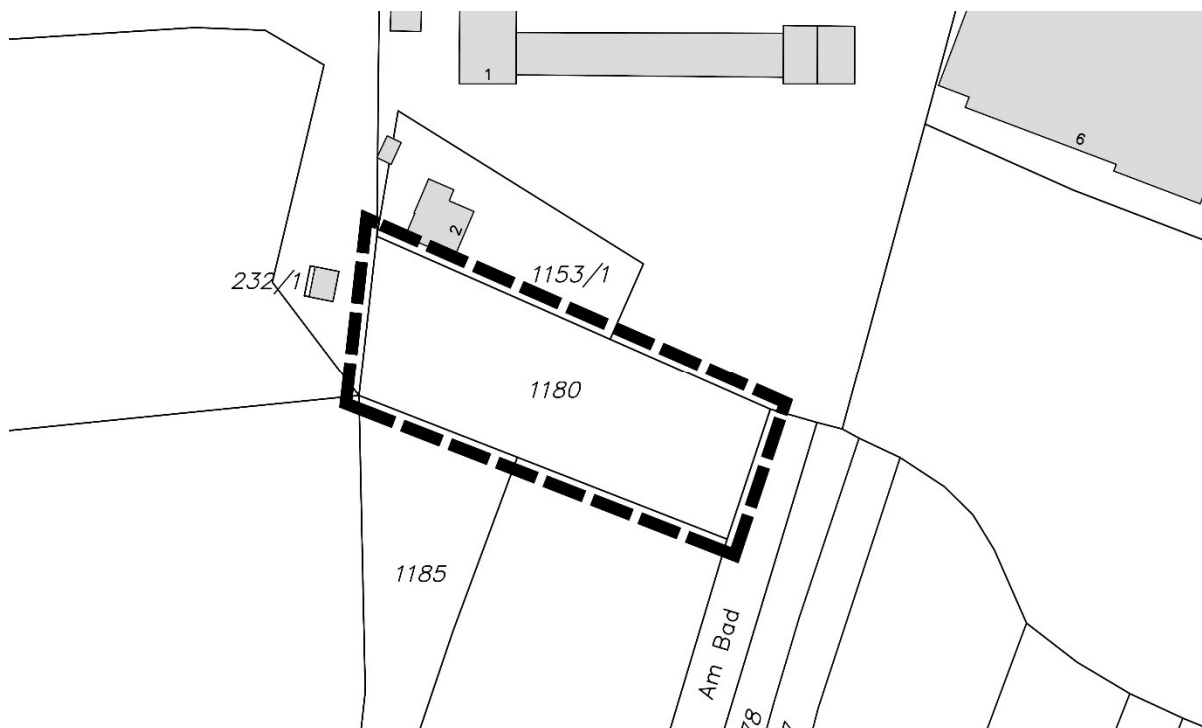




**Stadt Mitterteich**  
**Landkreis Tirschenreuth**

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

### **Begründung mit Umweltbericht**



**Vorentwurf vom 03.07.2023**

**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 Vorentwurf vom 03.07.2023**

Nürnberg, 03.07.2023

**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>
A.4.1	Bauliche Anlagen, Zufahrten und Stellplätze	7
<b>A.5</b>	<b>Verfahren</b>	<b>8</b>
<b>A.6</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>9</b>
A.6.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	9
A.6.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	10
A.6.3	Übergeordnete Planungen	14
A.6.4	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	18
A.6.5	Naturschutzrecht	18
A.6.6	Artenschutzrechtliche Prüfung	18
A.6.7	Wasserhaushalt	26
A.6.8	Immissionsschutz	26
A.6.9	Denkmalschutz	26
<b>A.7</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>28</b>
A.7.1	Räumlicher Geltungsbereich	28
A.7.2	Art der baulichen Nutzung	28
A.7.3	Maß der baulichen Nutzung	28
A.7.4	Überbaubare Grundstücksflächen	29
A.7.5	Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht	30
A.7.6	Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	30
A.7.7	Stellplätze	30
A.7.8	Abgrabungen und Aufschüttungen	30
A.7.9	Grünordnung	30
A.7.10	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	32
A.7.11	Erschließung, Ver- und Entsorgung	36
A.7.12	Flächenbilanz	36
<b>B</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>37</b>
<b>B.1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>37</b>
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	37

B.1.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	37
<b>B.2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes</b>	<b>41</b>
B.2.1	Schutzgut Fläche	41
B.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	42
B.2.3	Schutzgut Boden	43
B.2.4	Schutzgut Wasser	43
B.2.5	Schutzgut Luft und Klima	43
B.2.6	Schutzgut Landschaft	44
B.2.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	44
B.2.8	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	44
B.2.9	Wechselwirkungen	46
<b>B.3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b>	<b>46</b>
B.3.1	Wirkfaktoren	46
B.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	47
B.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	48
B.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	49
B.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	49
B.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima	50
B.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	50
B.3.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	50
B.3.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	51
B.3.10	Wechselwirkungen	51
B.3.11	Belange des technischen Umweltschutzes	53
B.3.12	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	53
B.3.13	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	54
<b>B.4</b>	<b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung</b>	<b>54</b>
<b>B.5</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen</b>	<b>54</b>
B.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	54
B.5.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes	55
B.5.3	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	55
B.5.4	Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen	56
<b>B.6</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	<b>56</b>
<b>B.7</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>56</b>
B.7.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	56

---

B.7.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	57
B.7.3	Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)	57
B.7.4	Referenzliste mit Quellen	57
<b>B.8</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	<b>58</b>
<b>C</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>60</b>
<b>D</b>	<b>Abbildungs- und Tabellenverzeichnis</b>	<b>60</b>
<b>E</b>	<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>61</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 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.

### **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**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde in die Planzeichnung des vorliegenden Vorentwurfs integriert und befindet zudem in dieser Begründung (siehe Abbildung 1).

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

Mit dem Bau einer Tiny-House-Siedlung verfolgt die SEZI Homes GmbH & Co. KG das Ziel der vorhandenen Nachfrage nach neuen Ferienunterkünften und modernen Wohnformen entgegenzukommen. Dadurch soll zum einen der Tourismus in Mitterteich gestärkt und die attraktive Lage am Schwimmbad genutzt werden. Andererseits soll das Vorhaben auf die Wohnform des „Tiny-Houses“ aufmerksam machen und ein Leben auf kleinem Raum (im Vergleich zum Einfamilienhaus) attraktiv repräsentieren.



