßen

Bezüglich der sich in der Nähe befindlichen Staatsstraße sind folgende Hinweise[2] zu beachten:

Der am weitesten zur Straße vorspringende Gebäudeteil darf, gemessen vom Rand der befestigten Fahrbahn, einen Mindestabstand von 20 m nicht unterschreiten. Bei vorhandenem Bord gilt als Fahrbahnrand die Bordsteinvorderkante.

[1] Vgl. Die Autobahn GmbH des Bundes, Schreiben vom 14.08.2023
[2] Vgl. Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach, Schreiben vom 04.08.2023 und 27.02.2025

An den bestehenden Zufahrts- und Zugangsverhältnissen zur Staatsstraße dürfen keine Änderungen vorgenommen werden.

Beleuchtungsanlagen (z.B. Werbeanlagen, Hofraumbeleuchtung und dgl.) müssen so erstellt werden, dass der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße nicht geblendet wird.

Der natürliche Abfluss des Niederschlagswassers von der Straße oder in den bestehenden Entwässerungsanlagen der Straße (z.B. Straßengraben, Spitzgraben, Mulde, Kanal) darf nicht verschlechtert oder gehindert werden. Dach- oder sonstige Abwasser dürfen nicht auf Straßengrund geleitet werden. Auch dürfen Schnee und Eis aus dem Grundstück nicht der Straße zugeführt werden. Die Anlagen sind so auszuführen, dass durch das von der Straße abfließende Niederschlagswasser oder durch den Straßenverkehr keine Schäden entstehen.

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs darf durch die Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden. Baustoffe oder sonstige Gegenstände (z.B. Baustelleneinrichtung) dürfen auf der Fahrbahn und auf Straßengrund weder dauernd noch vorübergehend gelagert oder aufgestellt werden.

Durch die Bauausführung verursachte Schäden und Verschmutzungen am Straßengrundstück der Staatsstraße sind unaufgefordert sofort zu beseitigen. Der Bauherr haftet dem Straßenbaulastträger der Staatsstraße gegenüber uneingeschränkt für alle durch das Bauvorhaben entstehenden Schäden und Schadenersatzansprüche.

Muss zur Anlage von Hausanschlüssen für Wasser, Kanalisation usw. Straßengrund benutzt werden, so ist hierfür beim Staatlichen Bauamt rechtzeitig die Genehmigung unter Vorlage eines Lageplanes M = 1 : 1 000 zu beantragen. Bis dahin ist eine Benutzung des Straßengrundes nicht gestattet.

Soweit für die Durchführung der Bauarbeiten Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden müssen, ist dies Sondernutzung. Für die Absicherung ist eine verkehrsrechtliche Anordnung bei der Straßenverkehrsbehörde beim Landratsamt Tirschenreuth zu beantragen.

Von der Staatsstraße gehen Immissionen aus. Zum Schutz vor möglichen Lärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr werden geeignete Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Die für deren Bemessung erforderlichen Daten können beim Staatlichen Bauamt angefordert werden.

Die Bauwerber im künftigen Baugebiet sind darauf hinzuweisen, dass ihre Bauvorhaben im Einwirkungsbereich einer klassifizierten Straße liegen.

A.4.9 Denkmalschutz

Im Plangebiet sowie seiner näheren Umgebung sind keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt. Die nächsten Bau- bzw. Bodendenkmäler befinden sich in der Ortsmitte von Mitterteich.

A.4.10 Brandschutz

Bezüglich des Brandschutzes sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:

Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Der abwehrende Brandschutz und der technische Hilfsdienst sind Pflichtaufgaben der Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich (Art. 83 Abs. 1 BV, Art. 1 (1) BayFwG). Die Gemeinden haben, in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit, ihre gemeindlichen Feuerwehren aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten (Art. 1 (2) BayFwG), damit im eigenen Wirkungskreis dafür gesorgt ist, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden können sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet werden (Art. 1 (1) BayFwG).

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges mit Drehleitern oder ggf. weitere Anforderungen an das Gebäude nach Art. 15 (2) Satz 3 BayBO

Jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen wie Wohnungen, Praxen, selbstständigen Betriebs- und Arbeitsstätten muss in jedem Geschoß über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege verfügen; ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen Treppenraum möglich ist, in dem Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppenraum). Der erste Rettungsweg muss für Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen.

Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe sein oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbar Stelle, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte verfügt (Art. 15 (2) BayBO).

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit den Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg). Zusätzlich muss zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges, falls dieser nicht durch eine andere bauliche Maßnahme sichergestellt ist, mindestens 1 Fenster jeder Nutzungseinheit anleiterbar und als Rettungsfenster gem. Art. 35 Abs. 4 BayBO ausgebildet sein.

Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Jede an einer Straße gelegene Einsatzstelle muss von der gemeindlichen Feuerwehr in höchstens 10 Minuten nach Eingang der Brandmeldung bei der alarmauslösenden Stelle (Hilfsfrist) erreicht werden können (Nr. 1.1. VollzBekBayFwG). Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sollte die Einhaltung der Hilfsfrist durch Rückfragen beim zuständigen Kreisbrandrat überprüft und abgeklärt werden.

Ausreichende Löschwasserversorgung

Die Gemeinden haben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit notwendige Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten (Art. 1 Satz 2 BayFwG). Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz für die Gesamtheit des Baugebietes ist nach dem Merkblatt Nr. 1.8/5 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ Stand 08/2000 des. Bay. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den Techn. Regeln des Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW – Arbeitsblätter W 331 „Hydranten“ und 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ Stand 02/2008 bei mind. 48 m3/Std. für einen Zeitraum von 2 Stunden auszubauen. Laut MIndBauRL werden je nach Brandabschnittsgröße und Bauausführung Löschwassermengen zwischen 96 und 192 m³/h für zwei Stunden gefordert. Zur Erzielung o.g.

Löschwassermengen dürfen neben bereits bestehenden Hydranten auch alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m herangezogen werden, sofern der Zugriff auf dieses Wasser das ganze Jahr über sichergestellt ist. In diesem Falle sollte eine, für die Feuerwehr geeignete, Löschwasserentnahmestelle geplant werden. Die verbleibenden Hydranten sollten in einem Abstand von 80 bis 100 m errichtet werden. Mindestens 1/3 der Hydranten sollten als Überflurhydranten ausgeführt werden. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat oder dessen Vertreter gegenzuzeichnen.

Ausreichende Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achsenlast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auf die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und die bayerische Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ Stand 02/2007 verwiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist für Feuerwehrfahrzeuge (ausgenommen Drehleiterfahrzeuge DLA 23/12) ein Wendeplatzdurchmesser nach EAE 85/95 analog der Forderung für 2-achsige Müllfahrzeuge, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA 23/12 ein Durchmesser von mindestens 21 m anzustreben, ggf. sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Besondere brandschutztechnische Risiken im Bebauungsgebiet durch vorhandene Gefahren oder sich aus der späteren Bebauung ergebenden Gefahren sind zu berücksichtigen. Hierunter fallen z. B. Hochspannungsleistungen, Ölfernleitungen oder die mögliche Ansiedlung von Gefahrgutbetrieben im Baugebiet.

Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen sind die in DIN VDE 0132 angegebene Sicherheitsabstände zu beachten.

Sollten Änderungen eintreten, welche ein besonderes Gefahrenpotential (z.B. Bauweise) aufweisen, von dem die Feuerwehr Kenntnis erlangen muss, ist mit dem zuständigen Kreisbrandrat bzw. der Fachstelle der Regierung der Oberpfalz Rücksprache zu nehmen. In diesem Falle ist im Einvernehmen mit der örtlichen Feuerwehr ein spezieller Feuerwehreinsatzplan zu erstellen.

Wechselbeziehungen zwischen Planungsbereich und angrenzenden Gebieten

Planungsgebiete mit eventuellem Gefahrenpotential haben natürlich auch Wechselwirkungen auf angrenzende Gebiete. Es sollte darauf geachtet werden, dass z.B. ein Schutzabstand zu Waldrändern wegen der Baumwurf- und Funkenfluggefahr eingehalten wird oder an Objekte,

welche im Schadensfall eine Gefährdung der Bevölkerung darstellen, nicht unmittelbar an Wohngebiete, oder stark befahrenen Straßen angesiedelt werden.

A.4.11 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans

Der gültige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Grünfläche dar. Da im Bebauungsplan ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Ferienwohnen“ vorgesehen ist, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern (14. Änderung). Weil das Vorhaben zudem einen Nutzungszusammenhang mit dem bestehenden Freizeitareal bildet, werden die angrenzenden Nutzungen in die Änderung des Flächennutzungsplans miteinbezogen und als Gemeinbedarfsflächen bzw. Verkehrsflächen dargestellt.

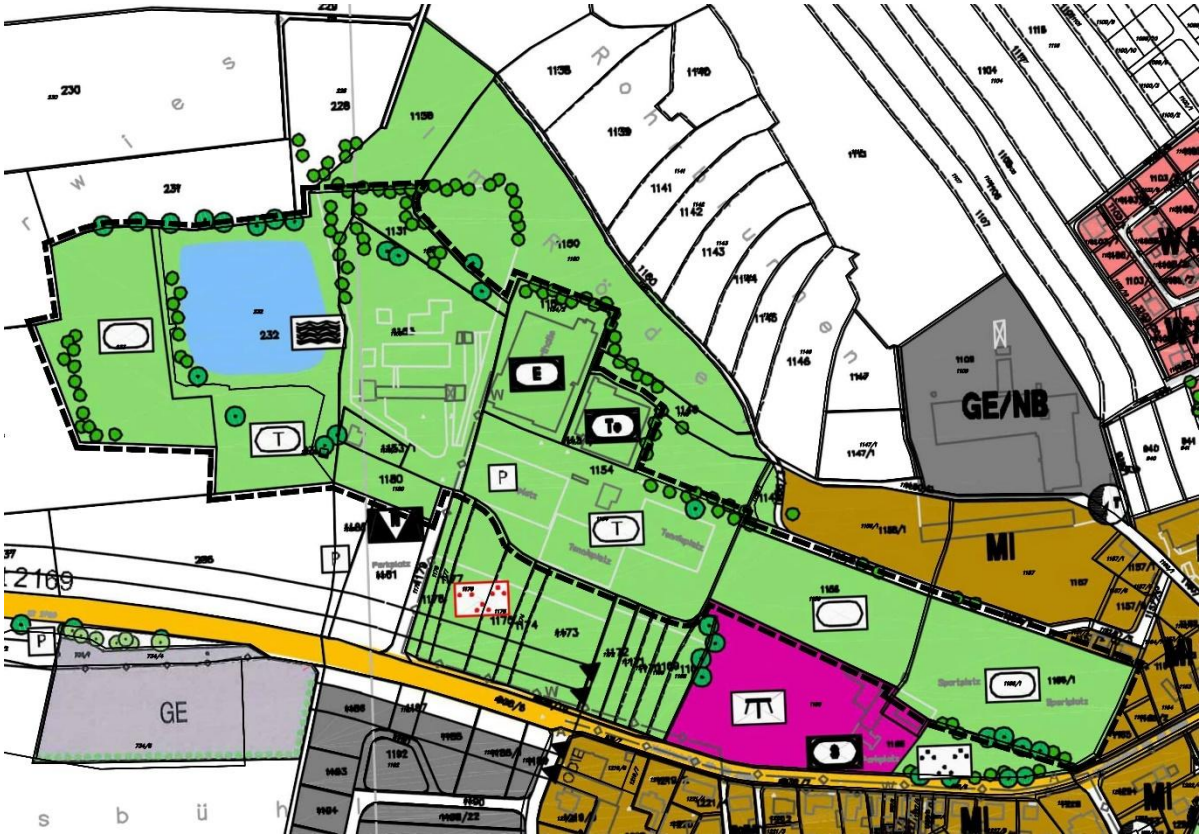


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mitterteich mit Kennzeichnung Änderungsbereich

A.5 Änderung des Flächennutzungsplans

A.5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1131, 1153, 1153/1, 1154 (Teilfläche), 1154/1, 1154/2, 1156, 1166/1 (Teilfläche), 1180 der Gemarkung Mitterteich und Grundstücke Fl.Nrn. 232, 232/1, 233 der Gemarkung Pechbrunn.

Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung beträgt ca. 11,2 ha.

A.5.2 Nutzungsänderung

Die wesentliche Änderungen des Flächennutzungsplans umfassen die Darstellung eines Sondergebiets, einer Gemeinbedarfsfläche sowie einer Verkehrsfläche anstelle von Grünflächen.

A.5.3 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz

Flächendarstellung	Wirksamer FNP	Geänderter FNP
Sonderbaufläche	0 ha	0,2 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	0 ha	10,5 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentlich Parkfläche	0 ha	0,5 ha
Grünfläche	11,2 ha	0 ha
Summe	**11,2 ha**	**11,2 ha**

B. Umweltbericht

B.1 Einleitung

Die SEZI Homes GmbH & Co. KG aus Mitterteich beabsichtigt auf dem Grundstück Flst. Nr. 1180, Gemarkung Mitterteich, einen Tiny-House-Park südlich des städtischen Schwimmbads und der Eishalle zu errichten. Auf dem etwa 0,2 ha großen Grundstück ist die Planung von insgesamt zehn Tiny-Häusern sowie eines Bürogebäudes und Parkmöglichkeiten beabsichtigt. Die Bebauung dient der Nutzung als Ferienwohnungen oder für temporäres Wohnen für bis zu sechs Monaten. Um dem Anbindegebot gerecht zu werden, werden die umliegenden Bestandsnutzungen in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung mitaufgenommen.

