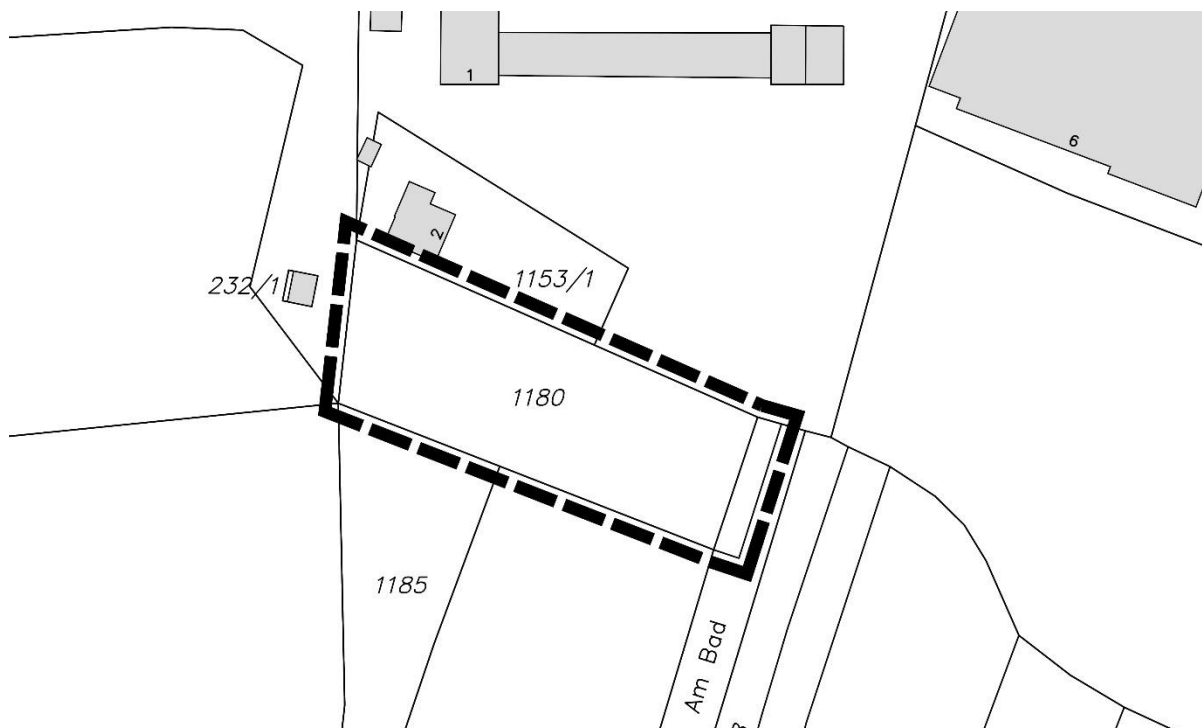




**Stadt Mitterteich**  
**Landkreis Tirschenreuth**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Tiny-House-Park am Bad“ mit integriertem Grünordnungsplan**

### **Begründung mit Umweltbericht**



**Entwurf vom 02.12.2024**

**TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

**Vorhabenträger** SEZI Homes GmbH & Co. KG

Oberer Marktplatz 4

95666 Mitterteich

**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 Entwurf vom 02.12.2024**

Nürnberg, 02.12.2024

**TB|MARKERT**

Mitterteich, \_\_\_\_\_

**Stadt Mitterteich**

---

Adrian Merdes

---

1. Bürgermeister Stefan Grillmeier

---

Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>6</b>
<b>A.1</b>	<b>Anlass und Erfordernis</b>	<b>6</b>
<b>A.2</b>	<b>Ziele und Zwecke</b>	<b>6</b>
<b>A.3</b>	<b>Vorbemerkung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan</b>	<b>6</b>
<b>A.4</b>	<b>Beschreibung des Vorhabens</b>	<b>6</b>
<b>A.5</b>	<b>Verfahren</b>	<b>9</b>
<b>A.6</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>10</b>
A.6.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	10
A.6.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	11
A.6.3	Übergeordnete Planungen	15
A.6.4	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	19
A.6.5	Naturschutzrecht	19
A.6.6	Artenschutzrechtliche Prüfung	19
A.6.7	Wasserhaushalt	27
A.6.8	Immissionsschutz	27
A.6.9	Landwirtschaft	27
A.6.10	Denkmalschutz	28
<b>A.7</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>29</b>
A.7.1	Räumlicher Geltungsbereich	29
A.7.2	Art der baulichen Nutzung	29
A.7.3	Mindestgrundstücksgröße	29
A.7.4	Maß der baulichen Nutzung	30
A.7.5	Überbaubare Grundstücksflächen	30
A.7.6	Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht	31
A.7.7	Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	31
A.7.8	Stellplätze und Nebenanlagen	31
A.7.9	Abgrabungen und Aufschüttungen	31
A.7.10	Grünordnung	31
A.7.11	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	34
A.7.12	Erschließung, Ver- und Entsorgung	38
A.7.13	Flächenbilanz	43
<b>B</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>44</b>
<b>B.1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>44</b>
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	44

B.1.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	44
<b>B.2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes</b>	<b>48</b>
B.2.1	Schutzgut Fläche	48
B.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	49
B.2.3	Schutzgut Boden	50
B.2.4	Schutzgut Wasser	50
B.2.5	Schutzgut Luft und Klima	51
B.2.6	Schutzgut Landschaft	51
B.2.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	51
B.2.8	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	52
B.2.9	Wechselwirkungen	53
<b>B.3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b>	<b>53</b>
B.3.1	Wirkfaktoren	53
B.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	54
B.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	56
B.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	57
B.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	57
B.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima	58
B.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	58
B.3.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	58
B.3.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	59
B.3.10	Wechselwirkungen	59
B.3.11	Belange des technischen Umweltschutzes	61
B.3.12	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	61
B.3.13	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	62
<b>B.4</b>	<b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung</b>	<b>62</b>
<b>B.5</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen</b>	<b>62</b>
B.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	62
B.5.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes	63
B.5.3	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	63
B.5.4	Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen	64
<b>B.6</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	<b>64</b>
<b>B.7</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>64</b>
B.7.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	64

---

B.7.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	65
B.7.3	Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)	65
B.7.4	Referenzliste mit Quellen	65
<b>B.8</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	<b>66</b>
<b>C</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>68</b>
<b>D</b>	<b>Abbildungs- und Tabellenverzeichnis</b>	<b>68</b>
<b>E</b>	<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>69</b>
<b>F</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>70</b>

---

## **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. Da das Plangebiet allerdings im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche gekennzeichnet ist, erfolgt eine Änderung im Parallelverfahren. Das Plangebiet ist gegenwärtig als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten, weshalb für die Errichtung eines Tiny-House-Parks kein Baurecht besteht. Um eine Bebauung des Plangebietes zu ermöglichen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Aufgrund der konkreten Bauabsicht eines Tiny-House-Parks, soll die Aufstellung als vorhabenbezogener Bebauungsplan erfolgen.

### **A.2      Ziele und Zwecke**

Die Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt das Ziel dem lokalen Betrieb SEZI Homes GmbH & Co.KG eine geeignete Fläche für die Umsetzung eines Tiny-House-Parks zur Verfügung zu stellen. 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.

Zielsetzung der Planung ist zudem eine geordnete Entwicklung der angestrebten baulichen Anlagen, bei welcher die naturschutzfachlichen Belange berücksichtigt werden.

### **A.3      Vorbemerkung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Dem Bebauungsplan ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan beigefügt. In der Planzeichnung zum vorliegenden Entwurf wird das Vorhaben zudem in seinen Grundzügen als Hinweis dargestellt.

### **A.4      Beschreibung des Vorhabens**

Der Bauherr, der als alleiniger Vorhabenträger auftritt, ist für die innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet „Tiny House Park am Bad“ betroffenen Fläche, Fl.-Nr. 1180, Gemarkung Mitterteich, aufgrund eines notariellen Vertrages über das Grundstück Verfügungsbefugt.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes beabsichtigt der Bauwerber die Realisierung eines Tiny House Park in Form von Tiny Häusern.

Hierbei werden 4 Häuser in Form von 4,11 x 6,05 m (2 Personen) und 6 Häuser in Form von 4,30 x 7,00 m (4 Personen) realisiert. Dazu kommt ein Tiny House 4,11 x 6,05 m, das als Verwaltungsgebäude realisiert wird.

In der Mitte des Bebauungsplanes zieht sich von Ost nach West eine ca. 40,00 m lange und zwischen 8,00 m und 10,00 m breite definierte öffentlich genutzte Fläche durch.

Die einzelnen Flächen sind mit wasserdurchlässigem Material befestigt.

Darauf befindet sich im Westen ein ca. 8,00 x 9,00 m großer Grillplatz, auf dem nach Bedarf ein Grill aufgestellt werden kann.

Daran schließt sich im Osten ein Kinderspielplatz an, auf dem auf einer offenen Fläche verschiedene Spielgeräte fest aufgestellt werden.

Im weiteren Verlauf schließt sich dann der Performance-Platz als ebene, runde ca. 9,00 m große Fläche an. Abschließend erhält er eine viertelrunde, kleine Tribüne aus Betonstufen, ca. 3 Stufen á 15 cm hoch.

Ziel der Planung ist es einen Tiny House Park zu errichten, der als Ferienwohnungen/Freizeitgelände für Urlauber im Stiftland, sowie für auswärtige Arbeitskräfte, die während der Woche im Stiftland tätig sind, dient. Damit können die angrenzenden Freizeiteinrichtungen ergänzt werden und der Tourismus gestärkt werden. Zudem soll die neue Wohnform des „Tiny Houses“/Leben auf kleinsten Raum aufmerksam gemacht und attraktiv präsentiert werden.

Der gewählte Standort liegt an der westlichen Stadtgrenze mitten im Sportpark der Stadt Mitterteich.

Neben dem Freibad befinden sich in unmittelbarer Nähe die städtische Eishalle, eine Tennishalle, freie Tennisplätze, sowie ein Sportplatz mit 400 m Rundlaufbahn.

Das Grundstück selbst wird direkt von der Ortsstraße „Am Bad“ erschlossen. Darüber hinaus ist die Stadt Mitterteich sowohl über ein Fuß- und Radewegenetz bzw. einer Bundesstraße (B15) in diesem Bereich direkt angebunden. Gleichzeitig mündet die Autobahnausfahrt „Mitterteich Nord“ der A93 in kurzer Entfernung in die B15.

Innerhalb des „Tiny House Parks“ werden die notwendigen Erschließungswege und Parkmöglichkeiten geschaffen. Sämtliche Parkplätze, Zufahrtswege, Zugänge usw. werden mit einer wassergebundenen Oberfläche (keine Versiegelung, alles wasserdurchlässig) ausgestattet. Die übrigen Flächen werden begrünt.

Die einzelnen kleinen Gebäude werden auf Punktfundamente gestellt und besitzen zur OK Terrain eine Höhe von ca. 50 cm. Damit wird gewährleistet, dass auf dem Gelände keine künstlichen Barrieren für eventuell anfallenden Starkregen geschaffen werden. Die evtl. anfallenden Wassermengen können ungehindert in den auf der Nord-Ost-Seite befindlichen Gräben abfließen. Dieser wird in seiner jetzigen Form komplett erhalten.

Als Entwässerung gilt sowohl für die einzelnen Häuser, als auch für das Gelände selbst Trennsystem (Schmutzwasser-, Oberflächenwasserkanal). Diese werden an den öffentlichen Stadt Mitterteich

Entwässerungseinrichtungen in der angrenzenden Ortsstraße angeschlossen. Die Versorgung des „Tiny House Parks“ mit Trinkwasser erfolgt ebenfalls mit Anschluss an die öffentliche Wasserleitung in der angrenzenden Ortsstraße. Für die Wärmeversorgung ist der Anschluss an der in den städtischen Grundstücken, Fl.-Nr. 1179 und 1178 – Gemarkung Mitterteich liegenden Nahwärmeleitung einer Biogasanlage vorgesehen.