Abbildung 1: Vorhaben- und Erschließungsplan (ohne Maßstab), Architekt Dipl.-Ing. TU Rüdiger Reichenberger, 15.06.2023

#### A.4.1 Bauliche Anlagen, Zufahrten und Stellplätze

Das Grundstück selbst wird direkt von der Zufahrt zu den Einrichtungen erschlossen. Mit einer Stichstraße – von Ost nach West verlaufend – wird das Grundstück in zwei gleich große Grundstücke geteilt. Am Ende der Stichstraße im Westen befindet sich ein Wendehammer, sodass das Grundstück vorschriftsmäßig versorgt werden kann. Auf der Nordhälfte sind 6 kleine Einheiten für 1-2 Personen geplant. Diese haben auf der Ostseite ihren Zugang, eine Terrasse auf der Südseite, sowie einen Stellplatz direkt vorm Haus. Auf der Südhälfte sind 4 größere Einheiten für 4-6 Personen geplant. Diese haben ihren Zugang auf der Nordseite, sowie die Terrasse auf der Südseite und einen Stellplatz direkt vorm Haus. Darüber hinaus ist auf dieser Seite am Eingang zum Park ein gleich großes Gebäude für die Verwaltung, sowie für den Verkauf der Tiny Häuser geplant.

Die Tiny Häuser selbst dienen als Ferienwohnungen für Urlauber im Stiftland, sowie für auswärtige Arbeitskräfte, die während der Woche im Stiftland tätig sind. Gleichzeitig dienen die verschiedenen großen Tiny Häuser auch als Musterhäuser für den Verkauf. Durch das Verwaltungsgebäude wird die Funktionsfähigkeit sowie die Sauberkeit in den Häusern, als auch des Parks gewährleistet.<sup>1</sup>

Das Gebiet soll zudem modular genutzt werden, beispielweise durch den Verkauf und Abtransport der Tiny-Houses. Der frei gewordene Platz wird dann wieder durch ein gleiches, neues Tiny-House ersetzt.

<sup>1</sup> Vgl. Baubeschreibung, Architekt Dipl.-Ing. TU Architekt Rüdiger Reichenberger, 12.06.2023

