

# UMWELTBERICHT

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet  
Ferienhaus und Dörfliches Wohngebiet am Vogelberg“  
mit integriertem Grünordnungsplan



als Anlage 4 zur Begründung zum Bebauungsplan

Stand: 03.02.2025

**Auftraggeber Projekt:**

**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. Landschaftsarchitektin  
Gisela Fanck-Reiter, Dipl.- Ing. Univ.  
Landschaftsarchitektin

**Bearbeitungsstand:**

03.02.2025

<b>1. Grundlagen und Einleitung</b>	<b>6</b>
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes .....	6
1.1.1 Ziele des Bebauungsplanes.....	6
1.1.2 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	6
1.1.3 Standort .....	7
1.1.4 Städtebaulicher Vertrag .....	7
1.2 Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne .....	8
1.2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) .....	8
1.2.2 Regionalplan Oberpfalz Nord.....	9
1.2.3 Naturpark.....	10
1.2.4 Landschaftsschutzgebiet.....	10
1.2.5 Flächennutzungsplan .....	11
1.2.6 Landschaftsplan .....	12
1.2.7 Kartierte Biotope und Schutzgebiete .....	12
1.2.8 Eingriffsregelung nach dem BNatSchG .....	12
1.2.9 Bodenschutz .....	12
1.2.10 Umgang mit Niederschlagswasser (§55 (2) WHG).....	12
1.2.11 Klimaschutz.....	12
<b>2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands</b>	<b>13</b>
2.1 Schutzgut Fläche und Boden.....	13
2.2 Schutzgut Wasser .....	15
2.3 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt .....	16
2.3.1 Schutzgut Pflanzen.....	16
2.3.2 Schutzgut Tiere .....	20
2.3.3 Schutzgut Biologische Vielfalt .....	21
2.3.4 Auswirkungen .....	21
2.4 Schutzgut Landschaftsbild.....	22
2.5 Schutzgut menschliche Gesundheit .....	24
2.6.1 Erholung .....	24
2.6.2 Lärm .....	24

2.7 Schutzgut Luft und Klima .....	25
2.8 Schutzgut Kultur-und Sachgüter .....	25
2.9 Wechselwirkungen.....	26
<b>3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung/Nullvariante</b>	<b>26</b>
<b>4. Bewertung der Umweltauswirkungen/Prognose bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen</b>	<b>27</b>
4.1 Boden und Fläche.....	27
4.1.1 Auswirkung und Prognose.....	27
4.1.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich .....	28
4.2 Wasser .....	29
4.2.1 Auswirkung und Prognose.....	29
4.2.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich .....	29
4.3 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt .....	29
4.3.1 Auswirkung und Prognose auf die Pflanzenwelt, Tierwelt und die Biologische Vielfalt	29
4.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich (Eingriffsregelung).....	30
4.4.Landschaftsbild.....	32
4.4.1 Auswirkung und Prognose auf das Landschaftsbild .....	32
4.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich .....	32
4.5 Menschliche Gesundheit .....	32
4.5.1 Lärm Auswirkung und Prognose.....	32
4.5.2 Erholung Auswirkung und Prognose .....	33
4.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich .....	33
4.6 Abfälle und Abwasser.....	33
4.6.1 Auswirkung und Entsorgung.....	33
4.7 Luft und Klima.....	33
4.7.1 Auswirkung und Prognose auf Luft und Klima.....	33
4.7.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich .....	34
4.8 Kultur- und Sachgüter.....	34
4.8.1 Auswirkungen Prognose Kultur- und Sachgüter .....	34
4.8.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich .....	34

4.9 Wechselwirkungen.....	34
4.10 Zusammenfassung zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	35
<b>5. Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	<b>36</b>
<b>6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken</b>	<b>36</b>
<b>7. Maßnahmen zur Überwachung</b>	<b>37</b>
<b>8. Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>37</b>
<b>9. Quellenangaben</b>	<b>39</b>

## 1. Grundlagen und Einleitung

Im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. Anlage 1 zum BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, um die Umweltauswirkungen des Vorhabens zu ermitteln und zu bewerten.

Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, ergänzte Fassung von Januar 2007 und Anlage 1 zum BauGB sowie § 2 Absatz 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nummer 2 BauGB.

Nächster Verfahrensschritt für das Bebauungsplanverfahren ist die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Bebauungsplan besteht aus zwei Teilbereichen, die nicht unmittelbar aneinandergrenzen, jedoch über einen privaten Weg miteinander verbunden sind. Beide befinden sich auf der Fl.Nr. 82 in der Gemarkung Altenparkstein. Das Sondergebiet Ferienhaus (SO) ist ca. 1,08 ha groß, das Dörfliche Wohngebiet (MDW) 0,92 ha. Zum MDW gehören noch drei Teiche. Der unterste dient als Schönungsteich für das vorhandene Ferienhaus und den Zweitwohnsitz. Das bestehende Ferienhaus soll durch fünf weitere im ähnlichen Stil ergänzt werden, im MDW soll das bestehende Wohnhaus vergrößert und eine zusätzliche Scheune errichtet werden.

Anlass für die Bauleitplanung ist das bestehende und grundsätzlich genehmigte Ferienhaus auf dem Grundstück. Da es größer als in der Baugenehmigung angegeben gebaut wurde, droht der Abriss. Um ein Baurecht herzustellen, wurde die Erweiterung als Ferienhaussiedlung mit insgesamt sechs Hauptgebäuden auf dem Vogelberg geplant. Das als Zweitwohnsitz bestehende Wohnhaus soll als dauerhafter Wohnsitz und Betriebsstätte gesichert und ausgebaut werden.

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

#### 1.1.1 Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan soll einerseits eine Kuppenlage mit Weitsicht als Sondergebiet für Ferienhäuser und der bestehende ehemalige Bauernhof mit Scheune, der derzeit als Zweitwohnsitz der Familie Fenzl fungiert, als Betriebsstätte ausgebaut werden. Die Flächen liegen außerhalb der Ortslage Kirchendemmenreuth. Die geplante Bebauung greift die im Umfeld typischen Einzelhoflagen, bestehend aus einzelnen oder wenigen Wohngebäuden mit Stallungen und Gerätescheunen, auf. Ziel ist, die einerseits kaum einsehbare und gleichzeitig mit guter Weitsicht ausgestattete Lage touristisch in kleinem Maßstab zu entwickeln und die vorhandene ehemalige Betriebsstätte wieder zu beleben.

#### 1.1.2 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan soll ein Sondergebiet Ferienhaus mit GRZ 0,15 und ein Dörfliches Wohngebiet mit GRZ 0,25 am Vogelberg ausgewiesen werden. Die GRZ inkludiert alle Haupt- und Nebengebäude. Die GRZ darf durch Wege, Terrassen, Stützmauern um 50 - 60% überschritten werden (siehe Begründung des Bebauungsplanes Teil B I 3.). Das SO besteht aus

sechs Ferienhäusern, davon eines bestehend (Haus 1). Die Grundfläche der Gebäude liegt zwischen 53m<sup>2</sup> (Haus bestehend) und 120m<sup>2</sup>, Ausbau Erdgeschoss mit Dachgeschoss ohne Keller. Als Nebengebäude sind geplant: Saunagebäude, Carport mit Müllsammelstelle, sowie ein Stallgebäude, das für Weidetiere errichtet werden soll. Diese sollen die Grünflächen um das Sondergebiet beweidet werden. Je Ferienhaus soll nur eine Wohnung vermietet werden können.

Das Dörfliche Wohngebiet besteht aus einem Wohngebäude und einer Scheune. Das Gebäude soll als landwirtschaftliche Betriebsstätte erweitert werden. Dazu soll das Wohngebäude einen Anbau erhalten und eine weitere Scheune soll errichtet werden.