Mit dem Stromlieferanten (EON Weiden) und der Telekom haben bereits Ortstermine stattgefunden. Die Erschließung werden die Versorgungsträger selber übernehmen.

Die im Grundstück dinglich gesicherte Entwässerungsleitung für den angrenzenden Parkplatz der Stadt Mitterteich, Fl.-Nr. 1181, wird durch die Erschließung und Bebauung nicht beeinträchtigt.

Bei den einzelnen Häusern in Holzkonstruktion handelt es sich um Kuben, die mit einem flach geneigten Satteldach ausgestattet sind. Im Inneren befinden sich Koch-, Ess- und Wohnbereich. Bei den kleinen Häusern Du/WC/Waschbecken und Schlafräum, bei den großen Häusern Du/Waschbecken, separates WC, sowie 2 Schlafräume.

Die Anlage ist so ausgelegt, dass im Süd-Osten der Parkplatz liegt und die Häuser zu Fuß zu erreichen sind.

Zur Planung selbst ist zu vermerken, dass sowohl die notwendigen Abstandsflächen zu den Nachbarn als auch innerhalb der bebauten Flächen eingehalten werden (Brandschutz).

Das gesamte zu beplanende Grundstück wird auf der Süd-Ost und auf der Süd-West-Seite komplett mit einer neu zu pflanzenden Hecke von den Nachbarn abgegrenzt.

Die vorhandenen großen Büsche auf der Nord-Ost-Seite des Grundstücks werden insgesamt erhalten. Gleiches gilt für den vorhandenen Graben. Die Nord-West-Seite des Grundstücks wird von großen Büschen, sowie hohen Bäumen begrenzt. Diese werden auch uneingeschränkt belassen.

Mit den vorhandenen Grünflächen und der geplanten Begrünung können naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen geschaffen werden.

Als zeitlicher Ablauf der Bebauung ist vorgesehen, nach der kompletten Erschließung im 1. Bauabschnitt 5-8 Häuser zu realisieren.





Abbildung 1: Vorhaben- und Erschließungsplan (Übersichtslageplan), Architekt Dipl.-Ing. TU Rüdiger Reichenberger, 24.09.2024

## A.5 Verfahren

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mitterteich sieht für den Geltungsbereich eine Grünfläche vor. Die Stadt Mitterteich hat in ihrer Sitzung am 03.04.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet „Tiny-House-Park am Bad“ und die Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich aufzustellen. Das Gebiet soll nun als Sondergebiet ausgewiesen werden. Der Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss wurde am 19.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Anpassung des Flächennutzungsplans wird im Rahmen des Parallelverfahrens gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Damit ist die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet „Tiny-House-Park am Bad“ aus dem Flächennutzungsplan gewährleistet.

In der Zeit vom 01.08.2023 bis einschließlich 15.09.2023 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB. In der Sitzung des Stadtrates am 15.01.2024 wurden die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Sondergebiet „Tiny-House-Park am Bad“ sowie der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt. In der Sitzung des Stadtrates am 05.02.2024 wurde die 14. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bestandteil Landschaftsplan erneut gebilligt. In der Sitzung des Stadtrates am 02.12.2024 fand ebenfalls eine erneute Billigung des Bebauungsplans aufgrund aktualisierter Vorhaben- und Erschließungspläne statt.

## A.6 Ausgangssituation

### A.6.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Die Stadt Mitterteich befindet sich im Nordosten des Landkreises Tirschenreuth im Regierungsbezirk Oberpfalz. Innerhalb des Stadtgebietes ist das Plangebiet im Westen in der Nähe des städtischen Schwimmbads und der Eishalle gelegen. Es ist etwa 1,5 km vom Stadtkern entfernt und schließt das Grundstück mit der Flst. Nr. 1180 der Gemarkung Mitterteich ein. Das Grundstück befindet sich bereits im Eigentum der SEZI Homes GmbH & Co. KG.

Der Geltungsbereich des Gebietes ist im Norden durch das Gelände des Freibads Mitterteich und daran anschließend die Eishalle begrenzt. Im Nordwesten befindet sich direkt angrenzend das Naturfreundehaus, welches in seiner Funktion und Nutzung nicht eingeschränkt werden soll. Dahinter gelegen befindet sich ein Sportplatz sowie ein größerer Teich. Im Osten begrenzt das Plangebiet die Straße „Am Bad“ sowie im Süden der Parkplatz für die Freizeitanlagen im Norden. Die weitläufigen Flächen Richtung Norden, Westen und Süden über die beschriebenen Anlagen sind überwiegend geprägt von landwirtschaftlicher Nutzung.

Das Plangebiet selbst ist bisher unbebaut, ist aber bereits seit längerem für eine Entwicklungsmaßnahme vorgesehen.



Abbildung 2: Lageplan des Gebiets, Geltungsbereich in rot (ohne Maßstab)  
 Plangrundlage: Digitale Ortskarte, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2023

---

## **A.6.2 Städtebauliche Bestandsanalyse**

### **A.6.2.1 Nutzungen**

Im Norden grenzen an das Vorhabengebiet städtische Liegenschaften in Form des Schwimmbades und der Eishalle an. Westlich und östlich befinden sich vereinzelte Sportflächen, die restliche Umgebung ist von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Südlich und östlich des Plangebietes sind außerdem mehrere Gewerbeeinheiten verortet. Die städtische Wohnbebauung Mitterteichs beginnt in östliche Richtung in etwa 500 m Entfernung.

### **A.6.2.2 Verkehrserschließung**

Erschlossen wird das Plangebiet über die im Osten angrenzende Straße „Am Bad“, welche zum Teil in den Bebauungsplan einbezogen wurde und Richtung Süden auf die Staatsstraße St 2169 führt. Diese führt Richtung Osten in das Stadtzentrum Mitterteich sowie Richtung Westen innerhalb von 1 km über die Anschlussstelle Mitterteich Nord auf die Autobahn A 93. Mittels der Autobahn ist eine überregionale Verbindung über Marktredwitz in das nördlich gelegene Hof und über Weiden in das südlich gelegene Regensburg gewährleistet.

### **A.6.2.3 Orts- und Landschaftsbild**

Mitterteich liegt gemäß der naturräumlichen Gliederung Deutschlands (Meyner/Schmidhüsen, 1953-1962) in der Untereinheit 396 „Naab-Wondreb-Senke“, die schwach gewellt, zwischen den Gebirgszügen des Fichtelgebirges und dem Oberpfälzer Wald liegt. Der Landschaftsraum ist besonders gewässerreich, da in staunassen Bereichen häufig die Anlegung von Teichen erfolgte. Trotz der weniger ertragreichen Böden, erfolgt dennoch eine hohe ackerbauliche Nutzung um das Stadtgebiet herum.

Das Vorhabengebiet befindet sich am westlichen Stadtrand von Mitterteich. Die Umgebung ist besonders durch die landwirtschaftliche Nutzung im Süden sowie die Freizeitangebote im Norden geprägt.

Die Topographie des Geltungsbereiches ist leicht geneigt. Die Geländehöhe beträgt im südlichen Bereich 517 m ü. NHN und fällt in Richtung Norden um 2 Meter ab.





Abbildung 3: Lageplan mit 1m-Höhenlinien (Plangrundlage: Digitales Orthofoto – DOP, Digitale Flurkarte DFK und Digitales Geländemodell – DGM © Bay. Vermessungsverwaltung 2023)

#### A.6.2.4 Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion

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.



Abbildung 4: Wassersensible Bereiche (Hellgrün), vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete (Blau schraffiert im Umfeld der Planung (Rot) [Bayernatlas, 2022]



Das gesamte Plangebiet wird aktuell als intensives Grünland (ohne nennenswerte Segetalvegetation) genutzt. Im Norden und Westen auf den angrenzenden Flurstücken befinden sich Gehölzbestände. Im Norden und Westen verläuft ein temporär wasserführender Graben.



Abbildung 5: Blick von Osten nach Westen über das Plangebiet (eigene Aufnahme, 2023)

#### **A.6.2.5 Kampfmittel und Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises Tirschenreuth wird empfohlen. Sollten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen im Zuge der Baumaßnahmen auftreten, sind umgehend 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.

## A.6.3 Übergeordnete Planungen

### A.6.3.1 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.

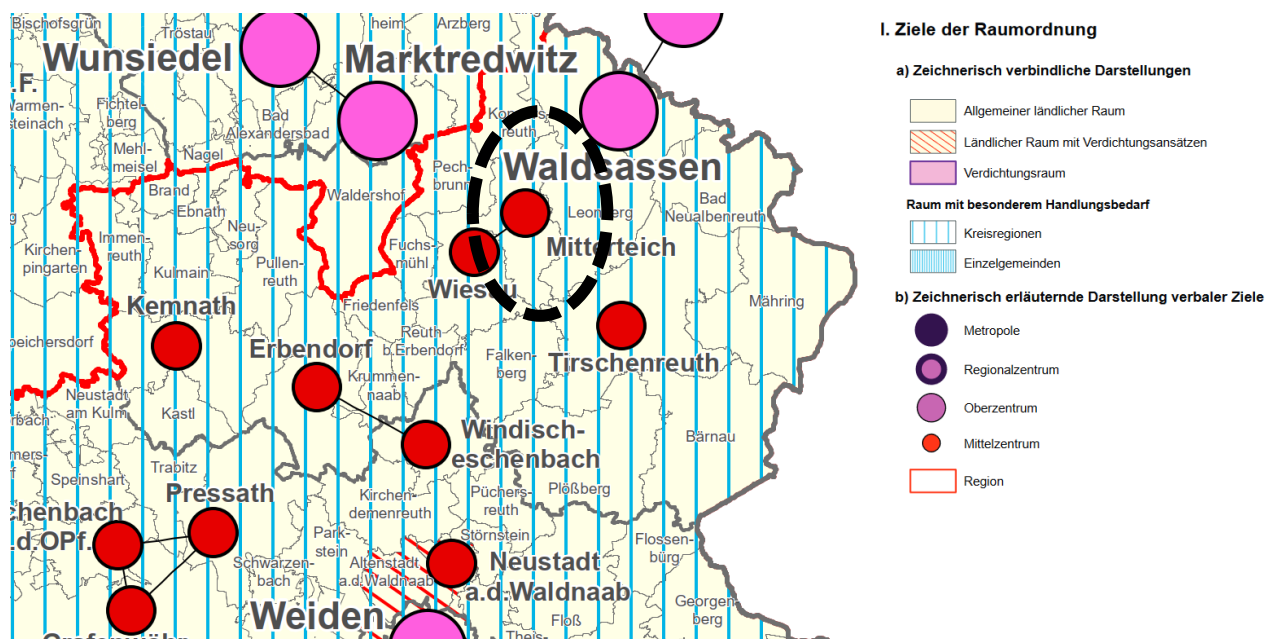


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Bayern, Anhang 2 Strukturkarte (2022), o. Maßstab

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 ortsspezifischen 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.6.3.2 Regionalplan 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.



