

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit integriertem Gründordnungsplan
für Sondergebiet Ferienhaus und
Dörfliches Wohngebiet am Vogelberg
der
Gemeinde Kirchendemenreuth



**Begründung, Festsetzungen und Hinweise einschließlich
Umweltbericht mit Anwendung der Eingriffsregelung gemäß
BayKompV**

Auftraggeber Projekt:

Heinrich Fenzl

Baggerbetrieb & Gartenlandschaftsbau
Heinrich Fenzl
Altenparkstein 9
92665 Kirchendemenreuth
Tel.: 09681/ 612
Fax: 09681/ 400748
info@fenzl-bagger.de

Landschaftsarchitekt:

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

Bearbeiterin:

Lena Kellner, B.Eng. Landschaftsarchitektur
Gisela Fanck-Reiter, Dipl.- Ing. Univ.
Landschaftsarchitektin

Bearbeitungsstand:

30.10.2023

TEIL A) Pläne	8
TEIL B) Textliche Festsetzungen	9
I Plaunungsrechtliche Festsetzungen	9
1. Geltungsbereich	9
2. Art der baulichen Nutzung	9
3. Maß der baulichen Nutzung	9
4. Bauweise	9
5. Überbaubare Grundstücksflächen	9
6. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen	9
7. Verkehrsflächen	10
II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	10
1.1 SO Ferienhaus	10
1.2 Dörfliches Wohngebiet	10
2. Niederschlagswasser	11
3. Einfriedungen	11
4. Erschließungsflächen und Stellplätze	11
5. Anlagen zur Nutzung der Strahlungsenergie	11
6. Ver- und Entsorgung	11
III Gründordnerische Festsetzungen	11
1. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
1.1 Pflanzung Einzelbäume Wuchsordnung 1	11
1.2 Pflanzung Einzelbäume Wuchsordnung 2	11
1.3 Pflanzung von einheimischen Sträuchern	12
1.4 Gehölzauswahllisten	12
2. Bindung für die Erhaltung von Bäumen	13
3. Bodenschutz - Schutz des Mutterbodens	13
4. Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen	13
5. Grenzabstände von Gehölzpflanzungen	13
TEIL C) Textliche Hinweise	14
1. Insektenfreundliche Beleuchtung	14
2. Aufschüttungen und Abgrabungen	14

TEIL D) Begründung	14
1. Planungsgrundlagen	14
1.1 Anlass der Planung	14
1.2 Standort des Vorhabens	14
1.3 Geltungsbereich	15
2. Planungserfordernis und Verfahren nach dem Baugesetzbuch	15
2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	15
2.2 Planerische Rahmenbedingungen	16
3. Planungskonzeption	17
3.1 Konzeptionelle Beschreibung und städtebauliche Ziele	17
3.2 Förderung des sanften und nachhaltigen Tourismus	17
3.3 Förderung des Naturerlebens	17
3.4 Förderung des Erlebens der landwirtschaftlichen Kreisläufe	18
3.5 Förderung des Standorts durch Schaffung von Arbeitsplätzen	18
3.6 Strukturanreicherung der Landschaft	18
3.7 Multifunktionale Nutzung der Landschaft	19
4. Festsetzungen im Bebauungsplan	19
4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	19
4.1.1 Art der baulichen Nutzung	19
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung	19
4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	20
4.1.4 Nebenanlagen und Stellplätze	20
4.1.5 Verkehrsflächen	20
4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
4.2.1 Höhe von Gebäuden	21
4.2.2 Dachgestaltung der baulichen Anlagen	21
4.2.3 Einfriedungen	22
4.2.4 Werbeanlagen	22
4.2.5 Aufschüttungen	22
4.3 Technische Ver- und Entsorgung	22
4.3.1 Elektro- und Gasenergie	22
4.3.2 Trink- und Löschwasser	22

4.3.3 Vorbeugender Brandschutz	23
4.3.4 Abwasserentsorgung	23
4.4 Bodendenkmäler	23
5. Gründordnung und Eingriffsregelung	23
5.1 Gestaltungskonzept	24
5.2 Eingriffsregelung	24
5.3 Grünordnerische Festsetzungen	24
TEIL E) Systemschnitte	25
1. Bezugspunkte	25
2. Systemschnitt	26
TEIL F) Umweltbericht	27
1. Grundlagen	27
1.1 Zusammenfassende Ziele der Bauleitplanung	27
1.2 Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne	28
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose der Planung	31
2.1 Schutzgut Mensch	31
2.2 Schutzgut Boden	31
2.3 Schutzgut Wasser	32
2.4 Schutzgut Klima und Luft	32
2.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume	33
2.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung	33
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	34
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	34
4.1 Maßnahmen zum Bodenschutz	35
4.2 Maßnahmen zum Schutz des Wassers	35
4.3 Maßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion	35
4.4 Maßnahmen Schutzgut Klima und Luft	35
4.5 Maßnahmen für Arten- und Lebensräume nach BayKompV	35
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	36
6. Auswirkungen bei schweren Unfällen	36

7. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	36
8. Maßnahmen zur Überwachung	36
9. Allgemein verständliche Zusammenfassung	37

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A Planzeichnungen
- Teil B Textliche Festsetzungen
- Teil C Textliche Hinweise
- Teil D Begründung mit Grünordnung und Eingriffsregelung
- Teil E Systemschnitte
- Teil F Umweltbericht

Alle Teile bilden insgesamt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Sondergebiet „Ferienhaus“ und Dörfliches Wohngebiet Vögelberg. Die rechtlichen Grundlagen, in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, sind insbesondere:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

TEIL A) Pläne

1. Bebauungsplan mit integriertem Gründordnungsplan	1:500
2. Vorhaben- und Erschließungsplan	1:500
3. 3D-Ansichten ohne Maßstab	
4. Bestand und Bewertung gem. BayKompV mit Eingriff und Ausgleich	1:500
5. Tabelle Eingriff-Ausgleich	
6. Bestandshöhenplan	1:500

TEIL B) Textliche Festsetzungen

I Plaunungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die geplanten Baugebiete , die Ausgleichsfläche M1 und den Wirtschaftsweg. Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Planblatt.

2. Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Sondergebiet „Ferienhaus“ (SO) gemäß § 10 BauNVO

2.2 Dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß §5a BauNVO; Tankstellen sind unzulässig

3. Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 BauGB und §§ 15 bis 21 BauNVO)

3.1 Die Grundflächenzahl für das Sondergebiet wird auf 0,35 festgelegt

3.2 Die Grundflächenzahl für das MDW wird auf 0,35 festgelegt

3.2 Die GFZ für das Sondergebiet und das MDW wird auf 0,70 festgelegt

3.3 Die Zahl der Vollgeschosse für das Sondergebiet und das MDW beträgt II.

4. Bauweise

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §22 BauNVO)

Die Gebäude werden in offener Bauweise angeordnet.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (blaue Linie) in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt. Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der vorgegebenen Baufenster zulässig. Nicht überbaute Flächen außerhalb von Terrassen und Zuwegungen sind zu begrünen.

6. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, Art 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf der gesamten Fläche des Sondergebietes und des MDW auch außerhalb der Baugrenze zulässig und mit der rot gestrichelten Baugrenze gekennzeichnet (Carport mit Stellplätzen, Müllstellplatz und Sauna). Die Wandhöhe soll je nach Dachform maximal 3,00m betragen. Für einen Stall gilt eine Wandhöhe von 4,00m.

7. Verkehrsflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB)

Der private Erschließungsweg ist bereits vorhanden. Er ist an öffentliche Wald- und Feldwege angebunden.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 SO Ferienhaus

Höhe und Dachform der baulichen Anlagen

Gemäß den Systemschnitten (Siehe Teil E/2) werden für die einzelnen Haustypen maximale Wandhöhen (WH) festgesetzt.

Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß vom Bezugspunkt (Bezugspunkt laut Teil E) Systemskizzen Nr. 1 Lage der Bezugspunkte) bis zum Schnitt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut des Gebäudes bzw. OK Attika bei Flachdächern.

Sondergebiet Ferienhaus:

Satteldach	E+I	/DN 28° - 45°	WH max. 5,00m
------------	-----	---------------	---------------

Nebengebäude:

Satteldach	E	/DN 28° - 45°	WH max. 3,50m
Pulldach	E	/DN 10° - 30°	WH max. 4,00 m
Flachdach	E	/DN 0° - 5°	WH max. 4,00 m

Die Nebengebäude Carport, Mülleinhausung, Sauna dürfen eine Wandhöhe von 3,50 m nicht überschreiten.

Für den Stall ist ein Höchstmaß für die Wandhöhe von 4,00 m über dem natürlichem Gelände zulässig. (Siehe Bestandshöhenplan)

Die Bezugspunkte stellen den niedrigsten bergseitig geplanten Geländepunkt dar. (Siehe Karte „Lage der Bezugspunkte“ unter Teil E/1).

1.2 Dörfliches Wohngebiet

Höhe und Dachform der baulichen Anlagen

Im Dörflichen Wohngebiet ist ein Höchstmaß für die Firsthöhe von 10,00m über dem natürlichem Gelände zulässig.

Die Firsthöhe wird gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Dachflächen.

Dörfliches Wohngebiet:

Satteldach	E+I	/DN 28° - 45°	FH max. 10,00m
------------	-----	---------------	----------------

Nebengebäude:

Satteldach	E	/DN 28° - 45°	FH max. 12,00m
Pulldach	E	/DN 10° - 30°	FH max. 12,00 m
Flachdach	E	/DN 0° - 5°	WH max. 4,00 m

2. Niederschlagswasser

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen im Sondergebiet „Ferienhaus“ sind oberflächlich wo möglich in den Schwimmteich zu leiten. Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser ist oberflächlich über die bewachsene Bodenzone in Mulden zu versickern. Die Nutzung als Grauwasser ist erwünscht ebenso wie der Einbau von Zisternen.

3. Einfriedungen

Die Ferienhäuser und die Gebäude im Dörflichen Wohngebiet werden nicht eingefriedet. Für die Weidetiere sind Weidezäune zulässig.

4. Erschließungsflächen und Stellplätze

Die versiegelten Flächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Für alle Stellplatzflächen und Fußwege sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig. Sie sind mit leichtem Gefälle in die angrenzenden Grünflächen auszubilden.

5. Anlagen zur Nutzung der Strahlungsenergie

Flachdächer sind zu begrünen und mit Anlagen zur Solarenergienutzung auszustatten.

6. Ver- und Entsorgung

Die Löschwasserverorgung, die Leitungen für Trink- und Abwasser, die Strom- und Telekomleitungen sind vom Investor gemäß den technischen Richtlinien und der Gemeindegatsatzung vorzuhalten und zu unterhalten.