Die GFZ im SO beträgt 0,15 und im MDW 0,25, da nur ein Vollgeschoss erlaubt ist. Ein Dachgeschoss mit Aufenthaltsräumen ist für die Hauptgebäude zwar erlaubt, da aber weniger als 2/3 der Grundfläche eine Raumhöhe von 2,30m erreicht, gilt es nicht als Vollgeschoss. Die GFZ ist nach §20 BauNVO nur von Vollgeschossen zu ermitteln (siehe Begründung des Bebauungsplanes Teil B I 3.).

### 1.1.3 Standort

Das geplante Baugebiet Sondergebiet Ferienhaus und Dörfliches Wohngebiet „Am Vogelberg“ liegt auf einer Anhöhe von 633m, dem sogenannten Vogelberg und ist ca. 700m Luftlinie von Kirchendemenreuth bzw. 800m von Altenparkstein entfernt. Das Gelände ist überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. In den Jahren 1991 bis 2018 wurde die Kuppe als Außenstart- und Landeplatz für Hängegleiter genutzt und hierfür eine genehmigte Schutzhütte errichtet.

Der Standort zeichnet sich durch die Höhenlage durch eine einzigartige Fernsicht aus (Blick vom Oberpfälzer Wald hinunter in das Oberpfälzer Hügelland, das unterhalb der markanten sogenannten Fränkischen Linie liegt, einer markanten Störungszone, entlang der das kristalline Grundgebirge durch die tieferliegenden Sedimentplatten vor ca. 50 Mill. Jahren auf Grund der Alpenbildung hochgedrückt wurde.

Die Fläche liegt im Außenbereich, entsprechend wird der Eingriff gemäß Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" gemäß den Regeln des Baugesetzbuches behandelt.

### 1.1.4 Städtebaulicher Vertrag

Im städtebaulichen Vertrag werden die nachfolgenden Regelungen mit umweltrelevanten Bezug getroffen:

Es ist eine Baupflicht vorgesehen, nach der der Grundstückseigentümer mindestens ein Ferienhaus errichten muss, wobei die Lage gemäß Bebauungsplan frei gewählt werden kann. Die vollständigen Unterlagen für die Durchführung eines Genehmigungsverfahren sind innerhalb von 36 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes einzureichen. Die Bebauung ist spätestens innerhalb von 72 Monaten, nach dem mit dem Bau begonnen werden darf, fertigzustellen. Im Falle der Nichteinhaltung der Fristen ist die Gemeinde Kirchendemenreuth berechtigt, den Bebauungsplan aufzuheben, ohne dass der Grundstückseigentümer Schadensersatz- oder Entschädigungsansprüche geltend machen kann.

Der Grundstückseigentümer wird sich verpflichten, die Vorgaben des Entwässerungskonzeptes und der Schmutzwasserentsorgung einzuhalten (siehe Begründung des Bebauungsplanes Teil B II 3. und Teil D 4.2.4). Bei Nichteinhaltung kann die Gemeinde Kirchendemenreuth eine Vertragsstrafe ansetzen.

Der Grundstückseigentümer wird sich verpflichten, die grünordnerischen Festsetzungen (siehe Begründung des Bebauungsplanes Teil B III) und die Ausgleichsmaßnahmen Zug um Zug mit dem Fortschreiten der Bebauung umzusetzen.

Der Vorhabenträger wird sich verpflichten, die Erschließungsstraßen auf den notwendigen Breiten auszubauen und zu unterhalten (siehe Erschließungsplan). Gegebenenfalls hat er dafür zu sorgen, dass es an der B22 eine Müllübergabestelle gibt, zu der der Bauherr den gesammelten Müll transportieren muß.

## 1.2 Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne

### 1.2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

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

- 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.

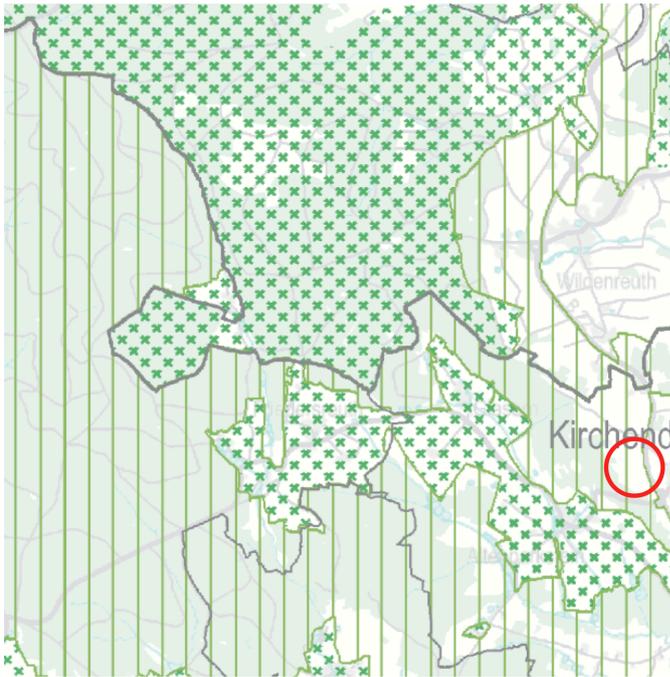


Abb. 1: Zielkarte Landschaft und Erholung, Regionalplan Oberpfalz Nord, roter Kreis ist der Eingriffsort, grüne Kreuze bedeuten Landschaftliches Vorbehaltsgebiet, die senkrechten Striche geben das Landschaftsschutzgebiet an.

### 1.2.2 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 B I Natur und Landschaft 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.“

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.

**Regionalplan Oberpfalz-Nord heißt es unter B IV Wirtschaft, 7. Tourismus:**

Zur Sicherung des Tourismus als bedeutsamen Wirtschaftsfaktor in der Region sollen

- vorhandene Angebote weiterentwickelt und vernetzt,
- geeignete Marktnischen und neue Zielgruppen erschlossen,
- vielfältige und zeitgemäße Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen und die Servicequalität erhöht,

- Maßnahmen zur Verlängerung der Saison ergriffen und
- verstärkt auch grenzüberschreitende Angebote entwickelt werden.

### 1.2.3 Naturpark

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**.

### 1.2.4 Landschaftsschutzgebiet

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

Die Grenze des LSG im Osten des Planungsumgriffs stellt die B22 dar.

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.

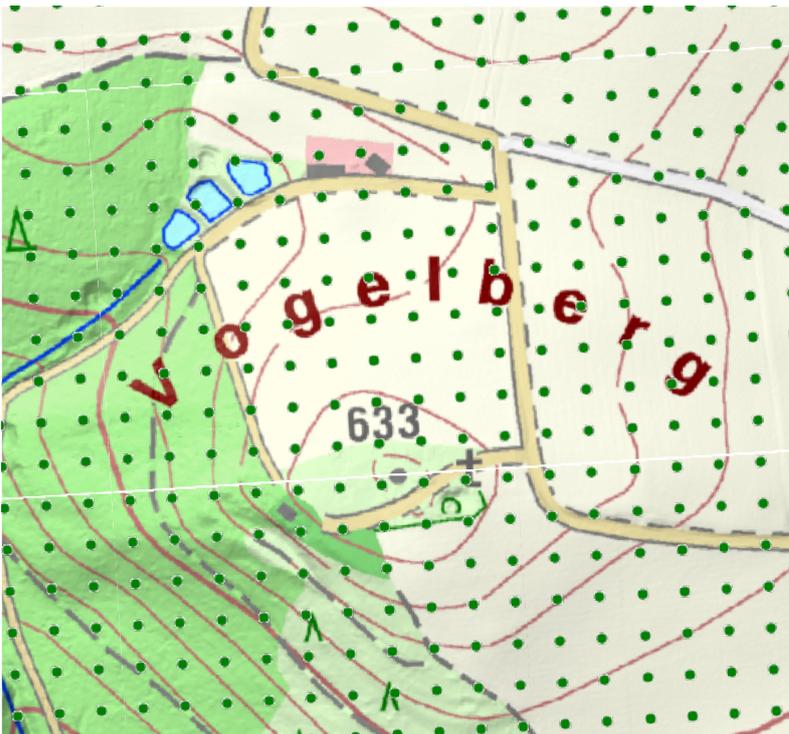


Abb. 2: Darstellung Landschaftsschutzgebiet (grüne Punkte), Grundlage: Bayernatlas

### 1.2.5 Flächennutzungsplan

Die vorliegende Fassung wurde 2001 beschlossen. Der Abgleich der Darstellungen im FNP mit der aktuellen Situation vor Ort oder den Festsetzungen laut Bayernatlas ergab Folgendes: Das Naturdenkmal auf der Kuppe des Vogelbergs, sowie das angrenzende Waldstück sind bis auf einzelne Bäume (siehe Bebauungsplan) nicht mehr vorhanden.