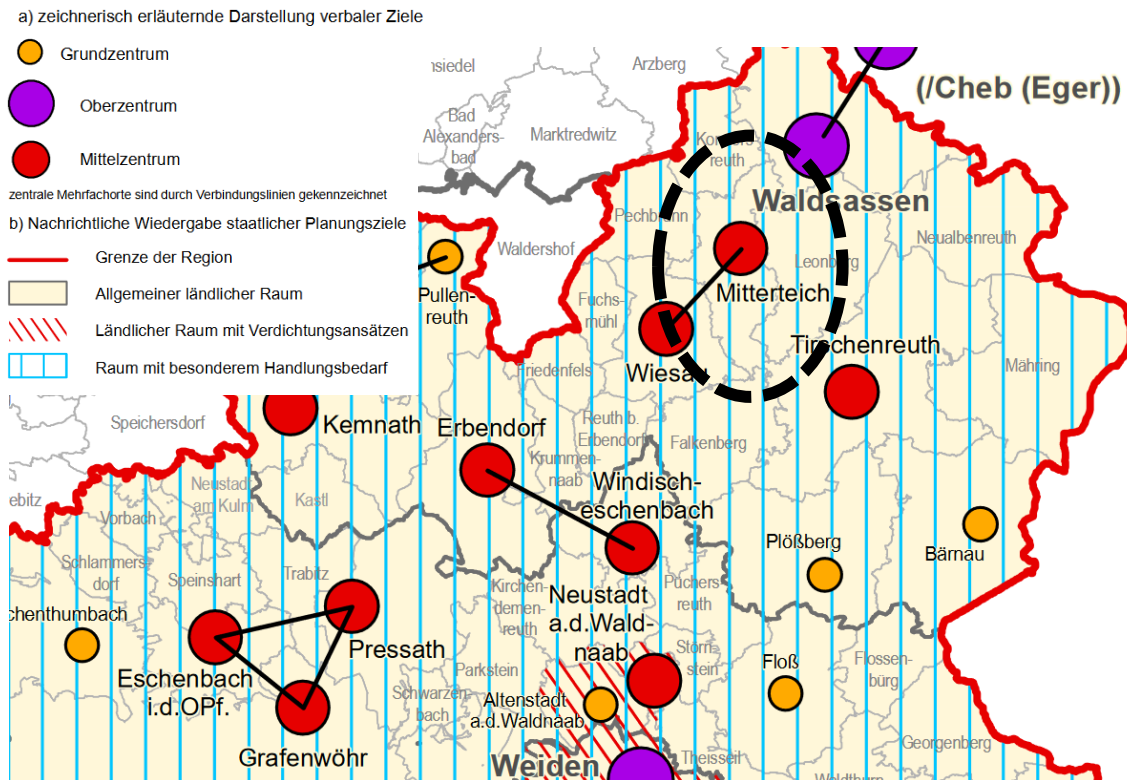


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Oberpfalz-Nord, Karte 1 Raumstruktur (2022), o. Maßstab

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.

Stadt Mitterteich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Tiny-House-Park am Bad“, Entwurf vom 02.12.2024  
Begründung mit Umweltbericht

- 
- 3 Dem Bedarf an Freizeitwohngemeinschaften 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.6.3.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

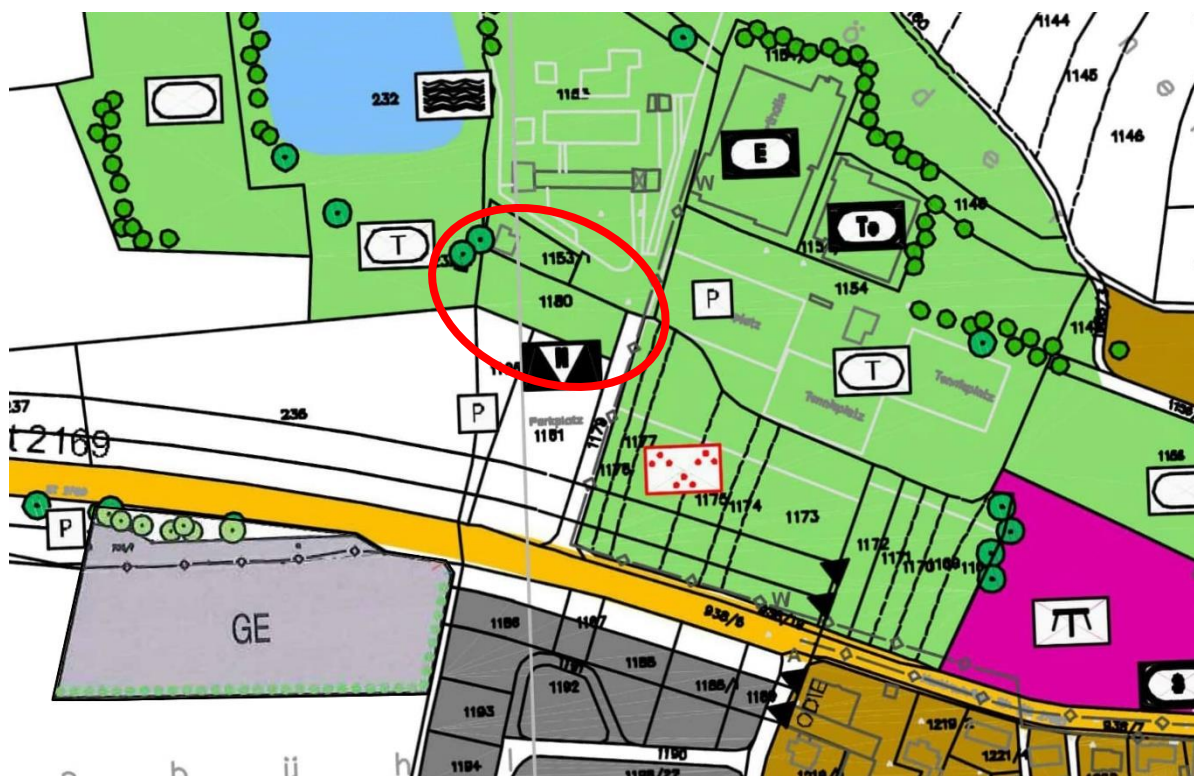


Abbildung 8: rechtsgültiger FNP (Stand 04/2023)

Der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet vorrangig eine Grünfläche dar. Da im Bebauungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen“ vorgesehen ist, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern (14. Änderung).

### A.6.4 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb bestehender Bebauungspläne, die Zulässigkeit von Vorhaben bemisst sich daher gegenwärtig nach § 35 BauGB.

### A.6.5 Naturschutzrecht

Schutzgebiete im Sinne der §§ 23-29 BNatSchG sind innerhalb sowie im weiteren Umfeld des Untersuchungsraums nicht ausgewiesen.

Es befinden sich keine amtlichen kartierten Biotope und gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) im Untersuchungsraum.

### A.6.6 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes nur unter Verletzung von artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich wäre. In diesem Fall wäre der Plan nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB.

#### **A.6.6.1 Rechtliche Grundlagen**

In der vorliegenden Unterlage werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

#### **A.6.6.2 Datengrundlagen**

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Amtliche Biotopkartierung Bayern (Flachland)
- Online Datenabfrage LfU für den Landkreis Lebensraum Grünland, Gewässer
- Bestandsaufnahmen am 16.03.2023

#### **A.6.6.3 Wirkungen des Vorhabens**

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die vom Vorhaben ausgehen und Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

##### **A.6.6.3.1 Baubedingte Wirkprozesse**

Die baubedingten Wirkungen beschränken sich auf die Bauzeit des Sondergebietes und sind mit dem Abschluss der Baumaßnahmen beendet:

- Temporäre Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, bauzeitliche Umfahrungen u.a.
- Temporäre Störungen in Form von Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen)
- Baubedingte Mortalität insbesondere für wenig mobile Arten oder Entwicklungsformen (z.B. Eier, nicht flügge Jungvögel). Dies wird durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen weitgehend verhindert.

##### **A.6.6.3.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren**

Die anlagenbedingten Wirkfaktoren des Bauvorhabens wirken dauerhaft auf Natur und Landschaft ein. Es sind vor allem folgende Faktoren:

- Flächenverlust und -veränderungen von Lebensräumen

- Indirekter Funktionsverlust oder -beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenlebensräumen durch anlagenbedingte Standortveränderungen wie z.B. Schattenwurf, Kulissenwirkung oder Kollisionsgefahr.
- Weitgehender Funktionsverlust von Böden durch Überbauung
- Funktionsbeeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes durch Entwässerung oder Ableitung von Niederschlagswasser (trifft für dieses Vorhaben nicht zu).

#### **A.6.6.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren**

Folgende relevante betriebsbedingte Wirkfaktoren werden in Betracht genommen:

- Funktionsverlust- oder -beeinträchtigung von Tierlebensräumen durch Lärm und optische Störeffekte (trifft auf das Vorhaben nicht zu).
- Beeinträchtigungen durch Pflegemaßnahmen (Gehölzarbeiten, Freihalten der Betriebsfläche etc.)
- Störungen durch Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen durch Verkehr).

#### **A.6.6.4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten**

##### **A.6.6.4.1 Verbotstatbestände**

Aus § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ergeben sich für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB bezüglich Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL und Europäische Vogelarten folgende Verbote:

##### ***Schädigungsverbot (s. Nr. 2.1 der Formblätter)***

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten/ Standorten wildlebender Pflanzen und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von wildlebenden Tieren oder ihrer Entwicklungsformen bzw. Beschädigung oder Zerstörung von Exemplaren wildlebender Pflanzen oder ihrer Entwicklungsformen.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

##### ***Tötungs- und Verletzungsverbot (für mittelbare betriebsbedingte Auswirkungen, z.B. Kollisionsrisiko) (s. Nr. 2.2 der Formblätter)***

Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Exemplare, der durch den Eingriff oder das Vorhaben betroffenen Arten

Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

## **Störungsverbot (s. Nr. 2.3. der Formblätter)**

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

### **A.6.6.5 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

#### **A.6.6.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung**

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- zeitliche Beschränkung für die Baufelddräumung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen vor Beginn der Brutzeit im April oder nach Aufzucht der Jungtiere ab Anfang August. Alternativ Nachweis vor Baubeginn, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
- Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen ausschließlich innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen.
- Umfassende Eingrünung des Baugebietes.
- Verwendung von „insektenfreundlicher“ LED-Beleuchtung mit einem warm-weißen Lichtspektrum ( $\leq 3.000$  K Farbtemperatur).

#### **A.6.6.5.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)**

Artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nach aktuellen Erkenntnissen nicht erforderlich.

### **A.6.6.6 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation**

**Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-Richtlinie** sind für das Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Entsprechende Vorkommen sind aufgrund des Verbreitungsgebiets, der Standortverhältnisse und der Biotopausstattung im Plangebiet auszuschließen.

Bezüglich der **Tierarten des Anhangs IV a) der FFH-Richtlinie** kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, z.B. durch Kollision mit Fahrzeugen innerhalb des Geltungsbereichs und somit ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG aufgrund des erwarteten geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens für alle potenziell betroffenen Arten ausgeschlossen werden.

#### **A.6.6.6.1 Übersicht der potenziell betroffenen Tierarten**

Das artenschutzrechtlich relevante Artenspektrum für das geplante Vorhaben lässt sich ermitteln aufgrund des Verbreitungsgebiets in Bayern, der Lebensraumausstattung im Plangebiet, des Gefährdungsgrades der Arten und ihrer besonderen Wirkungsempfindlichkeit gegenüber dem Planungsvorhaben. Es werden einzelne Arten und Artengruppen als potenziell betroffen eingestuft und andere als nicht relevant im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben bewertet.

Diese sog. Abschichtung und der Ausschluss nicht relevanter Arten wird auf der Grundlage der o.g. Datengrundlagen vorgenommen. Besondere Bedeutung kommt dabei der Einschätzung der Wirkungsempfindlichkeit der einzelnen Arten gegenüber dem Planungsvorhaben – hier v.a. gegenüber der anlagebedingten Flächeninanspruchnahme – zu.

Die als planungsrelevant erfassten, vertieft zu prüfenden Arten werden im Sinne einer worst-case-Betrachtung – das heißt ohne detaillierte Erhebungen des Artenbestands – weiteren Prüfschritten unterzogen.

Von den zu prüfenden Säugetierarten haben im vorliegenden Untersuchungsraum ausschließlich mehrere Fledermausarten ihr Verbreitungsgebiet. Die weiteren zu prüfenden Säugetierarten können aufgrund ihres Verbreitungsschwerpunktes ausgeschlossen werden.