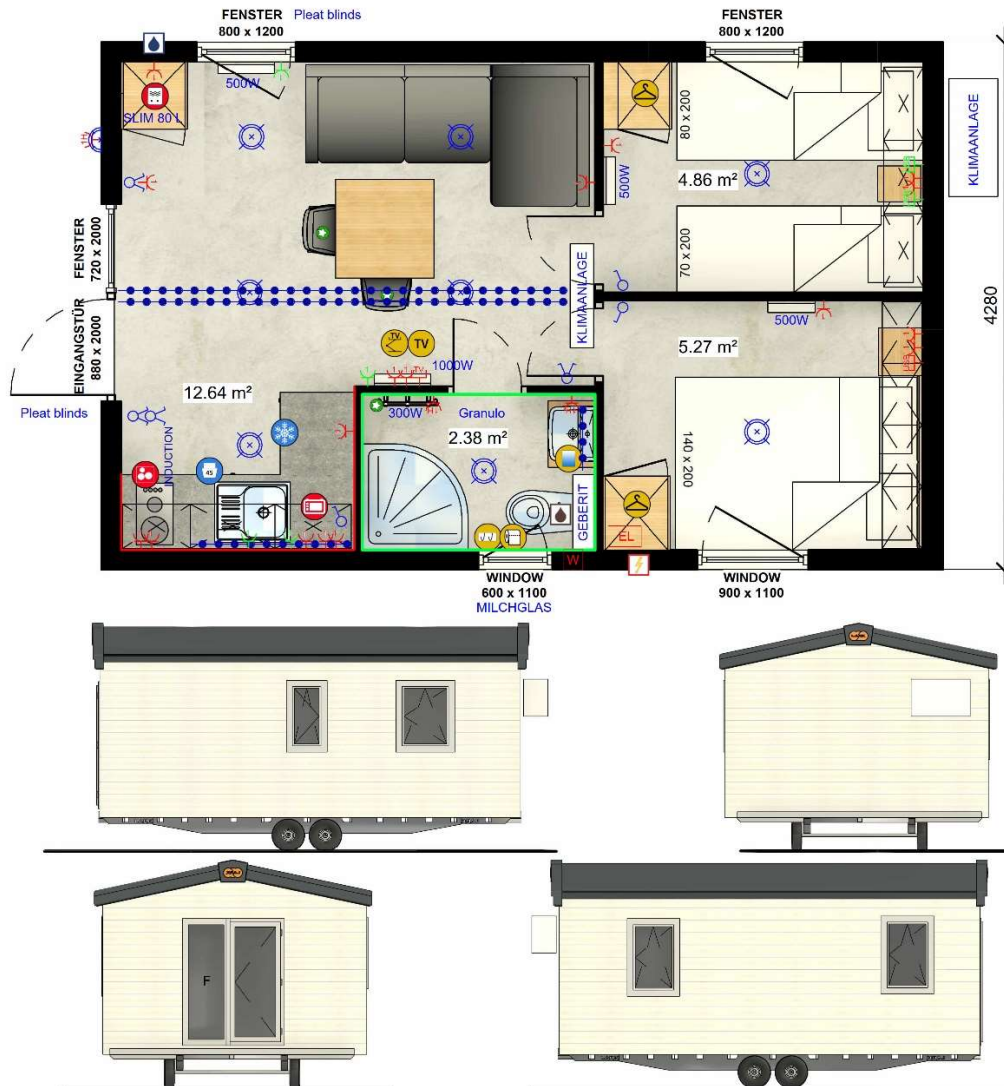


Abbildung 2: Beispiel geplantes Tiny-House, SEZI Homes GmbH & Co. KG

## 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.



## 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.

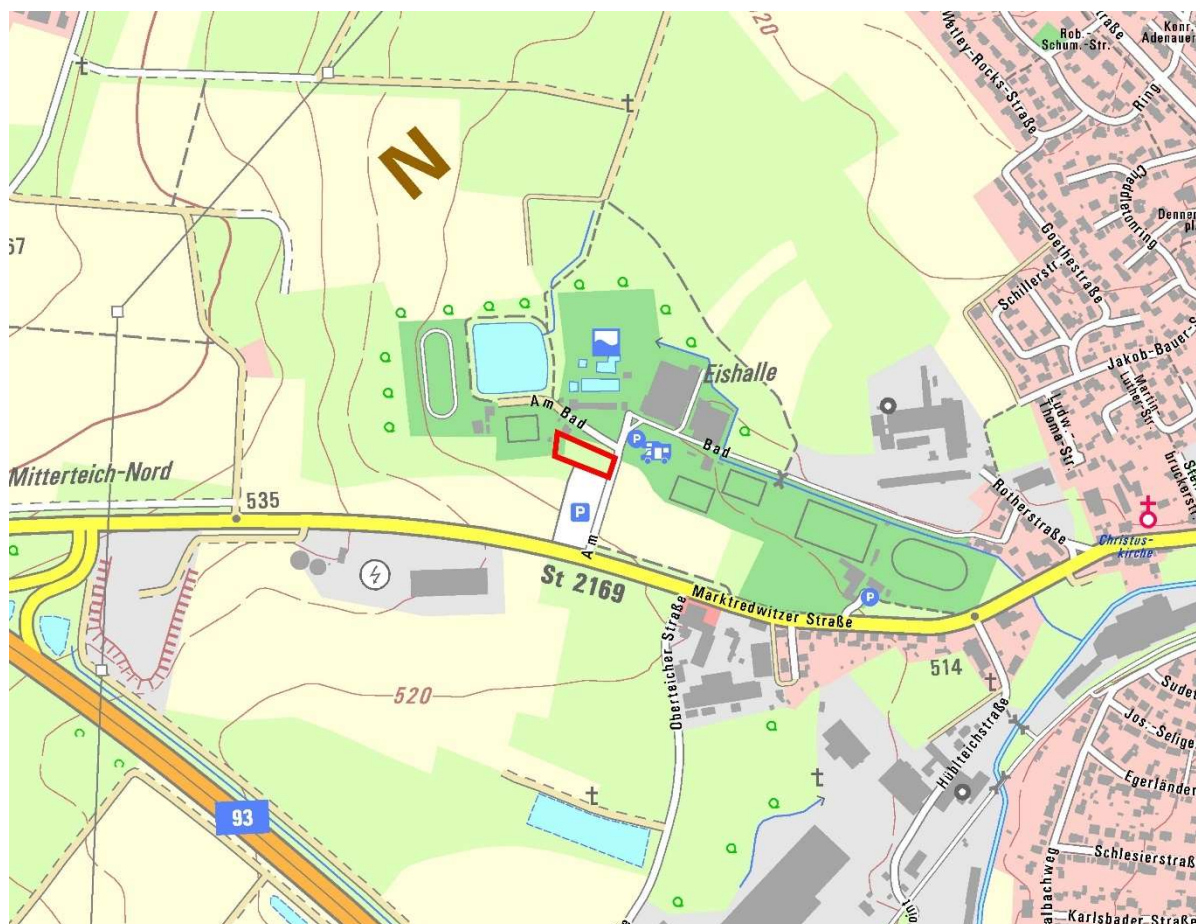


Abbildung 3: Lageplan des Gebiets, Geltungsbereich in rot (ohne Maßstab)  
 Plangrundlage: Digitale Ortskarte, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2023

---

## **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 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 4: 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 östlich) befinden sich ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet des „Seibertsbachs“. Diese Flächen sind ebenfalls als Hochwassergefahrenflächen für ein HQ100 ausgewiesen.



Abbildung 5: 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 6: Blick von Osten nach Westen über das Plangebiet (eigene Aufnahme, 2023)

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

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Ablagerungen von Kampfmitteln bekannt.

## A.6.3 Übergeordnete Planungen

### A.6.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (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.

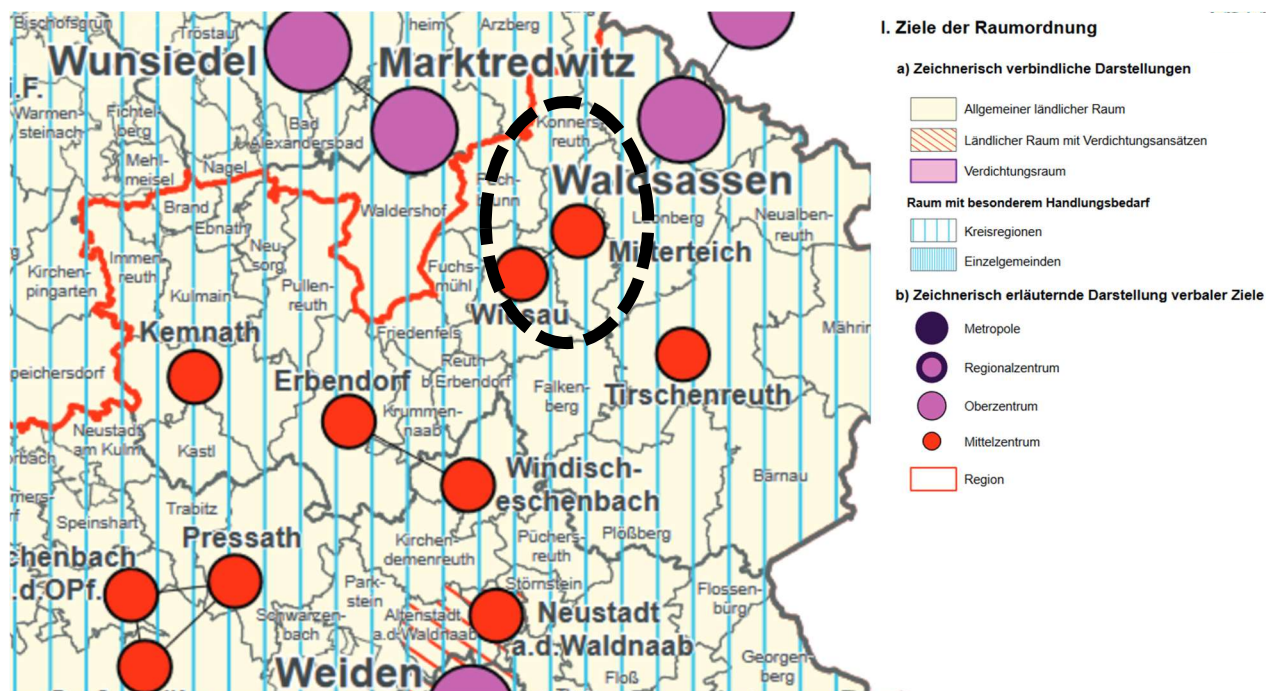


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Bayern, Anhang 2 Strukturkarte (2018), o. Maßstab

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Stand 01. Januar 2020) zu beachten. Folgende Ziele und Grundsätze des LEP sind einschlägig:

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potentiale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. 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]
- Flächensparende 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 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. Ausnahmen sind zulässig, wenn [...] in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann [...]. [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 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. Juni 2022 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.

