



**3. Änderung des FNP
im Parallelverfahren zum
B-Plan „Sondergebiet Ferienhaus und
Dörfliches Wohngebiet am Vogelberg“
der Gemeinde Kirchendemenreuth**

Fassung vom 03.02.2025

Vorhabenträger:

Heinrich Fenzl
Altenparkstein 9
92665 Kirchendemenreuth
Tel.: 09681/ 612

Planverfasser:

STADT LAND FANCK
Landschaftsarchitektur und Ökologie
Maximilianplatz 37
95643 Tirschenreuth
post@stadt-land-fanck.de
Tel.: 09631/ 7980697

TEIL A PLÄNE	5
TEIL B BEGRÜNDUNG	5
1. Anlass.....	5
1.1 Ziel und Zweck der Planung	5
1.2 Lage.....	5
1.3 Verfahren, Rechtsgrundlagen	5
2. Planung	6
2.1 Begründung der geplanten Darstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans	6
2.2 Raumplanerische Belange.....	6
2.2.1 Landesentwicklungsprogramm.....	6
2.2.2 Regionalplan Oberpfalz Nord	7
2.2.2 Naturpark und Landschaftsschutzgebiet	7
2.3 Planungskonzept.....	7
TEIL C UMWELTBERICHT	8
1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der 3.Flächennutzungsplanänderung	8
2. Ziele des Umweltberichts	8
3. Darstellung der in Fachgesetzen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	8
3.1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§1 BNATSCHG).....	8
3.2 Verursacherpflichten bei Eingriffen (§15 BNATSCHG).....	9
3.3 Sicherung der Biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Vielfalt, Eigenart, Schönheit und des Erholungswertes der Landschaft (§1 (1) BNATSCHG)	9
3.4 Umgang mit Niederschlagswasser (§55 (2) WHG)	9
4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung, geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	9
5.1 Schutzgut Fläche.....	9
5.2 Schutzgut Boden.....	10
5.3 Schutzgut Wasser.....	10
5.4 Pflanzen und Lebensräume.....	10
5.5 Schutzgut Tiere	11
5.6 Schutzgut Landschaftsbild	11
5.7 Schutz menschlicher Gesundheit.....	12

3. Änderung FNP Kirchendemenreuth	
5.7.1 Erholung	12
5.7.2 Lärm.....	12
5.7.3 Luft und Klima	12
5.9 Sonstige Wirkungen.....	13
5.9.1 Kultur- und Sachgüter.....	13
5.9.2 Abfall und Altlasten	13
5.10 Wechselwirkungen	13
6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	13
7. Alternative Planungsmöglichkeiten.....	14
8. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten.....	14
9. Allgemein verständliche Zusammenfassung	15
TEIL D ANHANG	16
1. Verfahren und Beteiligung.....	16
1.1 Übersicht über den Verfahrensablauf	16
1.2 Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden.....	16
2. Anlagen zur Begründung des Flächennutzungsplanes	16

TEIL A PLÄNE

TEIL B BEGRÜNDUNG

1. Anlass

Der Gemeinderat Kirchendemenreuth hat in seiner Sitzung am 30.05.2022 beschlossen, im Parallelverfahren zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan den Flächennutzungsplan zu ändern. Der Vorhabenträger plant auf seinem Grundstück, einer Teilfläche der Flurnummer 82 in der Gemarkung Altenparkstein und im Gemeindegebiet Kirchendemenreuth Ferienhäuser sowie im Umgriff des bestehenden Bauernhofgebäudes landwirtschaftliche Gebäude zu errichten.

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchendemenreuth weist für diese Fläche aktuell Fläche für die Landwirtschaft und Wald aus. Ziel der Umwidmung ist es die Voraussetzung für die Ausweisung des Sondergebietes für Ferienhaus und Dörfliches Wohngebiet zu schaffen. (Siehe auch Plandarstellung Teil A)



Aktueller FNP
Abb. 1



3. Änderung
Abb. 2

1.2 Lage

Das Planungsgebiet liegt im Außenbereich des Gemeindegebietes Kirchendemenreuth, das im Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab im Regierungsbezirk Oberpfalz liegt.

