



**3. Änderung des FNP  
im Parallelverfahren zum  
B-Plan „Sondergebiet Ferienhaus“ und  
„Dörfliches Wohngebiet“  
der Gemeinde Kirchendemenreuth  
Fassung vom 30.10.2023**

Vorhabensträger: Heinrich Fenzl  
Altenparkstein 9  
92665 Kirchendemenreuth  
Tel.: 09681/ 612  
info@fenzl-bagger.de

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

<b>TEIL A PLANZEICHNUNG</b>	<b>3</b>
<b>1. Planzeichnung</b>	<b>3</b>
<b>2. Planzeichenerläuterung</b>	<b>3</b>
<b>TEIL B BEGRÜNDUNG</b>	<b>4</b>
<b>1. Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>2. Anlass, Erfordernis und Ziele</b>	<b>4</b>
2.1 Ziel und Zweck der Planung .....	4
2.2. Verfahren .....	4
<b>3. Planung</b>	<b>4</b>
3.1 Begründung der geplanten Darstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	4
3.2 Bebauungskonzept.....	5
<b>4. Umweltbericht</b>	<b>5</b>
4.1 Schutzgut Arten und Biotop .....	5
4.2 Maßnahmen für Arten- und Lebensräume nach BayKompV .....	6
4.3 Eingriffsregelung .....	6
4.4 Schutzgut Boden .....	6
4.5 Schutzgut Wasser .....	6
4.6 Schutzgut Landschaftsbild.....	6
4.7 Schutzgut Mensch .....	6
<b>5. Verfahren und Beteiligung</b>	<b>6</b>
4.1 Übersicht über den Verfahrensablauf .....	6
4.2 Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden .....	6

# TEIL A PLANZEICHNUNG

## 1. Planzeichnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Ausschnitt aus dem  
Flächennutzungsplan

3. Änderung des  
Flächennutzungsplans



Abb. 1

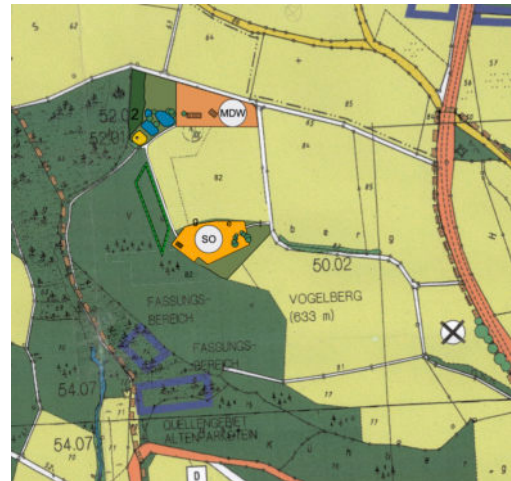


Abb. 2

## 2. Planzeichenerläuterung

Planzeichen Erläuterungen

Rechtsgrundlagen

Darstellungen

Art der baulichen Nutzung

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB



Sondergebiet Ferienhaus

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB



Dörfliches Wohngebiet

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB



Flächen für Maßnahmen  
zum Schutz, zur Pflege und zur  
Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB

# TEIL B BEGRÜNDUNG

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung besteht aus 3 Teilbereichen auf der Flurnummer 82 in der Gemarkung Altenparkstein:

Bereich Sondergebiet Ferienhaus

Bereich Dörfliches Wohngebiet

Bereich Ausgleichsflächen bzw. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

## 2. Anlass, Erfordernis und Ziele

### 2.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Planänderung betrifft Flächen auf und um den Vogelberg. Sie werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und sind über öffentliche Wald- und Feldwege erschlossen. Diese sind jeweils an die B22 angeschlossen. Es gab hier auf Grund der exponierten Lage einen Startpunkt der FLYSPORTS WEIDEN mit einer Schutzhütte. Die Eigentümerin der Fläche, Familie FENZL, möchte den Ort mit der außergewöhnlichen Fernsicht für die touristische Nutzung entwickeln. Dafür sollen zur vorhandenen Schutzhütte noch weitere Ferienhäuser in ähnlichem Stil entstehen (Sondergebiet Ferienhaus). Ergänzt werden soll die Anlage durch ein „Dörfliches Wohngebiet“, ein vorhandenes ehemaliges Bauernhaus mit Scheune. Diese Gebäude sollen saniert und ergänzt werden, zur Lagerung und Verarbeitung von landwirtschaftlichen Produkten. Tourismus und kleinmaßstäbliche Produktion mit ab Hof-Vermarktung sollen sich hier ergänzen.