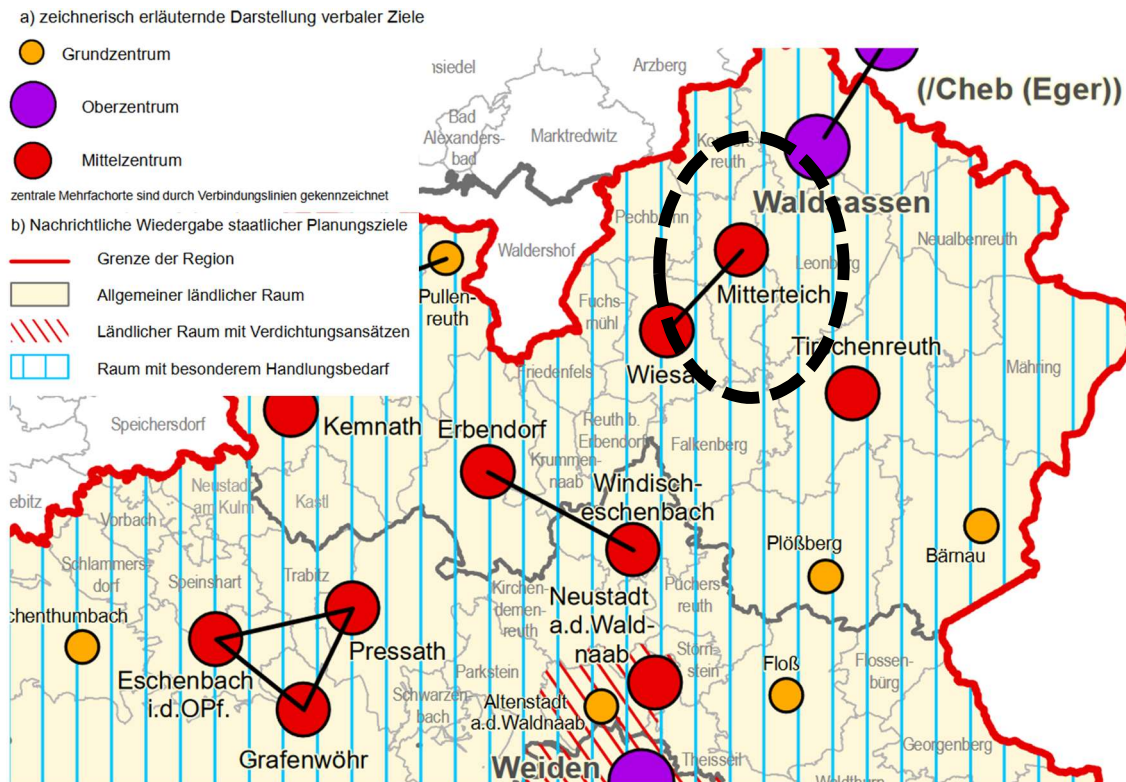


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Regionalplan Oberpfalz-Nord, Karte 1 Raumstruktur (2022), o. Maßstab

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

#### A | Übergeordnetes Leitbild der Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

- 1.1 Grundlage dafür ist eine ökologisch, ökonomisch und sozial tragfähige Entwicklung der Region, die es ermöglicht gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu erreichen. [G]
- 1.2 Die Weiterentwicklung der Region und ihrer Teilräume soll so ausgerichtet werden, dass ihre Stärken und somit die positiven Standortfaktoren gesichert und ausgebaut sowie Entwicklungshemmnisse abgebaut werden. Die dafür benötigten Flächen für Arbeiten, Wohnen, Infrastruktur, Freizeit und geschützte Freiräume sollen jeweils in angemessenem und bedarfsgerechtem Umfang zur Verfügung stehen und im Sinne einer vorausschauenden, nachhaltigen und regional abgestimmten Entwicklung



möglichst optimal genutzt und kombiniert werden, so dass gegenseitige wesentliche negative Beeinträchtigungen möglichst vermieden werden. [G]

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

## B II Siedlungswesen

- 1.2 In den abwanderungsgefährdeten Gebieten der Region, insbesondere im östlichen Landkreis Tirschenreuth [...] soll auf eine Siedlungsentwicklung hingewirkt werden, die in besonderem Maße zur Auslastung der Infrastruktureinrichtungen beiträgt.
- 3 Dem Bedarf an Freizeitwohngelegenheiten soll vor allem in den für Erholung besonders geeigneten Gebieten Rechnung getragen werden. [...]

## B IV Wirtschaft

- 1.1 Im Standortwettbewerb um Investitionen, Innovationen und Fachkräfte soll die Region Oberpfalz-Nord als leistungsfähiger Wirtschaftsraum und attraktiver Lebens- und Arbeitsstandort gestärkt und weiterentwickelt werden. [G]  
Einem aktiven Standortmarketing sowohl nach außen als auch nach innen kommt besondere Bedeutung zu. [G]
- 1.9 Zur Stärkung und Weiterentwicklung der regionalen Wettbewerbs- und Innovationsfähigkeit soll ein gründerfreundliches Klima und innovatives Milieu geschaffen werden.
- 7.1 Die Region Oberpfalz-Nord hat [...] sowohl für den Tourismus als auch für die Bevölkerung einen hohen Erholungs- und Freizeitwert. Diese landschaftliche und kulturelle Attraktivität soll erhalten werden. Die touristische Infrastruktur soll erhalten und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. [G]
- 7.2 Zur Sicherung des Tourismus als bedeutsamen Wirtschaftsfaktor in der Region sollen  
- vorhandene Angebote weiterentwickelt und vernetzt,  
- geeignete Marktnischen und neue Zielgruppen erschlossen,  
- vielfältige und zeitgemäße Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen [...] werden. [G]

## B IX Verkehr

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

## B X Energieversorgung

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



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 19.03.2023

#### **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 Gewerbe- und Industriegebietes 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 Baufeldräumung 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.

Die Ackerfläche 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. Es sind keine Gewässer im Eingriffs- oder Wirkbereich vorhanden. 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 der freien Ackerflur 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, Rauchschnalbe

#### ***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 der vorliegenden Ackerfläche 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>2</sup>

### **A.6.9 Denkmalschutz**

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

---

<sup>2</sup> Vgl. Landratsamt Tirschenreuth Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 24.11.2021

- 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 der Gemarkung Mitterteich. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 0,2 ha.