1.3 Verfahren, Rechtsgrundlagen

Das Verfahren der Flächennutzungsplanänderung wird im parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan Sondergebiet Ferienhaus und Dörfliches Wohngebiet ist nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt; eine Änderung des Flächennutzungsplans nach § 8 Abs. 3 BauGB ist deshalb erforderlich (Parallelverfahren).

Die Rechtsgrundlagen für die Flächennutzungsplanänderung ergeben sich aus:

- § 5 Baugesetzbuch (BauGB) Inhalt des Flächennutzungsplans
- § 6 Baugesetzbuch (BauGB) Genehmigung des Flächennutzungsplans
Nach §2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und §1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind gemäß §2 Abs. 4 BauGB und §2 Satz 2 Nr. 2 BauGB unter Anwendung der Anlage 1 zum BauGB in Teil C (Umweltbericht) dieser Begründung beschrieben und bewertet. Dabei wird auf die ausführlichen Darlegungen im Umweltbericht des Bebauungsplans verwiesen.

2. Planung

2.1 Begründung der geplanten Darstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans

Die 3. Änderung des bestehenden Flächennutzungsplans der Gemeinde Kirchendemenreuth erfolgt innerhalb des markierten Bereichs (s. Abb. 3) Die derzeit dargestellten „Flächen für die Landwirtschaft werden in einem Teilbereich in „Sondergebiet für Ferienhaus“ und „Dörfliches Wohngebiet“ geändert.

Siehe Abb.1 und 2 Übersichtsplan mit Geltungsbereich der 3. Änderung des FNP

2.2 Raumplanerische Belange

2.2.1 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM

Unter 2.2.5, Entwicklung und Ordnung des Ländlichen Raumes heißt es u.a.:

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.
Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen

3. Änderung FNP Kirchendemenreuth

- günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen,
- weitere Erwerbsmöglichkeiten, wie ökologisch orientierte dezentrale Energiebereitstellung und Verarbeitung regionaler Rohstoffe in Bau und Produktion, erschlossen,
- die land- und forstwirtschaftliche Produktion erhalten,
- Initiativen zur Vermarktung regionaler Produkte aus Land- und Forstwirtschaft sowie Handwerk ausgebaut und
- insbesondere regionaltypisch oder kulturhistorisch ausgeprägte Formen von Tourismus und Erholung gestärkt und ausgebaut werden.

2.2.2 REGIONALPLAN OBERPFALZ NORD

Allgemein heißt es unter den Zielen des Regionalplans unter 7. Freiraumsicherung: „Die regionalen Landschaftsräume mit besonderer Bedeutung für die Erholung sollen unter Berücksichtigung ihrer landschaftlichen Potenziale und des Naturhaushaltes als Erholungsgebiete für die landschaftsbezogene ungestörte Erholung entsprechend ihrem besonderen Charakter gesichert und entwickelt werden.“

2.2.2 NATURPARK UND LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

Der Vorhabenort liegt im Naturpark Nördlicher Oberpfälzer Wald und im Landschaftsschutzgebiet LSG "Oberpfälzer Hügelland im westlichen Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab"

Der Bayerische Gesetzgeber hat die Bezeichnung „Naturpark“ in Art. 15 Abs.1 des Bayerischen Naturschutzgesetzes wie folgt beschrieben:

„Naturparke eignen sich wegen ihrer durch vielfältige Nutzung geprägten Gebietskulisse und der Arten- u. Biotopvielfalt besonders für die **Erholung**. In ihnen wird ein **nachhaltiger Tourismus** sowie eine dauerhaft umweltgerechte Landnutzung angestrebt. Darüber hinaus sind sie besonders dazu geeignet, eine **nachhaltige Regionalentwicklung zu fördern**“.

In einem Landschaftsschutzgebiet sind Bauvorhaben grundsätzlich nicht ausgeschlossen, jedoch müssen sie im Einklang mit den Schutzzwecken des Gebiets stehen.