### 2.2. Verfahren

Das Verfahren wird als Vorhabenbezogenes Bauleitplanungsverfahren durchgeführt.

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 Punkt 4 (Umweltbericht) dieser Begründung beschrieben und bewertet.

## 3. Planung

### 3.1 Begründung der geplanten Darstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 3. Änderung des bestehenden Flächennutzungsplans der Gemeinde Kirchdemenreuth vom 18.12.2000 erfolgt innerhalb des markierten Bereichs (s. Abb. 3) Die derzeit festgesetzten landwirtschaftlichen Flächen werden in einem Teilbereich in „Sondergebiet Ferienhaus“ und „Dörfliches Wohngebiet“ geändert.

### 3.2 Bebauungskonzept

Im Sondergebiet Ferienhaus sollen fünf neue Ferienhäuser einschließlich Saunagebäude, Carport, Mülleinhausung und Stall für Weidetiere entstehen. Das Dörfliche Wohngebiet soll überwiegend der Verarbeitung, Lagerung von landwirtschaftlichen Produkten und für den Service des Sondergebietes Ferienhaus dienen. Im Geltungsbereich liegen auch die Ausgleichsflächen für das Vorhaben.



Abb.3 Übersichtsplan mit Geltungsbereich der 3. Änderung des FNP

## **4. Umweltbericht**

Für einen detaillierten Umweltbericht wird im Sinne der Absichtung auf die Begründung des Bebauungsplans verwiesen. Im Folgenden werden die Umweltbelange zusammenfassend dargestellt.

### 4.1 Schutzgut Arten und Biotope

In dem geplanten Baugebiet liegen keine Biotope der Flachlandkartierung, es liegt im Landschaftsschutzgebiet **LSG "Oberpfälzer Hügelland im westlichen Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab"** und im **Naturpark Nördlicher Oberpfälzer Wald**.

Es befindet sich außerhalb eines Regionalen Grünzugs und außerhalb eines Vorbehaltsgebietes. Flora-Fauna-Habitat Gebiete oder EU- Vogelschutzgebiete sind nicht auf der Fläche vorhanden.

## 4.2 Maßnahmen für Arten- und Lebensräume nach BayKompV

Der Eingriff besteht aus der Überbauung von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen. Auf der Grundlage der BayKompV wurde die Wertigkeit der bestehenden Lebensräume ermittelt.

## 4.3 Eingriffsregelung

Auf der Ebene der Bebauungsplanung wird der Eingriff gewertet, Eingriffsminderungen erarbeitet und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dargelegt.

## 4.4 Schutzgut Boden

Der Boden des geplanten Baugebietes hat eine geringe landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit. Durch die an das Gelände angepasste kellerlose Bauweise werden die Bodenbewegungen möglichst gering gehalten.

## 4.5 Schutzgut Wasser

Das über die Neuversiegelungen zusätzlich anfallende und nicht direkt versickerbare unverschmutzte Regenwasser wird nach dem aktuellen Stand der Technik zurückgehalten, gedrosselt und verzögert oberflächlich versickert.

## 4.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Planungsgebiet umfasst die Kuppe des Vogelberg und aus der nördlich tiefer liegenden Fläche um das vorhandene ehemalige Bauernhaus. Die Flächen sind strukturarm, entsprechend ist die Empfindsamkeit eher gering. Die Ferienhäuser werden mit Gehölzen durchgrünt. Das Umfeld soll landschaftlich gestaltet werden.

## 4.7 Schutzgut Mensch

Die Gesundheit von Menschen aus den umliegenden Orten wird durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt. Durch die touristische Entwicklung wird ein bisher kaum erschlossenes Gebiet mit einzigartiger Fernsicht für den Naturgenuss bereit gestellt. Durch die Bewirtschaftung der Anlage werden einige Arbeitsplätze entstehen.

# **5. Verfahren und Beteiligung**

## 4.1 Übersicht über den Verfahrensablauf

Im Zuge des Bebauungsplanes „Sondergebiet Ferienhaus“ und „Dörfliches Wohngebiet“ wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

## 4.2 Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden

Wird im weiteren Verlauf ergänzt.

Diese Begründung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 30.10.2023.....beschlossen.

Kirchendemereuth, .....

Siegel

Der Bürgermeister

---

(Bürgermeister)