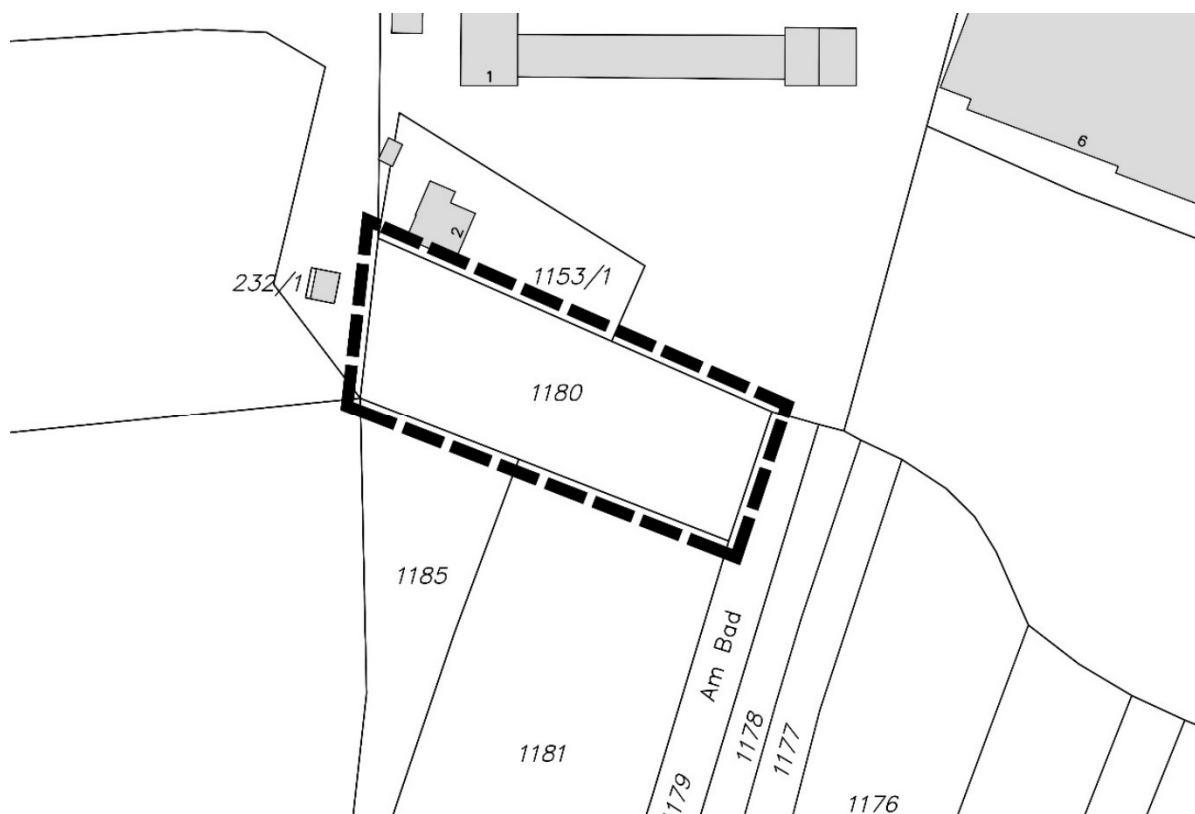


Abbildung 10: Räumlicher Geltungsbereich, Digitale Flurkarte, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2023

### 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.

### A.7.3 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.

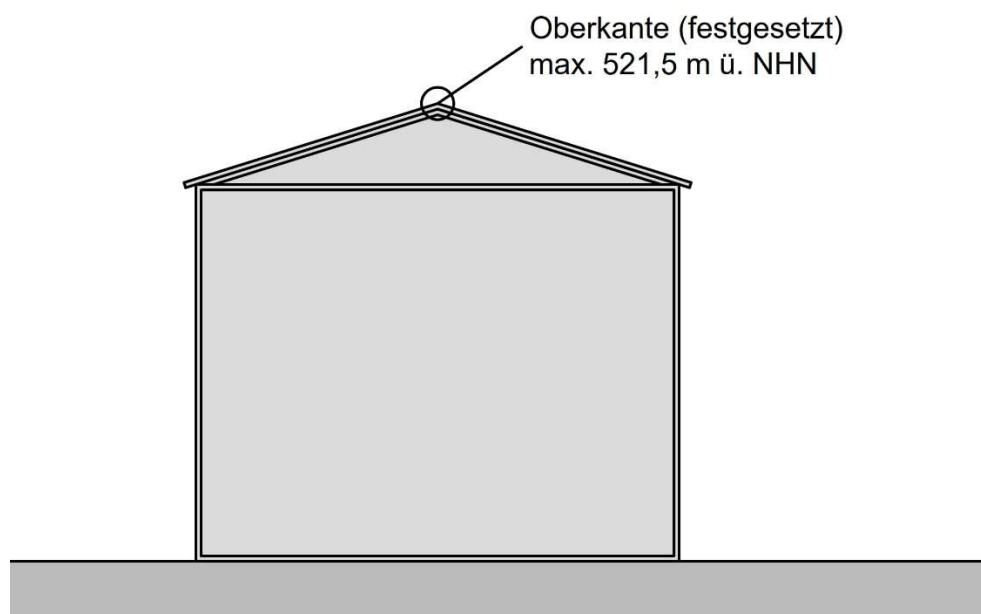


Abbildung 11: Erläuterung Bauhöhen

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

#### **A.7.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Durch Terrassen sowie untergeordnete Bauteile dürfen die Baugrenzen überschritten werden. 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.

Zum Grundstück Flst. Nr. 1181 werden die Abstandsflächen durch ein Tiny-House (Lage im Südosten des Geltungsbereich) unterschritten. Die Unterschreitung kann nach Auffassung der Stadt Mitterteich zugelassen werden, da sich das Grundstück Flst. Nr. 1181 im Besitz der Stadt befindet und dort lediglich ein Parkplatz verortet ist. Des Weiteren sind die Belichtung und Belüftung des Grundstückes durch die Stellung der Baukörper und den Abstand zwischen den Gebäuden ausreichend gesichert. Verschattungen des Gebäudes sind nicht zu erwarten. Somit ist keine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten, was eine Unterschreitung der Abstandsflächen hier ermöglicht.

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

### **A.7.5 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.7.6 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**

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 sowie Lichtwerbung in grellen Farben. Im Zufahrtsbereich sind Hinweistafeln bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig. Die Hinweistafel darf eine Größe von 5 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 Aufständering zu errichten.

### **A.7.7 Stellplätze**

Oberirdische Stellplätze sind außerhalb der Baufenster nur auf den dafür vorgesehenen Flächen (Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätzen) zulässig. Somit wird eine geordnete Stellplatzsituation im Plangebiet gemäß des Vorhabens gewährleistet.

### **A.7.8 Abgrabungen und Aufschüttungen**

Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf das erforderliche Minimum zu begrenzen und dürfen höchstens einen Meter betragen.

### **A.7.9 Grünordnung**

#### **A.7.9.1 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.7.9.2 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. 10-12 m einzuhalten. Es werden ca. 2.318 m<sup>2</sup> Fläche überplant. 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.

### Artenliste A – Durchgrünung

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>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Echte Eberesche

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>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<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

### 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 sind als Maschendrahtzaun mit einem Abstand von mind. 10cm zur Geländeoberfläche anzulegen, um die Wanderung von Kleintieren zu ermöglichen. Die max. Höhe der Zäune darf 2,0 m betragen. Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle oder sonstige Auffüllungen zur Einfriedung sowie Sockel sind nicht zulässig.