Der Erlaubnis bedarf, wer beabsichtigt, innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Veränderungen verschiedenster Art vorzunehmen. Allerdings ist die Erlaubnis zu erteilen, wenn das Vorhaben keine der in §5 der Verordnung des LSG genannten Wirkungen hervorrufen kann oder diese Wirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

2.3 Planungskonzept

Geplant ist, dass in dem Sondergebiet für Ferienhaus Menschen Urlaub fernab von großen Animationen machen können. Landschaftliche Besonderheiten wie der Rauhe Kulm, das Schloss Waldeck, die Basaltkuppe Parkstein ergänzen das landschaftliche Angebot. Das Gelände lässt sich an das vorhandene Rad- und Wanderwegnetz (z.B. NEW 3, Rundwanderweg Glashütte) anbinden.

Die geplanten Ferienhäuser aus Erdgeschoss mit Kniestock werden überwiegend aus heimischem Material errichtet, das Regenwasser der Dächer wird in einen naturnahen Schwimm-

teich geleitet, die Freiflächen werden landschaftlich und naturnah gestaltet und aufgewertet. Die Gebäude sollen ohne große Erdbewegungen in das Gelände eingefügt und von Baumen und Streuobstwiesen eingegrünt werden.

Das Wohnstallhaus im Dörflichen Wohngebiet soll saniert und jetzigem Wohnbedarf entsprechend erweitert werden. Eine weitere Scheune soll die landwirtschaftliche Nutzung des Nebenerwerbsbetriebes ermöglichen.

TEIL C UMWELTBERICHT

Für die vorgesehene 3. Flächennutzungsplanänderung

Darstellung siehe Begründung, Teil B, Abb. 1 und 2 und Plandarstellung Teil A

1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der 3. Flächennutzungsplanänderung

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchendemenreuth weist für diese Fläche aktuell Fläche für die Landwirtschaft und Wald aus. Ziel der Umwidmung ist es die Voraussetzung für die Ausweisung des Sondergebietes für Ferienhaus und Dörfliches Wohngebiet zu schaffen.

2. Ziele des Umweltberichts

Nach §2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. In der Umweltprüfung sind nach §2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Inhalt sind dabei die in §1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB aufgelisteten Belange, soweit sie vorhersehbar und erheblich sind. Somit ist dieser Umweltbericht zu erstellen.

Nach §14 BNatSchG liegt ein Eingriff in Natur und Landschaft vor, wenn die Gestalt oder Nutzung von Grundflächen verändert wird, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts erheblich beeinträchtigen können. Dann ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

3. Darstellung der in Fachgesetzen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

3.1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§1 BNATSCHG)

Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die biologische Vielfalt der Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich auf Dauer zu sichern.

3.2 Verursacherpflichten bei Eingriffen (§15 BNATSCHG)

Der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft ist vorrangig verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, und er hat unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren. Die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG ist auf der Ebene der Bauleitplanung anzuwenden. Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt über die Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Das Vermeidungsgebot ist zu beachten. Für die unvermeidbaren Eingriffe werden vorläufig geeignete Maßnahmen zum Ausgleich benannt.

Im vorliegenden Vorhaben wird die Eingriffsregelung auf der Ebene des Bebauungsplans angewandt. Im Umweltbericht des Bebauungsplans und im Grünordnungsplan werden die eingriffsmindernden Maßnahmen beschrieben und durch Festsetzungen verbindlich. Die Biotopwertpunkte, die auf Grund des Eingriffs ermittelt wurden, werden auf einer externen, an das Baugrundstück angrenzenden Waldfläche ausgeglichen. Diese Fläche ist im Eigentum der des Vorhabenträgers.

3.3 Sicherung der Biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Vielfalt, Eigenart, Schönheit und des Erholungswertes der Landschaft (§1 (1) BNATSCHG)

Zur dauerhaften Sicherung dieser Funktionen sind lebensfähige Populationen der wild lebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Austauschbeziehungen zu erhalten und es sind Gefährdungen von natürlichen Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken.

Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgte durch die Festlegung von Maßnahmen im Rahmen der Kompensation, die auch dem Erhalt der biologischen Vielfalt dienen sowie der grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan.

