



Stadt Mitterteich

Landkreis Tirschenreuth

Flächennutzungsplan, 14. Änderung

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6a BauGB**

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: Jan Garkisch
M.A. Kulturgeographie

Datum: 02.07.2025

1. Anlass und Erfordernis

Die SEZI Homes GmbH & Co. KG aus Mitterteich beabsichtigt auf dem Grundstück Fl.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 vorgesehen. 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 und neue, 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 Flächennutzungsplan vorgesehen war, war eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Das Vorhaben bildet einen Nutzungszusammenhang mit dem bestehenden Freizeitareal, weswegen die angrenzenden Bestandsnutzungen in die Änderung des Flächennutzungsplans miteinbezogen und als Gemeinbedarfsflächen bzw. Verkehrsflächen dargestellt wurden. Somit stellt dieser Bereich eine Siedlungseinheit dar, an die angebunden werden kann.

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet „Tiny-House-Park am Bad“.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die vorliegende Umweltprüfung im Zuge der 14. Flächennutzungsplanänderung beschränkte sich auf die Neuplanung des „Tiny-House-Parks“ auf der Fl.Nr. 1180, Gemarkung Mitterteich. Bei allen anderen Flächennutzungsplanänderungen ergaben sich keine Änderungen an den aktuell vorliegenden Nutzungen. Daher war eine Betrachtung der Umweltauswirkungen in diesen Bereichen nicht von Relevanz.

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 können 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 des Bebauungsplans, 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) im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens erbracht. Der vorliegende Eingriff kann somit vollumfänglich ausgeglichen werden.

3. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine Stellungnahme abgegeben. In dieser wurden verschiedene Anregungen und Einwendungen vorgebracht. Zum einen wurde darum gebeten, dass anfallende Oberflächenwasser, welches bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze über das Plangebiet laufe, bei der Planung zu berücksichtigen. Auf den nördlich angrenzenden Grundstücken solle durch die Planung kein Teich entstehen. Im Entwurf wurden daher Details zur Entwässerung des Oberflächenwassers ergänzt. Zum anderen wurde im Rahmen der Öffentlichkeitsstellungnahme darauf hingewiesen, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden Felder nicht erschwert werden dürfe. Aus Sicht der Stadt sollte es jedoch zu keiner Einschränkung bezüglich der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kommen. Eingrünungen haben den gesetzlichen Bestimmungen zu entsprechen. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Stützmauern zudem unzulässig und Böschungen sind mit einem Neigungswinkel von 1:1,5 herzustellen. Darüber hinaus wurde in der eingegangenen Stellungnahme gefordert, dass der Müll von Urlaubern fachgerecht gesammelt und entsorgt werden solle. Daher wurden entsprechend Ausführungen zur Abfallentsorgung in der Begründung ergänzt.

3.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Das **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten** wies vor allem auf das Konfliktpotential zwischen der bestehenden Landwirtschaft und der geplanten Nutzung hin. Eine grundsätzliche Einschränkung der Landwirtschaft durch die Planung konnte durch die Stadt nicht erkannt werden. In der Begründung wurde ein Hinweis ergänzt, dass die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen durch die Planung nicht eingeschränkt werden sollte. Auf die in der Stellungnahme beschriebenen landwirtschaftlichen Immissionen sowie von der Biogasanlage ausgehenden Immissionen wurde in den Planunterlagen hingewiesen. Eine Darlegung der Standortalternativen wurde, wie angeregt, in den Planunterlagen ergänzt. Der Umfang der überplanten Fläche wurde unter der Maxime des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gewählt und auf die erforderlichen bzw. absehbar erforderlichen Flächen beschränkt. Die Wertigkeit der Böden wurde in die Abwägungsentscheidung einbezogen und im Umweltbericht dokumentiert. Die Ausführungen zum Schutzgut Boden in der Stellungnahme wurden entsprechend berücksichtigt und das Kapitel „Schutzgut Boden“ um eine Erläuterung ergänzt.