Bevorzugte Habitate von Fledermäusen sind strukturreiche Landschaften mit einem Wechsel von Wäldern, Offenlandflächen und langsam fließenden Gewässern oder Stillgewässern. Jagdgebiete stellen vor allem insektenreiche Lufträume über Gewässern, an Waldrändern oder Wiesen dar. Als Sommer- oder Winterquartiere dienen je nach Fledermausart Dachstühle von Gebäuden, Fassadenverkleidungen oder Baumhöhlen. Zwischen ihren Quartieren und den Jagdhabitaten legen Fledermäuse oft mehrere Kilometer zurück.

Das Grünland des Planungsvorhabens ist potenziell als Jagdraum geeignet. Es finden sich jedoch keine geeigneten Strukturen für Quartiere.

Eine Schädigung von Fledermausquartieren durch das Vorhaben kann aufgrund der fehlenden Strukturen ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung von Fledermäusen sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können insgesamt ausgeschlossen werden.

Bei der Geländebegehungen konnten keine Kriechtiere nachgewiesen werden.

Für die Schlingnatter (*Coronella austriaca*) und der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) fehlen im Wirkraum des Vorhabens geeigneten Habitate, der Untersuchungsraum ist zu strukturarm.

Bei der Geländebegehungen konnten keine Lurche nachgewiesen werden.

Die zu prüfenden Arten fehlen entweder großräumig um das Untersuchungsgebiet oder finden dort keinen geeigneten Lebensraum. Nördlich verläuft ein temporär wasserführender Entwässerungsgraben. Dem Untersuchungsgebiet wird daher nur eine äußerst geringe Bedeutung, am ehesten als Landlebensraum, unterstellt. Eingriffe in Gewässer finden nicht statt. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Lurche kann insgesamt ausgeschlossen werden.

Relevante zu prüfende Fischarten können aufgrund ihres Verbreitungsgebietes ausgeschlossen werden. Eingriffe in fischrelevante Gewässer finden durch die Planung ebenfalls nicht statt.

Da im Planungsgebiet insgesamt keine für die Reproduktion geeigneten Entwicklungsgewässer vorhanden sind, können eine Betroffenheit und Beeinträchtigung sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Libellen (hier v.a.: Grüne Flussjungfer) insgesamt ausgeschlossen werden.

Die zu prüfenden Arten fehlen entweder großräumig um das Untersuchungsgebiet oder finden dort keinen geeigneten Lebensraum. Die gilt auch für die im weiteren Umfeld vorkommenden Ameisenbläulinge (Gattung Phengaris), deren essenziell notwendigen Eiablage- und Nahrungspflanzen im Geltungsbereich fehlen.

#### **A.6.6.6.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie**

Im Geltungsbereich kommen potenziell weit verbreitete Arten wie Amsel, Bachstelze, Fitis, Grünfink, Heckenbraunelle, Rotkelchen, Zaunkönig oder Zilpzalp vor. Ihre Wirkungsempfindlichkeit wird als so gering eingeschätzt, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Deren Belange werden im Rahmen der Prüfung nicht weiter betrachtet.

Die "Spatzenarten" Feld- und Haussperling sind prinzipiell artenschutzrechtlich relevante Arten. Beide sind aber als Höhlen- und Nischenbrüter von Eingriffen und Baumaßnahmen auf intensiv genutztem Grünland nicht betroffen. Ihre örtlichen Brutplätze sind Nistkästen und Gebäudestrukturen in der Ortschaft und am Siedlungsrand. Ihre Belange werden daher nachfolgend nicht weiter diskutiert.

Im Wirkraum des Vorhabens sind vor allem folgende Gilden zu prüfen:

- Gilde Feldbrüter – Feldlerche, Rebhuhn, Wiesenschafstelze
- Gilde Greifvögel und Eulen (Nahrungsgäste) – Habicht, Mäusebussard, Rohrweihe, Rotmilan, Sperber, Turmfalke, Wanderfalke, Wiesenweihe, Waldkauz, Waldohreule
- Gilde Luftinsektenjäger (Nahrungsgäste) – Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe

#### ***Feldbrütende Vogelarten***

Das Vorkommen von Vogelarten der offenen und halb offenen Kulturlandschaft (z. B. Feldlerche, Rebhuhn, Schafstelze,) ist innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastung durch die vorbeiführende Straße sowie des angrenzenden öffentlichen Parkplatzes unwahrscheinlich. Darüber hinaus befindet sich der Geltungsbereich der Planung innerhalb des Kulisseneffekts der angrenzenden im Umfeld befindlichen Gehölzbestände. Aufgrund der vorhandenen Kulisseneffekte wird der Geltungsbereich der Planung als untauglich für Brutvorkommen von Offenlandbrütern angesehen. Sofern das geplante Sondergebiet umgesetzt wird kommt es zu keiner Erweiterung von Kulisseneffekten in die freie Landschaft, da sich angrenzend im Süden der Planung bereits ein genutzter öffentlicher Parkplatz befindet.



Die Feldlerche brütet vor allem in der offenen Feldflur, auf Brachflächen, Extensivgrünland und Sommergetreide, also dort, wo zu Beginn der Brutzeit die Vegetation niedrig und lückenhaft ist. Ab Juli ist eine Bevorzugung von Hackfrucht- und Maisäckern zu beobachten.

Anders als die Haubenlerche meidet die Feldlerche hohe Vertikalstrukturen wie etwa Gebäude und hält davon 60 bis 300 m Abstand, vermutlich weil im Bereich dieser Strukturen der Druck von Greifvögeln oder Rabenkrähen höher ist. Als wesentliche Ursache für den Rückgang der Feldlerchen gilt ein zu geringer Bruterfolg als Folge eines veränderten Ackerbaus mit großflächigen, schnell und dicht aufwachsenden Wintergetreidebeständen.

Das Rebhuhn meidet zwar nicht die Waldnähe, jedoch bevorzugt es ein strukturreiches Offenland. Der UR befindet sich in Siedlungs- und Waldnähe und das Umland besteht eher aus einer ausgeräumten Kulturlandschaft mit wenig Strukturreichtum.

### ***Gebüschbrüter und an Gebüsche gebundene Arten***

Der **Bluthänfling** besitzt zwar sein Jagd- bzw. Nahrungshabitat auf Ackerflächen, benutzt diese jedoch nicht als Bruthabitat. Durch die Inanspruchnahme des vorliegenden Grünlands wird das Nahrungshabitat nicht gravierenden beeinträchtigt, weshalb die Betroffenheit dieser Art nach § 44 BNatschG auszuschließen ist.

**Dorngrasmücke und Klappergrasmücke** sind Brutvögel in halboffener bis offener Landschaft mit zumindest kleinen Komplexen von Hecken, Staudendickichten, Einzelbüschen, jungen Stadien der Waldsukzession oder zuwachsenden Brachflächen.

Optimalhabitate der **Dorngrasmücke** sind trockene Gebüsch- und Heckenlandschaften, wobei wärmere Lagen allgemein bevorzugt werden. Die Art kann als typischer Brutvogel der Grenzflächen zwischen verschiedenen Habitaten und der vielfältig gegliederten Landschaft bezeichnet werden. Die **Klappergrasmücke** bevorzugt als Bruthabitat Feldhecken, Feldgehölze, dichte Buschreihen und gerne auch Grenzhecken von Gärten. Die Nestanlage findet bei beiden Grasmückenarten im Inneren der Gebüsche statt.

Die **Goldammer** ist ein flächendeckend verbreiteter, sehr häufiger Brutvogel. Die Art kann als typischer Bewohner von Saumhabitaten (Übergang von baum- und gebüschbestandenen Gebieten zu Freiflächen) bezeichnet werden. Sie ist Brutvogel offener und halboffener, abwechslungsreicher Landschaften mit Büschen, Hecken und Gehölzen, an Rändern ländlicher Siedlungen, bepflanzten Dämmen, Böschungen, Wegrändern und auf älteren Brachen. Das Nest wird auf dem Boden in der Vegetation versteckt oder niedrig in Büschen angelegt.

Der Geltungsbereich selbst besitzt keine Eignung als Lebensstätte für die genannten Gehölzbrüter. Geeignete Brutplätze sind die Heckenstrukturen. Es erfolgt durch das Vorhaben keine Inanspruchnahme von Lebensstätten der Gehölzbrüter und an Gehölze gebundenen Arten.

Die für Gehölzbrüter (und an Gehölze gebundenen Arten) infrage kommenden Bruthabitate liegen außerhalb des Wirkraumes des Bauvorhabens.

### ***Greifvögel und Eulen***

Die oben genannten Greifvögel und Eulen sind häufige bis selten vorkommende Arten. Viele Arten brüten auf hohen Bäumen in Feldgehölzen, in Parkanlagen sowie in Wäldern unterschiedlicher Ausprägung. Habicht, Mäusebussard, Rotmilan, Sperber, Turmfalke und die Waldohreule bebrüten Horste in Baumwipfeln. Der Turmfalke baut bevorzugt Nester in Fels- und Gebäudenischen. Der Waldkauz brütet in Baumhöhlen, Rohr- und Wiesenweihe am Boden. Alle genannten Greife und Eulen jagen über der offenen Kulturlandschaft nach Beutetieren wie Kleinsäuger und Vögel. Ihre Jagdräume sind i.d.R mehrere Quadratkilometer groß.

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung kann ausgeschlossen werden. Selbst bei Meidung ist der Geltungsbereich angesichts der als Jagdhabitats nutzbaren Flächen im weiteren Umfeld nicht von existenzieller Bedeutung. Insgesamt ergibt sich durch das Vorhaben keine Verschlechterung für die Bestandssituation der örtlichen Greifvogel- und Eulenpopulationen.

### ***Luftinsektenjäger***

Die oben genannten Arten bauen ihre Nester im Siedlungsbereich an Gebäuden unterhalb von Dachvorsprüngen oder innerhalb von offenen Hallen, Scheunen und Stallungen. Mauersegler sind Höhlen- und Nischenbrüter an hohen Gebäuden. Die beiden Schwalbenarten benötigen zum Nestbau feuchtes, lehmiges Substrat. Daher zählen unbefestigte Wege und feuchte bis nasse, unversiegelte Bodenflächen (z.B. im Umfeld von landwirtschaftlichen Betrieben) zu den wichtigen Lebensraumausstattungen. Alle drei Arten jagen Fluginsekten über freien Flächen und über Gewässern.

Der Geltungsbereich des Vorhabens kann von allen drei Arten als Nahrungsraum genutzt werden, ist aber aufgrund der Armut an blühenden Pflanzen (als Lebensraum von Fluginsekten) suboptimal ausgestattet.

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zusammenhang mit dem Vorhaben kann ausgeschlossen werden, da die genannten Arten siedlungsgebundene Gebäudebrüter sind. Die Nahrungsräume der insektenjagenden Schwalben und des Mauerseglers werden durch Planung eines Sondergebietes nicht in nennenswertem Umfang verkleinert.

Insgesamt ergibt sich durch das Vorhaben keine Verschlechterung für die Bestandssituation der örtlichen Luftinsektenjäger.

### **A.6.6.7 Zusammenfassung**

Die Prüfung hat ergeben, dass durch das geplante Sondergebiet keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind. Es müssen keine Maßnahmen zur kontinuierlichen Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion vorgesehen werden.

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie durch das Vorhaben nicht erfüllt.

### **A.6.7 Wasserhaushalt**

Am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes verlaufen temporär wasserführende Entwässerungsgräben. Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb der Ausweisung von wassersensiblen Bereichen.

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.

### **A.6.8 Immissionsschutz**

Das Plangebiet befindet sich angrenzend zu bereits bestehender Freizeitinfrastruktur, welche durch Geräuschemissionen aufeinander einwirken. Aufgrund ihrer räumlichen Nähe zueinander brauchen die Einrichtungen nicht als gegenseitige Immissionsorte berücksichtigt werden.