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

## **A.7.9.3 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.7.10 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.7.10.1 Bewertung des Bestandes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 2.318 m<sup>2</sup>. Die Sondergebietsfläche einschließlich der Verkehrserschließung überplant 2.056 m<sup>2</sup> der gesamten Fläche.

Kein Ausgleichsbedarf besteht für 262 m<sup>2</sup>, die im Zuge der Planung als Flächen „zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ 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.

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

#### Formblatt „Vergleichende Gegenüberstellung/Bilanzierung“

**Hinweis:** Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt bei geringer und mittlerer Bedeutung nach den pauschalierten Ansätzen 3 und 8, bei hoher Bedeutung nach Angabe der Biotopwertliste.

#### Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
G11 Intensivgrünland	2.056	3	0,4	2.467
Kein Eingriff (Aufwertung/Erhalt)	262	-	-	-
<b>Summe</b>	<b>2.318</b>			<b>2.467</b>

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

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Versickerungsfähige Beläge, naturnahe Gestaltung von Freiflächen (autochthone Gehölze), Eingrünung mit autochthonen Gehölzen	Erhalt des Retentionsvermögens des belebten Bodens, Schaffung von neuem Lebensraum, Mikroklimatische Luftverbesserung	Festsetzung
Summe (max. 20%)		5%
<b>Summe Ausgleichsbedarf (WP)</b>		<b>2.344</b>

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

### A.7.10.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleich von **2.344 Wertpunkten** erforderlich.

### A.7.10.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf beträgt 2.344 Wertpunkte nach dem Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft, 2021“.

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 Pflanzliste B „Eingrünung“ zu entnehmen. Zwischen Pflanzungen sollte ein Abstand von mind. 1,5 m eingehalten werden. Die Standorte sind dabei frei wählbar.

#### Artenliste B – Eingrünung

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

<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Salix caprea</i>	Öhrchen-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

*Sambucus racemosa* Traubenholunder  
*Viburnum opulus* Wasser-Schneeball

Innerhalb des Geltungsbereichs der Planung sind entsprechend der Planzeichnung vier Obstgehölze zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten, in ihrem Wuchs zu fördern und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die Obstgehölze besitzen einen mind. Abstand von 8 m zueinander sowie einen mind. Abstand von 1 m zu angrenzenden Verkehrsflächen. Die Lage kann beim Setzen der Bäume geringfügig variieren. Für die Pflanzung sind regionaltypische Obstsorten zu verwenden. Obstgehölze weisen meist eine Wuchsbreite (Überschirmung) zwischen 250 bis 350 cm auf (dies entspricht einer überschirmten Fläche von 19,6 bis 38,5 m<sup>2</sup>). Im vorliegenden Fall wird eine Überschirmung von 18,25 m<sup>2</sup> pro Obstgehölz angenommen. Für vier Obstgehölze entspricht dies einer Fläche von 73 m<sup>2</sup>.

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

**Hinweis:** Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt nach Biotopwertliste.

**Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume**

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche	Aufwertung*	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	G11	Intensivgrünland	3	B432	Streuobst im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere Altersausprägung	10	73	7	0	511
2	G11	Intensivgrünland	3	B112	Mesophile Gebüsche	10	262	7	0	1.834
<b>Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten</b>										<b>2.345</b>

**Bilanzierung**

Summe Ausgleichsumfang	2.345
<b>Summe Ausgleichsbedarf</b>	<b>2.344</b>
<b>Differenz</b>	<b>1</b>

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

Durch die Aufwertung der internen Maßnahme 1 (Entwicklung B112) können bereits 1.834 Wertpunkte des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarf abgegolten werden. Es verbleibt ein Restausgleichsbedarf von 510 Wertpunkten.

Stadt Mitterteich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Tiny-House-Park am Bad“, Vorentwurf vom 03.07.2023  
 Begründung mit Umweltbericht

Durch das Anpflanzen von 4 Obstgehölzen (regional übliche Sorten) innerhalb des Geltungsbereichs der Planung können 511 Wertpunkte regeneriert werden.

Wichtiger Hinweis:

Der naturschutzfachliche Ausgleich (Anlage Mesophile Hecke und Pflanzung von 4 Obstgehölzen) ist zusätzlich zur Durchgrünung zu erbringen. Folglich sind im Plangebiet 12 Obstgehölze zu pflanzen, zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

Der Ausgleichsbedarf in Höhe von 2.344 Wertpunkten, der durch den Eingriff der vorliegenden Planung entsteht, kann somit vollumfänglich über die Entwicklung der internen Ausgleichsfläche (1.834 WP) im Geltungsbereich sowie das Anpflanzen von vier Obstgehölze (511 WP) innerhalb des Plangebietes geleistet werden.

**A.7.11 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

**A.7.11.1 Verkehrliche Erschließung**

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

**A.7.11.2 Abwasserbeseitigung, Entwässerung**

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Eine erlaubnisfreie Niederschlagsversickerung ist möglich, wenn die Vorgaben der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) i.V.m. der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) eingehalten werden.

**A.7.12 Flächenbilanz**

Tabelle 2: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Sondergebiet	1730 m <sup>2</sup>	75 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	588 m <sup>2</sup>	25 %
<b>Fläche gesamt</b>	<b>2318 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 Biotop im näheren Umfeld des Plangebiets. Die Planung führt daher zu keiner negativen Auswirkungen auf bestehende Biotop.

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 12: 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