III Gründorderische Festsetzungen

1. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Je Ferienhaus sind mindestens ein Baum 1. und ein Baum 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

Die Rangen an den Grenzen zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen sind mit in der Artenliste aufgeführten heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

1.1 Pflanzung Einzelbäume Wuchsordnung 1

Pflanzung und dauerhafte Unterhaltung von Bäumen in der Wuchsordnung 1 vor allem im Randbereich des Sondergebiets „Ferienhaus“ und des Dörflichen Wohngebiets. Bei Verlust sind Ersatzbäume in gleicher Qualität zu pflanzen. Arten siehe Pflanzliste 1.

Pflanzqualität: 3xv., H mB StU 16-18

1.2 Pflanzung Einzelbäume Wuchsordnung 2

Pflanzung und dauerhafte Unterhaltung von Bäumen in der Wuchsordnung 2 vor allem im Innenbereich des Sondergebiets „Ferienhaus“ und des Dörflichen Wohngebiets. Bei Verlust sind Ersatzbäume in gleicher Qualität zu pflanzen; Arten siehe Pflanzliste 1.

Pflanzqualität: 3xv., H mB StU 14-16

1.3 Pflanzung von einheimischen Sträuchern

Pflanzung und dauerhafte Unterhaltung von standortgerechten, heimischen Sträuchern an der nördlichen Außengrenze des Sondergebiets „Ferienhaus“. Bei Verlust sind Ersatzsträucher in gleicher Qualität zu pflanzen. Arten siehe Pflanzliste 2.

Pflanzqualität: Str. 2 x v. 60-100

1.4 Gehölzauswahllisten

Für Gehölzpflanzungen sind folgende heimische und standortgerechte Gehölzarten zulässig:

Liste 1 - Bäume

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	(1. Wuchsordnung)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	(1. Wuchsordnung)
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	(2. Wuchsordnung)
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	(2. Wuchsordnung)
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	(1. Wuchsordnung)
<i>Malus sylvestris, domestica</i>	(Wild-)Apfel	(2. Wuchsordnung)
<i>Prunus avium spec.</i>	(Vogel-)Kirsche	(2. Wuchsordnung)
<i>Pyrus pyraeaster, communis</i>	Wildbirne	(2. Wuchsordnung)
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel	(1. Wuchsordnung)
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	(1. Wuchsordnung)
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	(1. Wuchsordnung)
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	(2. Wuchsordnung)
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	(1. Wuchsordnung)
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	(1. Wuchsordnung)
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	(1. Wuchsordnung)

Liste 2 - Sträuchern:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Salix caprea</i>	Salweide

Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Mindestpflanzqualitäten:

Str. 2 x v. 60-100

für Einzelbaumpflanzungen Wuchsordnung 1: H 3xv. m.B. 16-18

für Einzelbaumpflanzungen Wuchsordnung 2: H 3xv. m.B. 14-16

2. Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Erhalt von zwei Baumgruppen im Sondergebiet „Ferienhaus“, einem Solitärbaum im Dörflichen Wohngebiet sowie sechs an das Dörfliche Wohngebiet angrenzende Solitärbäume. Während der Baumaßnahmen sind die Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu schützen. Vorsorge ist gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu treffen.

3. Bodenschutz - Schutz des Mutterbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischenzulagern. Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB)

4. Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,50 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen. Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

5. Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

TEIL C) Textliche Hinweise

1. Insektenfreundliche Beleuchtung

Installation von LED-Leuchten, die ein warmweißes Licht abgeben (Farbtemperatur unter 3.300 Kelvin) und ein vollständig gekapseltes Lampengehäuse haben (nach oben abgeschirmt sind). Diese Leuchten ziehen weniger Insekten an.

2. Aufschüttungen und Abgrabungen

Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m über bzw. unter dem natürlichen Geländeverlauf (siehe Bestandshöhenplan) zulässig. Geländeangleichungen, insbesondere im Übergang zur freien Landschaft sollten zur optimalen Einbindung in die Umgebung möglichst ohne Böschungen angelegt werden. Im Bauantrag sind die bestehenden und geplanten Geländehöhen darzustellen. Am Haus 1 und 2 ist eine hangseitige Stützmauer aus Naturstein mit maximal 2,00 m zulässig.

TEIL D) Begründung

1. Planungsgrundlagen

1.1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat Kirchendemenreuth hat am 30.05.2022 beschlossen, einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan gem. § 2 Abs. 1 und §§ 8 und 30 Baugesetzbuch (BauGB) auf Kosten des Vorhabenträgers, Herrn Fenzl aus Altenparkstein aufzustellen. 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. Da die Flächen derzeit im Außenbereich liegen, muss vorher Baurecht durch eine Bauleitplanung geschaffen werden.

1.2 Standort des Vorhabens

Die Gemeinde Kirchendemenreuth liegt im Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab im Regierungsbezirk Oberpfalz. Nach dem Landesentwicklungsprogramm gehört Kirchendemenreuth der Planungsregion Oberpfalz - Nord an. Kirchendemenreuth liegt ca. 15 km nördlich des Oberzentrums Weiden in der Oberpfalz und 10 km westlich der Kreisstadt Neustadt a.d. Waldnaab. Zudem liegt Kirchendemenreuth direkt an der Bundesstraße 22 zwischen dem Grundzentrum Altenstadt a.d. Waldnaab und dem Mittelzentrum Erbendorf. Über die B22 besteht eine Anbindung an die Bundesautobahn A93 Regensburg-Hof.

Naturräumlich wird Kirchendemenreuth der Haupteinheit D 63/ Oberpfälzer und Bayerischer Wald sowie D62/ Oberpfälzisches und Obermainisches Hügelland zugeordnet und liegt im "Vorderen Oberpfälzer Wald" und grenzt an das "Oberpfälzer Hügelland" an. Der Vorhabensort des geplanten Sondergebietes liegt westlich von Kirchendemenreuth zwischen dem Ortsteil Altenparkstein und der B22. Von dieser ist das Planungsgebiet über zwei öffentliche Feld- und Waldwege erreichbar.



Abb. 1 Übersichtsplan o.M.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist im Teil A (Planzeichnung) gemäß §9 Abs. 7 BauGB dargestellt und umfasst ca. 3,28 ha des Grundstücks Fl.Nr. 82 der Gemarkung Altenparkstein. Das natürliche Gelände liegt am höchsten Punkt bei ca. 633 m ü.NN und fällt von dort aus in alle Richtungen mit ca. 10% ab. Besonders im westlichen Waldbereich wird die Neigung mit etwa 30% steiler. Das Gebiet besteht derzeit aus landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Geplant sind ein Sondergebiet „Ferienhaus“ mit ca. 6600 m² und ein dörfliches Wohngebiet mit ca. 7450m².

2. Planungserfordernis und Verfahren nach dem Baugesetzbuch

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchendemenreuth weist für das geplante Sondergebiet sowie das geplante dörfliche Wohngebiet derzeit landwirtschaftliche Flächen, Wald und Wasserfläche aus. Um Planungsrecht für das Sondergebiet und Dörfliche Wohngebiet Vogelberg zu schaffen, muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Da eine Entwicklung aus dem FNP gegeben sein muss, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Laut Beurteilung der Anzeigebehörde, dem Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab, wird das Planungsgebiet als Außenbereich definiert. Die Nutzungen im aktuellen Flächennutzungsplan sind Flächen für Wald und Landwirtschaft, Wasserflächen und ein Feldgehölz mit dem Naturdenkmal ND 10/3 „Fichte auf dem Vogelberg“ sowie Bestandsgebäude. Da das Feldgehölz mit dem Naturdenkmal nicht mehr vorhanden ist, werden diese Bestandteile in der Änderung nicht weiter dargestellt. Die neuen Nutzungen mit der Ausgleichsfläche werden ergänzt.

Die naturschutzfachlichen Belange werden durch die Anwendung der BayKompV mit Berechnung der notwendigen Ausgleichspunkte und durch die grünordnerischen Festsetzungen und Maßnahmen berücksichtigt werden (Teil F Umweltbericht). Der notwendige Ausgleich wird im Planungsgebiet realisiert.



Abb. 3 aktueller FNP

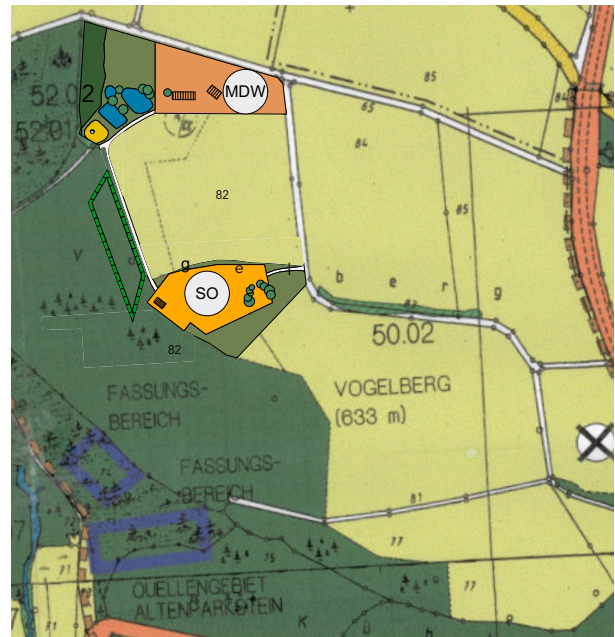


Abb. 4 geplantes Sondergebiet und Dörfliches Wohngebiet, 3. Änderung des FNP

2.2 Planerische Rahmenbedingungen

Das Planungsgebiet ist derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt:

- Nadelforst (geplante Ausgleichsfläche)
- Acker
- Intensivgrünland, Weideland
- Intensivgrünland brachgefallen,
- Naturferne Stillgewässer,
- Wirtschaftswege, wassergebunden
- Einzelgehölze

Der zu beplanende Bereich besteht aus einer Geländekuppe mit einer Höhe von ca. 633m ü. NN und einer Senke (bestehende Hofstelle) in einer Höhenlage von ca. 620m üNN. Der steilere Abhang im Westen ist bewaldet. Das Gelände liegt im Naturpark Nördlicher Oberpfälzer Wald im Landschaftsschutzgebiet Oberpfälzer Hügelland im westlichen Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab"

Die Erschließung erfolgt über einen privaten Feldweg, der an öffentliche Feld- und Waldwege angebunden ist.

Die Hofstelle ist Zweitwohnsitz der Familie Fenzl. Dazu gehört noch eine Scheune sowie drei Teiche, von denen der unterste als Schönungsteich ausgewiesen ist.