Südwestlich des Plangebietes befinden sich des Weiteren zwei gewerbliche Anlagen. Hierbei stellt die Biogasanlage eine grundsätzlich relevante Geräuschquelle dar, da ihre Motoren im Dauerbetrieb laufen. Die fachliche Prüfung hat dabei ergeben, dass der relevante Abstand zwischen Schallquelle und Plangebiet ausreichend gegeben ist, so dass die Immissionswerte im Bereich für ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO liegen.<sup>1</sup>

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.<sup>2</sup>

### **A.6.9 Landwirtschaft**

Die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen soll durch die Planung nicht eingeschränkt werden.

---

<sup>1</sup> Vgl. Landratsamt Tirschenreuth Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 24.11.2021

<sup>2</sup> Vgl. Die Autobahn GmbH des Bundes, Schreiben vom 14.08.2023

---

### **A.6.10 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 in ca. 1,5 km Entfernung.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## A.7 Planinhalt

### A.7.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet „Tiny-House-Park am Bad“ beinhaltet das Grundstück Flst. Nr. 1180 und eine Teilfläche des Straßengrundstückes Flst. Nr. 1179 der Gemarkung Mitterteich. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 0,2 ha.

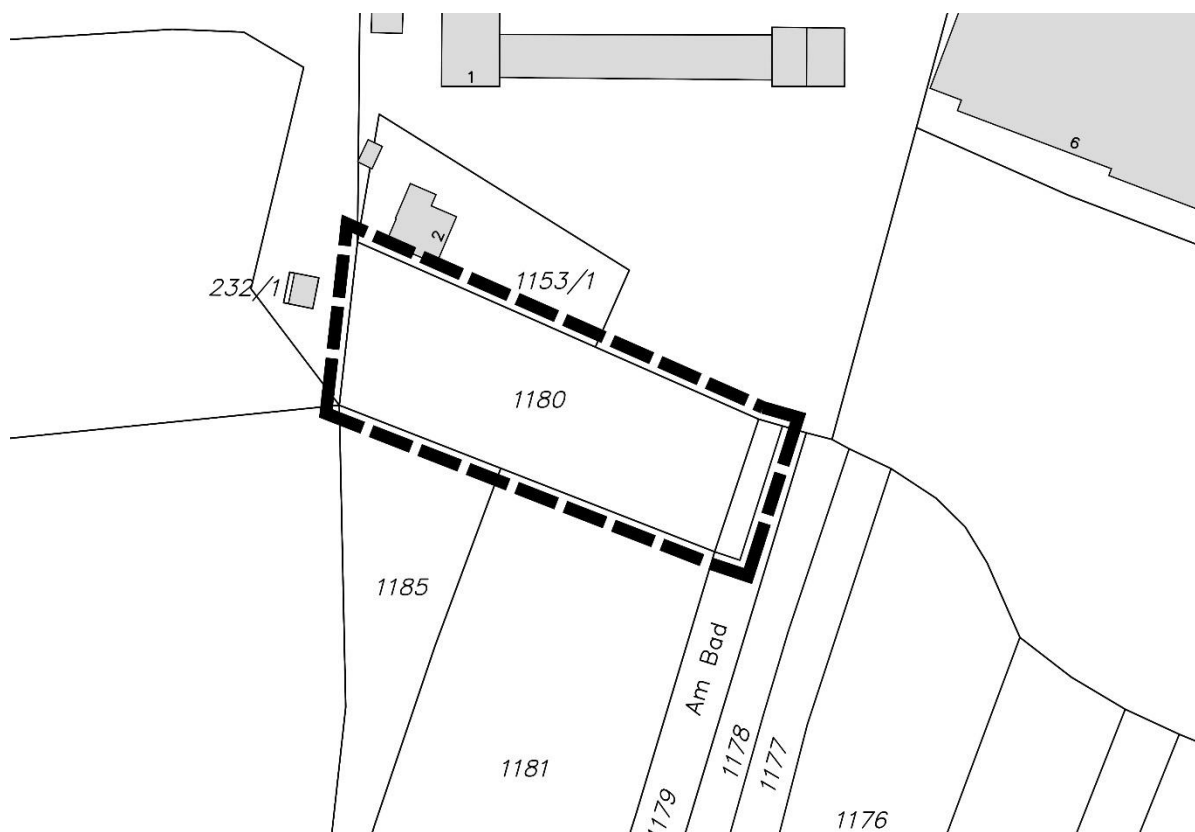


Abbildung 9: Räumlicher Geltungsbereich, Digitale Flurkarte, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2023

### A.7.2 Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht dem konkret geplanten Vorhaben. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird ein Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen“ festgesetzt.

In dem Sondergebiet sind bauliche Anlagen für Ferienwohnen, temporäres Wohnen bis zu 6 Monaten sowie Anlagen, die dem Nutzungszweck dienen, zulässig. Dauerhaftes Wohnen ist somit unzulässig.

### A.7.3 Mindestgrundstücksgröße

Als Mindestmaß für die Größe von Grundstücken wird 1000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dadurch sollen zu kleine Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches verhindert und dauerhaftem Wohnen zusätzlich entgegengewirkt werden.

#### A.7.4 Maß der baulichen Nutzung

Um eine angemessene, bodensparende bauliche Dichte zu ermöglichen, wird die Grundflächenzahl im Sondergebiet mit 40 vom 100 (GRZ 0,4) festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß des § 14 BauNVO mitzurechnen. Durch diese Anlagen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Um ein städtebaulich geordnetes Bild zu schaffen und zu hohe bauliche Anlagen im Plangebiet zu verhindern, darf die Oberkante von baulichen Anlagen die durch Planeintrag festgesetzte Höhe von 521,5 m bezogen auf Normalhöhennull nicht überschreiten. Da sich das natürliche Gelände ohne Aufschüttungen oder Abgrabungen zwischen ca. 516 und 517 m über Normalhöhennull bewegt, ist im Schnitt eine Höhe von baulichen Anlagen von etwa 5 Metern möglich.

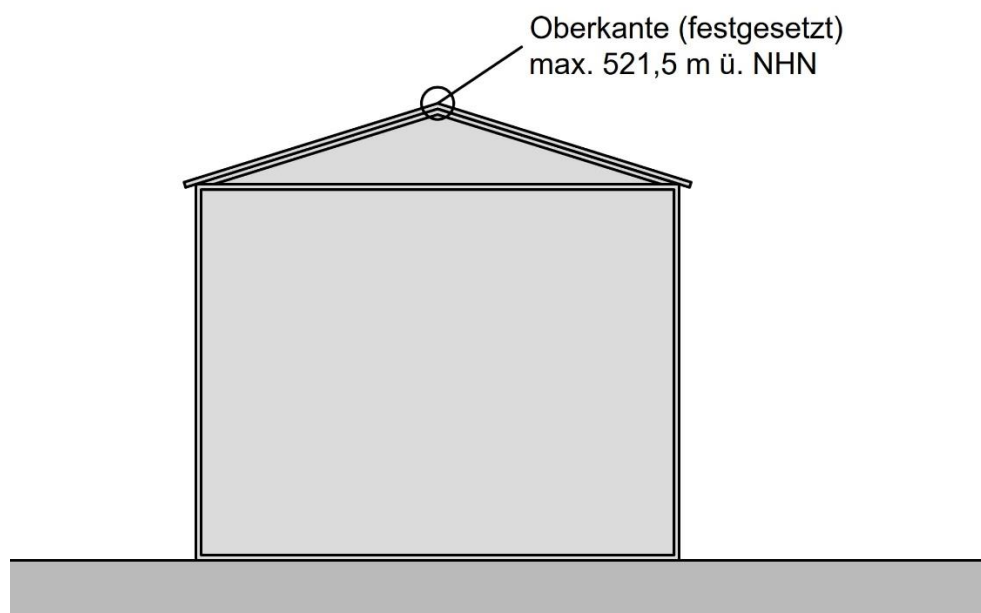


Abbildung 10: Erläuterung Bauhöhen

Untergeordnete Bauteile (Antenne, Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen u.ä.), welche die festgelegte Höhe von 521,5 m über Normalhöhennull überschreiten, sind zulässig.

#### A.7.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO finden für Gebäude innerhalb der Bauräume, die den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen, keine Anwendung. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht zu erwarten.

Untergeordnete Bauteile (Klimaanlagen, Erschließungstreppen u.ä.) und Terrassen mit einer Grundfläche bis 20 m<sup>2</sup> einschließlich Aufbau mit einer Höhe bis zu 1 m dürfen die Baugrenzen überschreiten.

Die erforderlichen Brandschutzabstände zwischen den Tiny-Häusern werden gemäß Vorhabenplan eingehalten. Durch die vorgesehenen Baugrenzen wird eine gewisse Flexibilität gewährleistet. Insgesamt ist der Brandschutz im Rahmen der Vorhabenumsetzung zu regeln.

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

#### **A.7.6 Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht**

Im östlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine Entwässerungsleitung des im Süden angrenzenden Parkplatzes. Aufgrund dessen wird für die mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende festgesetzte Fläche ein Leitungsrecht in einer Breite von 5,0 Metern zugunsten der Stadt Mitterteich festgesetzt.

#### **A.7.7 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**

Für Hauptgebäude im Plangebiet sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

Die Flächen für Werbeanlagen dürfen je Fassadenfläche insgesamt maximal 50 % betragen und eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Werbeanlagen an baulichen Anlagen sind so anzubringen, dass sie die Oberkante der baulichen Anlagen nicht überragen. Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbelichtung. Im Zufahrtsbereich sind Hinweistafeln bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig. Die Hinweistafel darf eine Größe von 5,0 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche nicht überschreiten. Werbung darf nur am Ort der Leistung erfolgen. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendefrei sein.

Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dachflächen sind ohne Aufständigung zu errichten.

#### **A.7.8 Stellplätze und Nebenanlagen**

Außerhalb der Baugrenzen sind die folgenden baulichen Anlagen ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzten Flächen mit einer Höhe bis zu 5 m zulässig:

Oberirdische Stellplätze, Grillplätze, Kinderspielplätze, Performance-Plätze mit Tribüne, Eingangsportale, Whirlpools.

#### **A.7.9 Abgrabungen und Aufschüttungen**

Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf das erforderliche Minimum zu begrenzen und dürfen höchstens einen Meter betragen. Dadurch wird eine zu starke Überformung des Grundstückes verhindert.

#### **A.7.10 Grünordnung**

##### **A.7.10.1 Grünordnerische Konzeption**

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden

Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

### **A.7.10.2 Pflanzmaßnahmen**

#### Durchgrünung

Im Sondergebiet sind je angefangener 300 m<sup>2</sup> ein Laubbaum oder Obstgehölz gemäß der Artenliste A „Durchgrünung“ zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Die Standorte sind frei wählbar. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 8 m einzuhalten. Es werden ca. 2.318 m<sup>2</sup> Fläche überplant (abzüglich der 134 m<sup>2</sup> großen Bestandsverkehrsfläche). Dementsprechend sind 8 Gehölze zu pflanzen.

#### Eingrünung

Innerhalb der als „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzten Fläche ist eine einreihige Gehölzpflanzung mit mind. 30 Sträuchern anzulegen. Die anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die zu verwendenden Gehölze sind der Pflanzliste B „Eingrünung“ zu entnehmen. Die Pflanzungen haben in einem mind. Abstand von 1 m zueinander zu erfolgen. Die Standorte sind dabei frei wählbar.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass die festgesetzten Flächen eine Abstandsfläche zu angrenzenden temporären Wasserflächen (Wassergraben) bilden. Durch die Bepflanzung wird die Durchwurzelung in den Bereichen erhöht, was zu einer Reduzierung eingetragener Feinsedimente in den angrenzenden Wassergraben führt. Darüber hinaus wird ein gewisser Puffer zur angrenzenden menschlichen Nutzung geschaffen.