Das Biotop 50.02 entlang dem Landwirtschaftlichen Weg ist gegenüber den Angaben des Bayernatlas deutlich kleiner und hat eine neue Nummer erhalten: 6238-1151-001. Die Fläche wird als magere Altgrasflur eingestuft.

Das Biotop 52.03 ist aktuell nicht mehr vorhanden.

Die im FNP eingezeichneten Wasserflächen westlich des geplanten Dörflichen Wohngebietes liegen anders im Gelände.

Die Fassungsgebiete der Quellengebiete an der bewaldeten Hangkante südlich des geplanten Baugebietes sind im Bayernatlas nicht mehr dargestellt und nicht mehr in Betrieb.

### 1.2.6 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Kirchendemenreuth nicht vor.

### 1.2.7 Kartierte Biotop und Schutzgebiete

Amtlich kartierte Biotop liegen nicht im Eingriffsgebiet. Die Biotop Nr. 6238-1151-001 Magere Altgrasflur am Vogelberg westlich Kirchendemenreuth und 6238-1150-001, Erlensaum nördlich Altenparkstein liegen außerhalb des geplanten Baugebietes.

### **Artenschutz**

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten nach zustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Verletzungs- und Tötungsverbot) und wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören (Störungsverbot). Es ist außerdem verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Beschädigungs- und Zerstörungsverbot für Fortpflanzungs- und Ruhestätten).

### 1.2.8 Eingriffsregelung nach dem BNatSchG

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der erforderliche Ausgleich wurde berechnet und wird durch den Vorhabenträger auf eigenem Grundstück umgesetzt. Der Grundstückseigentümer wird verpflichtet, die erforderlichen Kosten für die Umsetzung zu tragen.

### 1.2.9 Bodenschutz

Nach § 1a BauGB sind folgende Ziele des Bodenschutzes zu beachten:

„(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald und für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. ...“

### 1.2.10 Umgang mit Niederschlagswasser (§55 (2) WHG)

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder verdunstet werden.

### 1.2.11 Klimaschutz

Das Baugesetzbuch formuliert folgende Ziele zur klimagerechten Siedlungsentwicklung in § 1 BauGB: "Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, ...den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern...." sowie in § 1a BauGB: "Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die Ziele des Klimaschutzes werden hier durch die Begrenzung der Versiegelung eingehalten.

## 2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

### 2.1 Schutzgut Fläche und Boden

Das Plangebiet liegt westlich von Kirchendemenreuth auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche. Die Flächengrößen und Art der Nutzung und Ausstattung wurden im Rahmen der Eingriffsermittlung ermittelt, bewertet und dargestellt (siehe Teil A - 3. der Begründung).

#### Flächenaufteilung SO und MDW:

Wege, wassergebunden befestigt (SO)	18 m <sup>2</sup>
Wege, wassergebunden befestigt (MDW)	57 m <sup>2</sup>
Gebäude mit Terrassen und Stützmauer (SO)	126 m <sup>2</sup>
Gebäude und Nebengebäude (MDW)	304 m <sup>2</sup>
Intensivgrünland (SO)	5515 m <sup>2</sup>
Intensivgrünland (MDW)	602 m <sup>2</sup>
Intensivgrünland brechgefallen (SO)	167 m <sup>2</sup>
Acker (SO)	1058 m <sup>2</sup>
Acker (MDW)	2419 m <sup>2</sup>
Gehölzflächen (SO)	130 m <sup>2</sup>
Bäume, Baumgruppen (SO)	498 m <sup>2</sup> (9 Stück)
Bäume, Baumgruppen (MDW)	41 m <sup>2</sup> (1 Stück)

#### Außerhalb der Fläche für Sondergebiet und Dörfliches Wohngebiet befinden sich weitere Flächen innerhalb es Geltungsbereiches:

Wege, wassergebunden befestigt	1971 m <sup>2</sup>
Intensivgrünland	2581 m <sup>2</sup>
Acker	2041 m <sup>2</sup>
Bäume, Baumgruppen	441 m <sup>2</sup> (6 Stück)
Wasserflächen	1536 m <sup>2</sup>
Intensivgrünland brachgefallen	590 m <sup>2</sup>
Vorwald	124 m <sup>2</sup>



Abb. 3: Blick Richtung geplantes Dörfliches Wohngebiet



Abb. 4: Blick Richtung geplantes Sondergebiet

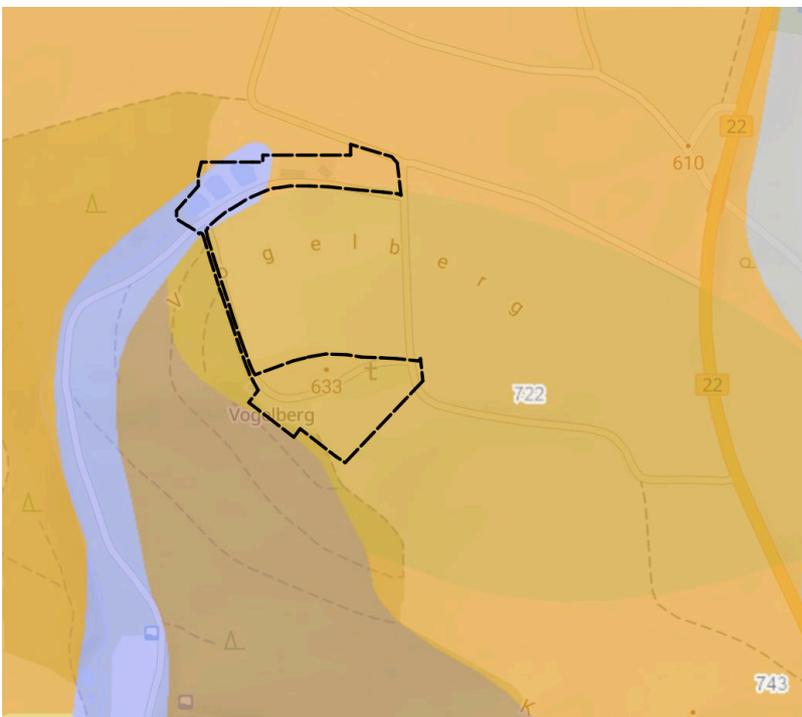


Abb. 5: Bodenkarte, Grundlage: Bayernatlas

	722 Braunerde, aus skelteleförendem Sand Grussand (Ampholit, Diorit, Gabrro)		76b Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus skelteleförenden Schluff bis Lehm selten aus Ton / Talsediment)
	743 Braunerde, aus skelteleförendem Sand Grussand (Granit, Gneis)		Umgriff Sondergebiet
	717 Braunerde, podsolig und gering verbreitet Braunerde Regosol aus (Kyro-) Sandgrus bis Grus (Granit, Gneis)		Umgriff Dörfliches Wohngebiet
			Geltungsbereich

Die **Böden** im Plangebiet im Bereich des Sondergebiets „Ferienhaus“ und dem Dörflichen Wohngebiet bestehen überwiegend aus Braunerden mit (skelettförendem) Sand und Grussand. An das Dörfliche Wohngebiet angrenzend im Bereich der Teiche befinden sich Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettförendem) Schluff bis Lehm. Südwestlich

an das Sondergebiet grenzen podsolige Braunerden. Die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit auf der Eingriffsflächen wird laut Bayernatlas mit 1 bzw. sehr gering bewertet (Bodenschätzung 0-27).