Eine ehemalige Schutzhütte der Drachenflieger wurde von der Familie Fenzl in ein Ferienhaus ausgebaut. Das Bauvorhaben war genehmigt worden, jedoch entsprach die Umsetzung nicht in Gänze den behördlichen Vorgaben.

Die Familie betreibt neben der Forstwirtschaft und der Landwirtschaft auch eine Weidewirtschaft.

3. Planungskonzeption

3.1 Konzeptionelle Beschreibung und städtebauliche Ziele

Der Vogelberg mit einer Höhe von 633m üNN liegt markant über den Ortslagen Parkstein, Altenparkstein und Kirchendemenreuth mit Höhenlagen um die 500m üNN.

Diese Kuppen sind typisch für diese Landschaft: Parkstein, Schloss Waldeck, Armesberg, Rauer Kulm etc. Allerdings sind die letztgenannten Basalkuppen, der Vogelberg besteht aus Metabasit, einem basischen metamorphen Gestein.

Die erhöhte Lage des Vogelbergs über der umgebenden weitläufigen, überwiegend landwirtschaftlich genutzten Landschaft ermöglicht einen wunderbaren, einmaligen Weitblick.

Die Lage führte auch dazu, dass in der Vergangenheit hier Flysport Weiden den Hügel als Ausgangspunkt für Drachenflüge nutzte und am oberen, überwiegend bewaldeten Westhang eine Schutzhütte errichtete. Für die Flüge wurden die Bäume dieses Hangs regelmäßig auf Stock gesetzt, so dass eine Art Niederwald entstand.

Nahezu der gesamte Vogelberg mit seinen Äckern, Weiden und den Waldflächen gehört der Familie Fenzl aus Altenparkstein. Sie betreibt hier Land- und Forstwirtschaft (Waldbau, Ackerbau, Beweidung). Für die Beweidung wurde ein Weidezaun errichtet. Der Flächennutzungsplan aus den 80iger Jahren des letzten Jahrhunderts stellt auf der Kuppe noch ein Feldgehölz dar, für welches es eine Rodungsgenehmigung gab. Des Weiteren wird eine als Naturdenkmal ausgewiesene Fichte dargestellt, welche seit ca. 40 Jahren nicht mehr existiert. Am nördlichen Fuß des Vogelberg liegt das landwirtschaftliche Anwesen Vogelberg 1 mit Wohnhaus und Scheunengebäude sowie drei unterhalb liegenden Teichen, von denen der untere als Schönungsteich ausgewiesen und genutzt wird. Das Anwesen wird als Zweitwohnsitz der Familie Fenzl genutzt.

Inzwischen nutzen die Drachengleitschirmflieger den Ort nicht mehr und die Familie Fenzl hat die ehemalige Schutzhütte erneuert.

Die Familie mit vier Kindern lernte die besondere Lage der Hütte mit der wunderbaren Fernsicht immer mehr zu schätzen. Daraus entstand die Idee, dieses einzigartige Gelände auch Urlaubssuchenden im Rahmen eines sanften Tourismus zur Verfügung zu stellen.

3.2 Förderung des sanften und nachhaltigen Tourismus

Geplant ist, dass hier Menschen Urlaub fernab von großen Animationen machen können. Die Landschaft, bestehend aus Wald, Weiden, Wiesen und Ackerbau ermöglicht Erholung durch Eintauchen in die Landschaft, Sonnenuntergänge und -aufgänge genießen, Spaziergänge, Radtouren, Blumen pflücken, Wasser und Tiere beobachten, spielen mit natürlichen, vor Ort vorkommenden Materialien. Attraktionen wie der Rauhe Kulm, das Schloss Waldeck, die Basalkuppe Parkstein mit dem Museum ergänzen das Angebot. Das Gelände lässt sich an das vorhandene Rad- und Wanderwegnetz (z.B. NEW 3, Rundwanderweg Glashütte) anbinden.

Die Ferienhäuser werden überwiegend aus heimischem Material errichtet, das Regenwasser der Dächer soll einen naturnahen Schwimmteich befüllen und die Gebäude werden sich in das Gelände einfügen.

3.3 Förderung des Naturerlebens

Die ausgedehnten Waldflächen am westlichen Hang werden bereits seit Jahren von der Familie Fenzl Stück für Stück in Laubwaldbestände umgewandelt. Der Wald soll nun abschnittsweise in einen essbaren Wald umgewandelt werden. Bestandteile von Wäldern

sind auch die Waldränder mit beerenreichen Sträuchern und Waldlichtungen. Sie können für essbare Kräuter genutzt werden. Auf diese Weise entsteht ein artenreicher und strukturreicher Wald. Gleichzeitig lernen Kinder und Erwachsene durch das Sammeln und Ernten das Ökosystem kennen und die unterschiedlichen Standortansprüche der Pflanzen. Auch findet man Stöckchen, Zapfen, Steine und Blätter, mit denen sich wunderbar spielen und gestalten lässt. Diese Form des Naturerlebens lehrt, wie wenig man eigentlich zum Glücklich sein braucht und wie man seinen ökologischen Fußabdruck auch außerhalb der Ferienzeit verringern könnte.

3.4 Förderung des Erlebens der landwirtschaftlichen Kreisläufe

Die Familie Fenzl plant, den Hofstandort Vogelberg 1 wieder zu revitalisieren. Dort sollen Möglichkeiten der Verarbeitung von landwirtschaftlichen Produkten geschaffen werden (z.B. Lama-Wolle, Biogetreide, Brot, verarbeitete Früchte, Kartoffel) und zum Verkauf angeboten werden. Dies könnte in Form einer Brotzeitstube und/oder eines Hofladens entwickelt werden. Die landwirtschaftlichen Flächen im Umgriff des geplanten Feriendorfes sollen möglichst biologisch bewirtschaftet werden. Die Feriengäste könnten die landwirtschaftlichen Arbeiten mit erleben, gegebenenfalls sich mit einbringen (ausmisten und füttern, Früchte ernten, Kartoffel graben).

Der Ferienort Vogelberg ist für Menschen gedacht, die auf der Suche nach sinnhafter, erfüllter Entspannung sind und sich mit den natürlichen und landwirtschaftlichen Kreisläufen vertraut machen wollen.

3.5 Förderung des Standorts durch Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Familie Fenzl hat neben dem landwirtschaftlichen Betrieb einen Baggerbetrieb für Garten- und Landschaftsbau. Dieses 2. Standbein ermöglichte der sechsköpfigen Familie eine finanziell abgesicherte Zukunft. Diese Zukunft in der geliebten Heimat möchte die Familie auch ihren Kindern ermöglichen. Durch das Feriendorf und die Revitalisierung der Hofstelle werden einige potentielle Arbeitsplätze geschaffen: Unterhalt der Anlage, Verarbeitung und Vermarktung der landwirtschaftlichen Produkte, Seminare und Workshops abhalten, Waldführungen etc.

Die genannten Angebote sind nicht nur gedacht für die eigenen Gäste sondern auch ein Angebot an die Urlauber der Region. So kann der touristische Standort um Kirchendemenreuth attraktiver gemacht werden.

3.6 Strukturaneicherung der Landschaft

Der Vogelberg liegt zwar im Landschaftsschutzgebiet „Oberpfälzer Hügelland im westlichen Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab“, aber speziell dieser Bereich weist bis auf den herrlichen Blick noch keine landschaftlich besonders reizvollen Strukturen auf. Der Flächennutzungsplan aus dem vorigen Jahrhundert stellt noch ein Feldgehölz auf der Bergkuppe dar sowie Feuchtbiotopflächen im Bereich der Teiche. Diese Strukturen sind längst verschwunden und großflächiger, intensiver Landwirtschaft gewichen.

Durch den Bau der fünf Ferienhäuschen, einer Sauna, eines Stalles für Weidetiere und eines Carports mit Mülleinhausung werden zwar zusätzlich Flächen versiegelt. Gleichzeitig wird das Gelände intensiv durchgrünt, sodass langfristig in der Fernwirkung die Bäume in Erscheinung treten werden. Der angrenzende Wald wird deutlich artenreicher werden, weil er neben der wirtschaftlichen Funktion auch eine Erholungsfunktion erhält.

Aus diesen Gründen steht die Planung auch im Einklang mit dem LSG 00574.01 „Oberpfälzer Hügelland im westlichen Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab“.

3.7 Multifunktionale Nutzung der Landschaft

Die Landschaft am Vogelberg wird sich langfristig ändern und kleinteiliger werden, da sie mehrere Funktionen erfüllen soll. So dient sie als artenreicher, fruchtbarer Produktionsstandort, der so angelegt ist, dass Spaziergehen dort anregend und erfüllend ist. Die mehreren Funktionen, die der Wald erhält, wurden bereits beschrieben: hier kann man spielen, entdecken, ernten oder sich einfach in frischer Waldluft erholen und gleichzeitig Holz ernten. Auf den Wiesen um die Häuschen findet man Blumen, Heilkräuter und Gewürze, gleichzeitig kann man Insekten und die Weidetiere beobachten.

4. Festsetzungen im Bebauungsplan

4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

(gemäß §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, siehe textl. Festsetzungen Pkt. 2)

SO Ferienhaus

Das Sondergebiet ist gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO als Fläche, die der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Ferienhaus festgesetzt. Gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO sind allgemein Ferienhäuser, welche einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen. Nebengebäude, welche zur Versorgung und zum Erreichen des Erholungskonzeptes benötigt werden, sind ebenfalls zulässig. Dazu zählt eine Sauna, ein Carport, eine Mülleinhausung sowie ein Stall für Weidetiere. Im geplanten Sondergebiet steht bereits ein Ferienhaus im alpenländischen Stil. In diesem sollen auch die neuen Ferienhäuser ausgeführt werden.

MDW Dörfliches Wohngebiet

Im Dörflichen Wohngebiet besteht bereits ein Wohnstallhaus und eine Scheune, weshalb Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe mit den dazugehörigen Wohngebäuden zulässig sind. Weiterhin sind nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für die örtliche Verwaltung nach §5a BauNVO erlaubt. Tankstellen werden nicht zugelassen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(gemäß §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, siehe textl. Festsetzungen Pkt. 3)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und der Anzahl an Vollgeschossen bestimmt. Die Geschossflächenzahl für beide Gebiete wird auf 0,70 festgelegt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung vermittelt keinen Drittschutz.

SO Ferienhaus

Die GRZ für das Sondergebiet beträgt $\leq 0,35$. Dabei sind alle Erschließungswege und Stellplätze sowie die Gebäude mit eingerechnet. Bei den Ferienhäusern (Haus 1 - 6) sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Bei den Nebengebäuden ist ein Vollgeschoss mit Dachgeschoss

bei der Sauna sowie beim Stall zulässig und ein Vollgeschoss bei der Mülleinhausung sowie dem Carport.