Die **Autobahn GmbH des Bundes** wies auf die von der Bundesautobahn A93 ausgehenden Emissionen hin. Ein Hinweis hierzu wurde in den Planunterlagen ergänzt.

Von der **Bauverwaltung des Landratsamtes Tirschenreuth** wurden mehrere Anregungen und Einwendungen zur Planung eingebracht. Aus städtebaulicher Sicht wurde der geplante Nutzungsmix innerhalb des Sondergebietes kritisch gesehen, da die geplante Siedlung offensichtlich überwiegend dem Wohnen dienen solle. Die Begrenzung der Wohnnutzung auf sechs Monate wurde sowohl in den Festsetzungen als auch im Durchführungsvertrag von der Stadt jedoch als ausreichend erachtet. Die Ferienanlage soll sowohl für Urlaubsgäste als auch für auswärtige Arbeitskräfte ein Übernachtungsangebot schaffen. Von einer Gliederung des Plangebietes in verschiedene Teilbereiche wurde aufgrund der Pläne des Vorhabenträgers auch abgesehen. Lediglich einer Neuordnung der vorgesehenen Stellplätze wurde entsprechend der Stellungnahme gefolgt. Eine Nutzung als reine Musterhaussiedlung ist nicht vorgesehen. Die Hinweise bezüglich der Brandschutzabstände wurden entsprechend berücksichtigt. In den Planunterlagen wurden Aussagen zum Brandschutz ergänzt. Da das Vorhaben einen Nutzungszusammenhang mit dem bestehenden Freizeitareal bildet, wurden die angrenzenden Nutzungen, wie von der Bauverwaltung vorgeschlagen, in die Änderung des Flächennutzungsplans miteinbezogen und als Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Um den Anforderungen des Landratsamtes zu genügen, wurden zudem die Aussagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan in der Entwurfsfassung weiter konkretisiert. Auch die Standortalternativenprüfung im Umweltbericht wurde überarbeitet bzw. ergänzt.

Aussagen des **Abfallwirtschaftszentrums Landratsamt Tirschenreuth** wurden in die Planunterlagen mitaufgenommen. Die Abfallbehältnisse werden an der bestehenden Straße „Am Bad“ bereitgestellt. Eine Straßenverkehrsfläche in der Größe, dass Müllfahrzeuge in das Plangebiet hineinfahren und wenden können, wurde in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans ohnehin nicht mehr vorgesehen.

Die **Untere Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Tirschenreuth** wies darauf hin, dass es mit der Ausweisung eines Sondergebiets bei der Stadt Mitterteich liege, der Planungsfläche einen bestimmten Schutzstatus zuzuweisen. Die Stadt Mitterteich weist dem Sondergebiet „Ferienwohnen“ die Schutzwürdigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes zu.

Die **Untere Wasserrechtsbehörde des Landratsamtes Tirschenreuth** merkte in ihrer Stellungnahme an, dass in eigener Zuständigkeit geprüft werden müsse, ob die Kapazität der Kläranlage für die Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung ausreichend sei. Dies wurde von der Stadt Mitterteich intern geprüft. Es werden keine Probleme bezüglich der Kapazität erwartet. Hinweise hinsichtlich der Versickerung sowie einer möglicherweise notwendigen wasserrechtlichen Genehmigung wurden in den Planunterlagen ergänzt. Zudem wies die Untere Wasserrechtsbehörde darauf hin, dass es sich bei dem Sondergebiet um ein wassersensibles Gebiet handle und eine Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt notwendig sei. Gemäß der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist voraussichtlich keine Überschwemmungsgefahr im Plangebiet zu befürchten. Es sind zudem keine Unterkellerungen der Tiny-Häuser geplant. Außerdem werden diese auf Punktfundamenten mit Abstand von ca. 0,5 m zum Fußboden ausgeführt und über zwei Stufen erschlossen. Daher sind trotz des hohen Grundwasserspiegels bauliche Anlagen im Plangebiet möglich.