Gleichzeitig ergeben sich jedoch keine hohen 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.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens kann durch den Grus- und Sandanteil als gut bezeichnet werden.

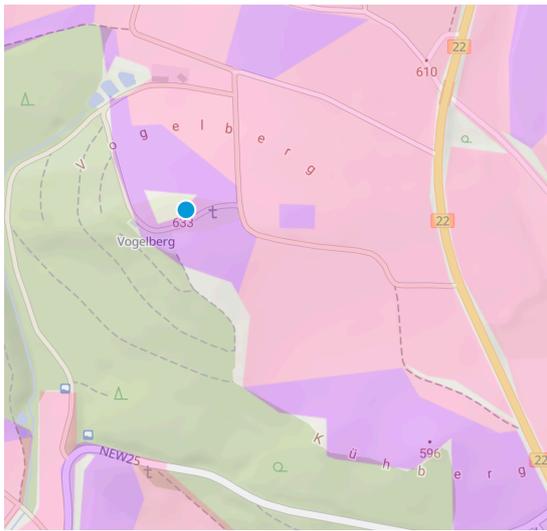


Abb. 6: Bodengütekarte, Grundlage: Bayernatlas, Violett: Wertigkeit 1, geringe Ertragsfähigkeit

Laut SG 42 Bauleitplanung im LRA Neustadt a.d.W. liegen im Planungsgebiet keine in ABuDIS erfassten Altlasten.

### Wertung:

Da es sich bei der Fläche des geplanten Baugebietes um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt, ist der natürliche Bodenaufbau anthropogen überprägt.

Bedingt durch die gegebenen Nutzungen und die geringen Potentiale um besonders wertvolle gefährdete Biotope zu tragen ist das Schutzgut Boden von **geringer Bedeutung**.

## 2.2 Schutzgut Wasser

Das geplante Sondergebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet, in keinem Bereich mit hohem Grundwasserstand (Ausnahme Teiche, die nicht überplant werden) und es liegt an keinem natürlichen Still- oder Fließgewässer. Die in der Bruchkante liegenden Quellschutzgebiete liegen außerhalb des Einflussbereichs des geplanten Baugebiets.

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.

Über die Grundwassersituation liegen keine Angaben vor. Auf Grund der geologischen Situation und der Höhenlage werden voraussichtlich keine Grundwasserschichten angeschnitten werden. Durch die hügelige Landschaft wird der Flurabstand zum Grundwasser unterschiedlich sein. Auf der Kuppe des Vogelbergs ist mit höherem Flurabstand zu rechnen als in der Senke des geplanten Dörflichen Wohngebietes. Da jedoch der am nächsten liegende Teich der

Teichanlage 2m tiefer liegt als das geplante Dörfliche Wohngebiet und keine Keller vorgesehen sind, ist davon auszugehen, dass der Flurabstand ausreichend ist.

Es könnte bei Starkregenereignissen zu erhöhtem Zufluss von Niederschlagswasser von den landwirtschaftlichen Flächen oberhalb des geplanten Dörflichen Wohngebiets kommen.

**Wertung:**

Das Schutzgut Oberflächenwasser hat im Plangebiet **geringe Bedeutung**. Dem Grundwasser wird auf Grund der nicht vorhandenen Schutzgebiete **geringe** beigemessen.



Abb. 7: Teiche

## 2.3 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

### 2.3.1 Schutzgut Pflanzen

*(Darstellung: Plan Bestand und Bewertung gem. BayKompV A3 Eingriff und Ausgleich, Anlage 3 der Begründung)*

Im Planungsraum finden sich verschiedene Biotop- und Nutzungstypen (Lebensraumtypen). Diese werden in der folgenden Tabelle gelistet und gemäß BayKompV bewertet. Nicht alle von ihnen sind im Zuge des Vorhabens betroffen.

Im Gebiet sind weder gemäß §30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotope noch im ABSP als bedeutsam ausgewiesene Lebensräume vorhanden.

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.

Der Umgriff und die Ufer der Teiche sind gemäht und ohne Ufervegetation.

In der Nähe der vorhandenen Scheune im geplanten Dörflichen Wohngebiet steht ein Holunder und drei Fichten.

Teilflächen um den Zweitwohnsitz bei der Scheune und auf der Kuppe werden für Holzablage genutzt und hier entstand entsprechend ruderaler Bewuchs.

Die **Potentielle Natürliche Vegetation** im Planungsgebiet ist laut finweb des Landesamtes für Umweltschutz Bayern der Hainsimsen-Tannen-Buchenwald. Die vorherrschenden Baumarten dieser Gesellschaft sind:

*Fagus sylvatica*, *Abies alba*, *Quercus petraea*, *Quercus robur*, *Pinus sylvestris*, *Sorbus aucuparia*, *Betula pendula*, *Populus tremula* und *Salix caprea*.

#### **Wertung:**

In der folgenden Tabelle werden die Biotop- und Nutzungstypen des geplanten Baugebietes aufgelistet und bewertet gemäß BayKompV und Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
BNT, Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung	WP	GRZ/ Eingriffs- faktor	Aus- gleichsbe- darf (WP)
<b>Fläche für Sondergebiet Ferienhaus</b>					
P21 Kleingarten, strukturarm	257,98	Gering	3	0,35	270,88
V31 Fußwege, versiegelt (Terrasse)	60,30	Gering	0	-	-
V32 Wirtschaftswege befestigt	456,36	Gering	3	b)	0,00
V32 Wirtschaftswege befestigt	17,97	Gering	3	0,35	18,87
X4 Gebäude	65,73	Gering	0	-	-
W21 Vorwälder auf natürlich entwickelten Böden	124,02	Mittel	8	0,35	347,26
L62 Sonstige standortgerechte Laubmischwälder, mittel	6,23	Mittel	8	0,35	17,44
G12 Intensivgrünland, brachgefallen	166,59	Gering	3	0,35	174,92
G11 Intensivgrünland	5514,92	Gering	3	0,35	5790,67
A11 Intensiv bewirtschafteter Acker ohne Segetalvegetation	1057,91	Gering	3	0,35	1110,81
B312 Baumgruppen, überwiegend standortgerecht, mittlere Ausprägung	497,84	Mittel	8	a)	0,00
<b>ZWISCHENSUMME 1</b>	<b>8225,85</b>				<b>7730,84</b>
<b>Fläche für Dörfliches Wohngebiet</b>					
A11 Intensiv bewirtschafteter Acker ohne Segetalvegetation	2419,06	Gering	3	0,50	3628,59
G11 Intensivgrünland	601,63	Gering	3	0,50	902,45
B312 Baumgruppen, überwiegend standortgerecht, mittlere Ausprägung	40,44	Mittel	8	a)	0,00
X4 Gebäude	303,62	Gering	0	-	-
V32 Wirtschaftswege befestigt	56,97	Gering	3	b)	0,00
<b>ZWISCHENSUMME 2</b>	<b>3421,72</b>				<b>4531,03</b>
<b>Geltungsbereich, sonstige Flächen (vorhandene Wege, Teichanlage, Flächen gem. §9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)</b>					
V32 Wirtschaftsweg	1532,982	Gering	3	b), c)	0,00
G12 Intensivgrünland, brachgefallen	424,986	Gering	3	c)	0,00
G11 Intensivgrünland	1427,182	Gering	3	c)	0,00
A11 Intensiv bewirtschafteter Acker ohne Segetalvegetation	639,155	Gering	3	c)	0,00
B312 Baumgruppen, überwiegend standortgerecht, mittlere Ausprägung	440,768	Mittel	8	a), c)	0,00
S22 Sonstige naturfremde bis künstliche Stillgewässer	1536,178	Gering	3	c)	0,00