MDW Dörfliches Wohngebiet

Auch hier gilt eine GRZ von $\leq 0,35$, welche alle Erschließungswege, Stellplätze und Gebäude einschließt. Es sind maximal zwei Vollgeschosse erlaubt. Die bestehende Scheune hat eine Firsthöhe von 12,50m. Daran anlehnend wird eine maximale Firsthöhe von 10,00 m für Nebengebäude festgesetzt.

4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Plangebietes wird gemäß §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§22 und 23 BauNVO die offene Bauweise und Baugrenzen festgesetzt. Grund hierfür ist die Funktionalität. Die Festsetzungen zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche vermitteln keinen Drittschutz.

SO Ferienhaus

Die Anordnung der Baugrenzen wurde so gewählt, dass der einzigartige Blick in die freie Landschaft erhalten bleibt und gleichzeitig die Terrassen jedes Gebäudes nicht vollständig einsehbar sind. Die nicht überbaubaren Flächen müssen mit Bäumen, Sträuchern und artenreichen Wiesen begrünt werden.

MDW Dörfliches Wohngebiet

Die überbaubaren Flächen sind durch eine Baugrenze dargestellt. Dabei sind 3,00 m Grenzabstand zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Auf dieser Fläche sind überwiegend Nebengebäude für den Verkauf landwirtschaftlicher Produkte und die Verarbeitung der Produkte vorgesehen (Brot backen, Verkauf von Getreide, Gemüse, Kräutern)

4.1.4 Nebenanlagen und Stellplätze

Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 1 BauNVO für den Betrieb und die Bewirtschaftung des Sondergebiets und des dörflichen Wohngebiets sind im SO „Ferienhaus“ in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Im Dörflichen Wohngebiet sind diese Anlagen im gesamten Baugebiet zulässig.

Für die Ferienhäuser sind sechs Stellplätze unter einem Carport zu erstellen (siehe VEP Städtebaulicher Entwurf).

4.1.5 Verkehrsflächen

Die Flurwege der Gemarkung Altenparkstein Fl.Nr. 83 und 65, welche das Planungsgebiet mit der B22 verbinden sind als öffentliche Feld- und Waldwege /("Vogelberg - Weg II" und "Spitze - Weg I") gewidmet. Um das Planungsgebiet bedarfsgerecht zu erschließen ist eine Umwidmung zu einer Gemeindeverbindungsstraße notwendig.

Der bestehende Weg durch das Planungsgebiet ist zu erhalten. Vom Eigentümer ist zudem sicherzustellen, dass dieser Weg zu Rettungszwecken und aus Brandschutzgründen frei befahrbar ist.

4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1 Höhe von Gebäuden

(Siehe bauordnungsrechtliche Festsetzungen Pkt. 1)

Im Sondergebiet sind folgende Wandhöhen der Gebäude festgesetzt. Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß vom Bezugspunkt (Bezugspunkt laut A5 Systemskizzen Nr. 1 Lage der Bezugspunkte) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante der Dachhaut des Gebäudes bzw. OK Attika bei Flachdächern. Die Wandhöhen sind in nachfolgender Tabelle für die einzelnen Häuser beschrieben.

Sondergebiet Ferienhaus:

Satteldach	E+I	/DN 28° - 45°	WH max. 5,00m
Nebengebäude:			
Satteldach	E	/DN 28° - 45°	WH max. 3,50m
Pulldach	E	/DN 10° - 30°	WH max. 4,00 m
Flachdach	E	/DN 0° - 5°	WH max. 4,00 m

Die Nebengebäude Carport, Mülleinhausung, Sauna dürfen eine Wandhöhe von 3,50m nicht überschreiten.

Für den Stall ist ein Höchstmaß für die Wandhöhe von 4,00m über dem natürlichem Gelände zulässig.

Die Höhen werden niedrig gehalten um eine bestmögliche Einbindung in die frei Landschaft zu gewährleisten.

Dörfliches Wohngebiet:

Satteldach	E+I	/DN 28° - 45°	FH max. 10,00m
Nebengebäude:			
Satteldach	E	/DN 28° - 45°	FH max. 12,00 m
Pulldach	E	/DN 10° - 28°	FH max. 12,00 m
Flachdach	E	/DN 0° - 5°	WH max. 4,00 m

Die Firsthöhen wurde in Anlehnung an das bereits seit Jahrhunderten bestehenden Gebäude im Norden des Geltungsbereichs festgelegt. Die bereits bestehende bauliche Entwicklung wird aufgegriffen und in einem landwirtschaftlich verträglichen Maß weiterentwickelt.

4.2.2 Dachgestaltung der baulichen Anlagen

(Siehe bauordnungsrechtliche Festsetzungen Pkt. 1)

Im Planungsgebiet sind Satteldächer (28-45°), Pulldächer (10-28°) sowie Flachdächer (0-5°) zulässig. Flach- und Pulldächer sollen begrünt werden. Dabei sind die Ferienhäuser im Sondergebiet und das bestehende Wohngebäude im dörflichen Wohngebiet nur mit Satteldach zulässig. Nebengebäude können mit Flach-, Pult- und Satteldach ausgeführt werden.

4.2.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zulässig. Ein Weidezaun, um Tiere zu halten, welche für die Erfüllung des Konzeptes notwendig sind, ist jedoch zulässig. Dieser kann nach Bedarf versetzt werden. Eine Überquerung der Weide durch zum Beispiel Wanderer, Bewohnern der Ferienhäuser oder der Feuerwehr wird sichergestellt.

4.2.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur im engen räumlichen Bezug zu Gebäuden (direkter Umgriff eines Gebäudes) zulässig und dürfen die festgesetzte Gebäudehöhen nicht überschreiten. Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sowie Großflächenwerbung sind unzulässig.

4.2.5 Aufschüttungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Sondergebiet Ferienhaus sowie im Dörflichen Wohngebiet auf maximal 1,50m begrenzt. An den Grundstücksgrenzen ist im Allgemeinen die natürliche Geländehöhe zu erhalten. Diese Regelung dient dazu, dass keine unverhältnismäßigen Geländesprünge an den Grundstücksgrenzen entstehen. Das ausgehobene Material sollte in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder verwendet werden.

Stützmauern sind an der südwestlichen Seite von Haus 1 und Haus 2 mit einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Diese sind aufgrund des unmittelbar anschließendem Gefälles des Vogelbergs erforderlich. Im restlichen Planungsgebiet sind keine Stützmauern erlaubt.

4.3 Technische Ver- und Entsorgung

Grundlegende Voraussetzung für die bauliche Entwicklung des Standortes ist die infrastrukturelle und energetische Versorgung des Gebietes. Zur Sicherung der Versorgung des Sondergebietes und des Dörflichen Wohngebietes bedarf es der Bereitstellung von Elektroenergie, Erdgas, Telekommunikation, Wasserversorgung und -entsorgung sowie Feuerlöschwasser.

4.3.1 Elektro- und Gasenergie

Der Investor stellt die Versorgung mit Elektro- und Gasenergie sicher. Das bestehende Ferienhaus ist mit einem Flüssiggastank versehen. Mit dem Stromversorger ist zu klären, wo und ob eine Übergabestation eingerichtet werden muss. Die Gemeinde Kirchendemenreuth wird durch die Bayernwerk AG mit Energie versorgt.

4.3.2 Trink- und Löschwasser

Der Investor stellt sicher, dass die Trinkwasserversorgung durch den zuständigen Versorgungsträger gewährleistet wird. Im Planungsgebiet gibt es bereits eine bestehende Trinkwasserzuleitung, welche vom Bestandsgebäude des Dörflichen Wohngebiets zum Bestandsgebäude des Sondergebiets „Ferienhaus“ führt. An diese können die neu geplanten Ferienhäuser angeschlossen werden.

Eine gesicherte Löschwasserversorgung ist Teil der Erschließung. Die Löschwasserversorgung ist gemäß § 1.3 Bayerisches Feuerwehrgesetz für die geplanten Baugebiete sicher zu stellen. Das hierfür erforderliche Löschwasser wird durch die im Plangebiet bereits vorhandenen Teiche bereitgestellt.

4.3.3 Vorbeugender Brandschutz

Auf die Einhaltung der DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr wird hingewiesen.

Wegebau:

Eine Belastungsklasse der Wege für die Feuerwehr von 0,3 ist zu gewährleisten. Der Untergrund ist frostsicher auszuführen. Die Radien der Wege sind gemäß DIN 14090 zu dimensionieren:

Die Löschwasserversorgung ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W405 sicher zu stellen.

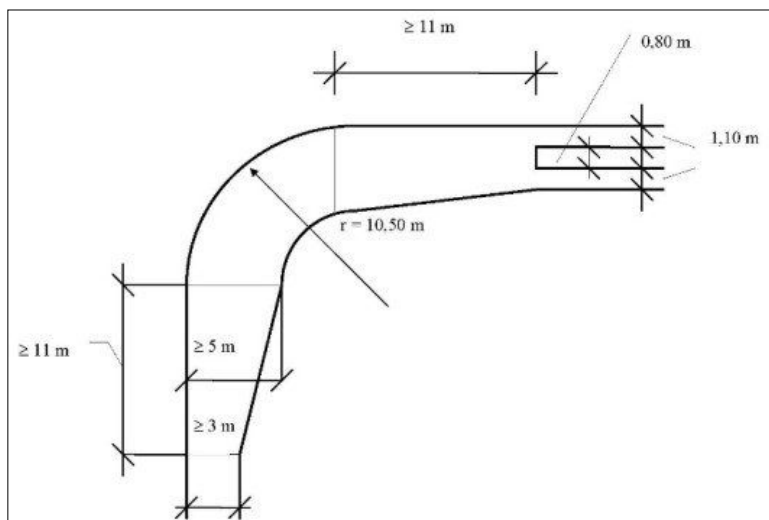


Abb. 5 Radien für Löschfahrzeuge

4.3.4 Abwasserentsorgung

Die Erfassung des Abwassers hat im Trennsystem zu erfolgen. Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird wo möglich in den Schwimmteich geleitet. Überschüssiges Niederschlagswasser wird oberirdisch über die bewachsene Oberfläche in Mulden gesammelt und breitflächig versickert. Der Investor hat den Nachweis über die ausreichende Dimensionierung der Anlagen zu führen. An Stelle vom Schönungsteich ist auch eine Schilfkläranlage zulässig.