B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele

Die Stadt Mitterteich möchte den Tourismus in ihrer Region stärken sowie neue und moderne Wohnformen, wie Tiny-Houses, fördern. Aufgrund dessen stellt die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet „Tiny-House-Park am Bad“ auf. Da für den Umgriff des Bebauungsplans keine Fläche im aktuellen rechtswirksamen FNP vorgesehen ist, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Da das Vorhaben einen Nutzungszusammenhang mit dem bestehenden Freizeitareal bildet, werden die angrenzenden Bestandsnutzungen in die Änderung des Flächennutzungsplans miteinbezogen und als Gemeinbedarfsflächen bzw. Verkehrsflächen dargestellt.

Die vorliegende Umweltprüfung im Zuge der Flächennutzungsplanänderung beschränkt sich auf die Neuplanung des „Tiny-House-Parks“ auf der Flurnummer 1180, Gemarkung Mitterteich. Bei allen anderen Flächennutzungsplanänderungen ergeben sich keine Änderungen an den aktuell vorliegenden Nutzungen. Daher ist eine Betrachtung der Umweltauswirkungen in diesen Bereichen nicht von Relevanz.

Für die Flächennutzungsplanänderung ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

B.1.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

B.1.2.1 Ziele aus Fachgesetzen

Für die vorliegenden Flächennutzungsplanänderung und die parallel durchgeführte Aufstellung eines Bebauungsplanes werden die planungsrelevanten Ziele der aufgeführten Fachgesetze, jeweils in der aktuellen Fassung, folgendermaßen berücksichtigt:

- BauGB
  insb. (Belange des Umweltschutzes), § 1a (Ergänzende Vorschriften des Umweltschutzes), § 2 Abs. 4 (Umweltprüfung) und § 2a i.V.m. Anlage 1 (Umweltbericht)
  - Prüfung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) durch vorliegenden Umweltbericht

- Dokumentation möglicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie deren Vermeidung und Kompensation als Grundlage für die gemeindliche Abwägung
- Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich

- BNatSchG
  insb. § 14 i.V.m. § 15 (Eingriffsregelung), §§ 20-33 (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft), § 39 (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (Artenschutz) sowie
  BayNatSchG
  insb. Art. 4 (Grünordnungspläne), Art. 16 (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), Art. 19 (Arten- und Biotopschutzprogramm) und Art. 23 (Gesetzlich geschützte Biotope)
  - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
  - konfliktarmer Standort, da hauptsächlich Bereiche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft von der Planung betroffen sind
  - Keine Betroffenheit geschützter Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützter Biotope durch die Planung
- BImSchG
  insb. i.V.m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 (Lärmimmissionen)
  - Wahl eines konfliktarmen Standortes in ausreichender Entfernung zu Wohnnutzungen oder zu anderen besonders schutzwürdigen Gebieten
- BBodSchG
  insb. §§ 4-10 (Grundsätze und Pflichten zur Vermeidung schädlicher Bodenverunreinigungen)
  - Vermeidungsmaßnahmen, um schädliche Bodenveränderungen zu minimieren, z.B. Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und Gehölzpflanzungen
- WHG
  insb. Abschnitt 4 „Bewirtschaftung des Grundwassers“ (Entwässerung/Niederschlagswasserbeseitigung)
  sowie
  Bayerisches Wassergesetz
  - Wahl eines Standortes, an dem keine Oberflächengewässer betroffen sind oder direkt beeinträchtigt werden können
  - Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften, insb. des Grundwassers, zu minimieren; z.B. Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht und Verwendung versickerungsfähiger Beläge
  - Entwässerung über ein Trennsystem und Rückhaltung von Niederschlagswasser bei Höheren Abflussmengen

- BayDschG
  - Wahl eines Standortes, an dem keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen sind
  - Hinweis auf Vorgehensweise beim Auffinden von Denkmälern

B.1.2.2 Natura-2000-Gebiete

Es befinden sich keine Natura-2000-Gebiete innerhalb oder im Umfeld des Planungsgebietes. Eine Beeinträchtigung ist auch in Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete mit anderen Plänen oder Projekten unwahrscheinlich.

B.1.2.3 Weitere Schutzgebiete

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§ 23-30 BNatSchG) befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes und werden daher durch die Planung nicht berührt.

Es befinden sich keine gesetzlich geschützten und/oder amtlich kartierten Biotope im näheren Umfeld des Plangebiets. Die Planung führt daher zu keiner negativen Auswirkungen auf bestehende Biotope.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb von wassersensiblen Bereichen. Im weiteren Umfeld der Planung (ca. 140 m östlich) befinden sich ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet des „Seibertsbachs“. Diese Flächen sind ebenfalls als Hochwassergefahrenflächen für ein HQ100 ausgewiesen.

B.1.2.4 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan Oberpfalz-Nord (6)

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans Oberpfalz Nord sind ausführlich in der städtebaulichen Begründung (siehe Kap.A.4.2.2) beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

B.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

B.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

B.2.1.1 Schutzgut Fläche

Die Bundesregierung hat im Jahr 2016 in der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie festgelegt, dass die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag begrenzt werden soll.

Nach Angaben des Bay. Umweltministeriums beträgt der aktuelle Flächenverbrauch in Bayern 10 ha pro Tag (2018) oder etwa 2,8 m² pro Einwohner und Jahr. Die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsflächen verläuft damit deutlich dynamischer als die Einwohnerentwicklung.

Der Geltungsbereich der Planung umfasst eine Fläche von ca. 0,2 ha. Derzeit sind im Planungsgebiet keine Versiegelungen vorhanden, da es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt.

Bezüglich Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel.

B.2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Plangebiet wir aktuell als intensives Grünland genutzt. Die Fläche wirkt ausgeräumt. Innerhalb des intensiv genutzten Grünlands ist nicht mit dem Vorkommen wertgebender Arten zu rechnen.

Am nördlichen sowie am westlichen Rand des Geltungsbereichs der Planung befinden sich temporär wasserführende Entwässerungsgräben. Im Übergang zu diesen temporären Gewässern befinden sich typische Übergangsvegetation (Altgrasbestand) der Segetalvegetation. Darüber hinaus sind die temporären Gewässer durch angepasste Gehölzbestände (Gebüsche und Bäume) begleitet. Die Bereiche der Wassergräben und Begleitgehölze befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs der Planung.

Das Plangebiet verfügt somit über eine relativ artenarme Vegetation, die stark durch die anthropogene Nutzung geprägt ist.

Für die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen liegen derzeit keine detaillierten faunistischen Hinweise vor.