3.4 Umgang mit Niederschlagswasser (§55 (2) WHG)

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan TEIL B) II 3.2 und im Städtebaulicher Vertrag fixiert.

4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung, geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

5.1 Schutzgut Fläche

Bestand und Bewertung:

Fläche für Landwirtschaft, landwirtschaftliche Wege, Privatwege, Teiche, 1 Scheune und ein Wohnstallhaus, 1 Ferienhaus, insgesamt 1,9 ha.

Auswirkungen durch die Planänderung

Die Fläche für das Sondergebiet Ferienhaus kann zu 15% versiegelt bzw. bebaut werden, das Dörfliche Wohngebiet zu 25%. Durch den geringen Versiegelungsgrad ist die Auswirkung auf das Schutzgut Fläche als **gering** einzustufen.

5.2 Schutzgut Boden

Bestand und Bewertung:

Die Böden im Planungsgebiet werden im Bayernatlas mit einer Wertigkeit „sehr gering“ eingestuft. Gleichzeitig ergeben sich jedoch keine hohen Potentiale für die Arten- und Biotopschutzfunktion, da es sich weder um sehr trockene oder sehr feuchte Standorte handelt. Das Schutzgut Boden ist demnach von geringer Bedeutung.

Auswirkungen durch die Planänderung

Durch die Versiegelung wird partiell das Puffer- und Rückhaltevermögen des Niederschlagswassers vermindert. Durch die niedrigen Bodenwertigkeit ist der Verlust des Bodens für die Landwirtschaft und für die Pufferwirkung nicht erheblich.

Bei der Durchführung der Erdbaumaßnahmen wird die Beachtung der Bodenschutzklausel des BauGB und die ordnungsgemäße Behandlung der Böden (Abgrabung, seitliche Lagerung, Wiederandeckung als Oberboden) vorausgesetzt. Mögliche Auswirkungen in der Bauphase werden daher als **gering und nicht erheblich** bewertet.

5.3 Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung:

Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet und an keinem natürlichen Gewässer. Bereits bestehend sind 3 kleine Teiche in der Nahe des Dörflichen Wohngebietes.

Auswirkungen durch die Planänderung:

Gesamtheitlich betrachtet sind durch das Vorhaben auf die Grundwasserneubildung und die Grundwasserqualität gegenüber dem Istzustand keine besonders nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Durch die geplante Bebauung wird das Schutzgut Wasser nur **geringfügig** beeinträchtigt.

5.4 Pflanzen und Lebensräume

Bestand und Bewertung:

Die Flächen im Planungsgebiet sind überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzt, überwiegend als Acker und Intensivgrünland. Im Bereich des geplanten Sondergebiets, dort wo der Stall errichtet werden soll, steht eine lockere Baumgruppe, bestehend aus Kiefern, Birken und Salweiden. Die genaue Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen erfolgte auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Auswirkungen durch die Planänderung:

Durch die Ausweisung als Sondergebiet Erholung und Dörfliches Wohngebiet wird eine höhere Versiegelung möglich und damit der Verlust an belebter Erdoberfläche. Aus der Sicht des Naturschutz sind die Flächen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung von geringer Bedeutung. Die vorhandenen Gehölze bleiben durch die Bebauung erhalten.

Mögliche Auswirkungen auf Lebensräume und die biologische Vielfalt werden daher als gering und nicht erheblich bewertet. Alle Eingriffe werden auf der Ebene des Bebauungsplans auf der Grundlage der BayKompV im direkten Umfeld auf den Flächen des Vorhabenträgers ausgeglichen.

5.5 Schutzgut Tiere

Bestand und Bewertung:

Auf Grund der Strukturarmut der Flächen des geplanten Baugebietes sind keine seltenen oder gefährdeten Tierarten zu erwarten.

Auswirkungen durch die Planänderung:

Auf den weiträumigen Ackerflächen sind potentielle Lebensräume für die Feldlerche. Da diese Flächen jedoch nicht beansprucht werden, ist keine Gefährdung des potentiellen Lebensraums zu erwarten. Demnach hat das Eingriffsgebiet für die Tierwelt eine **geringe Bedeutung**.