4.4 Bodendenkmäler

Im Bayernatlas ist am Kühberg, ca. in 500m Entfernung eine mesolithische Freilandstation unter der Aktennummer D-3-6238-0015 registriert. Sollten im Verlauf der Bautätigkeiten Fundstücke zu Tag treten ist unverzüglich das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Adolf-Schmetzer-Str. 1, 93055 Regensburg zu informieren. Bodendenkmäler sind gem. § 8 Denkmalschutzgesetz meldepflichtig

5. Gründordnung und Eingriffsregelung

Im Rahmen der Grünordnungsplanung wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bearbeitet und entsprechende Ausgleichskonzepte ermittelt. Zur Eingriffsminderung und zum des Schutzes des Landschaftsbildes werden Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern getroffen sowie Aspekte der Nachhaltigkeit berücksichtigt.

5.1 Gestaltungskonzept

Wie bereits unter Punkt 3.3 erläutert, soll das Sondergebiet dem sanften Tourismus dienen und sich deshalb sehr natürlich in die vorhandene Landschaft einfügen. Die Grünflächen sollen als Wiesen ausgebildet werden, gärtnerisch gestaltete Flächen sind nicht zulässig. Die festgesetzten Pflanzungen sollen das ehemals vorhandene Feldgehölz auf dem Vogelberg nachbilden und die Gebäude überstellen. Das Sondergebiet wird von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Die Weidetiere sollen die Grünflächen auf extensive Art und Weise „pflegen“.

5.2 Eingriffsregelung

Im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung (Plandarstellung A.4) wurde bilanziert, dass für den geplanten Eingriff 13.172 Wertpunkte ausgeglichen werden müssen. Die geplante Ausgleichsfläche ist bereits im Besitz der Familie Fenzl und liegt ebenso auf der Flurnummer 82 in der Gemarkung Altenparkstein. Der vorhandene standortfremde Fichtenforst wird dazu in einen standortgerechten Laubmischwald (Tannen-Fichten-Buchen-Wald) mit einem Laubholzanteil größer 50% umgebaut werden. Der Umbau hat plenterartig zu erfolgen, Kahlschläge sind zu vermeiden. Laut Potentiell natürlicher Vegetation würde hier der Hainsimmsen-Tannen-Buchen-Wald wachsen. Die Ausgleichsfläche liegt jedoch an einem Süd-West-Hang, und ist steil sowie in Teilen felsdurchsetzt. Deshalb kann beim Waldumbau auch die Bergulme, die Sommerlinde, der Bergahorn der Buche beigemischt werden.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Unter III.1 sind die grünordnerischen Festsetzungen zur Pflanzung und zum Erhalt von Gehölzen dargestellt. Ebenso sind hier die Pflanzqualitäten aufgeführt sowie die Wuchsklassen. Da der Eingriffsort in einem Landschaftsschutzgebiet und Naturpark liegt, müssen gebietsheimische Gehölze und gebietseigenes Saatgut zur Anwendung kommen. Diese Ware ist nur über entsprechend zertifizierte Saatguthersteller und Baumschulen zu beziehen. Der Nachweis ist auf Anfrage zu erbringen.

Vorkommensgebiet Gehölze: Region 3 Süddeutsches Hügel- und Bergland

Gebietsheimisches Saatgut: Region 19, Bayerischer und Oberpfälzer Wald

Aspekte der Nachhaltigkeit wurden in den Festsetzungen zum Planungsrecht, zur Bauordnung und zur Grünordnung integriert..

Die Minimierung der Versiegelung, die Befestigung mit wasserdurchlässigen Belägen, die getrennte Behandlung des Abwassers und die Versickerung und Rückhaltung des unverschmutzten Niederschlagwassers, die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung und der Entfall jeglicher Einzäunung (Ausnahme mobile Weidezäune) sind durchwegs auch als eingriffsmindernde Maßnahmen zu verstehen.

TEIL E) Systemschnitte

1. Bezugspunkte

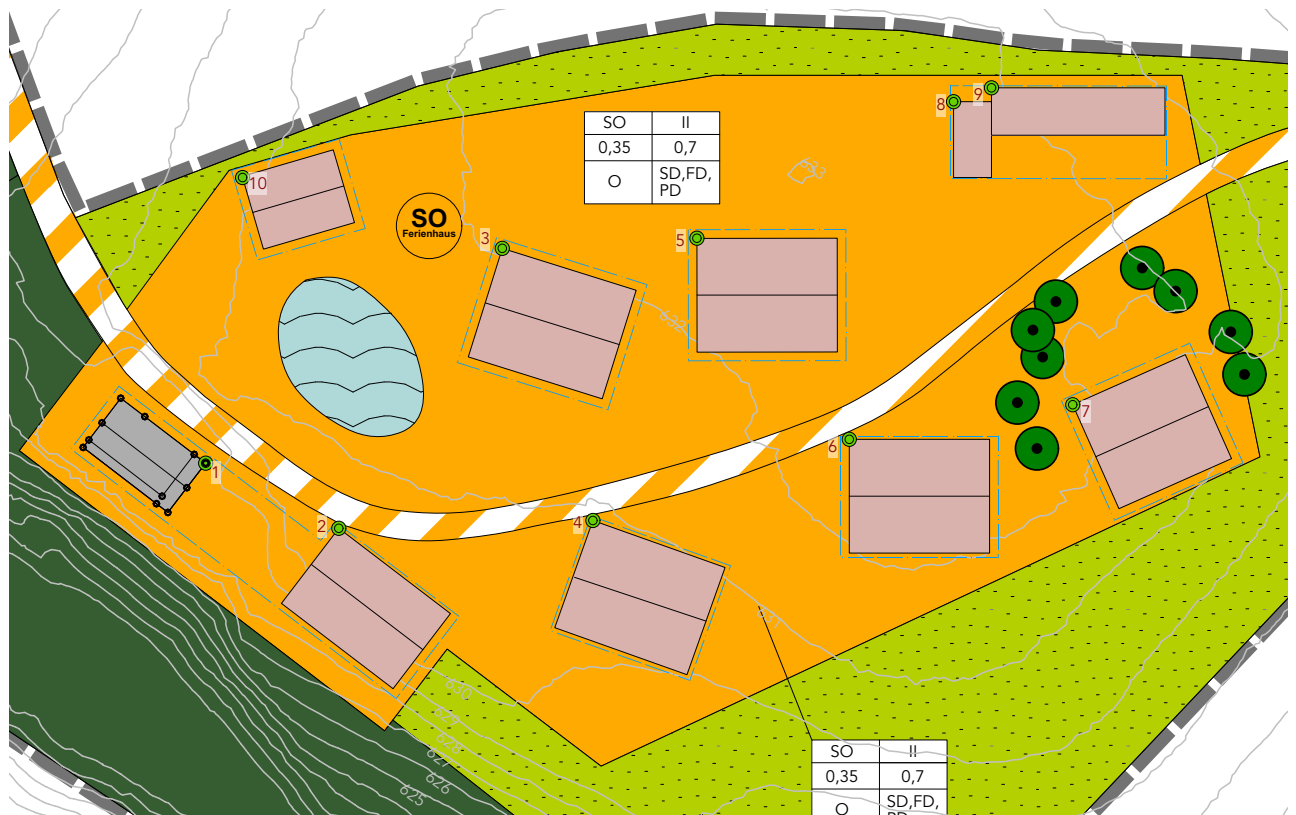


Abb. 6 Bezugspunkte

LEGENDE

 Bezugspunkte Wandhöhen

Koordinaten - Verzeichnis der Bezugspunkte (in ETRS89)

Punktnummer	Rechtswert	Hochwert	Höhe ü. NN
1	721799,01	5518475,06	628,25
2	721813,08	5518468,19	628,50
3	721830,30	5518469,01	631,50
4	721839,86	5518469,01	630,50
5	721850,83	5518498,76	632,50
6	721866,90	5518477,57	632,50
7	721890,47	5518481,22	631,50
8	721881,90	5518514,65	632,25
9	721877,90	5518513,18	632,25
10	721803,12	5518504,22	631,50

2. Systemschnitt

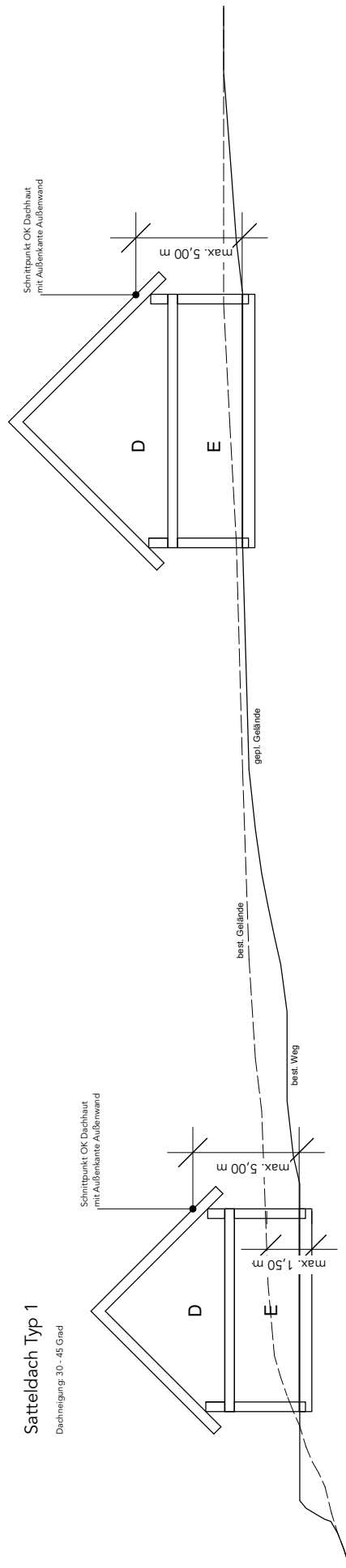


Abb. 7 Systemschnitt

TEIL F) Umweltbericht

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, ergänzte Fassung vom Januar 2007

1. Grundlagen

1.1 Zusammenfassende Ziele der Bauleitplanung

Auf der Flurnummer 82 in der Gemarkung Altenparkstein plant die Familie Fenzl Ferienhäuser auf ihrem landwirtschaftlichen Grund zu errichten. Um Baurecht zu schaffen muss hierfür ein Sondergebiet Ferienhaus ausgewiesen werden. Ebenso steht bereits ein Wohnhaus und eine Scheune auf diesem Grundstück. Dieses Areal soll in Zukunft erweitert werden um Einrichtungen zur Lagerung, zur Verarbeitung von landwirtschaftlichen Produkten. Möglicherweise soll auch eine Verkostung und Lehrgänge zu ökologischem Landbau möglich sein. Diese Fläche soll als Dörfliches Wohngebiet ausgewiesen werden.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 3,02 ha. zuzüglich Ausgleichsflächen von ca. 2635 m². Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Gebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Deshalb ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung getragen. Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes aufgeführt.