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen typischer, heimischer Tiere der Feldflur wahrscheinlich. Dazu zählen beispielsweise Rehe, Füchse, verschiedene Greifvögel und Marderarten, Ringeltauben, Krähen sowie Feld- und Wühlmäuse. Das Vorkommen seltener Arten, wie z.B. dem Feldhasen, ist nicht völlig ausgeschlossen. Eine Betroffenheit von Offenlandbrütern wird aufgrund der vorhandenen Kulisseneffekte sowie der umgrenzenden menschlichen Nutzung als sehr unwahrscheinlich eingestuft.

Es handelt sich um Lebensräume, die in der Gemeinde Mitterteich häufig anzutreffen sind. Das unmittelbare Umfeld des Planungsgebietes ist ebenfalls durch diese Habitate sowie anthropogene Nutzungen (Straße, öff. Parkplatz) geprägt.

Durch die Nähe zu bestehenden anthropogenen Nutzungen (Parkplatz) und zu Straßenführungen bestehen Vorbelastungen für das Schutzgut. Aufgrund der Verkehrstraßen kommt es zu Störungen in Form von Lärm, Vibrationen und Schadstoffeinträgen, die sich auf die Tier- und Pflanzenwelt im Vorhabenraum auswirken können. Zudem wird die Flora und Fauna im Planungsgebiet durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung beeinträchtigt.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.1.3 Schutzgut Boden

Bei der vorkommenden geologischen Einheit handelt es sich um „Künstlich verändertes Gelände (yo)“. Als Bodentyp herrscht im Planungsgebiet „Fast ausschließlich Kolluvisol (pseudovergleyt, vergleyt) aus Schluff bis Lehm (Kolluvium) [12b]“ vor.

Entsprechend der digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern wird der Baugrundtyp als „künstliche Ab- und Umlagerung“ beschrieben. Die vorhandenen Gesteine sind als

„wechselhaft, Fremdstoffe oder natürliche Bodenarten: Auffüllungen, Müll, Bauschutt, Bergbau-Halden“ beschrieben. Als Baugrundhinweis ist auf eine sehr variable Ausbildung hinzuweisen. Es können besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich werden (z.B. eingeschränkte Befahrbarkeit).

Der Boden ist durch die land- und forstwirtschaftliche Nutzung vorbelastet. Beispielsweise führt das Befahren mit schwerem Gerät zu Verdichtungen. Auch der Einsatz von Dünger und Pestiziden wirkt sich auf den Bodenhaushalt aus. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen (z.B. Reduzierung von Bodenorganismen) durch die intensive Bewirtschaftung teilweise eingeschränkt sind.

„Landwirtschaftliche Böden werden für die Bearbeitung oft mit schwerem Gerät befahren. Ein Rübenroder zur Zuckerrübenernte wiegt beispielsweise bis zu 60 Tonnen, ein Mähdrescher rund 27 Tonnen. Durch das Gewicht kann sich der Boden verdichten, insbesondere feuchte Böden. Die Hohlräume im Boden gehen dadurch verloren, der Luft- und Wasserhaushalt verändern sich und mit ihnen die Bedingungen für die Bodenlebewesen und die angebauten Kulturen. Zudem wird der Boden anfälliger für Erosion. Auch eine tiefe und wendende Bearbeitung wie das Pflügen stört das Bodenleben, vor allem Regenwürmer und Mykorrhiza-Pilze, und verhindert, dass sich eine widerstandfähige Bodenstruktur bilden kann. Beide Prozesse – Verdichtung und Pflügen – haben daher auch negative Folgen für die Landwirtschaft (Umweltbundesamt, Link unter https://www.umweltbundesamt.de/umweltatlas/umwelt-landwirtschaft/ursachen/flaechennutzung-bewirtschaftung/was-macht-die-landwirtschaft-dem-boden).“

Weiterhin kommt es zu Schadstoffemissionen (Reifenabrieb, Streusalz, etc.) durch den Verkehr auf der benachbart befindlichen Straße, die in das Planungsgebiet eingetragen werden. Zudem kann das im Winter auf den umliegenden Straßen verteilte Streusalz, z. B. über Sprühnebel, in das Planungsgebiet eingetragen werden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

B.2.1.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet ist, wie im gesamten Gemeindegebiet, ein hoher Grundwasserstand zu verzeichnen. Die Flächen des Geltungsbereichs befinden sich innerhalb von Wassersensiblen Bereichen. Dort kann sich der Einfluss des Wassers auf die Nutzungen auswirken, beispielsweise bei zeitweise hoch anstehendem Grundwasser. Der Grundwasserspiegel (Ruhewasserspiegel) liegt ca. 0,5 m unter der Geländeoberkante. Im weiteren Umfeld der Planung befinden sich Bereiche die sich innerhalb der Hinweiskarte (LfU, 2023) „Hohe Grundwasserstände“ befinden. Das Gelände ist somit als Grundwasser beeinflusst zu beschreiben.

Im direkten nördlichen und westlichen Umfeld der Planung verlaufen temporär wasserführende Wassergräben. Sie dienen der aktuellen Entwässerung des Gebietes und bieten zusätzlichen Retentionsvermögen in der lokalen Landschaft.

Durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung kann es zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommen. Von den umliegenden Straßen kann das im Winter verteilte Streusalz z. B. über Sprühnebel in den Vorhabenraum eingetragen werden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

B.2.1.5 Schutzgut Luft / Klima

Klimaschutz und Klimaanpassung sind seit dem Jahre 2011 ausdrücklich in § 1a Abs. 5 BauGB verankert und sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Bei der Überplanung von Flächen können frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und seine Folgen festgesetzt werden.

Aufgrund der geringen Größe des Planungsraumes ist dieser für die Kalt- und Frischluftproduktion kaum von Bedeutung.

Eine Vorbelastung besteht durch den temporären Eintrag von Staub sowie Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung.

Durch die Nähe zum angrenzenden öffentlichen Parkplatz (Wärmeinsel) sind lufthygienische Vorbelastungen im Planungsgebiet vorhanden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Gelände ist flach und kaum geneigt. Die Freifläche innerhalb des Vorhabenraums wird durch keine landschaftlich reizvollen Strukturen wie Bäume oder Hecken bereichert. Die Grünlandfläche wirkt landschaftlich ausgeräumt. Außerhalb des Geltungsbereichs der Planung, Richtung Norden und Westen befinden sich wertgebendere Gehölzbestände (Bäume sowie Sträucher), welche die angrenzenden Entwässerungsgräben begleiten.

Da sich südlich benachbart bereits ein vollverseigelter öffentlicher Parkplatz befindet, ist das Planungsgebiet als vorbelastet zu beschreiben.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.1.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

In diesem Schutzgut werden verschiedene Aspekte zusammengefasst:

- Objekte mit Bedeutung für das kulturelle Erbe,
- Landwirtschaft und Forstwirtschaft,
- sonstige Sachgüter (z. B. Jagd).