5.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand und Bewertung:

Das geplante Baugebiet liegt im Vorderen Oberpfälzer Wald und im Naturpark Nördlicher Oberpfälzer Wald.

Es grenzt an die im Südwesten verlaufende geologische Bruchkante von ca. 100m Höhenunterschied der Fränkischen Linie. Diese Bruchkante ist überwiegend bewaldet. Deshalb ist das geplante Baugebiet auf dem Vöglberg vom tiefer liegenden Bruchschollenland aus nicht einsehbar. Laut Landschaftsbildbewertung des Landesamtes für Umweltschutz Bayern liegt das Planungsgebiet im Landschaftsbildraum Kirchendemenreuther Hügelland Nr. 036-03-06 mit einer mittleren Wertstufe, was die Eigenart betrifft und ebenso was die Erholungswirksamkeit angeht.

Der Vogelberg liegt im Landschaftsschutzgebiet „Oberpfälzer Hügelland im westlichen Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab“. In einem LSG sind gemäß §5 der Schutzverordnung alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder deren Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere alle Handlungen, die geeignet sind, die Leistungsfähigkeit des Naturlands, das Landschaftsbild, den Naturgenuss oder den freien Zugang zur Natur zu beeinträchtigen. Jedoch ist gemäß §6 eine Erlaubnis zu erteilen, wenn das Vorhaben keine der in §5 genannten Wirkungen hervorrufen kann oder diese Wirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Auswirkungen durch die Planänderung:

Im Umweltbericht des Bebauungsplans ist ausführlich dargelegt, dass die Landschaft um den Vogelberg bis auf den einzigartigen Fernblick keine besondere landschaftliche Eigenart aufweist. Die Kuppe des Vogelbergs ist nur von den Hochlagen zwischen Steinreuth und Döltsch aus einsehbar. Deshalb wird das Landschaftsbild der Fränkische Linie nicht beeinträchtigt und durch die Ausweisung des Baugebietes entsprechend nur ein höchstens **mittlerer Eingriff zugewiesen**.

5.7 Schutz menschlicher Gesundheit

5.7.1 ERHOLUNG

Bestand und Bewertung:

Das Eingriffsgebiet dient derzeit nicht unmittelbar der Erholung, weder der Naherholung noch ist es touristischen Zielgebiet. Laut Bayernatlas existieren keine Wander- oder Radwege im engeren Umgriff des Vogelbergs. Entsprechend ist die Bedeutung für die Erholung als gering einzustufen.

Auswirkungen durch die Planänderung:

Durch die Planänderung wird gemäß Begründung zur Freiraumsicherung im Regionalplan Rechnung getragen: „Mit einer Sicherung und Ausgestaltung regionaler Landschaftsräume für Erholung wird einerseits dem Freizeit- und Erholungsbedarf der Bevölkerung als auch der Förderung des Tourismus und der wirtschaftlichen Entwicklung mit den dafür nötigen Räumen und Einrichtungen Rechnung getragen.

Die Situation für die Naherholung wird durch die FNP-Änderung **verbessert**.

5.7.2 LÄRM

Bestand und Bewertung:

Bezüglich des Lärms gibt es eine gewisse Vorbelastung durch die B22, die im Osten vorbeiführt. Temporär führt die Bewirtschaftung der Felder zu erhöhter Lärmbelastung und beim zum Beispiel Dreschen auch Staubbelastung.

Auswirkungen durch die Planänderung:

Während der Bauphase wird es eine erhöhte Lärmemission geben. Da jedoch in der Nachbarschaft keine Wohnbebauung ist, wird niemand dadurch belästigt. Betriebsbedingt werden für die 6 Ferienhäuser, wobei jedes als eine Mieteinheit bewirtschaftet werden soll, zu keiner nennenswerten Lärmerhöhung kommen. Entsprechend entstehen durch das Vorhaben **geringe** zusätzlichen Lärmbelastungen.