§ 1a BauGB enthält ergänzende Regelungen zum Umweltschutz, unter anderem in Absatz 3 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungsplan sind:

- Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sind grundsätzlich so gering wie möglich zu halten;
- insbesondere sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms und sonstigen Immissionsschutzes sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter (z.B. Schutz von Bodendenkmälern) zu berücksichtigen
- nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren sind soweit wie möglich zu begrenzen, d.h. Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind möglichst zu vermeiden.
- Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auch im überörtlichen Zusammenhang sind soweit wie möglich zu vermeiden
- durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen ist eine ansprechende Gestaltung und Einbindung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten
- die Versiegelung von Boden ist möglichst zu begrenzen, sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts sind zu vermeiden;

- nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) sind entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) so gering wie möglich zu halten;
- Auswirkungen auf das Kleinklima (z.B. Berücksichtigung von Kaltluftabflussbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft sind auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen.

1.2 Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne

Regionalplan Oberpfalz Nord:

Das geplante Baugebiet liegt gemäß dem Regionalplan Oberpfalz Nord in keinem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Ebenso befindet es sich in keinem Regionalen Grünzug oder Trenngrün.

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.“

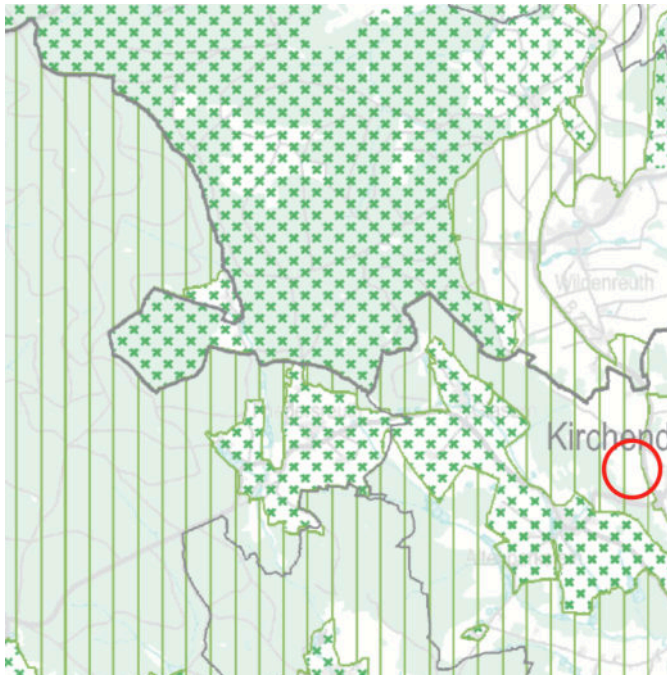


Abb. 8 Zielkarte Landschaft und Erholung, Regionalplan Oberpfalz Nord, roter Kreis ist der Eingriffsort, Grüne Kreuze bedeuten Landschaftliches Vorbehaltsgebiet, die senkrechten Striche geben das Landschaftsschutzgebiet an.

In der entsprechenden Begründung zur Freiraumsicherung heißt es:

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.

Große Teile der Region sind darüber hinaus auch für die Wochenend- und Urlaubserholung geeignet. In solchermaßen stark besuchten Gebieten und Orten soll der Erholungsnutzung ein größeres Gewicht zugemessen werden. Die Naturparke Oberer Bayerischer Wald, Oberpfälzer Wald, Nördlicher Oberpfälzer Wald, Steinwald und Fichtelgebirge sollen verstärkt für Feriengäste erschlossen werden. So können Freizeiteinrichtungen, Gaststätten und touristische Infrastruktureinrichtungen die naturbetonten Ausstattungen ergänzen.

Gleichzeitig ist es erforderlich, Störungen zwischen den Erholungsbereichen und anderen Funktionen auszuschließen oder gering zu halten.

Der Vorhabensort liegt im **Naturpark Nördlicher Oberpfälzer Wald**.

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

Naturparke sind großräumige, der naturräumlichen Gliederung entsprechende Gebiete, von in der Regel mindestens 20.000 ha Fläche, die überwiegend als Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete festgesetzt sind. 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.

Das geplante Baugebiet liegt im **Landschaftsschutzgebiet LSG "Oberpfälzer Hügelland im westlichen Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab"**

Im Folgenden werden für das Vorhaben relevante Paragraphen der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes genannt und ausgeführt:

§3 Schutzzweck

Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten bzw. wieder herzustellen und zu verbessern, insbesondere:

1. Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu verhindern
2. den Wald wegen seiner besonderen Bedeutung für den Naturhaushalt zu schützen.
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des für die westliche Landkreishälfte typischen Landschaftsbilds zu bewahren,
4. Eingetretene Schäden zu beheben oder auszugleichen.

§ 5 Verbote

Im Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder deren Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere alle Handlungen, die geeignet sind, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, das Landschaftsbild, den Naturgenuss oder den freien Zugang zur Natur zu beeinträchtigen.

§6 Erlaubnis

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 genannten Wirkungen hervorrufen kann oder diese Wirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

§8 Befreiung

In Ausnahmefällen kann eine Befreiung von den in §5 genannten Verboten ausgesprochen werden.

§10 Zuständigkeit

Zuständig ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Neustadt a.d. Waldnaab.

In einem Landschaftsschutzgebiet sind Bauvorhaben grundsätzlich nicht ausgeschlossen, jedoch müssen sie im Einklang mit den Schutzzwecken des Gebiets stehen. Ebenso können Teile eines Landschaftsschutzes aufgehoben werden, wenn eine Bebauung vorgesehen ist. Landschaftsschutzgebiete zielen mit dem Schutz mehr auf das generelle Erscheinungsbild einer Landschaft, wollen auch ein Landschaftsbild für den Tourismus erhalten und entwickeln.

Der Vogelberg liegt zwar im Landschaftsschutzgebiet „Oberpfälzer Hügelland im westlichen Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab“, aber speziell dieser Bereich weist bis auf den herrlichen Blick noch keine landschaftlich besonders reizvollen Strukturen auf. Der Flächennutzungsplan aus dem vorigen Jahrhundert stellt noch ein Feldgehölz auf der Bergkuppe dar sowie Feuchtbiotopflächen im Bereich der Teiche. Diese Strukturen sind längst verschwunden und großflächiger, intensiver Landwirtschaft gewichen.

Durch den Bau der fünf Ferienhäuschen, einer Sauna, eines Stalles für Weidetiere und eines Carports mit Mülleinhausung werden zwar zusätzlich Flächen versiegelt. Gleichzeitig wird das Gelände intensiv durchgrünt, sodass langfristig in der Fernwirkung die Bäume in Erscheinung treten werden. Der angrenzende Wald wird deutlich artenreicher werden, weil er mit Hilfe der Ausgleichsmaßnahmen neben der wirtschaftlichen Funktion auch eine Erholungsfunktion erhält.

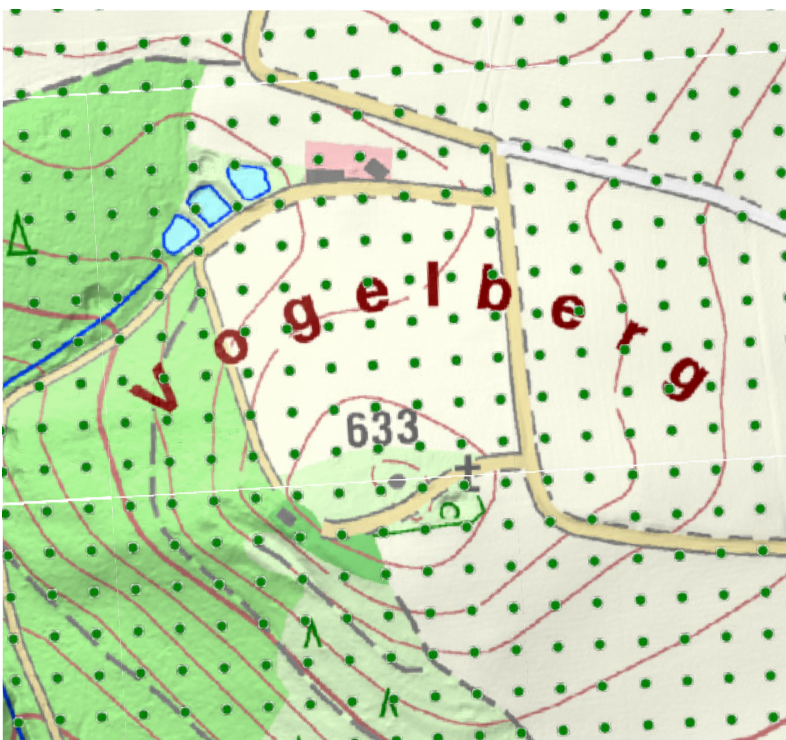


Abb. 9 Darstellung Landschaftsschutzgebiet (grüne Punkte), Grundlage: Bayernatlas

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Kirchendemenreuth nicht vor.

Amtlich kartierte Biotope der Flachlandkartierung:

Amtlich kartierte Biotope liegen nicht im Eingriffsgebiet. Die Biotope Nr. 6238-1151-001 Magere Altgrasflur am Vogelberg westlich Kirchendemenreuth und 6238-1150-001, Erlensaum nördlich Altenparkstein liegen außerhalb der geplanten Baugebiete und werden nicht beeinträchtigt. Im Rahmen möglicher Bauarbeiten ist die an dem Zufahrtsweg gelegene Altgrasflur zu sichern .

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose der Planung

2.1 Schutzgut Mensch

Die Betroffenheit des Menschen stellt sich in der Regel durch

- die Betroffenheit der Gesundheit und des Wohlbefindens bezüglich der Funktion „Wohnen“ in der Nachbarschaft
- bezüglich der Erfordernisse der Freizeit- und Erholungsfürsorge dar.

Auswirkung:

Der Ort Kirchendemenreuth liegt in ca. 600m Entfernung, der Ort Altenparkstein ca. 640m vom Eingriffsort. Zwischen Kirchendemenreuth und dem geplanten Baugebiet verläuft die B22, Altenparkstein liegt hinter einem bewaldeten Hang. Insofern wird das Wohnen in den vorhandenen Ortschaften nicht beeinträchtigt. Da der Bereich Vogelberg derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird und keine Wander- oder Radwege entlangführen, wird das Areal nicht für die Erholung genutzt. Entsprechend wird die Erholungsfunktion nicht beeinträchtigt.