Als Kulturgüter werden nach § 2 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (DSchG) denkmalgeschützte bauliche Anlagen, Grünanlagen und Wasseranlagen behandelt. Gemäß § 6 DSchG sind nicht nur die Anlagen selbst geschützt, sondern auch die Umgebung bzw. deren Wirkungsraum stehen unter besonderen Schutz. Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden entsprechend ihrer wirtschaftlichen und kulturellen Bedeutung bewertet. Für die Untersuchungen wurden neben eigenen Beobachtungen die Daten des Landesamts für Denkmalpflege verwendet.

Es befinden sich keine Baudenkmäler im Bereich des Plangebietes. Außerdem sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Die Flächen weisen voraussichtlich keine Bedeutung für das Schutzgut auf.

B.2.1.8 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Für die landschaftsbezogene Erholung sind der Vorhabenraum selbst sowie das direkte Umfeld der Planung nicht geeignet.

Nördlich des Plangebietes befinden sich eine Vielzahl von öffentlichen Freizeiteinrichtungen (Schwimmbad, Sportplatz, etc.). Der angrenzende öffentlichen Parkplatz dient der Befriedigung des erweiterten Gebiets nach Stellplätzen aufgrund der erhöhten Freizeitaktivität im Umfeld der Planung.

Im Umfeld der Planung befinden sich diverse Wander- und Radwege. Dabei handelt es sich um den örtl. Wanderweg „Naturfreunde Mitterteich - blau auf weiß Fisch“, den Radweg „Landkreis Tirschenreuth - Wegenetz des Landkreises“ und den Wanderweg „Stadt Mitterteich - weiß-blau (Mitterteich-Einmündung Porzellanstraße)“.

Abbildung 7: Wander- und Radwege im Umfeld der Planung (Rot) [BayernAtlas, 2023]

Vorbelastungen bestehen durch den Eintrag von Staub-, Lärm- und Luftschadstoff- sowie eventuell Geruchsemissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung und dem Freizeitverkehr für das nördlich angrenzende „Freizeitgebiet“ (Schwimmbad, Sportplätze, Badesee, etc.)

Der Vorhabenraum ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.1.9 Wechselwirkungen

Soweit relevant sind die Wechselwirkungen bereits in den obigen Kapiteln bei den jeweiligen Schutzgütern im Zuge der Bewertung der jeweiligen schutzgutspezifischen Funktionen beschrieben.

B.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

B.2.2.1 Wirkfaktoren

Mit dem geplanten Vorhaben gehen während der Bau- und Betriebsphase Auswirkungen unterschiedlicher Art auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i einher. Gemäß Anlage 1 BauGB können diese direkter oder indirekter, sekundärer, kumulativer, grenzüberschreitender, kurz-, mittel-, langfristiger, ständiger oder vorübergehender sowie positiver oder negativer Art sein.

Zu prüfen sind dabei unter anderem folgende Wirkungen bzw. Wirkfaktoren nach Anlage 1 des BauGB:

- Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten
- Nutzung natürlicher Ressourcen (insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt), wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist
- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
- Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme durch die mögliche Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder durch die Nutzung natürlicher Ressourcen
- Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels
- eingesetzte Techniken und Stoffe

Diese Wirkbereiche werden nachfolgend, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bzw. Umweltschutzbelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise möglich ist.

B.2.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche lassen sich anhand von sechs Bewertungsindikatoren mit fünf Bewertungsstufen beschreiben.

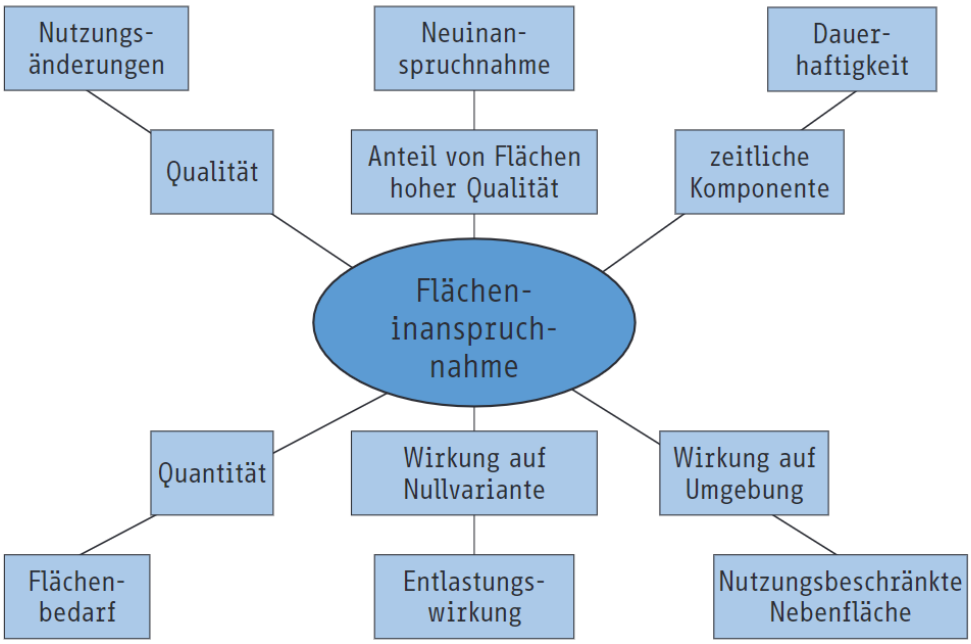


Abbildung 8: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021

Nutzungsänderungen
Eine Fläche ist umso hochwertiger, desto mehr Nutzungsarten aus ihr entwickelt werden können. Durch die Planung verändert sich die Anzahl der Nutzungsmöglichkeiten für die Fläche nicht. Nach der Ausführung der Planung kann die Fläche in genauso viele Nutzungsarten wie davor umgewandelt werden, weshalb die Nutzungsänderung durch das Bauvorhaben gleichwertig bleibt.

Neuinanspruchnahme
Bei dem Bauvorhaben werden mehr als 20 % auf Flächen, welche aktuell mit Nutzungsarten der Objektartengruppe „Vegetation“ belegt sind, durchgeführt. Für die Neuinanspruchnahme ist das als sehr schlecht zu bewerten.

Dauerhaftigkeit
Die Fläche wird auf unbestimmte Zeit in Anspruch genommen. Das Vorhaben ist für das Schutzgut Fläche im Hinblick auf die Dauerhaftigkeit und Regenerationsdauer als negativ zu betrachten.

Nutzungsbeschränkte Nebenfläche
Auf den ausgewiesenen Flächen „zum Erhalt und zur Pflanzung von Gehölzen und Sträuchern“ kommt es zu einer Aufwertung von natürlichen Strukturelementen, was als positiv zu beurteilen ist.