Richtung offener Landschaft (Richtung Süden) wird eine einreihige 1 m breite Heckenpflanzung mittels „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Die zu etablierende Gehölze dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten und sind durch geeignete Pflegemaßnahmen auf die festgesetzte Höhe zu begrenzen. Bauliche Einfriedungen sind hier nicht zulässig. Es sind ausnahmslos autochthone Arten der Artenliste C zu verwenden.

#### Artenliste A – Durchgrünung

Laubbäume - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 14-18 cm; Vorkommensgebiet 3 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche



<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Echte Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Obstbäume –: Hoch- oder Halbstämme, Stammumfang 10-12 cm, Regional übliche Sorten sind zu bevorzugen.

#### Artenliste B – Eingrünung

Sträucher - Mindestpflanzqualität: Heister, 2-3 Triebe optional 50-100 cm; Vorkommensgebiet 3 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix aurita</i>	Öhrchen-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball

#### Artenliste C – südliche Heckenpflanzung

Sträucher - Mindestpflanzqualität: Höhe 50-100 cm optional Heister mit mind. 3 Leittrieben, Vorkommensgebiet 3 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Taxus baccata</i>	Eibe

#### Versickerungsfähige Beläge:

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig (z.B. als Drainpflaster) auszubilden.

#### Außenbeleuchtung:

Alle Lichtquellen im Außenraum der Anlagen sind insektenfreundlich zu gestalten.

#### Einfriedungen

Einfriedungen zum Straßenraum sowie zu den Nachbargrundstücken dürfen zur Straßenseite hin eine Höhe von 1,6 m nicht überschreiten. Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle,

Steinkörbe oder sonstige Auffüllungen zur Einfriedung sowie Sockel sind nicht zulässig. Alle baulichen Einfriedungen sind mit einem 10 cm hohen Abstand vom Boden zu gestalten, um ein Wandern von Kleintieren zu ermöglichen.

Einfriedungen zur offenen Landschaft (Richtung Süden) sind mittels Gehölze als Hecken anzulegen. Bauliche Einfriedungen sind hier nicht zulässig.

Stützmauern zur Geländeanpassung sind unzulässig. Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von maximal 1 (Höhe):1,5 (Länge) herzustellen. Böschungen zum nördlichen Entwässerungsgraben hin sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

### **A.7.10.3 Grünordnerische Hinweise**

#### Allgemein

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauvorhaben umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Stein oder Kiesgärten sind nicht zulässig.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

#### Bodenschutz

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

### **A.7.11 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe**

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Da ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Eingriffe fehlt, hat das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen den Leitfaden zur

---

Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021, München)<sup>3</sup> herausgegeben, der den Gemeinden zur Anwendung empfohlen wird. Er dient einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Dieser Leitfaden ist Grundlage für die hier erarbeitete Bewertung.

#### **A.7.11.1 Bewertung des Bestandes**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 2.452 m<sup>2</sup>. Die Sondergebietsausweisung umfasst 2.318 m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ (0,4) können somit ca. 927 m<sup>2</sup> überbaut werden.

Kein Ausgleichsbedarf besteht für 372 m<sup>2</sup>, die im Zuge der Planung als Flächen „zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ bzw. als „Pflanzflächen“ festgesetzt werden. Für diese Flächen ist keine naturschutzrechtliche Kompensation erforderlich, da für diese Flächen keine Verschlechterung des Zustandes (es findet eine Aufwertung der Flächen statt) durch die Planung erfolgt.

Mit Hilfe von Luftbildern wurden die betroffenen Flächen im Zuge der Geländebegehung anhand ihrer Vegetationsausstattung in verschiedene BNT (Biotop- und Nutzungstypen) eingeteilt. Im Weiteren Verfahren wurden die BNT in einer georeferenzierten Karte verortet. In der nachfolgenden Tabelle wurden alle kartierten BNT erfasst. Im Weiteren wurde mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021)“ der zu leistende Ausgleichsbedarf ermittelt.

---

<sup>3</sup> Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft.

Tabelle 1: Eingriff- und Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff)

Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
G11 Intensivgrünland	1.946	3	0,4	2.335
Kein Eingriff (Aufwertung/Erhalt)	372	-	-	-
Kein Eingriff - Bestandsverkehrsflächen	134			
<b>Summe</b>	<b>2.452</b>			<b>2.335</b>

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Versickerungsfähige Beläge, naturnahe Gestaltung von Freiflächen (autochthone Gehölze), Eingrünung und Durchgrünung mit autochthonen Gehölzen	Erhalt des Retentionsvermögens des belebten Bodens, Schaffung von neuem Lebensraum, Mikroklimatische Luftverbesserung	Festsetzung
Summe (max. 20%)		3%
<b>Summe Ausgleichsbedarf (WP)</b>		
2.265		

Gebiete mit einer hohen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind vom Vorhaben nicht betroffen.

### A.7.11.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleich von **2.265 Wertpunkten** erforderlich.

### A.7.11.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf beträgt 2.265 Wertpunkte nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft, 2021“.

#### Ausgleichsfläche 1:

Innerhalb der als „Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzten Fläche ist eine Gehölzpflanzung mit mind. 30 Sträuchern anzulegen. Die anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen, in Ihrem Wuchs zu fördern und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die zu verwendenden Gehölze sind der folgenden Pflanzliste zu entnehmen. Zwischen Pflanzungen sollte ein Abstand von mind. 1,0 m eingehalten werden. Die Standorte sind dabei frei wählbar. Durch diese Aufwertung können bereits 1.435 Wertpunkte regeneriert werden.

Sträucher - Mindestpflanzqualität: 100-150 cm; Vorkommensgebiet 3 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Öhrchen-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball

### **Ausgleichsfläche 2 (Nord) und 3 (Süd):**

Innerhalb des Geltungsbereichs der Planung sind entsprechend der Planzeichnung zwei Flächen (als Nord und Süd ausgewiesen) mittels der Festsetzung „Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ausgewiesen. Auf den festgesetzten Flächen sind Bäume anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

Ausgleichsfläche 2 Nord: Die Ausweisung umfasst eine Fläche von ca. 59 m<sup>2</sup>. Auf der Fläche sind insgesamt 3 Gehölze der folgenden Pflanzliste zu pflanzen.

Ausgleichsfläche 3 Süd: Die Ausweisung umfasst eine Fläche von ca. 108 m<sup>2</sup>. Auf der Fläche sind insgesamt 5 Gehölze der folgenden Pflanzliste zu pflanzen.

Laubbäume - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 12-14 cm; Vorkommensgebiet 3 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Echte Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Obstgehölze - Mindestpflanzqualität: Hoch- oder Halbstämme, Stammumfang 10-12 cm, Gesamthöhe 250-300 cm, regionaltypische Sorten

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche	Aufwertung*	Entseigelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	G11	Intensivgrünland	3	B312	Bäume einheimisch - mittlere Ausprägung - (Süd)	9	108	6	0	648
2	G11	Intensivgrünland	3	B312	Bäume einheimisch - mittlere Ausprägung (Nord)	9	59	6	0	354
3	G11	Intensivgrünland	3	B112	Mesophile Gebüsche	10	205	7	0	1.435
<b>Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten</b>							<b>372</b>			<b>2.437</b>

Die Maßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zu realisieren.

Durch die Aufwertung der drei internen Ausgleichsmaßnahmen können bereits 2.265 Wertpunkte regeneriert werden. Durch die festgesetzten drei Ausgleichsmaßnahmen kommt es zu einem geringfügigen Wertpunkteüberschuss von 172 Wertpunkten.

#### Wichtiger Hinweis:

Der naturschutzfachliche Ausgleich (Anlage Mesophile Hecke und Pflanzung von Bäumen) ist zusätzlich zur Durchgrünung zu erbringen. Folglich sind im Plangebiet 16 Bäume zu pflanzen, zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

Der Ausgleichsbedarf in Höhe von 2.265 Wertpunkten, der durch den Eingriff der vorliegenden Planung entsteht, kann somit vollumfänglich über die Entwicklung der internen Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Plangebietes geleistet werden.

## **A.7.12 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **A.7.12.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist an der Ostseite über die Straße „Am Bad“ vorgesehen.

Bezüglich der sich in der Nähe befindlichen Staatsstraße sind folgenden Hinweise<sup>4</sup> 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.

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

Beleuchtungsanlagen (z.B. Werbeanlagen, Hofraumbelichtung 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.

### **A.7.12.2    Telekommunikationsanlagen**

Bezüglich der Telekommunikationsanlagen im Plangebiet ist folgender Hinweis<sup>5</sup> zu berücksichtigen:

---

<sup>4</sup> Vgl. Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach, Schreiben vom 04.08.2023

<sup>5</sup> Vgl. Vorgaben Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 28.07.2023

Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der Deutschen Telekom dürfen nicht beeinträchtigt werden.

### **A.7.12.3 Abfallentsorgung**

Die Abfallbehältnisse werden an der bestehenden Straße „Am Bad“ bereitgestellt. Der anfallende Müll im Plangebiet ist fachgerecht zu sammeln und zu entsorgen.

### **A.7.12.4 Bodenschutz**

Folgende Hinweise<sup>6</sup> des Wasserwirtschaftsamtes bezüglich Bodenschutz sind zu berücksichtigen:

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer vereinfachten Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Im Planungsgebiet gilt dies insbesondere für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind nach den Vorgaben des §6 BBodSchV [n.F.] zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen“

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wie der seiner Nutzung zuzuführen.

Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

---

<sup>6</sup> Vgl. Wasserwirtschaftsamt Weiden, Schreiben vom 31.10.2023



Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 6 BBodSchV (n.F.) zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 6 BBodSchV (n.F.) einzuhalten.

#### **A.7.12.5 Grundwasser**

Folgende Hinweise<sup>7</sup> des Wasserwirtschaftsamtes bezüglich Grundwasser sind zu berücksichtigen:

Mit flurnahem Grundwasser ist aufgrund der Lage des Sondergebiets in „quartären Talfüllungen“ jedoch zu rechnen. Auf folgendes wollen wir hinweisen:

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser oder auch wild oberflächlich abfließendes Wasser sichern muss.“

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes befindliche Bauteile grundwasserangepasst ausgeführt werden.“

Auf die Anzeigepflicht nach §49WHG bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen weisen wir hin. Eine rechtzeitige Kontaktaufnahme zur Kreisverwaltungsbehörde / zum Landratsamt wird empfohlen.

#### **A.7.12.6 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist über die öffentliche Wasserversorgung sicherzustellen.<sup>8</sup>

#### **A.7.12.7 Abwasserbeseitigung, Entwässerung**

Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG), das DWA Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu berücksichtigen. Sofern die Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung oder Einleitung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Tirschenreuth

<sup>7</sup> Vgl. Wasserwirtschaftsamt Weiden, Schreiben vom 31.10.2023

<sup>8</sup> Vgl. Vorgaben Wasserwirtschaftsamt Weiden, Schreiben vom 31.10.2023

prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Aufgrund der vermuteten hohen Grundwasserstände kann eine Bauwasserhaltung erforderlich werden, die einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf. Die Antragsunterlagen hierzu sind dem Landratsamt Tirschenreuth rechtzeitig vor Baubeginn vorzulegen.<sup>9</sup>

Anfallendes Schmutzwasser ist der Kläranlage Mitterteich zuzuführen.

Anfallendes Niederschlagswasser ist breitflächig zu versickern.

Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, ist das anfallende Niederschlagswasser punktuell zu versickern.

Ist auch eine punktuelle Versickerung nicht möglich (Aussagen aus hydrogeologischem Gutachten oder beglaubigten Sickertest), kann das anfallende Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Die DWA-Blätter a-138, A-102, A-1 17 bzw. M-153 sind zu beachten.

Zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles weisen wir auf die Möglichkeit der Dachbegrünung und der Nutzung von Niederschlagswasser (z.B. über eine Zisterne) zur Bewässerung hin. Hierdurch kann die Ressource Grundwasser nachhaltig geschützt werden.