2.2 Schutzgut Boden

Die Böden im Plangebiet im Bereich des Sondergebiets „Ferienhaus“ und dem Dörflichen Wohngebiet sind überwiegend Braunerden mit (skelettführendem) Sand und Grussand. An das Dörfliche Wohngebiet angrenzend im Bereich der Teiche befinden sich Gley und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm. Südwestlich an das Sondergebiet grenzen podsolige Braunerden. Die Acker- oder Grünlandzahl liegt zwischen 16 und 33, was einer Bewertung im Sinne der landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit zwischen gering (28-40) und sehr gering (<28) entspricht. Gleichzeitig ergeben sich jedoch nicht hohe Potentiale für die Arten- und Biotopschutzfunktion, da es sich weder um sehr trockene oder sehr feuchte Standorte handelt. Eine Ausnahme stellen die Teiche dar, die jedoch nicht durch das Vorhaben verändert werden.

Auswirkung und Minderung:

Die natürliche Bodenfunktion (Filter- und Puffer für Schadstoffe, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Standort für Kultur- oder Wildpflanzen) werden durch die geplante Bebauung beeinträchtigt. Da die Bodenfunktion für die Landwirtschaft und für den Naturschutz von geringer bis sehr geringer Bedeutung sind, kann der Eingriff durch folgende Maßnahmen ausgeglichen werden:

- Anpassung von Bauvorhaben an den Geländeverlauf zur Vermeidung überflüssiger Erdmassenbewegungen
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge in befestigten Flächen
- Rückhalt und Versickerung des Niederschlagswassers
- Umbau von Nadelwäldern in Laub- und Mischwälder zur Erhöhung des Puffervermögens für versauernd wirkende Einträge in Grund- und Oberflächenwasser
- Erschließung über vorhandenen Schotterweg, zusätzlich nur Zuwege zu den Gebäuden.
- Anreicherung des Baugeländes mit Gehölzpflanzungen (Reduzierung von Wind- und Wassererosion)

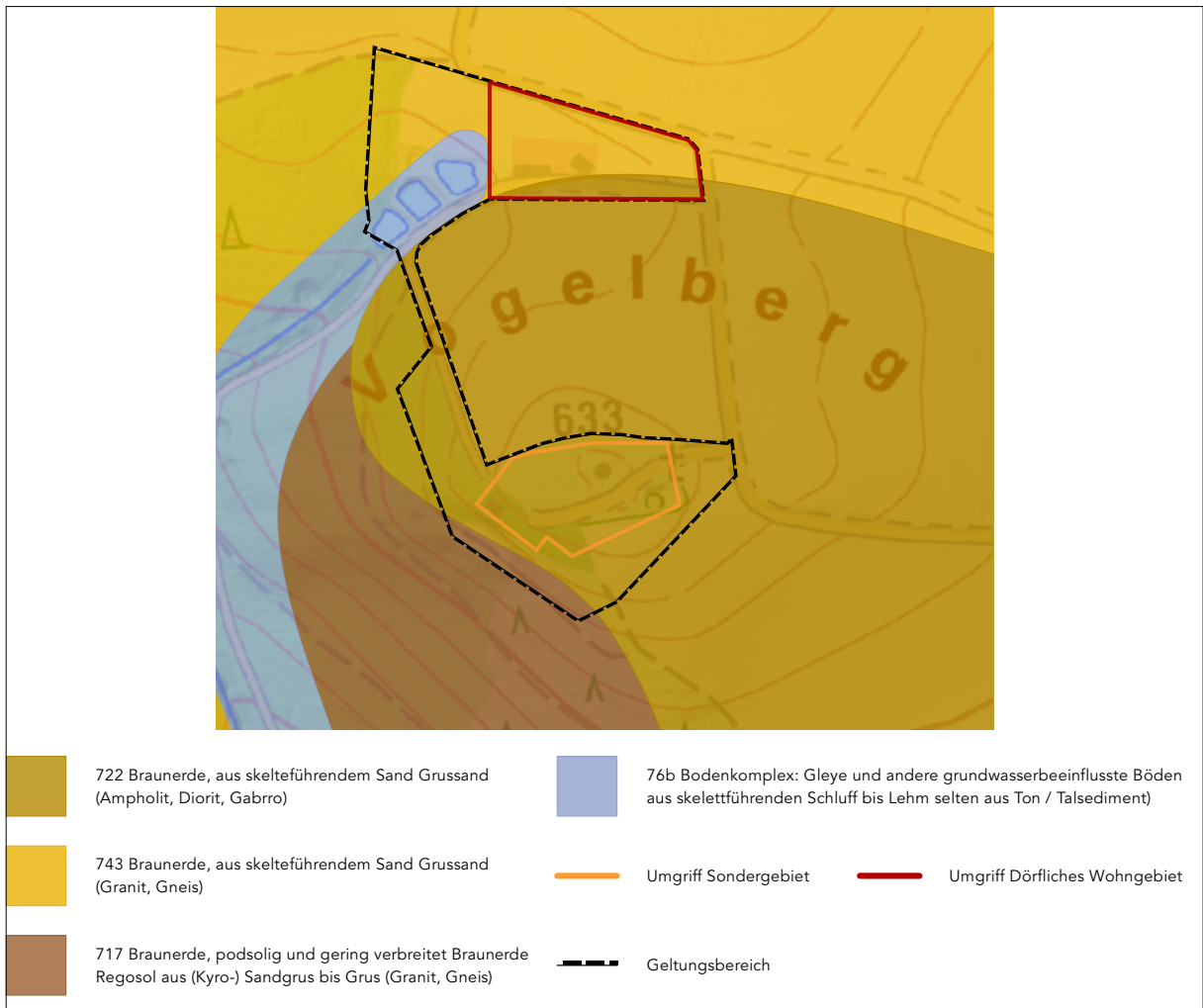


Abb. 10 Bodenkarte, Grundlage:Bayernatlas

2.3 Schutzgut Wasser

Das geplante Sondergebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet, in keinem Bereich mit hohem Grundwasserstand (Ausnahme Teiche, die nicht überplant werden), es liegt an keinem natürlichen Still- oder Fließgewässer. Die drei Teiche sind aller Wahrscheinlichkeit nach im Quellbereich eines laut Karte namenlosen Baches angelegt worden, der im Westen in Altenparkstein in den Bunslohbach mündet.

Auswirkung und Minderung:

Durch die Bebauung werden Flächen versiegelt und hiermit die Niederschlagswasser- versickerung und Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

2.4 Schutzgut Klima und Luft

Im langjährigen Mittel (1951-2018) liegt die Temperatur bei etwa **7,9 Grad Celsius** und der Niederschlag bei etwa **734 Millimetern**. In den Flusstälern sind die Niederschläge am geringsten.

Auswirkung:

Von dem Vorhaben gehen keine klimaverändernden oder die Luft beeinträchtigenden Wirkungen aus, da es zu klein ist.

2.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume

Bestand und Bewertung

Die potentielle natürliche Vegetation im Plangebiet wäre der Hainsimsen-Tannen-Buchenwald örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald oder Habichtskraut-Traubeneichenwald. Diese ist im Plangebiet und seiner näheren Umgebung jedoch nicht mehr vorhanden. Hier dominieren anthropogen geschaffene oder überformte Biotoptypen.

Mit Hilfe der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) wurde eine Erfassung der derzeitigen Biotoptypenausstattung am Vogelberg durchgeführt. Die Karte 4 („Bestand und Bewertung gem. BayKompV mit Eingriff und Ausgleich“) enthält die entsprechende Darstellung.

Der obere Teil der Flurnummer 82 (zukünftiges Sondergebiet) weist überwiegend intensiv genutztes Grünland mit intensiv bewirtschaftetem Acker und einzelne brachgefallene Grünlandflächen auf. Die Grünlandfläche wird durch einen geschotterten Weg geteilt. In der südlichen Grünlandfläche befindet sich eine Gehölzgruppe mit Birken und Kiefern mit einer mittleren Ausprägung. Westlich an der Hangkante steht ein Gebäude mit umliegend befestigten und gärtnerisch bepflanzten Flächen sowie einer Stützmauer. Der Hang selbst beginnt mit Baumaufwuchs, welcher sich als Vorwald einstufen lässt und geht anschließend in einem Wald über. Der Wald ist geprägt durch alte Fichten.

Ein mit Schotter befestigter Weg verbindet den oberen Teil mit dem Unteren (zukünftiges Dörfliches Wohngebiet). Entlang des Weges und westlich des unteren Planungsgebietes läuft der Nadelholzwald weiter. Derzeit befindet sich im unteren Teil überwiegend intensiv genutztes Ackerland mit Intensivgrünland. Zudem stehen eine Scheune sowie ein Wohngebäude am Wegrand. Westlich am Wald- und Wegrand liegen vier Teiche ohne ausgeprägte Uferzonen. Davon dient einer als Schönungsteich. Hier stehen einzelne Nadel- und Laubbäume, mittlerer Ausprägung.

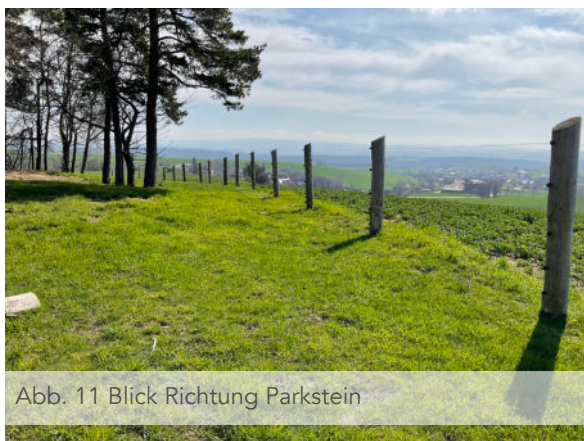


Abb. 11 Blick Richtung Parkstein



Abb. 12 Blick Richtung vorhandenes bäuerliches Anwesen

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erfolgt die Bewertung und die Ausgleichsermittlung einschließlich Planung der Ausgleichsmaßnahmen. (Karte 4)

2.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung

Das geplante Baugebiet liegt im Oberpfälzer Becken- und Hügelland und erreicht Höhen zwischen 350 und 700 Meter über NN. Im Norden und Süden stellen die geologischen Störungen **Fränkische Linie** und **Bayerischer Pfahl** natürliche Grenzen dar. An diesen Störungen wurde das **Grundgebirge** angehoben und hat im nördlichen Oberpfälzer

Becken- und Hügelland **Bruchschollen** mit vielfältiger Geologie hinterlassen. Außerdem konnte Magma einen Weg an die Oberfläche finden: Basaltische Vulkankegel wie der Parkstein und der Rauhe Kulm zeugen vom Vulkanismus während des Tertiärs.