Entlastungswirkung
Durch das Vorhaben entstehen keine nennenswerten Entlastungswirkungen.

Flächenbedarf
Der Flächenbedarf für die vorliegenden Planung ist als hoch zu bewerten, da es zu Neubelastungen von natürlich gewachsenem Boden in Folge von Voll- und Teilversiegelungen durch Straßen, Gebäuden sowie Zuwegen kommt.

Ergebnis

Indikator	1	2	3	4	5	Kriterium
Nutzungsänderungen	>5	1-5	0	-1 - -5	< -5	Veränderung der weiteren möglichen Nutzungsarten
Neuinanspruchnahme	> 20 %	1-20 %	> 50 %	1-20 %	> 20 %	Anteil an beanspruchten Flächen hoher Qualität
	mehr Nutzungen möglich		degr. Flächen	Nutzungsgruppe Vegetation		
Dauerhaftigkeit	-	-	keine	1-50 a	> 50 a	Dauer der Blockierung für andere Nutzungsarten
Nutzungsbeschränkte Nebenfläche	< 90 %	90-99 %	100 %	101-150 %	> 150 %	Veränderung der vom Vorhaben indirekt beeinflussten Fläche
Entlastungswirkung	> 20 %	5-20 %	< 5 %	< 5 %	> 5 %	Entlastung der nutzungsbeschränkten Nebenfläche der Nullvariante
	Entlastung			Neubelastung		
Flächenbedarf	< 95 %	95-99 %	100 %	101-110 %	> 110 %	Flächenbedarf relativ zur Nullvariante

Abbildung 9: Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche, © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021

Durch die Betrachtung der fünf Bewertungskriterien ergibt sich bei dem konkreten Bauvorhaben für das Schutzgut Fläche eine hohe Bedeutung.

B.2.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen / Biologische Vielfalt

Bei Realisierung der Planung geht die Vegetation in den künftig überbauten Bereichen vollständig verloren. Der Verlust der vorhandenen Vegetationsformen (BNT Biotop- und Nutzungstypen) durch die Nutzung als Sondergebiet wird im Zuge der Kompensationsmaßnahmen auf einer internen Fläche sowie auf einer externen Fläche ausgeglichen.

Durch die Bebauung werden die bisherigen Habitatstrukturen beseitigt. Die vorkommenden Arten finden jedoch in der Umgebung Ersatzlebensräume.

Bau- und betriebsbedingt kann es zum Funktionsverlust oder -beeinträchtigungen von Tierlebensräumen im näheren Umfeld kommen, da Lärm und optische Störeffekte auf die Fauna einwirken. Außerdem können Erholungssuchende und freilaufende/jagende Haustiere die Wildtiere in der Umgebung des Sondergebiets stören. Zudem kann sich die Straßen-/Gebäudebeleuchtung auf die Tierwelt, wie beispielsweise nachtaktive Fluginsekten und Vögel, auswirken.

Die Durchgrünung des Sondergebietes bewirkt eine Minderung der Eingriffe für das Schutzgut. Verschiedene anpassungsfähige Vogelarten werden auch in den entstehenden Gärten und Eingrünungen geeignete Habitatstrukturen finden und in das Gebiet zurückkehren. Es ist

davon auszugehen, dass künftig vorwiegend Kulturfolger und Ubiquisten auf den Flächen leben werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen bis mittleren Eingriff in das Schutzgut.

B.2.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Im Zuge der Planrealisierung wird gewachsener, belebter Boden in einem Umfang von 1.287 m² in Anspruch genommen (unter Berücksichtigung einer GRZ von 0,4), der in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar ist. Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ist der Versiegelungsgrad als hoch anzusprechen. Die beanspruchten Böden sind durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung bereits anthropogen überprägt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb von Wassersensiblen Bereichen ist von einem schwankenden und gering anstehenden Grundwasserstand auszugehen.

Entsprechend der digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern wird der Baugrundtyp als „künstliche Ab- und Umlagerung“ beschrieben. Die vorhandenen Gesteine sind als „wechselhaft, Fremdstoffe oder natürliche Bodenarten: Auffüllungen, Müll, Bauschutt, Bergbau-Halden“ beschrieben. Als Baugrundhinweis ist auf eine sehr variable Ausbildung hinzuweisen. Es können besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich werden (z.B. eingeschränkte Befahrbarkeit).

Während der Bauphase kann es zu zusätzlichen Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung kommen. Durch die Versiegelung und Überformung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen und der baulich nutzbaren Flächen sind unausweichlich Leistungseinbußen für den Naturhaushalt gegeben.

Werden bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen, die gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosiv oder brennbar sind, so sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

B.2.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Neuversiegelung von bisher unversiegelter Fläche verringert die Filtermöglichkeit des Oberflächenwassers durch die bewachsene Bodenschicht und hat somit negative Auswirkungen für das Schutzgut Wasser. Die Versiegelung der Flächen im Baugebiet führt außerdem zu einer geringen Reduzierung des Regenrückhaltes in der Landschaft sowie einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sieht in § 55 Abs. 2 die ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung vor. Die Entwässerungskonzeption des Baugebietes berücksichtigt die Rückhaltung, Versickerung und oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser in ausreichendem Maße.

Entsprechend der Festsetzungen der Grünordnung ist unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit innerhalb des Planungsgebietes über die belebte Bodenschicht zu versickern, wodurch die Auswirkungen auf das Schutzgut reduziert werden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb von Wassersensiblen Bereichen ist von einem schwankenden und gering anstehenden Grundwasserstand auszugehen.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

B.2.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima

Über den künftig versiegelten Bereichen kommt es zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und dementsprechend zu Auswirkungen auf das Mikroklima.

Während der Bauarbeiten ist mit einer Zunahme der Luftbelastung durch Staub und den Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen zu rechnen.

Da es sich um keine für die Kalt- und Frischluftentstehung oder den Luftabfluss relevanten Bereiche handelt, sind weitere Beeinträchtigungen für das Schutzgut nicht zu erwarten.

Es wurden Festsetzungen getroffen, die die ungünstigen Auswirkungen auf das Lokal- und Mikroklima mindern können, wie die Rückhaltung, Versickerung und oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser, das verpflichtende Pflanzgebot, das Verbot von „Steingärten/Schotterflächen“ oder die Verpflichtung zu versickerungsfähigen Wegematerialien.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.2.2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Da die Bebauung nicht in Gebiete eingreift, die für das Landschaftserleben von wesentlicher Bedeutung sind, kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut, auch wenn es durch die Ausweitung der bebauten Ortslage zu einer deutlichen Veränderung des Landschaftsbildes kommt.