Eingriffs Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Kompensationsbedarf			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung	Entsiegelungs-faktor	Kompensations-umfang (WP)
1a	G11	Intensivgrünland	3	V32	Weg, befestigt	1	44,66	2	0	89,32
1b	G11	Intensivgrünland	3	V32	Weg, befestigt	1	44,95	2	0	89,90
2	G12	Intensivgrünland, brechgefallen	5	V32	Weg, befestigt	1	18,68	4	0	74,70
3a	A11	Acker, intensiv	2	V32	Weg, befestigt	1	229,57	1	0	229,57
3b	A11	Acker, intensiv	2	V32	Weg, befestigt	1	55,97	1	0	55,97
<b>ZWISCHENSUMME 3</b>										<b>539,46</b>
<b>GESAMTSUMME</b>										<b>12801,34</b>

Begründung für den Planungsfaktor 0	Begründung	Sicherung
a) Schutz der bestehenden Einzelbäume und Baumgruppen. Eingriff wird vermieden und muss somit nicht bilanziert werden. Siehe Bestandserfassung	Erhalt von schutzwürdigen Einzelbäumen und Baumgruppen (B312)	Festsetzung im B-Plan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
b) Der bestehende Wirtschaftsweg bleibt bestehen. Eingriff wird vermieden und muss somit nicht bilanziert werden. Siehe Bestandserfassung	Erhalt des Wirtschaftsweges in Form und Art (V32)	Festsetzung im B-Plan nach §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
c) Die Grünflächen außerhalb der Bauflächen werden durch Eingrünungsmaßnahmen aufgewertet.	Kein Baurecht außerhalb der Bauflächen, keine Versiegelung	Festsetzung im B-Plan nach §9 Abs. 1 Nr. 11, Nr. 15, Nr. 16, Nr. 20 BauGB

Der Berechnung zu Folge werden für die geplante Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes und des Sondergebietes Ferienhaus 12801,34 Ausgleichspunkte benötigt.



Abb. 8: Baumgruppe unterhalb der Kuppe des Vogelbergs

### 2.3.2 Schutzgut Tiere

Der Wald grenzt an das geplante Baugebiet, die Häuser 1 und 2 stehen direkt am Waldrand.

Der Waldbestand besteht südwestlich des geplanten Sondergebietes aus Niederwald und gefällttem Fichtenbestand. Der Niederwald war für die Flugschneise der Drachenflieger angelegt worden und anschließend als Ausgleichsfläche von der UNB Neustadt a.d. Waldnaab im Rahmen der Genehmigungsplanung zur Sanierung der Schutzhütte im Jahr 2018 festgelegt worden. Die Ausgleichsfläche betrug 8452m<sup>2</sup>.

Teile der Fläche im Umgriff der neuen und geplanten Gebäude werden nach wie vor vom Antragsteller niederwaldartig unterhalten. Durch die Ausweisung als Sondergebiet wird dieser Niederwald und die dort lebenden Tiere (Insekten, Vögel, Niederwild) nicht beeinträchtigt.

Die Eingriffsfläche selbst wurde als Intensivacker, Intensivgrünland, Intensivgrünland brachgefallen, gärtnerisch gestaltete Fläche um das Bestandsgebäude erfasst. Die vorhandene Baumgruppe bleibt erhalten. Im geplanten Dörflichen Wohngebiet kommen noch naturferne Teichflächen hinzu, die jedoch nicht verändert werden.



Abb. 9: angrenzender Niederwald



Abb. 10: Blick vom Vogelberg zum geplanten Dörflichen Wohngebiet, Ackerflächen

### **Wertung:**

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

### 2.3.3 Schutzgut Biologische Vielfalt

Unter dem Begriff „biologische Vielfalt“ (Biodiversität) versteht man die

- Vielfalt der Arten
- Vielfalt der Lebensräume
- genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten

(Convention on Biological Diversity, Article 2, 1992).

Das Eingriffsgebiet ist durch verschiedene Vegetationstypen gekennzeichnet:

Grünland, Acker, Baumbestände, Wasserflächen. Da die Flächen überwiegend intensiv genutzt werden oder standortfremde Arten aufweisen (Gartenbereich), ist im Eingriffsbereich **keine nennenswerte biologischen Vielfalt vorhanden**.

### 2.3.4 Auswirkungen

Durch die Realisierung des Baugebiets werden überwiegend als Acker intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen, die nur eine relativ geringe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren aufweisen. Der angrenzende, für den Artenschutz wesentlich wertvollere Wald bleibt mit seiner Vielfalt und seinen Lebensräumen auch nach Durchführung des Eingriffs erhalten.

Neben dem unmittelbaren Lebensraumverlust durch Überbauung und Umbruch können benachbarte Lebensraumstrukturen grundsätzlich auch durch indirekte Effekte wie Verlärmung, Beschattung, Veränderungen des Kleinklimas etc. beeinträchtigt werden. Die räumliche Nähe zu der Bundesstraße B22 mit ihren Emissionen bzw. Störungen durch Lärm oder Licht ist, insbesondere für empfindliche Arten der Fauna, als bestehende Vorbelastung zu werten. Erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen sind deshalb nicht zu erwarten.

Baubedingte Auswirkungen durch Zerschneidung von Lebensräumen von Arten mit größeren Arealansprüchen gibt es nicht, da keine großflächigen Biotopkomplexe neu zerschnitten werden. Die neu entstehende großflächige Eingrünung trägt zur Minderung des Eingriffs bei. Während des Baubetriebs ist mit gewissen Beeinträchtigungen zu rechnen. Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit als gering einzustufen.

Sowohl im Hinblick auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten sowie die Europäischen Vogelarten gelten folgende Verbote:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören der Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tötungsverbot: Gefahr von Kollisionen, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadenvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht. Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

**Aufgrund fehlender Strukturen ist das Vorkommen artenschutzrechtlich bedeutsamer Arten nicht zu erwarten, deshalb sind weiterführende Untersuchungen, insbesondere eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, nicht nötig.**

## 2.4 Schutzgut Landschaftsbild

Das geplante Baugebiet liegt im Vorderen Oberpfälzer Wald mit Höhen und im Teilraum Kirchendemenreuther Hügelland. Die stark bewegte Hügellandschaft liegt auf 500 - 650 m Höhe, im Norden und Osten wird sie von Fichtelnaab und Waldnaab begrenzt, im Südwesten verläuft ca. 100 m hohe Geländestufe zum Parksteiner Land. Diese geologische Bruchkante der Fränkischen Linie verläuft westlich des Planungsgebietes. Sie zeigt sich durch den steilen Abfall des Geländes um ca. 100 m. Der Steilhang ist bewaldet und markiert die variskische Hebung des Grundgebirges. Außerdem konnte sich im angrenzenden Oberpfälzer Becken- und Hügelland Magma einen Weg an die Oberfläche bahnen: Basaltische Vulkankegel wie der Parkstein und der Rauhe Kulm zeugen vom Vulkanismus während des Tertiärs.

Die landwirtschaftlich geprägte, intensiv genutzte, offene Kulturlandschaft hat einen geringen Waldanteil. Es gibt wenig ausgeprägte Talräume, eine geringe Siedlungsdichte mit zahlreichen kleinen dörflichen Siedlungen.

Der Vogelberg im Planungsgebiet erreicht eine Höhe von 633 m. Von der Anhöhe des Vogelbergs kann man in die Weite des Oberpfälzer Beckens mit seinen Basaltkuppen schauen.