Die **Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde** nahm mit einem umfangreichen Schreiben Stellung zum Vorentwurf. Es wurde angeregt, eine verpflichtende Installation von Photovoltaikmodulen auf Dachflächen sowie die Errichtung von Solar-Carports im Sondergebiet zu prüfen. Aufgrund des modularen Charakters der Feriensiedlung sowie der

Nutzung vorwiegend als Freizeiteinrichtung wurde jedoch von einer verpflichtenden Installation von PV-Anlagen auf Dächern abgesehen. Auch sind keine Carports im Plangebiet vorgesehen, weswegen eine Nutzung dieser mit PV-Anlagen nicht möglich ist. Um dem in der Stellungnahme genannten Anbindegebot Rechnung zu tragen, wurden die angrenzenden Nutzungen in die Änderung des Flächennutzungsplans miteinbezogen und als Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Somit stellt dieser Bereich eine Siedlungseinheit dar, an die angebunden werden kann. Des Weiteren schlug die Höhere Landesplanungsbehörde vor, die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung noch einmal zu überprüfen und beispielsweise ein Gewerbegebiet festzusetzen. Die Vermarktung und das Probewohnen stehen jedoch nicht im Vordergrund der Planung, weswegen von der Festsetzung eines Gewerbegebietes abgesehen wurde. Wohnen wird in den Festsetzungen des Bebauungsplans auf sechs Monate begrenzt. Die Begrenzung der Wohnnutzung auf sechs Monate wird zudem im Durchführungsvertrag geregelt. Die Regelung hierzu wurde von der Stadt als ausreichend erachtet. Die Ferienanlage innerhalb des Sondergebietes soll sowohl für Urlaubsgäste als auch für auswärtige Arbeitskräfte ein Angebot schaffen. Die Hinweise der Höheren Landesplanungsbehörde bezüglich der Brandschutzabstände wurde entsprechend berücksichtigt. In den Planunterlagen wurden Aussagen zum Brandschutz ergänzt. Um die Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebietes zu erhöhen, wurden die Stellplätze, wie in der Stellungnahme vorgeschlagen, neu angeordnet. Von der Höheren Landesplanungsbehörde wurde zudem kritisiert, dass an der südlichen Grundstücksgrenze des Sondergebietes umfangreiche Eingrünungen fehlen würden, die das Plangebiet in das Orts- und Landschaftsbild einbinden. Da jedoch nach Süden bereits eine Hecke vorgesehen ist und umfangreichere Eingrünungen nach Süden aufgrund der geringen Tiefe des Grundstückes nicht möglich sind, wurde von einer Planänderung diesbezüglich abgesehen.

Die Hinweise des **Staatlichen Bauamtes Amberg-Sulzbach** hinsichtlich der Nähe des Plangebietes zur Staatsstraße 2169 wurden in die Planunterlagen mitaufgenommen.

Das **Wasserwirtschaftsamt Weiden** wies in ihrer Stellungnahme auf mehrere Aspekte hin. Hinweise bezüglich der Wasserversorgung, der Abwasserentsorgung, des vorsorgenden Bodenschutzes sowie des Grundwassers wurden in den Planunterlagen entsprechend ergänzt. Da sich im Norden ein temporär wasserführender Graben befindet, der in der Stellungnahme thematisiert wurde, wurde die Begründung zum Bebauungsplan um eine textliche Beschreibung der besonderen Abstandsfunktion der dargestellten „Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ zu Gewässern ergänzt.

4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine Stellungnahme in das Verfahren eingebracht. In dieser wurde erneut darum gebeten, dass anfallende Oberflächenwasser bei der Planung zu berücksichtigen. Um die Bewirtschaftung des Grünlands nicht zu erschweren, solle darauf geachtet werden, dass sich keine Senke bei an das Plangebiet angrenzenden Grundstücken bildet, in der das Oberflächenwasser stehen bleibt. Das Wasser müsse komplett über den öffentlichen Graben ablaufen können. Die Anregungen in der Stellungnahme wurden bei der Planung entsprechend beachtet. Ein sinnvoller Ablauf des Oberflächenwassers wurde eingeplant. Eventuell anfallende Wassermengen können weiterhin in den bestehenden Graben abfließen. Dieser wird erhalten und soll regelmäßig gepflegt werden. Eine Böschung zum südlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 1185, Gemarkung Mitterteich, entsteht durch die Errichtung des Tiny-House-Parks nicht. Des Weiteren wurde darauf