Durch Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen wird sichergestellt, dass das Sondergebiet eine angemessene und landschaftsverträgliche Ein- und Durchgrünung erfährt (Erhaltung und Pflanzung standortgerechter Bäume oder Ausweisung von Grünflächen).

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.2.2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Voraussichtlich werden von der Planung keine Kulturgüter oder sonstigen wertvollen Sachgüter betroffen sein. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde aufgefunden, sind diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art 7 Abs. 1 BayDSchG).

Risiken für das kulturelle Erbe können damit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Durch den Entzug von landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es zu erheblichen Auswirkungen auf Sachgüter.

Die Planung führt voraussichtlich zu keinem Eingriff in das Schutzgut.

B.2.2.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Geltungsbereiches können vorübergehende Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen- und Geräteeinsatz bzw. durch temporären, zusätzlichen Verkehr auftreten.

Durch die Planung bedingte, als verträglich geltende Lärmemissionen werden durch den geringfügig erhöhten An- und Abfahrtsverkehr auftreten. Das vermehrte Verkehrsaufkommen verursacht außerdem Luftschadstoffemissionen.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.2.2.10 Wechselwirkungen

Den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft stellt die hohe Bodenversiegelung dar, die sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander auswirkt.

B.2.2.11 Belange des technischen Umweltschutzes

Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren.

Eine geringfügige Erhöhung von Luftschadstoffemissionen durch den Kfz-Verkehr lässt sich nicht vermeiden.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfälle sind sowohl während der Bauphase als auch im laufenden Betrieb sachgerecht zu entsorgen.

Unbelastetes Niederschlagswasser wird soweit möglich vor Ort versickert. Schmutzwässer werden der gemeindlichen Kanalisation zugeführt.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Das Plangebiet verfügt laut Energie-Atlas mit einer jährlichen Sonnenscheindauer von 1500 – 1549 h/Jahr über günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.[3] Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen ist gemäß Bebauungsplan möglich.

[3] Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel. https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ [Zugriff: 20.06.23]

Die Anlage von Erdwärmesonden ist aus geologischer Sicht nicht möglich (vgl. Energieatlas Bayern).

B.2.2.12 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es liegen keine Kenntnisse darüber vor, ob die Planung in Kumulierung mit benachbarten Vorhaben, auch hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz, zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnte.

B.3 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Würde die Planung nicht durchgeführt werden, ist die Fortführung der bisherigen Nutzungen am wahrscheinlichsten. Die anthropogene Nutzung der Fläche würde sich wie bisher auf die Schutzgüter auswirken.

Möglich ist außerdem eine Nutzungsaufgabe, bei der sich in den Offenlandbereichen zunächst eine Ruderalflur entwickelt, die im Laufe der Zeit verbuscht und sich letztendlich bei anhaltender Flächenstilllegung zu einem Wald entwickelt. Die Flächen würden sich in Abhängigkeit von den Einflüssen aus der Umgebung, wie beispielsweise Dünger- und Pestizideinträge von benachbarten Äckern, zu extensiven Biotopen entwickeln, die Lebens- und Rückzugsräume für eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten darstellen würden. Entsprechend der Potenziellen Natürlichen Vegetation ist ohne direkte und indirekte Eingriffe des Menschen die Entwicklung eines „Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Schwarzerle-Eschen-Sumpfwald“ wahrscheinlich.

Wird die Planung nicht realisiert, müsste für das Sondergebiet ein anderer Standort gefunden werden. Eine Inanspruchnahme einer alternativen Fläche kann je nach Beschaffenheit des Alternativstandortes zu geringeren, aber auch höheren Auswirkungen auf die Landschaft und den Naturhaushalt führen.

B.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

B.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung

Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffes erfolgt durch die Standortwahl des Baugebietes im Anschluss an bestehende anthropogene Nutzungen. Das Gebiet kann gut erschlossen werden.

In der folgenden Tabelle werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die bereits in den vorhergehenden Kapiteln genannt wurden, zusammengefasst.

Tabelle 2: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Fläche	▪ sparsamer Gebrauch der Fläche
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	▪ Erhalt nicht zwingend zu rodender Gehölze ▪ Durchführung notwendiger Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen nur im Zeitraum von 1.10. bis 28.02. (§ 39 BNatSchG) ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes/Pflanzung von einheimischen Gehölzen ▪ Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen ▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile ▪ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft ▪ naturnahe Gestaltung und Bepflanzung der Versickerungsmulde und -graben ▪ Erhalt der öffentlichen Grünfläche im naturnahen Zustand
Boden	▪ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein Minimum ▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen ▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung ▪ hoher Anteil hochwertiger Grünflächen und Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen ▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge
Wasser	▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Entwässerung im Trenn-System ▪ größtmögliche Niederschlagsversickerung/ Verwendung versickerungsfähiger Beläge ▪ Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
Luft / Klima	▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Anpflanzen von Gehölzstrukturen, Fassaden- und Dachbegrünung als Frischluftproduzenten
Landschaft	▪ Eingrünung und Durchgrünung der Baugebietes
Kultur- / Sachgüter	▪ Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)

Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	▪ Eingrünung und Durchgrünung des Planungsgebiets ▪ Verwendung von Lärm- und schadstoffarmen Baumaschinen

B.4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich beschrieben. Der aktuelle Zustand des Plangebiets wurde anhand der Bestandsaufnahme vor Ort und Luftbildauswertungen eingestuft. Durch den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan ergibt sich ein naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf von 2.265 Wertpunkten nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft (LfU, 2021)“.

B.4.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Dieser Kompensationsbedarf wird durch zwei Maßnahmen (Etablierung einer Heckenstruktur und Anpflanzen von acht Obstgehölze) innerhalb des Geltungsbereiches der Planung erbracht. Der vorliegende Eingriff kann somit vollumfänglich ausgeglichen werden (für genauere Angaben zur Ausgleichskalkulation wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen).

B.4.4 Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

Nach aktuellen Erkenntnisstand ergeben sich keine notwendigerweise durchzuführenden artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen.

B.4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen für einen Tiny-House-Park wurden im Vorfeld geprüft. Maßgaben für einen geeigneten Standort war die Verfügbarkeit der Grundstücke, die Größe der Grundstücke sowie die räumliche Nähe zu Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen, um ein möglichst hohe Attraktivität für Gäste zu schaffen. Des Weiteren wurde ein Standort mit einer günstigen Verkehrsanbindung gesucht.

Zuerst war ein Standort für Ferienhäuser im Ortsteil Kleinbüchlberg angedacht, welcher eine räumliche Nähe zur Autobahn A 93 aufweist. Aufgrund der größeren Entfernung zum Hauptort und der fehlenden Nähe zu Freizeiteinrichtung wurde der Standort jedoch in Absprache mit der Regierung der Oberpfalz nicht weiterverfolgt. Als Standort für die Anlage wurde dann aufgrund der Verfügbarkeit des Grundstückes sowie der günstigen Lage (Nähe zu Freizeiteinrichtungen, Nähe zur Stadt Mitterteich, ideale Verkehrsanbindung) das Grundstück Fl.Nr. 1180 als Standort gewählt.