Der Vogelberg ist durch die Bewaldung der Fränkischen Linie von dem tiefer gelegenen Bruchschollenland nicht einsehbar. Er kann von den Hochlagen im Osten, zwischen Döltsch und Steinreuth aus gesehen werden.



Abb. 11: Blick von der Verbindungsstraße Steinreuth-Kirchendenreuth, mittig im Bild die Kuppe des Vogelbergs



Abb. 12: Blick von Altenparkstein Richtung Bruchkante Fränkische Linie, Das geplante Baugebiet wäre vom tiefergelegenen Oberpfälzer Hügelland aus nicht einsehbar



Abb. 13: Blick vom landwirtschaftlichem Höhenweg zwischen Döltsch und Kirchendenreuth, hier ist die Kuppe des Vogelbergs einsehbar

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.

Es ist ein intensiv landwirtschaftlich geprägter Raum. Es herrscht eine geringe Siedlungsdichte mit zahlreichen kleinen dörflichen Siedlungen. In Parkstein liegen ausgedehnte Gewerbegebiete.

Der Vogelberg liegt im Landschaftsschutzgebiet „Oberpfälzer Hügelland im westlichen Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab“, das Eingriffsgebiet jedoch weist bis auf den herrlichen Blick keine landschaftlich besonders reizvollen Strukturen auf.

Der Flächennutzungsplan aus dem vorigen Jahrhundert stellt noch ein Feldgehölz auf der Bergkuppe dar sowie eine Feuchtbiotopfläche im Bereich der Teiche. Diese Strukturen sind inzwischen verschwunden und großflächiger, intensiver Landwirtschaft gewichen. Eine gewisse Vorbelastung im Planungsgebiet stellt die B22 dar, die Kirchendemenreuth vom Planungsgebiet trennt und von Norden in Richtung Südosten verläuft.

#### **Wertung:**

Die Fränkische Bruchkante wird als visuelle Leitlinie mit hoher Fernwirkung in der Landschaftsbildbewertung des LFU beschrieben. Diese Wirkung wird vom unterhalb liegenden Oberpfälzer Hügellandes wahrgenommen. Das geplante Baugebiet ist auf Grund der Bewaldung der Bruchkante nicht sichtbar. 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 die Lage des geplanten Baugebietes entsprechend nur eine **mittlere Bedeutung** zugewiesen.

## 2.5 Schutzgut menschliche Gesundheit

Die Betroffenheit des Menschen stellt sich in der Regel durch

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

### 2.6.1 Erholung

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. Ein Wanderweg verläuft am bewaldeten Hang der Bruchkante, Radwegverbindungen auf vorhandenen Gemeindeverbindungsstraßen führen am Fuß der Bruchkante entlang und weiter über die Hochlagen zwischen Kirchendemenreuth, Döltsch und Steinreuth.

### 2.6.2 Lärm

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.

#### **Wertung:**

Die Bedeutung für die menschliche Gesundheit ist als **gering** einzustufen

## 2.7 Schutzgut Luft und Klima

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

Das Klima liegt in einem Übergangsbereich zwischen ozeanisch und kontinental geprägten Klimaten und gehört zum Klimabezirk „Vorderer Oberpfälzer Wald“. Die Temperaturextreme sind ausgeprägter und die Niederschläge geringer als in stärker ozeanisch beeinflussten Gebieten. Die Jahresmittel der Lufttemperatur liegen zwischen 7 und 8 °C. Die mittleren Jahresniederschläge liegen bei 750 mm.

Die Vegetationsperiode ist wegen der geringeren Durchschnittstemperaturen mit 200 Tagen relativ kurz. Wie der Klimaatlas des Deutschen Wetterdienstes zeigt, befindet sich Deutschland in einem Wandel zu wärmerem Klima, der zu Stress an der etablierten Vegetation führen wird. Extreme Wetterereignisse werden wahrscheinlich zunehmen und auch die klimatischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum ändern.

Die Jahresmitteltemperatur im Raum Kirchendemenreuth betrug 2023 9,7 Grad Celsius.

(Quelle: Weather Sparks).

Gebiete mit fachlichen Festsetzungen bezüglich Klima und Luft sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

### Wertung:

Entsprechend ist die Bedeutung des geplanten Baugebietes für Luft und Klima **gering** einzuschätzen.

## 2.8 Schutzgut Kultur-und Sachgüter

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

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.

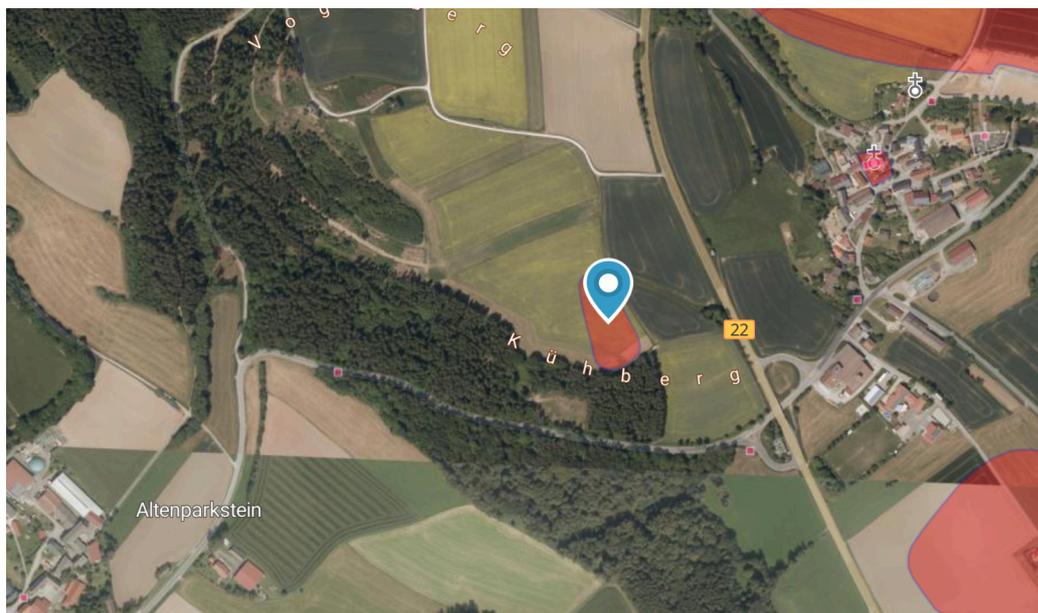


Abb. 14: Ausschnitt aus Bayernatlas, rote Fläche ist eine Freilandstation.

**Wertung:**

Die Bedeutung des Planungsraumes für Kultur- und Sachgüter sind den Ausführungen gemäß als **gering** einzustufen.

## 2.9 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.

## 3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung/Nullvariante

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine anderweitigen Planungen bekannt, die potentiell Einfluss auf den derzeitigen Zustand des Plangebietes haben könnten.

Dies bedeutet, dass prognostisch eine Weiterentwicklung des Ist-Zustandes zu erwarten ist. Bedeutende bzw. schnelle Änderungen im Flächenverhältnis der gegebenen Biotop- und Nutzungstypen werden sich mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht ergeben. Mit relativ hoher Wahrscheinlichkeit werden im Bebauungsplangebiet auch ohne Umsetzung des Projektes rückläufige Entwicklungen der Wälder im Zuge der weiterhin zu erwartenden Klimaveränderungen in Verbindung mit Schädlingsbefall sichtbar werden. Dem Bauherrn gehören die Wälder unterhalb des geplanten Baugebietes und diese werden bereits seit einigen Jahren in Richtung Laubmischwälder umgebaut, so dass der schützende Wald auf der Bruchkante langfristig erhalten bleibt.