Bezüglich der Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die Erlaubnisfreiheit nach NWFreiV mit TRENGW und bezüglich einer möglichen Einleitung in ein Oberflächengewässer auf den Gemeingebrauch nach § 25 WHG in Verbindung mit Art 18 BayWG und die TRENOG verwiesen.<sup>10</sup>

#### **A.7.12.8 Brandschutz**

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).

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.

---

<sup>9</sup> Vgl. Vorgaben LRA Tirschenreuth SG 230 Untere Wasserrechtsbehörde, Schreiben vom 08.09.2023

<sup>10</sup> Vgl. Vorgaben Wasserwirtschaftsamt Weiden, Schreiben vom 31.10.2023

Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe sein oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare 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 gemäß Art. 35 Abs. 4 BayBO ausgebildet sein.

### **A.7.13 Flächenbilanz**

Tabelle 2: Flächenbilanz Geltungsbereich

<b>Flächennutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anteil</b>
Sondergebiet	2.318 m <sup>2</sup>	95 %
Öffentliche Verkehrsfläche	134 m <sup>2</sup>	5 %
<b>Fläche gesamt</b>	<b>2.452 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## **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 Verwaltungsgebäudes, einer Erschließungsstraße 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 ihrer Region stärken sowie neue und moderne Wohnformen, wie Tiny-Houses, fördern. Da das Plangebiet allerdings im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche gekennzeichnet ist, erfolgt eine Änderung im Parallelverfahren. Das Plangebiet ist gegenwärtig als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten, weshalb für die Errichtung eines Tiny-House-Parks kein Baurecht besteht. Um eine Bebauung des Plangebietes zu ermöglichen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Aufgrund der konkreten Bauabsicht eines Tiny-House-Parks, soll die Aufstellung als vorhabenbezogener Bebauungsplan erfolgen.

#### **B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

Die Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt das Ziel dem lokalen Betrieb SEZI Homes GmbH & Co. KG eine geeignete Fläche für die Umsetzung seines Tiny-House-Parks zur Verfügung zu stellen. 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.

Zielsetzung der Planung ist zudem eine geordnete Entwicklung der angestrebten baulichen Anlagen, bei welcher die naturschutzfachlichen Belange berücksichtigt werden.

Zur Minimierung der entstehenden Eingriffe sind die Maßnahmen der Grünordnung zu realisieren.

Für den Bebauungsplan 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 den vorliegenden Bebauungsplan 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
  - Flächen mit höherer naturschutzfachlicher Wertigkeit werden nur in unbedingt notwendigem Maße in Anspruch genommen
  - 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 größeren Straßen oder Anlagen, die Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen emittieren oder Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe verursachen
- **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
- 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 östlich) befinden sich ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet des „Seibertsbachs“. Diese Flächen sind ebenfalls als Hochwassergefahrenflächen für ein HQ100 ausgewiesen.



Abbildung 11: Wassersensible Bereiche (Hellgrün), vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete (Blau schraffiert im Umfeld der Planung (Rot) [Bayernatlas, 2022]

#### **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.6.3) beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Das nächstgelegene landschaftliche Vorbehaltsgebiet befindet sich ca. 850 m westlich des Plangebietes.

### B.1.2.5 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

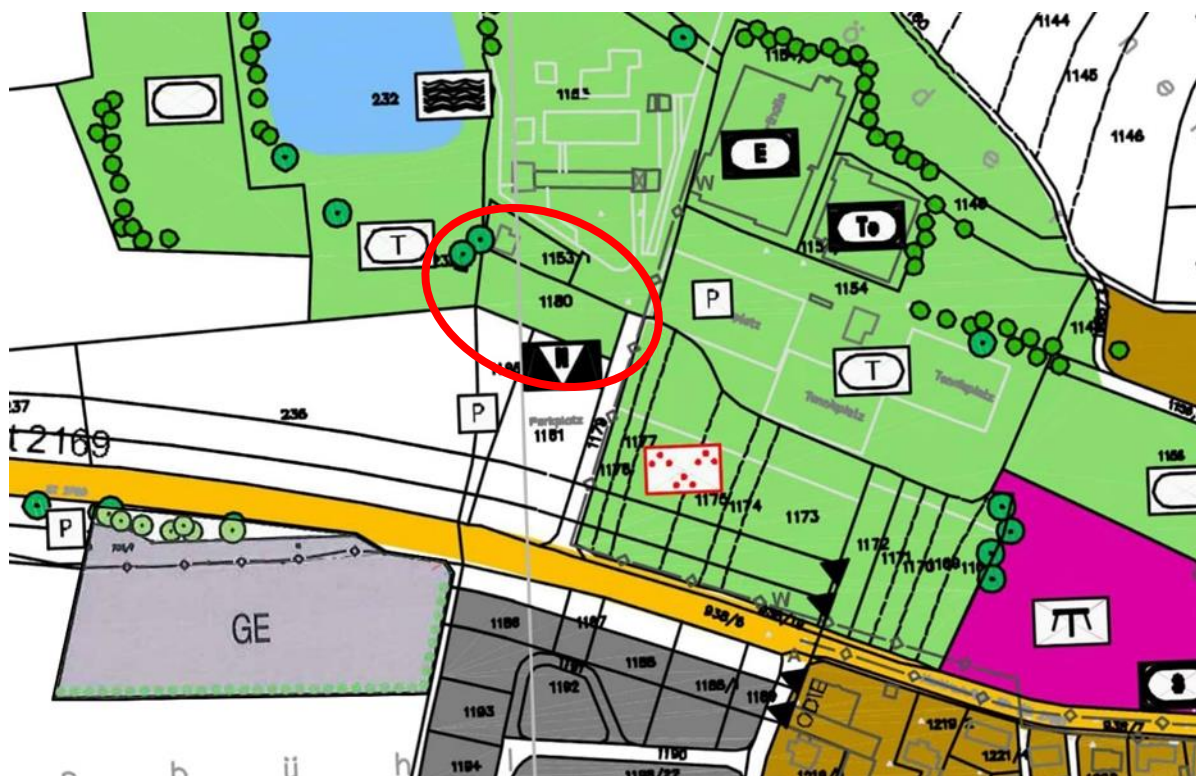


Abbildung 12: rechtsgültiger FNP (Stand 04/2023)

Der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet vorrangig eine Grünfläche dar. Da im Bebauungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen“ vorgesehen ist, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern (14. Änderung).

### B.1.2.6 Sonstige Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich nach dem ABSP des Landkreises Tirschenreuth innerhalb der naturräumlichen Einheit „Naab-Wondreb-Senke“ (396). Es liegt außerhalb von Schwerpunktgebieten des Naturschutzes.

## B.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes

### B.2.1 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 m<sup>2</sup> 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.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Das Plangebiet wird 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 Übergangsvvegetation (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 Verkehrsstraßen 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 Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung beeinträchtigt.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

### **B.2.3 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 landwirtschaftliche Nutzung geringfügig 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 Zuckerrübenenernte wiegt beispielsweise bis zu 60 Tonnen, ein Mährescher 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 widerstandsfähige 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.2.4 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.2.5 Schutzgut Luft und 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.2.6 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.2.7 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.2.8 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 13: 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, Badeseesee, etc.)

Der Vorhabenraum ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

## **B.2.9 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.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

### **B.3.1 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 Wirkungsbereiche 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.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche**

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

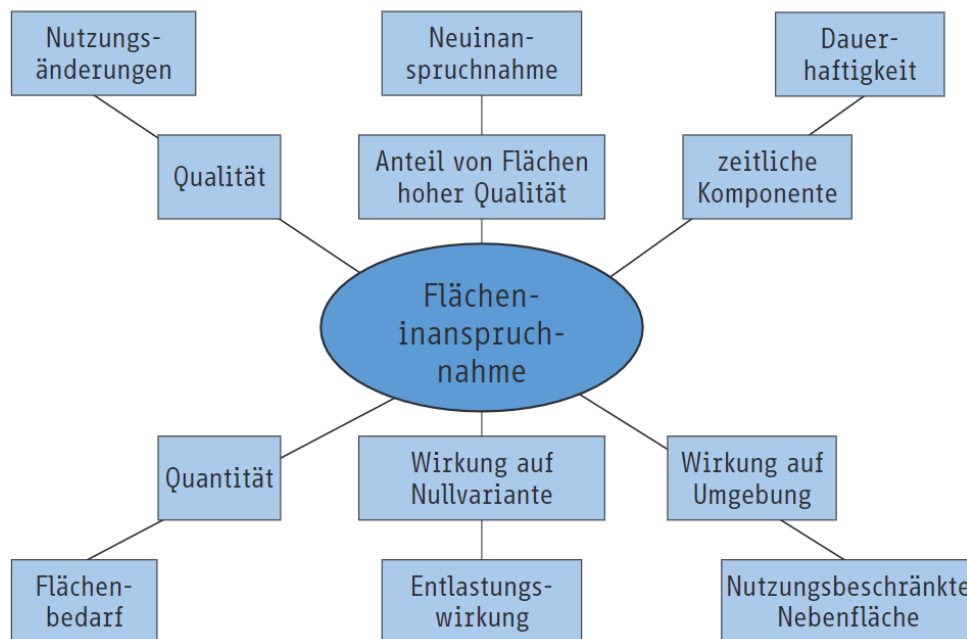


Abbildung 14: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021

### **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 vorliegende 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 15: 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.3.3 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 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 Sondergebietes 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.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Im Zuge der Planrealisierung wird gewachsener, belebter Boden in einem Umfang von 2.318 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen (abzüglich die Bestandsverkehrsfläche mit einer Fläche von 134 m<sup>2</sup>), 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.3.5 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.3.6 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.3.7 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.3.8 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.3.9 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.3.10 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.

**Mögliche Wechselbeziehungen der Schutzgüter infolge der Bodenversiegelung**

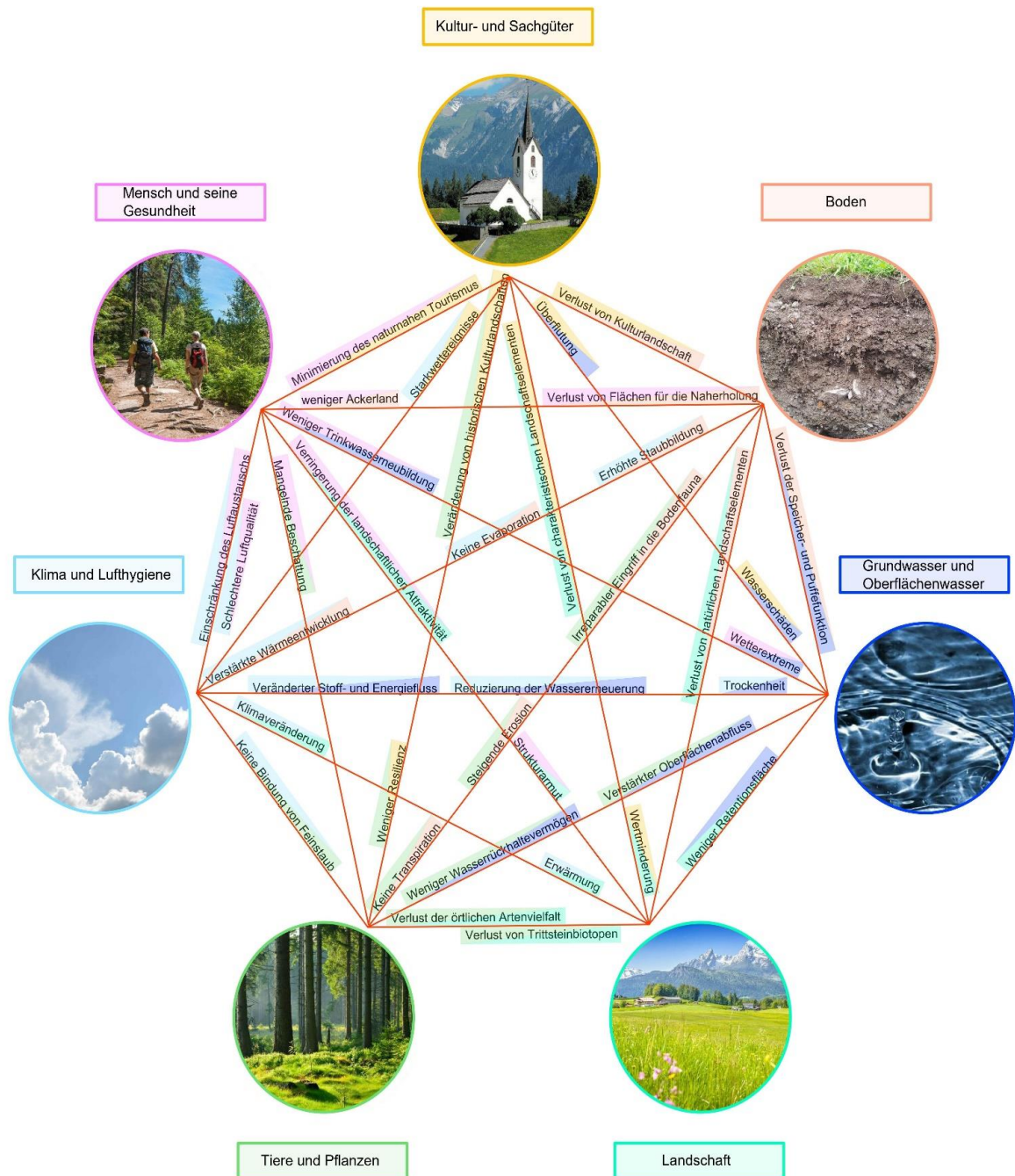


Abbildung 16: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

### **B.3.11 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.<sup>11</sup> Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen ist gemäß Bebauungsplan möglich.