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um eine wenig wertgebende Fläche in Bezug auf die ökologische Funktion (Schutzgüter).

Die Ausweisung der Planung andernorts könnte zu erheblicheren oder weniger erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter führen.

B.5 Zusätzliche Angaben

B.5.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Am 16.03.2023 erfolgte vor Ort eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 3: Prüffaktoren für die Schutzgüter

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Fläche	• Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	• Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten, • Biotopen/ Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung
Boden	• Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden • Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen • Baugrundeignung • Versiegelungsgrad • Vorhandensein von Altlasten • Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge
Wasser	• Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern • Flurabstand zum Grundwasser • Einflüsse auf Grundwasserneubildung • Schadstoffeinträge
Luft / Klima	• Emissionen, Luftqualität • Frischluftzufuhr und -transport, • Kaltluftproduktion und -transport • Einflüsse auf Mikroklima
Landschaft	• Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, • Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/ Strukturen
Kultur- / Sachgüter	• Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	• Lärm- und Geruchsemissionen • Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen • Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur

B.5.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Für die Erarbeitung des Umweltbericht lagen ausreichende Untersuchungen und Gutachten vor, um die Auswirkungen des Vorhabens auf die relevanten Schutzgütern zu beschreiben.

B.5.3 Referenzliste mit Quellen

Für die verbal argumentative Darstellung der Umweltauswirkungen wurden die in der nachfolgenden Übersicht aufgeführten Quellen als Daten- und Informationsgrundlage verwendet.

Tabelle 4: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	▪ Ortseinsicht am 16.03.2023

	▪ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 20.06.2023] ▪ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer). http://fisnat.bayern.de/finweb/ [Zugriff: 20.06.2023]
Boden	▪ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de [Zugriff: 20.06.2023]
Wasser	▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 20.06.2023] ▪ LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Naturgefahren. http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de [Zugriff: 20.06.2023]
Luft / Klima	▪ Ortseinsicht am 16.03.2023 ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Topographische Karte. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=tk&catalogNodes=11,122 [Zugriff: 20.06.2023]
Mensch und seine Gesundheit	▪ Ortseinsicht am 16.03.2023 ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 20.06.2023] ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Freizeit in Bayern. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122. [Zugriff: 20.06.2023]
Landschaft	▪ Ortseinsicht am 16.03.2023 ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 20.06.2023]
Kultur- und sonstige Sachgüter	▪ LDBV (2012): BayernAtlas Thema Planen und Bauen. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=pl_bau&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122 [Zugriff: 20.06.2023]
sonstige Quellen	▪ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel, Nutzungsmöglichkeiten Erdwärmesonden. https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ [Zugriff: 20.06.2023] ▪ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 20.06.2023] ▪ MEYNEN/SCHMIDTHÜSEN, 1953 – 1962: (Hrsg.) (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bd. 1-9. - Remagen, Bad Godesberg (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag)

- SSYMANK, 1994: Neue Anforderungen im europäischen Naturschutz: Das Schutzgebietssystem Natura 2000 und die FFH-Richtlinie der EU.- Natur und Landschaft 69 (Heft 9): 395-406

B.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zur 14. Änderung des FNPs für den Bereich des Bebauungsplans Sondergebiet „Tiny-House-Park am Bad“ der Stadt Mitterteich beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB den aktuellen Umweltzustand des Planungsgebietes sowie die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind als mittel stark zu bezeichnen.

Die Bodenversiegelung stellt den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft dar, sie wirkt sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander aus.

Aufgrund der Lage im Anschluss an anthropogene Nutzungen sowie der spärlichen natürlichen Ausstattung des Plangebietes ist nicht davon auszugehen, dass es zu artenschutzrechtlichen bzw. negativen Auswirkungen auf relevante Arten und Artengruppen kommt. Die Flächen werden vor allem durch Ubiquisten (bzw. Generalisten) genutzt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb von Wassersensiblen Bereichen ist von einem schwankenden und gering anstehenden Grundwasserstand auszugehen. Grundwasseraustritte in Folge von Starkregenereignissen könne nicht ausgeschlossen werden.

Entsprechend der digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern wird der Baugrundtyp als „künstliche Ab- und Umlagerung“ beschrieben. Die vorhandenen Gesteine sind als „wechselhaft, Fremdstoffe oder natürliche Bodenarten: Auffüllungen, Müll, Bauschutt, Bergbau-Halden“ beschrieben. Als Baugrundhinweis ist auf eine sehr variable Ausbildung hinzuweisen. Es können besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich werden (z.B. eingeschränkte Befahrbarkeit).

Insgesamt nimmt der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes deutlich zu. Die erforderlichen Erdbewegungen sind als gering einzustufen. Die neu geschaffenen Pflanzungen sowie die Entwicklung der ausgewiesenen Ausgleichsflächen ergänzt durch weitere Pflanzungen können die ungünstigen Auswirkungen der Errichtung des Sondergebiets auf die einzelnen Schutzgüter ausgleichen.

Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Dieser Kompensationsbedarf wird durch zwei Maßnahmen (Etablierung einer Heckenstruktur und Anpflanzen von acht Obstgehölze) innerhalb des Geltungsbereiches der Planung erbracht. Der vorliegende Eingriff kann somit vollumfänglich ausgeglichen werden.

C. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl S. 573) geändert worden ist.
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.

D. Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Standortalternativen Tiny-House-Park, Kartengrundlage BayernAtlas 2024 6
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Bayern, Anhang 2 Strukturkarte (2022), o. Maßstab 7
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Region Oberpfalz-Nord, Karte 1 Raumstruktur (2022), o. Maßstab 9
Abbildung 4: Wassersensible Bereiche (braun), vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete (Blau schraffiert), Hochwassergefahrenflächen HQextrem (hellblau) im Umfeld der Planung (rot) [Bayernatlas, 2025] 12
Abbildung 5: Potentielle Fließwege bei Starkregen [Umweltatlas, 2025] 13
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mitterteich mit Kennzeichnung Änderungsbereich 17
Abbildung 7: Wander- und Radwege im Umfeld der Planung (Rot) [BayernAtlas, 2023] 25
Abbildung 8: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021 27
Abbildung 9: Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche, © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021 28

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz 18
Tabelle 2: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen 33
Tabelle 3: Prüffaktoren für die Schutzgüter 35
Tabelle 4: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen 35

E. Abkürzungsverzeichnis

FNP	Flächennutzungsplan
LSG	Landschaftsschutzgebiet
NSG	Naturschutzgebiet
PnV	Potentiell natürliche Vegetation
saP	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
UNB	Untere Naturschutzbehörde