hingewiesen, dass keine Drainagen von angrenzenden Grundstücken beschädigt werden sollen. Hierzu wurde ein entsprechender Hinweis in der Begründung ergänzt. Die Thematik, dass Tiefwurzler im Plangebiet möglicherweise Drainagen beschädigen könnten, wurde im parallelen Bebauungsplanverfahren entsprechend betrachtet. Hinweise zur fachgerechten Abfallentsorgung sowie zu landwirtschaftlichen Immissionen sind bereits in den Planunterlagen enthalten.

4.2 Behördenbeteiligung

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung wurden von der **Deutschen Telekom** Hinweise formuliert, welche bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen sind.

Von der **Autobahn GmbH des Bundes** wurde nochmals eine Stellungnahme in das Verfahren eingebracht. Ein Hinweis zu den von der Autobahn ausgehenden Immissionen war bereits in der Begründung enthalten. Im Hinblick auf die Situation zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren keine Immissionskonflikte erkennbar, die etwaige Entschädigungsansprüche auslösen.

In der Stellungnahme des **Kreisbrandrates** wurden Vorgaben und Hinweise bezüglich des Brandschutzes formuliert, welche in der Begründung redaktionell ergänzt wurden. Zudem wurden diese Vorgaben im parallelen Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Hinweise der **Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Tirschenreuth** zur Herstellung und Pflege der Ausgleichsflächen wurden im parallelen Bebauungsplanverfahren entsprechend beachtet.

Das **Landratsamt Tirschenreuth, Abteilung Wasserrecht** wies in ihrer Stellungnahme auf das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet des Seibertsbaches sowie auf das HQextrem hin. Entsprechende Hinweise wurden in der Begründung noch redaktionell ergänzt. Zudem wurden die Ausführungen zum Überschwemmungsgebiet gemäß der Stellungnahme zur Klarstellung zum Punkt „Wasserhaushalt“ verschoben.

Das **Staatliche Bauamt Amberg-Sulzbach** verwies auf ihre Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung. Darüber hinaus wurden mögliche Entschädigungsansprüche thematisiert. Ausführungen zu von der Staatsstraße ausgehenden Immissionen wurden in der Begründung noch redaktionell ergänzt. Im Hinblick auf die Situation zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren keine Konflikte erkennbar, die Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machen oder Entschädigungsansprüche auslösen. Bei zukünftigen Planungen des Staatlichen Bauamtes sind die im Bauleitplan festgesetzten Nutzungen entsprechend zu berücksichtigen. Etwaige zukünftige Entschädigungsansprüche waren daher nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.

Auch das **Wasserwirtschaftsamt Weiden** äußerte sich noch einmal im Rahmen der förmlichen Beteiligung. Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes zu wild abfließendem Oberflächenwasser im Plangebiet wurden in der Begründung redaktionell ergänzt. Auch wurden Ausführungen zum vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet in die Begründung mitaufgenommen und auf die entsprechenden Schutzvorschriften hingewiesen. Zum HQextrem wurden, wie angeregt, in der Begründung eine Abbildung sowie Ausführungen redaktionell ergänzt und ebenso Hinweise auf die Schutzvorschriften aufgenommen.

5. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen für einen Tiny-House-Park wurden im Vorfeld geprüft. Maßgaben für einen geeigneten Standort waren die Verfügbarkeit der Grundstücke, die Größe der

Grundstücke sowie die räumliche Nähe zu Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen, um eine 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, Gemarkung Mitterteich, 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.

Aufgestellt:

TB|MARKERT
Nürnberg, 02.07.2025



i.A. Jan Garkisch
M.A. Kulturgeographie

Stadt Mitterteich
Mitterteich, 10. JULI 2025



Stefan Grillmeier
1. Bürgermeister