Laut Landschaftsbildbewertung des Landesamtes für Umweltschutz 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. Es wird als stark bewegte Hügellandschaft auf 500 - 650m Höhe beschrieben. Im Norden und Osten von wird es von der Fichtelnaab und Waldnaab begrenzt, im Südwesten besteht eine 100 m hohe Geländestufe zum Parksteiner Land. Es ist ein intensiv landwirtschaftlich geprägter Raum. Es herrscht eine geringe Siedlungsdichte mit zahlreichen kleinen dörflichen Siedlungen. In Parkstein liegen ausgedehnte Gewerbegebiete.

Auswirkung und Minderung:

Das Landschaftsbild ist demnach nicht sehr empfindsam. Der Wert besteht aus der Eigenart der einzelnen Basaltkuppen und der weitläufigen überwiegend intensiv landwirtschaftlichen Flächen. Der besondere Reiz des geplanten kleinen Feriengebietes liegt in der weiten Fernsicht, die man von der Höhenlage aus hat. Die Vorbelastung ist durch die landwirtschaftliche Nutzung als mittel bis hoch einzuschätzen. Die Empfindlichkeit ist als überwiegend gering einzustufen.

2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Planungsgebiet sind keine geschützten Kultur- und sonstigen Sachgüter vorhanden. Der Bayernatlas gibt unter der Nr. D-3-6238-0015 eine Mesolithische Freilandstation in ca. 400m Entfernung in südwestlicher Richtung vom Vogelberg aus an. Sollten bei den Grabungsarbeiten im geplanten Baugebiet prähistorische Bodenfunde auftauchen, muß der Fund sofort bei der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden (Art. 8 BayDSchG).

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Würde das Baugebiet nicht ausgewiesen, wäre zu erwarten, dass die Flächen zwischen geplantem, Dörflichem Wohngebiet und Ferienhausgebiet weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Es ist davon auszugehen, dass die in dem Zusammenhang mit der Ferienhausbebauung vorgesehenen Strukturanreicherungen nicht umgesetzt würden. Die Potentiale einer Entwicklung des sanften Tourismus könnten nicht ausgeschöpft werden und somit das Landschaftserleben nicht unterstützt werden.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

4.1 Maßnahmen zum Bodenschutz

- Anpassung von Bauvorhaben an den Geländeverlauf zur Vermeidung überflüssiger Erdmassenbewegungen.
- Anreicherung des Baugebietes mit Gehölzpflanzungen (Reduzierung von Wind- und Wassererosion)

4.2 Maßnahmen zum Schutz des Wassers

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge in befestigten Flächen
- Rückhalt und Versickerung des Niederschlagswassers
- Umbau von Nadelwäldern in Laub- und Mischwälder zur Erhöhung des Puffervermögens für versauernd wirkende Einträge in Grund- und Oberflächenwasser
- Erschließung über vorhandenen Schotterweg, zusätzlich nur Zuwege zu den Gebäuden.

4.3 Maßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion

Dadurch, dass die Gebäude klein sind und mit Gehölzen eingegrünt werden, wird das Landschaftsbild kaum nennenswert beeinträchtigt. Durch geplante Erholungsnutzung auf dem Vogelberg wird das Landschaftserleben in diesem Bereich den möglichen Touristen ermöglicht.

Um den landschaftlichen Charakter zu bewahren, wird das Sondergebiet durch mit Bäumen 1. und 2. Ordnung durchgrünt. An der Böschung nördlich dem Sondergebiet werden gebietsheimische Sträucher gepflanzt. (Siehe hierzu Teil B) III Grünorderische Festsetzungen

4.4 Maßnahmen Schutzgut Klima und Luft

Die Strukturranreicherung des Baugebietes mit Gehölzen sorgt für leichte Aufrauung der Bodenoberfläche und dient so als „Windbremse“. (Siehe hierzu Teil B) III Grünorderische Festsetzungen.

4.5 Maßnahmen für Arten- und Lebensräume nach BayKompV

Die Ermittlung des Ausgleichbedarfes ist an Hand der Tabelle „Eingriff- Ausgleich“ und im Plan „Bestand und Bewertung gem. BayKompV mit Eingriff und Ausgleich“ (Teil A) dargestellt. Für das Plangebiet ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 13172 Punkten.

Als Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen dient zum einem die Bewertung des Bestandes nach BayKompV sowie die laut Bebauungsplan geplanten Baugebiete. Für das Sondergebiet sowie das Dörfliche Wohngebiet ist eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Dies bedeutet, dass 35% der Gesamtfläche des jeweiligen Baugebiets versiegelt und befestigt werden dürfen. Dazu zählen die Gebäude sowie alle Zuwegungen. Demnach wurde der Ausgleichbedarf gemäß Anlage 3, Tabelle 5 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden“ des Bayerischen Staatministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr ermittelt. Die Tabelle Eingriff-Ausgleich liegt der Begründung bei und stellt Bestand und Eingriff gegenüber.

Für den Ausgleich kommen Flächen in betracht, welche ein großes Potenzial zur Aufwertung haben. Am besten eignen sich Flächen, die sich in der Nähe des Eingriffs und somit im gleichen Naturraum befinden.

Als Ausgleichsfläche dient ein strukturarmer Nadelholzforst alter Ausprägung (N 713), welcher sich auf dem gleichen Flurstück, wie das Planungsgebiet befindet und somit bereits

im Besitz des Vorhabensträgers ist. Durch eine Waldumwandlung soll ein Tannen-Fichten-Buchenwald mit einem Buchenanteil größer 50% entstehen. Durch diese Maßnahme werden 13175 Wertpunkte erzeugt.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Das wesentlich Ziel des Vorhabens ist die Nutzung des Vogelbergs zur Erstellung von Ferienhäusern mit einem einzigartigen Fernblick. Das Angebot der Ferienwohnungen in landwirtschaftlich geprägtem Umfeld soll ergänzt werden durch Einbindung den landwirtschaftlichen Kreislauf. Diese Kombination ist dem Vorhabensträger nur auf diesen, seinen eigenen Flächen möglich.

6. Auswirkungen bei schweren Unfällen

Es wird nicht mit zusätzlichen Auswirkungen gerechnet, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

7. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

Zusätzliche Gutachten waren im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Wie bei allen Eingriffen ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, in wieweit bei den europarechtlich geschützten Arten und nach nationalem Recht streng geschützte Arten Verbotstatbestände ausgelöst werden. Aufgrund fehlender Strukturen ist das Vorkommen artenschutzrechtlich bedeutsamer Arten nicht zu erwarten.

Für die Bearbeitung der Eingriffsregelung wurde der bayerische Leitfaden in Kombination mit der BayKompV verwendet.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken bestehen nur im Bereich der Grundwasserabstände. Sie sollten jedoch auf Grund der Höhenlage und des kellerlosen Bauten nicht problematisch sein.

8. Maßnahmen zur Überwachung

Der Bauherr und Vorhabensträger hat eine Bringschuld zum Nachweis der in den Planungen festgesetzten Maßnahmen. Details werden in einem Städtebaulichen Vertrag mit der Kommune geklärt werden.

Maßnahmen zum Monitoring :

- Überwachen der Umsetzung und des dauerhaften Erhalts bzw. Pflege der Ausgleichsmaßnahmen sowie der Begrünungsmaßnahmen entsprechende den Festsetzungen
- Überprüfung der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl im Baugenehmigungsverfahren sowie Nachweis vor Ort.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Kirchendemenreuth hat am 30.05.2022 einen Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan des Vorhabenträgers Heinrich Fenzl aus Altenparkstein auf der Flurnummer 82 in der Gemarkung Altenparkstein verabschiedet.

Die Familie Fenzl plant auf der Kuppe des Vogelbergs eine Ferienhaussiedlung mit sechs Ferienhäusern, einem Saunagebäude, einem Carport und überdachter Mülleinhausung sowie ein Stallgebäude für Weidetiere. Dieser Bereich soll als „Sondergebiet Ferienhaus“ ausgewiesen werden. Nördlich und unterhalb der Kuppe im Umgriff eines bestehenden Wohnhauses mit Scheune, die auch im Eigentum des Bauherrn ist, sind weitere, der Landwirtschaft dienende Gebäude geplant (Lagerung, Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte, Unterstellscheune).

Diese Fläche soll als „Dörfliches Wohngebiet“ ausgewiesen werden.

Das geplante Gelände wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Natürliche Kleinstrukturen befinden sich im Umgriff der Weidehaltung auf der Kuppe sowie im Bereich der Teiche.

Das Areal liegt im Naturpark Nördlicher Oberpfälzer Wald und im Landschaftsschutzgebiet "Oberpfälzer Hügelland im westlichen Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab". In diesem Landschaftsschutzgebiet soll die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des für die westliche Landkreishälfte typischen Landschaftsbilds bewahrt werden.

Der Erlaubnis bedarf, wer beabsichtigt, innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Veränderungen verschiedenster Art vorzunehmen. Die Änderungen dürfen dem Schutzgedanken nicht widersprechen. Sie dürfen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, das Landschaftsbild, den Naturgenuss oder den freien Zugang zur Natur nicht beeinträchtigen.

Da das geplante Feriendorf in einer derzeit intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche liegen soll, die über keine besonderen landschaftlichen Reize mit Ausnahme der Fernsicht verfügt, wird durch die Maßnahme der Naturgenuss erst Touristen zur Verfügung gestellt. Auf Grund der Standortanforderung „einzigartige Aussicht auf die Landschaft“ kann die dem sanften Tourismus dienende Anlage nicht an den Ort Kirchendemenreuth angebunden werden.

Der Eingriff der Versiegelung wird durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge und die Rückhaltung des Niederschlags vermindert. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch die Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen gemildert. Die Ausgleichsmaßnahmen werden durch Umwandlung des angrenzenden Fichtenforsts, der auch im Eigentum des Vorhabensträgers ist, in einen Laubmischwald umgesetzt.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass durch das Sondergebiet in dem derzeit touristisch nicht attraktiven Areal der Naturgenuss der Fernsicht und des Naturerlebens den Erholungssuchenden zur Verfügung gestellt wird. Durch zahlreiche strukturanreichernde Maßnahmen und die geplante Förderung des Erlebens der landwirtschaftlichen Kreisläufe kann eine umweltverträgliche und zukunftsweisende Tourismusförderung in kleinem Stil entstehen sowie ländliche Arbeitsplätze sichern.