Die von Herrn Fenzl geplante Baugebiete würden für eine sanfte touristische Entwicklung und Aufwertung des bisher nicht entwickelten Potentials „Fernsicht“ bedeuten. Damit verbunden wäre regionale Wertschöpfung und Sicherung des bäuerlichen Nebenerwerbsbetriebes. Für die Schutzgüter würde dadurch keine Verschlechterung oder Verbesserung eintreten.

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
Landschaftsbild	ändert sich nicht
Luft/Klima	ändert sich nicht
Kultur- und Sachgüter	Die bestehende Hofstelle verfällt.

## 4. Bewertung der Umweltauswirkungen/Prognose bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

### WIRKFAKTOREN:

Es wird zwischen baubedingten, anlagebedingten und nutzungsbedingten Wirkungen unterschieden.

**Baubedingt:** Wirkungen auf die Umwelt, die durch die Herstellung der baulichen Anlagen hervorgerufen werden (Lärm, Staub, Erschütterungen durch die Durchführung der Baumaßnahmen, zeitlich begrenzt)

**Anlagebedingt:** Wirkungen auf die Umwelt, die durch die Existenz der baulichen Anlage entstehen (Versiegelung, Klimaveränderung)

**Betriebsbedingt:** Wirkungen auf die Umwelt, die durch die Nutzung der baulichen Anlage entstehen (z.B. Abgase, Lärm...)

### 4.1 Boden und Fläche

#### 4.1.1 Auswirkung und Prognose

Anlagebedingt ergeben sich folgende Auswirkungen:

Die geplante Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden und Fläche aus. Der Boden ist jedoch bereits durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung im Bereich der derzeitigen vorbelastet. Durch die 15%-ige Versiegelung des geplanten SO und 25% Versiegelung des geplanten Dorfgebiets reduzieren sich auch die Bodenfunktionen Filterung und Pufferung von Schadstoffen sowie Nachlieferung von Grundwasser und Wasserreinigung.

Durch den Bau der Gebäude und Nebenanlagen wird die Bodenstruktur auf Teilflächen verändert. Durch den Aushub des Schwimmteiches und für die Erschließungsflächen wird die Bodenstruktur verändert. Flächen und Boden sparen ist eines der wichtigen Ziele und Aufgaben der Bayerischen Regierung. Allerdings gibt es keine verbindlichen Vorgaben zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme.

Bei dem geplanten Dörflichen Wohngebiet handelt es sich nicht um eine Siedlungserweiterung, für die das Anbindegebot laut LEP gilt. Das geplante dörfliche Wohngebiet hat die Funktion entsprechend dem Ziel des LEP, dass der landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb des Antragstellers langfristig als eigenständige Lebens- und Arbeitsgrundlage nachhaltig gesichert und weiter entwickelt werden kann. Durch die zusätzlichen Einnahmen auf landwirtschaftlichen Grenzertragsböden könnte der Betrieb erhalten werden. Eine kleine Feriensiedlung, die die Einzigartigkeit des Fernblicks als Erholungskriterium hat, kann nicht am Ortsrand angesiedelt werden, es benötigt eine Höhenlage. Die Lage des geplanten kleinen Ferienhausgebietes ent-

spricht darüber hinaus der Siedlungsstruktur im Umfeld, die oft aus Hofeinzellagen oder 1-3 Hofstellen mit Nebengebäuden besteht.

Der zusätzliche Flächenverbrauch ermöglicht es, eine kleinbäuerliche Struktur zu erhalten. Im **Regionalplan Oberpfalz-Nord heißt es unter BIV Wirtschaft, 7. Tourismus:**

Zur Sicherung des Tourismus als bedeutsamen Wirtschaftsfaktor in der Region sollen

- vorhandene Angebote weiterentwickelt und vernetzt,
- geeignete Marktnischen und neue Zielgruppen erschlossen,
- vielfältige und zeitgemäße Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen und die Servicequalität erhöht,
- Maßnahmen zur Verlängerung der Saison ergriffen und
- verstärkt auch grenzüberschreitende Angebote entwickelt werden.

Das Vorhaben von Herrn Fenzl entspricht diesen Grundsätzen. Das Maß der Versiegelung ist vergleichsweise gering, die wassergebundenen, versickerungsfähigen Beläge teils bereits vorhanden. Das Ferienhausgebiet soll im kleinen Maßstab das Landschaftserleben fernab von Lärm und Funkbelastung ermöglichen.

#### 4.1.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich

Um baubedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche und Boden zu mindern, ist vor allem der sorgsame und fachgerechte Umgang mit Boden erforderlich. Es ist darauf zu achten, dass anfallender Aushub gem. geltenden Vorschriften (bspw. DIN 19731) getrennt nach Bodenschichten zu erfolgen hat, der Aushub nach Bedarf getrennt gelagert und geschützt wird, um einen kontrollierten Wiedereinbau zu gewährleisten.

Alle Erschließungsflächen (bestehend und neu) werden wassergebunden und wasserdurchlässig ausgeführt. Zur Minderung des Flächenverbrauchs wird ein Sammelparkplatz ausgewiesen.

Um das geplante Sondergebiet und das Dörfliche Wohngebiet werden Flächen für SPE-Maßnahmen und Flächen festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Auf diesen Flächen sind gebiets-eigene Gehölzpflanzungen und Ansaaten mit gebietseigenen Saatgut vorzunehmen. Dadurch werden die landwirtschaftlichen Intensivflächen naturschutzfachlich aufgewertet. Diese Vorgaben gelten nicht nur für die § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB-Flächen sondern auch für die Flächen auf dem ausgewiesenen Baugebiet.

Dadurch dass auf diesen Flächen die Bodenentwicklung nach Fertigstellung der Maßnahme ohne Pestizid- und Düngeinsatz stattfinden kann, kann die Bodenfunktion aufgewertet werden.

Unter Einhaltung der beschriebenen Maßnahmen bleiben folgende Auswirkungen:

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingt</b>	<b>Betriebsbdingt</b>	<b>Anlagebedingt</b>
Boden/Fläche	gering	keine	gering
Insgesamt ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen			

## 4.2 Wasser

### 4.2.1 Auswirkung und Prognose

Durch die Versiegelung mit einer GRZ von 15% und 25% wird der Niederschlagswasserabfluss in Teilbereichen beschleunigt.

Baubedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser bestehen potentiell durch Eintrag von Betriebsstoffen bei unsachgemäßer Bauausführung oder Havarien in Oberflächen und ggf. auch Grundwasser.

### 4.2.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich

Alle geplanten Wege- und Platzflächen werden sickerfähig befestigt. Das Niederschlagswasser der Dächer wird in Zisternen gesammelt und der Überlauf in Grünmulden oder im Schwimmteich gesammelt.

Der Überlauf der oberen Hausreihe (3+5+Sauna) wird in den Schwimmteich, die untere Hausreihe (2+4+6) und der Stall erhalten ebenso Zisternen, deren Überlauf in eine Grünmulde im Bereich der Grünflächen führt.

Das Wasser soll hier versickern und verdunsten. Bei sehr starken Regenereignissen kann das Wasser hier breitflächig überlaufen und in den vorhandenen Acker versickern. Dieser Acker ist auch im Besitz der Familie Fenzl.

Die Versickerung muss unter Einhaltung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung gebaut werden. Durch diese Maßnahmen wird die Bodenfunktion der Grundwassernachlieferung aufrecht erhalten.