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

### **B.3.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen**

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).

Das Gemeindegebiet Mitterteich gehört zu keiner Erdbebenzone<sup>12</sup>, d.h. die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist äußerst gering.

---

<sup>11</sup> 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](https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ) [Zugriff: 20.06.23]

<sup>12</sup> Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. [https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149\\_Erdbebenzonenabfrage/](https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/) [Zugriff: 20.06.23]

### **B.3.13 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.4 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.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

#### **B.5.1 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 3: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

<b>Schutzgut</b>	<b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sparsamer Gebrauch der Fläche</li> </ul>
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt nicht zwingend zu rodender Gehölze</li> <li>▪ Durchführung notwendiger Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen nur im Zeitraum von 1.10. bis 28.02. (§ 39 BNatSchG)</li> <li>▪ Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes/Pflanzung von einheimischen Gehölzen</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen</li> <li>▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile</li> <li>▪ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft</li> <li>▪ naturnahe Gestaltung und Bepflanzung der Versickerungsmulde und -graben</li> <li>▪ Erhalt der öffentlichen Grünfläche im naturnahen Zustand</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein Minimum</li> <li>▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen</li> <li>▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung</li> <li>▪ hoher Anteil hochwertiger Grünflächen und Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen</li> <li>▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen</li> <li>▪ Entwässerung im Trenn-System</li> <li>▪ größtmögliche Niederschlagsversickerung/ Verwendung versickerungsfähiger Beläge</li> <li>▪ Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung</li> </ul>
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen</li> <li>▪ Anpflanzen von Gehölzstrukturen, Fassaden- und Dachbegrünung als Frischluftproduzenten</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eingrünung und Durchgrünung der Baugebietes</li> </ul>
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)</li> </ul>
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eingrünung und Durchgrünung des Planungsgebiets</li> <li>▪ Verwendung von Lärm- und schadstoffarmen Baumaschinen</li> </ul>

### B.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist in Kap. A.7.11.2 ausführlich beschrieben. Der aktuelle Zustand des Plangebiets wurde anhand der Bestandsaufnahme vor Ort und Luftbildauswertungen eingestuft. Es ergibt sich ein naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf von 2.265 Wertpunkten nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft (LfU, 2021)“.

### B.5.3 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 8 Bäumen) innerhalb des Geltungsbereiches der Planung erbracht. Der vorliegende Eingriff kann somit vollumfänglich ausgeglichen werden. Die genauen Angaben zu den Ausgleichsmaßnahmen sind Kapitel A.7.11.3 der vorliegenden Begründung zu entnehmen.

### B.5.4 Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

Nach aktuellem Erkenntnisstand ergeben sich keine notwendigerweise durchzuführenden artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen.

### B.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Anordnung der baulichen Anlagen und Erschließungsflächen erfolgt zum einen aufgrund ökonomischer Gesichtspunkte, zum anderen sollen das Areal eine möglichst hohe Aufenthaltsqualität bieten. Die Erschließung wurde zudem möglichst flächenschonend vorgesehen. Sämtliche Parkplätze, Zufahrtswege, Zugänge usw. werden mit einer wassergebundenen Oberfläche (keine Versiegelung, alles wasserdurchlässig) ausgestattet. Die übrigen Flächen werden begrünt. Am nördlichen sowie westlichen Rand werden interne Ausgleichsflächen geschaffen.

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.7 Zusätzliche Angaben

#### B.7.1 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 4: Prüffaktoren für die Schutzgüter

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen</li> </ul>
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten, Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden</li> <li>Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen</li> <li>Baugrundeignung</li> <li>Versiegelungsgrad</li> <li>Vorhandensein von Altlasten</li> <li>Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern</li> <li>Flurabstand zum Grundwasser</li> <li>Einflüsse auf Grundwasserneubildung</li> <li>Schadstoffeinträge</li> </ul>
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>Emissionen, Luftqualität</li> <li>Frischluftezufuhr und -transport,</li> <li>Kaltluftproduktion und -transport</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einflüsse auf Mikroklima</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes,</li> <li>▪ Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/ Strukturen</li> </ul>
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern</li> </ul>
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lärm- und Geruchsemissionen</li> <li>▪ Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen</li> <li>▪ Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur</li> </ul>

### B.7.2 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.7.3 Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Es ist Aufgabe der Stadt Mitterteich, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.

Die Ausführung bzw. Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollte von der Stadt Mitterteich zusammen mit der zuständigen Naturschutzbehörde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. Anlage der Gebäude bzw. Einrichtungen geprüft werden.

### B.7.4 Referenzliste mit Quellen

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

Tabelle 5: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortseinsicht am 16.03.2023</li> <li>▪ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 20.06.2023]</li> <li>▪ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer). <a href="http://fisnat.bayern.de/finweb/">http://fisnat.bayern.de/finweb/</a> [Zugriff: 20.06.2023]</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de">http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de</a> [Zugriff: 20.06.2023]</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 20.06.2023]</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Naturgefahren. <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de">http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de</a> [Zugriff: 20.06.2023]</li> </ul>
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortseinsicht am 16.03.2023</li> <li>▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Topographische Karte. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=tk&amp;catalogNodes=11,122">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=tk&amp;catalogNodes=11,122</a> [Zugriff: 20.06.2023]</li> </ul>
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortseinsicht am 16.03.2023</li> <li>▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 20.06.2023]</li> <li>▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Freizeit in Bayern. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,122">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,122</a>. [Zugriff: 20.06.2023]</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortseinsicht am 16.03.2023</li> <li>▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 20.06.2023]</li> </ul>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LDBV (2012): BayernAtlas Thema Planen und Bauen. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=pl_bau&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,122">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=pl_bau&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,122</a> [Zugriff: 20.06.2023]</li> </ul>
sonstige Quellen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel, Nutzungsmöglichkeiten Erdwärmesonden. <a href="https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&amp;wicket-crypt=HF5VeyMM-RVQ">https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&amp;wicket-crypt=HF5VeyMM-RVQ</a> [Zugriff: 20.06.2023]</li> <li>▪ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. <a href="https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/">https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/</a> [Zugriff: 20.06.2023]</li> <li>▪ MEYNEN/SCHMIDTHÜSEN, 1953 – 1962: (Hrsg.) (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bd. 1-9. - Remagen, Bad Godesberg (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag)</li> <li>▪ 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</li> </ul>

## B.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 Bäumen) 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06. 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371).
- 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), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. I Nr. 153).
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98).
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.06.2023 (GVBl. S. 251).

## D Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Vorhaben- und Erschließungsplan (Übersichtslageplan), Architekt Dipl.-Ing. TU Rüdiger Reichenberger, 24.09.2024.....	9
Abbildung 2: Lageplan des Gebiets, Geltungsbereich in rot (ohne Maßstab) Plangrundlage: Digitale Ortskarte, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2023	10
Abbildung 3: Lageplan mit 1m-Höhenlinien (Plangrundlage: Digitales Orthofoto – DOP, Digitale Flurkarte DFK und Digitales Geländemodell – DGM © Bay. Vermessungsverwaltung 2023).....	12
Abbildung 4: Wassersensible Bereiche (Hellgrün), vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete (Blau schraffiert im Umfeld der Planung (Rot) [Bayernatlas, 2022] .....	13
Abbildung 5: Blick von Osten nach Westen über das Plangebiet (eigene Aufnahme, 2023) .....	14

Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Bayern, Anhang 2 Strukturkarte (2022), o. Maßstab .....	15
Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Oberpfalz-Nord, Karte 1 Raumstruktur (2022), o. Maßstab .....	17
Abbildung 8: rechtsgültiger FNP (Stand 04/2023).....	19
Abbildung 9: Räumlicher Geltungsbereich, Digitale Flurkarte, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2023 .....	29
Abbildung 10: Erläuterung Bauhöhen .....	30
Abbildung 11: Wassersensible Bereiche (Hellgrün), vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete (Blau schraffiert im Umfeld der Planung (Rot) [Bayernatlas, 2022] .....	47
Abbildung 12: rechtsgültiger FNP (Stand 04/2023).....	48
Abbildung 13: Wander- und Radwege im Umfeld der Planung (Rot) [BayernAtlas, 2023]...53	
Abbildung 14: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33   2021 .....	55
Abbildung 15: Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche, © UVP-report 35 (1): 26-33   2021 .....	56
Abbildung 16: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen .....	60

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Eingriff- und Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff) .....	36
Tabelle 2: Flächenbilanz Geltungsbereich .....	43
Tabelle 3: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen .....	62
Tabelle 4: Prüffaktoren für die Schutzgüter.....	64
Tabelle 5: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen .....	65

## **E Abkürzungsverzeichnis**

Abs.	Absatz
AELF	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Art.	Artikel
BayKompV	Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BE-Fläche	Baustelleneinrichtungsfläche
BImSchV	Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
CO <sub>2</sub>	Kohlendioxid
dB(A)	bewerteter Schalldruckpegel
DIN	Deutsches Institut für Normung
FFH	Fauna-Flora-Habitat
Fl.-Nr.	Flurstücksnummer

---

GOK	Gelände-Oberkante
ha	Hektar
Hz	Hertz = Schwingung pro Sekunde
i.V.m	in Verbindung mit
kF-Werte	Durchlässigkeitsbeiwert
KSG	Bundes-Klimaschutzgesetz
LAGA	Länderarbeitsgemeinschaft Abfall
LDBV	Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
LfU	Bayerisches Landesamt für Umwelt
MKW	Mineralölkohlenwasserstoffe
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PAK	polyzyklisch aromatische Kohlenwasserstoffe
PM	Particulate Matter = Definition des Feinstaubs gemäß National Air Quality Standard
saP	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
SM	Schwermetalle
TA-Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
UBA	Umweltbundesamt
UR	Untersuchungsraum
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
VDI	Verein Deutscher Ingenieure

## **F Verzeichnis der Anlagen**

- Vorhaben- und Erschließungsplan mit:
  - Übersichtslageplan (1:250) vom 24.09.2024
  - Eingabeplan (1:100) vom 10.09.2024
  - Geländeschnitte (1:100) vom 24.09.2024
  - Leitungsplan (1:500) vom 24.09.2024
  - Vorhabenbeschreibung vom 20.11.2024
  - Technische Berechnung vom 24.09.2024