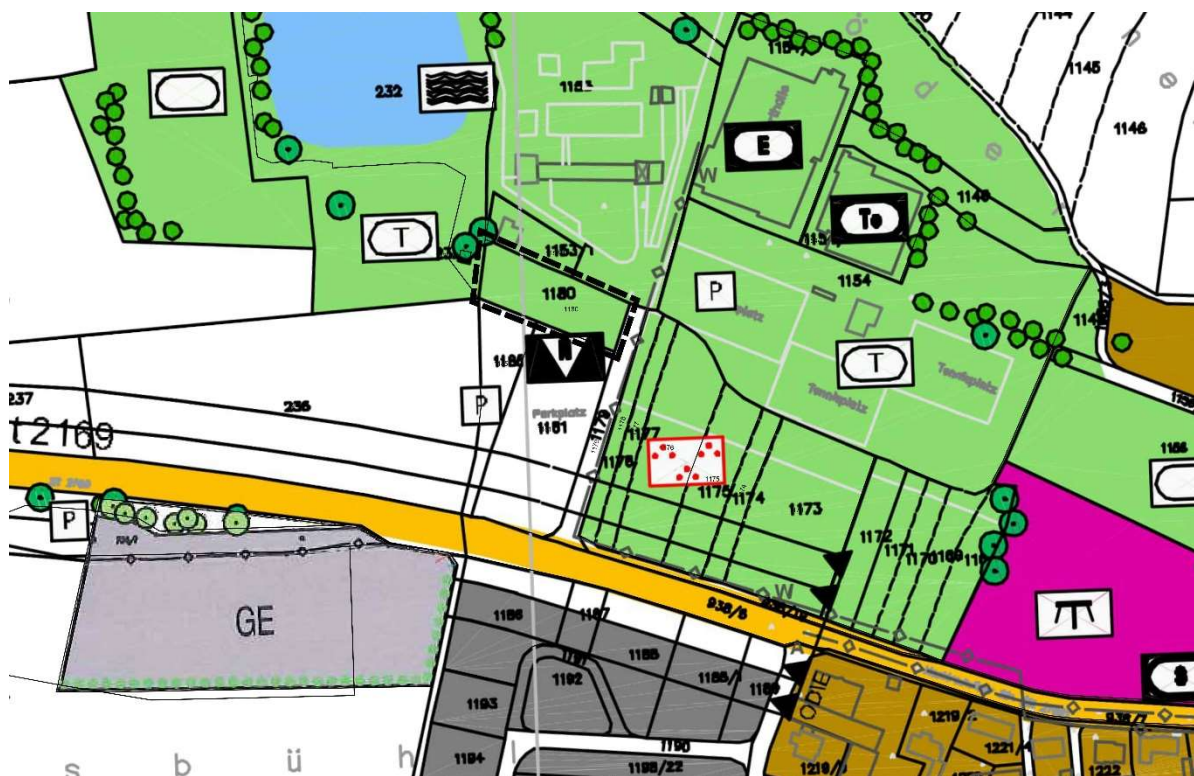


Abbildung 13: rechtsgültiger FNP (Stand 04/2023)

Der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet 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 Übergangsv egetation (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 Habitats 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 land- und forstwirtschaftliche Nutzung vorbelastet. Beispielsweise führt das Befahren mit schwerem Gerät zu Verdichtungen. Auch der Einsatz von Dünger und Pestiziden wirkt sich auf den Bodenhaushalt aus. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen durch die intensive Bewirtschaftung teilweise eingeschränkt sind.

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 Vorhabensraum 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 14: 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 Wirkbereiche werden nachfolgend, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bzw. Umweltschutzbelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode 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.

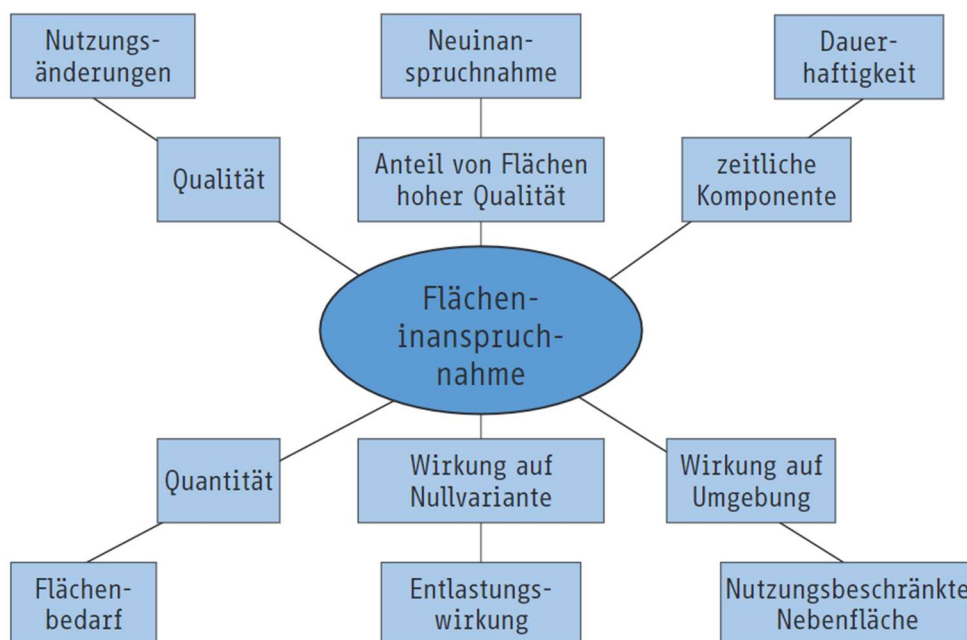


Abbildung 15: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021

#### 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 16: 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 Sondergebiets stören. Zudem kann sich die Straßen-/Gebäudebeleuchtung auf die Tierwelt, wie beispielsweise nachtaktive Fluginsekten und Vögel, auswirken.

Die Durchgrünung des Wohngebietes 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 1.280 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen, 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**