5.7.3 LUFT UND KLIMA

Bestand und Bewertung:

Von einer gewissen Vorbelastung durch den Straßenverkehr muss ausgegangen werden. Weitere Luftbelastungen sind nicht vorhanden, die Höhenlage des Vogelbergs sorgt für eine gute Durchlüftung.

Auswirkungen durch die Planänderung:

Durch die Planänderung werden Luft und Klima auf Grund der Versiegelung geringfügig beeinträchtigt. Da gleichzeitig zahlreiche Pflanzmaßnahmen und eine extensive Bewirtschaftung der Grünflächen verbindlich im Bebauungsplan vorgeschrieben ist, entstehen **geringe** Beeinträchtigungen durch die Planänderung.

5.9 Sonstige Wirkungen

5.9.1 KULTUR- UND SACHGÜTER

Bestand und Bewertung:

Am südlichen Rand des Wäldchens auf dem Vogelberg steht nach Süden ausgerichtet ein Märl als Holzkreuz. Dieses wird durch Bau des Stalls nicht beeinträchtigt. Es ist nicht als Denkmal im Bayernatlas aufgelistet.

Umweltbericht für Bebauungsplan „SO Ferienhaus und MDW am Vogelberg“

In dem genannten Atlas ist eine Mesolithische Freilandstation am Kühberg genannt. Als Verfahrensstand wird „Benehmen nicht hergestellt“ bestätigt. Die Fläche liegt jedoch außerhalb des Planungsgebietes.

Auswirkungen durch die Planänderung:

Durch die Planänderung entstehen keine negativen Auswirkung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

5.9.2 ABFALL UND ALTLASTEN

Bestand und Bewertung:

Es sind keine Altlasten bekannt.

Auswirkungen durch die Planänderung:

Durch die Planänderung entsteht zusätzlicher Abfall in Form von Hausmüll. Die Entsorgung ist im Städtebaulichen Vertrag geregelt und es werden die Zufahrten für entsprechende Müllfahrzeuge ausgebaut. Durch die Ausweisung der Bauflächen entstehen entsprechend keine erheblichen Abfallbelastungen.

5.10 Wechselwirkungen

Sämtliche Schutzgüter des Naturhaushaltes (Fläche, Tier, Pflanze, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild) stehen in einem engen funktionalen Zusammenhang zueinander. Da die Wertigkeit aller beschriebenen Schutzgüter bis auf das Landschaftsbild als gering eingestuft werden konnten, ergeben sich auch keine höheren Bedeutungen für deren Wechselwirkungen.

6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Schutzgut	Veränderung des aktuellen Zustands
Fläche/Boden	Weniger Flächenversiegelung, es entsteht kein Verlust an Bodenfunktion
Wasser	Niederschlagswasser versickert weiterhin
Pflanzen und Tiere	durch die intensive Landwirtschaft weiterer Verlust an Biodiversität
Menschliche Gesundheit	Es gibt weniger Möglichkeit, sich in einer schönen Naturlandschaft mit Weitblick zu erholen und zu regenerieren

Schutzgut	Veränderung des aktuellen Zustands
Landschaftsbild	ändert sich nicht
Luft/Klima	ändert sich nicht
Kultur- und Sachgüter	Die bestehende Hofstelle verfällt.

7. Alternative Planungsmöglichkeiten

Es werden keine Alternativen für die Ausweisung des Sonder- und Dörfliche Wohngebiets ausgearbeitet, da der Bauherr Herr Fenzl keine Flächen in vergleichbarer Lage besitzt. Allerdings schlägt der Umweltbericht konfliktmindernde Maßnahmen vor (Kap. 4), die zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen im weiteren Verfahren vom Vorhabensträger umzusetzen sind.

Vorteile:

- Die Fläche des geplanten Baugebietes und der Ausgleichsfläche ist im Eigentum des Bauherrn.
- Die Flächen liegen in einer intensiv genutzten, strukturarmen landwirtschaftlichen Flur.
- Umweltbericht für Bebauungsplan „SO Ferienhaus und MDW am Vogelberg“
- Die Flächen sind bereits verkehrstechnisch erschlossen, die Wege sind entweder öffentliche Feldwege oder Privatwege des Bauherrn.
- Im geplanten Dörflichen Wohngebiet ist ein Zweitwohnsitz gemeldet.
- Das Gelände ist noch nicht touristisch erschlossen hat aber auf Grund der Fernsicht auf das Oberpfälzer Hügelland mit seinen Basaltkuppen ein hohes Potential.
- Das Gelände war bereits durch die Weidener Drachenflieger genutzt.

Nachteil:

Lage der Fläche in einem Landschaftsschutzgebiet

Alternative Planungsmöglichkeiten, die alle genannten Vorteile ebenso bieten, sind nicht vorhanden.

8. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Umweltauswirkungen werden anhand eigener Erhebungen und amtlicher Daten ermittelt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ (d.h. Ableitung von Werturteilen mittels einer in Worte gefassten Begründung). Mögliche Auswirkungen wurden in wie folgt bewertet: gering, mittel, erheblich

Maßgebliche Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Östlich der Gemeinde Kirchendemenreuth soll auf einer Anhöhe, genannt Vogelberg ein Sondergebiet für Ferienhaus und ein Dörfliches Mischgebiet entstehen. Die Anlage soll aus insgesamt 6 Ferienhäusern bestehen, von denen eines bereits erbaut wurde. Zusätzlich soll um eine vorhandene ehemalige Hofstelle ein Dörfliches Wohngebiet ausgewiesen werden, um diesen bestehenden Zweitwohnsitz als Hofstelle nutzen und ausbauen zu können. Die 3. FNP-Änderung wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendig. Der vorliegende Umweltbericht erfasst den Geltungsbereich des geplanten Bebauungsgebietes. Eine Bestandsaufnahme sowie eine Bewertung des Zustandes von Naturgütern im Geltungsbereich erfolgte auf der Ebene des Bebauungsplans und wurde in den Umweltbericht der 3. Flächennutzungsplanänderung übernommen. Obwohl das Planungsgebiet in einem Landschaftsschutzgebiet liegt, ist der konkrete Ort nur mittel empfindsam gegenüber dem Eingriff, da die Flächen derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt werden und kaum Kleinstrukturen vorhanden sind.

Die empfindsame „Fränkische Linie, die direkt angrenzt, wird von dem Vorhaben optisch nicht beeinträchtigt, da es von der Oberpfälzer Hügellandschaft (z.B. Altenparkstein) nicht einsehbar ist. Von den umliegenden Ortschaften Döltsch, Kirchendemenreuth und Steinreuth wird das Sondergebiet in der Ferne einsehbar sein. Da die geplante Siedlungsform der der umliegenden Kleinstdorflagen entspricht und das Ferienhausgebiet mit heimischen Gehölzen und Obstbäumen eingegrünt wird, stellt es keine Änderung des Charakters der Landschaft dar. Standortalternativen, zB. in Anbindung an Ortslagen (Anbindegebot) sind nicht im Eigentum des Vorhabenträgers. Der Standort ist gerade wegen seiner Alleinlage mit Fernsicht für die Erholungsnutzung geeignet. Bei einer Anbindung an eine Ortslage wäre der Naturgenuss und die Erholungswirksamkeit nicht im gleichen Maße gegeben.

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf der Ebene des Bebauungsplans beschrieben.

Nicht vermeidbare Eingriffe werden gemäß BayKompV bilanziert und der Umfang für Kompensationsmaßnahmen ermittelt. Diese werden angrenzend an den Geltungsbereich umgesetzt.

In den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung werden Baum- und Strauchpflanzungen zur Eingrünung sowie eine extensive Wiesen- oder Weidenutzung festgelegt.

Nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen und der in Festsetzungen beschriebenen Eingrünungsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt.

Gesetzliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BayKompV.	Bayerische Kompensationsverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

TEIL D ANHANG

1. Verfahren und Beteiligung

1.1 Übersicht über den Verfahrensablauf

1.2 Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden

2. Anlagen zur Begründung des Flächennutzungsplanes

Diese Begründung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans wurde vom

Gemeinderat in der Sitzung am beschlossen.

Kirchendemenreuth,

Siegel

Der Bürgermeister

(Bürgermeister)