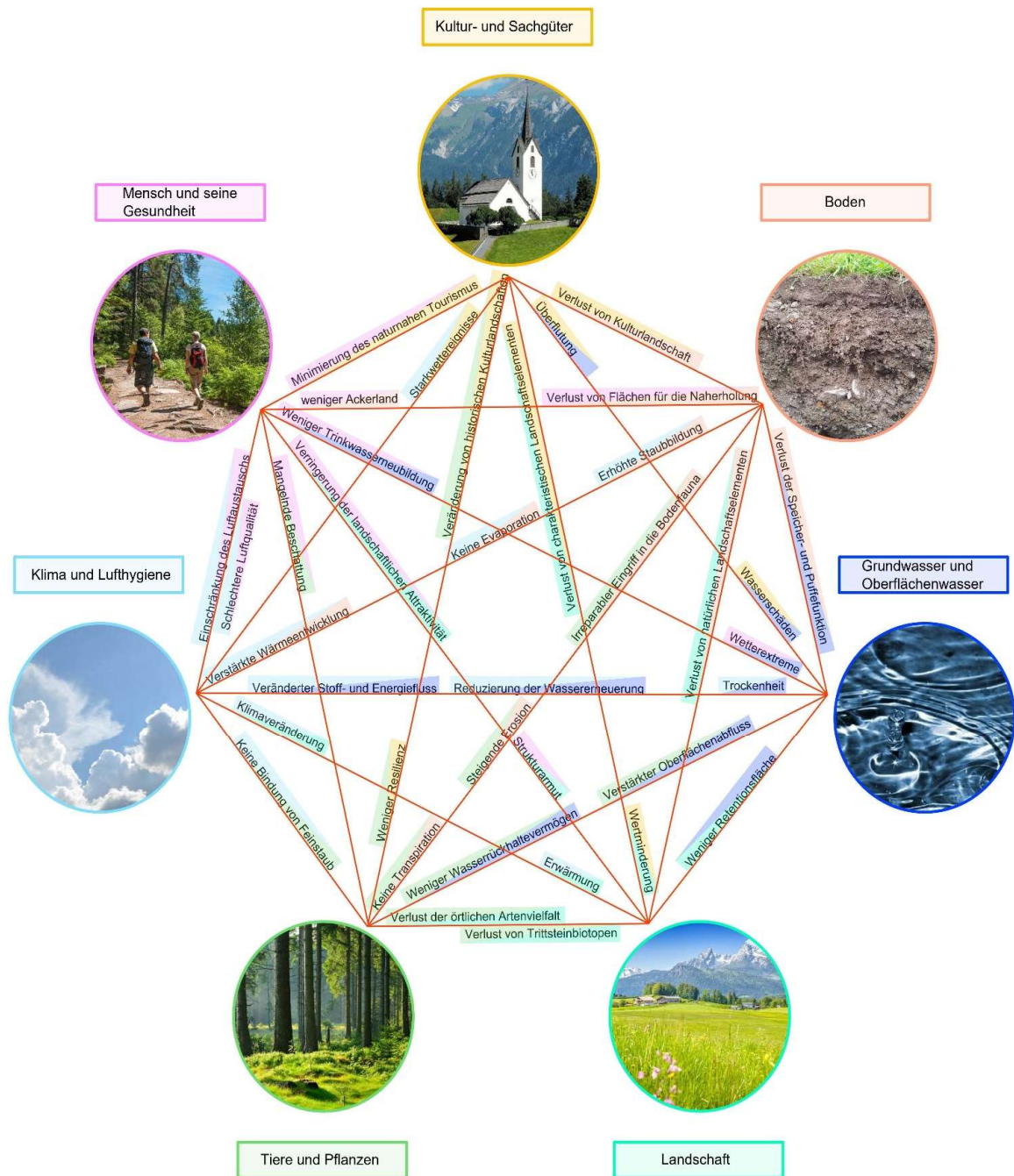


Abbildung 17: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

### **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>4</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>5</sup>, d.h. die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist äußerst gering.

---

<sup>4</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>5</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.7.10.2 ausführlich beschrieben. Der aktuelle Zustand des Plangebiets wurde anhand der Bestandsaufnahme vor Ort und Luftbildauswertungen eingestuft. Es ergibt sich ein naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf von 2.344 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 vier Obstgehölze) innerhalb des Geltungsbereiches der Planung erbracht. Der vorliegende Eingriff kann somit vollumfänglich ausgeglichen werden. Die genauen Angaben zu den Ausgleichsmaßnahmen sind Kapitel A.7.10.3 der vorliegenden Begründung zu entnehmen.

### **B.5.4 Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen**

Nach aktuellem Erkenntnisstand ergeben sich keine notwendigerweise durchzuführenden artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen.

### **B.6 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Im Vorfeld wurden durch die Stadt Mitterteich sowie diverse Fachplaner verschiedene Standorte zur Durchführung der Planung geprüft. Aufgrund ökonomischer Grundlagen sowie aufgrund von Grundstücksverfügbarkeiten wurde die Planung für den vorliegenden Geltungsbe- reich vertieft.

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um eine wenig wertgebende Fläche im 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 19.03.2023 erfolgte vor Ort eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 4: Prüffaktoren für die Schutzgüter

<b>Schutzgut</b>	<b>zu prüfende Inhalte</b>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen</li> </ul>
Tiere / Pflanzen / biolo- gische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzen- arten, Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Bö- den</li> <li>▪ Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktio- nen 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>▪ Frischluftzufuhr und -transport,</li> <li>▪ Kaltluftproduktion und -transport</li> <li>▪ Einflüsse auf Mikroklima</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes,</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <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 **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**, 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 erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. Anlage der Gebäude bzw. Einrichtungen geprüft werden. Das Monitoring zur Entwicklung der artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahme soll mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt 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 19.03.2023</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/re-sources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de">http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/re-sources/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 27.06.18</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 27.06.18</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 27.06.18</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. Grundwasserausstritte 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 vier Obstgehölze) innerhalb des Geltungsbereiches der Planung erbracht. Der vorliegende Eingriff kann somit vollumfänglich ausgeglichen werden.

## C      **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- 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 § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Art. 14 des Gesetzes vom 21.04.2023 (GVBl. S. 128)

## D      **Abbildungs- und Tabellenverzeichnis**

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Vorhaben- und Erschließungsplan (ohne Maßstab), Architekt Dipl.-Ing. TU Rüdiger Reichenberger, 15.06.2023.....	7
Abbildung 2: Beispiel geplantes Tiny-House, SEZI Homes GmbH & Co. KG.....	8
Abbildung 3: Lageplan des Gebiets, Geltungsbereich in rot (ohne Maßstab) Plangrundlage: Digitale Ortskarte, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2023	9
Abbildung 4: Lageplan mit 1m-Höhenlinien (Plangrundlage: Digitales Orthofoto – DOP, Digitale Flurkarte DFK und Digitales Geländemodell – DGM © Bay. Vermessungsverwaltung 2023).....	11
Abbildung 5: Wassersensible Bereiche (Hellgrün), vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete (Blau schraffiert im Umfeld der Planung (Rot) [Bayernatlas, 2022].....	12
Abbildung 6: Blick von Osten nach Westen über das Plangebiet (eigene Aufnahme, 2023).....	13

Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Bayern, Anhang 2 Strukturkarte (2018), o. Maßstab .....	14
Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Regionalplan Oberpfalz-Nord, Karte 1 Raumstruktur (2022), o. Maßstab .....	16
Abbildung 9: rechtsgültiger FNP (Stand 04/2023).....	18
Abbildung 10: Räumlicher Geltungsbereich, Digitale Flurkarte, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2023 .....	28
Abbildung 11: Erläuterung Bauhöhen .....	29
Abbildung 12: Wassersensible Bereiche (Hellgrün), vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete (Blau schraffiert im Umfeld der Planung (Rot) [Bayernatlas, 2022] .....	40
Abbildung 13: rechtsgültiger FNP (Stand 04/2023).....	41
Abbildung 14: Wander- und Radwege im Umfeld der Planung (Rot) [BayernAtlas, 2023]...45	
Abbildung 15: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33   2021 .....	47
Abbildung 16: Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche, © UVP-report 35 (1): 26-33   2021 .....	48
Abbildung 17: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen .....	52

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Eingriff- und Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff) .....	33
Tabelle 2: Flächenbilanz Geltungsbereich .....	36
Tabelle 3: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen .....	54
Tabelle 4: Prüffaktoren für die Schutzgüter.....	56
Tabelle 5: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen .....	57

## **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	Deutsche 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