Unter Einhaltung der beschriebenen Maßnahmen bleiben folgende Auswirkungen:

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingt</b>	<b>Betriebsbedingt</b>	<b>Anlagebedingt</b>
Wasser	gering	gering	gering
Insgesamt ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen			

## 4.3 Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt

### 4.3.1 Auswirkung und Prognose auf die Pflanzenwelt, Tierwelt und die Biologische Vielfalt

Durch das geplante Sondergebiet werden 955 m<sup>2</sup> zusätzlich durch Bebauung versiegelt (Ferienhäuser und Nebengebäude). Im MDW werden zusätzlich 434 m<sup>2</sup> durch Anbau und Nebengebäude versiegelt. Hinzu kommen im SO ca. 420 m<sup>2</sup>, im MDW 560 m<sup>2</sup> (Terrassen, Zufahrten) sowie für Flächen der Feuerwehr ca. 395 m<sup>2</sup> zusätzliche wasserdurchlässige Beläge. Die Gesamtfläche des Baugebietes beträgt 1,9 ha (einschl. Teichflächen und Flächen gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie vorhandene Wege).

Es werden keine Biotopverbundachsen durchschnitten und keine Biotop beeinträchtigt und lediglich als Intensivgrünland und Acker genutzte Flächen neu versiegelt.

Allerdings liegt das Gebiet im Landschaftsschutzgebiet "Oberpfälzer Hügelland im westlichen Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab". Alle landschaftlichen Veränderungen sind in dieser Schutz-

gebietsskategorie sorgfältig abzuwägen. Im Vergleich zu Naturschutzgebieten (NSG) steht der abiotische Ressourcenschutz bei Landschaftsschutzgebieten im Vordergrund.

Verboten sind alle Maßnahmen, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, das Landschaftsbild, den Naturgenuss oder den freien Zugang zur Natur zu beeinträchtigen. Wenn dies nicht der Fall ist, dann kann eine Erlaubnis seitens der genehmigenden Behörde erteilt werden.

Es gilt nun die Frage zu klären, ob die 5 Ferienhäuser, die Scheune und die Erweiterung des Wohnstallgebäudes Verbotstatbestände im Sinne des Landschaftsschutzgebietes hervorrufen.

1. Beeinträchtigung des Naturgenuss oder den freien Zugang zur Natur
2. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
3. Beeinträchtigung des Naturhaushalts

Zu 1. Durch die Ferienhäuser wird der Naturgenuss für Urlauber ermöglicht, der freie Zugang zur Natur nicht behindert, sondern durch die Möglichkeit an dieser Stelle Urlaub zu machen entsteht hierfür eine Einladung.

Zu 2. Die Bruchkante der Fränkischen Linie als wichtige und empfindliche Landmarke wird nicht beeinträchtigt, da das Baugebiet vom Oberpfälzer Hügelland aus, von dem auch die Fränkische Linie sichtbar ist, nicht einsehbar ist.

Zu 3. Der Naturhaushalt wird nicht erheblich beeinträchtigt, da die Bauflächen derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. In Folge der Bebauung werden die umgebenden Flächen naturnah eingegrünt, so dass der Baumbewuchs, das ehemals die Kuppe des Vogelbergs krönte, wieder hergestellt wird.

#### 4.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich (Eingriffsregelung)

Durch die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß BayKompV und dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ wurden die erforderlichen Ausgleichswertpunkte ermittelt.

Die dafür erforderlichen Maßnahmen können auf den Waldflächen von Herrn Fenzl, die auf der Bruchkante der Fränkischen Linie stocken, durch Umbau von Fichtenforst in standortgerechten Mischwald umgesetzt werden.

Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme:

##### **Anlage eines montanen Tannen-Fichten-Buchenwaldes mit einem Buchenanteil größer 50%**

Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um einen strukturarmen Altersklassen-Nadelholzforst mit alter Ausprägung (N713). Durch ökologischen Waldumbau wird ein Buchen-Fichten-Tannenwald (L232) mit mittlerer Ausprägung angelegt. Dieser hat eine Wertigkeit von 12 Punkten. Da diese aber erst in mehr als 25 Jahren erreicht werden muß 1 Wertpunkt pro m<sup>2</sup> abgeschlagen werden. Entsprechend werden durch diese ökologische Waldumwandlung eine Aufwertung von 5 Punkten pro m<sup>2</sup> erreicht.

##### **Fällung und Aufforstung im Winter**

Es werden ausgewählte Bäume gefällt, um die Basis für die Entwicklung eines krautreichen Mischwaldes zu schaffen, bestehend aus Buchen, Fichten, Tannen und vereinzelt Ebereschen. In dieser „plenterartigen“ einzelstammweisen Herausnahme von Fichten und der Nachpflanzung von standortgerechten Holzarten im Schatten der Altbäume findet ein schonender Waldumbau statt, der auch die kontinuierliche Holzentnahme hiebbarer Exemplare ermöglicht. Forstfachlich erforderlich ist hierzu die Anlage bzw. die Ergänzung von Rückegassen

zur Feinerschließung des Bestands. Dem Ziel entsprechend wird in heller aufgelichtete Partien Rotbuche eingebracht und in dunkleren Bereichen die Weißtanne. Fichte und Eberesche muss nicht aktiv gepflanzt werden, sie wird sich sukzessive durch Naturverjüngung im Zuge der Lichtsteuerung im Altbestand verjüngen.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahmen			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	N713	strukturarmer Nadelholzforst alte Ausprägung	6	L232	Tannen-Fichten-Buchenwald (Buchenanteil > 50%)	12-1	2600,00	5	0	13000,00
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										13000,00

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsumfang	13000,00
Summe Ausgleichsbedarf	12801,34
Differenz	198,66

Zur Sicherung der Anpflanzung durch Wildschäden wird empfohlen eine Einzäunung mit einem Wildschutzzaun für die ersten 10-15 Jahre vorzunehmen. (Erläuterung: Bei dem Wuchs unter dem Schirm des Altbestandes ist die Höhenentwicklung der Bäume langsamer, als das auf der Freifläche wäre. Das verstärkt hier auch noch die windreiche Kammlage). Für eine positive Entwicklung des Mischwaldes müssen die angepflanzten Bäume eventuell ausgemäht werden, um optimales Wachstum zu gewährleisten. (Eine Markierung der eingebrachten Pflanzen mittels Pflanzstäben wird hierfür empfohlen.) Ausfälle der Pflanzungen sind nach zu pflanzen.

Zusätzlich werden die geplanten Bauflächen mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft umgeben und so in die ausgeräumte landwirtschaftliche Flur eingebettet.

Maßnahmen im Baugebiet laut Festsetzungen:

- Anlage von blütenreichen Wiesen, extensive Weideflächen
- Pflanzung von Obstbäumen und Baumpflanzungen
- Anlage von freiwachsenden mehrreihigen Hecken
- Anlage von Versickerungs- und Verdunstungsmulden
- Verwendung von sickerfähigen Belägen
- Verzicht auf Düngung und Pestiziden

Unter Einhaltung der beschriebenen Maßnahmen bleiben folgende Auswirkungen:

Schutzgut	Baubedingt	Betriebsbedingt	Anlagebedingt
Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt	gering	gering	aufwertung
Insgesamt ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen			

## 4.4.Landschaftsbild

### 4.4.1 Auswirkung und Prognose auf das Landschaftsbild

Wie unter Kap. 2.5 dargelegt liegt das geplante Baugebiet im Vorderen Oberpfälzer Wald und im Teilraum Kirchendemmenreuther Hügelland. Laut Landschaftsbild-Steckbrief Nr. 036-03-06 hat das Landschaftsbild hier die Wertigkeit mittel (3 von 5) und die Erholungswirksamkeit beträgt ebenso mittel (2 von 3). Durch die geplante Bebauung von 5 neuen Ferienhäusern im geplanten SO und einer Scheune sowie der Erweiterung eines Wohnstallgebäudes im Dörflichen Wohngebiet entstehen Veränderungen im Landschaftsbild.

### 4.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich

Dies genannten Bebauungen werden mit freiwachsenden Hecken und Laubbäumen sowie extensiven Wiesenflächen eingerahmt und vergrößern so den Bestand an natürlichen Landschaftsstrukturen. Die Gebäude werden vom Oberpfälzer Becken- und Hügelland aus nicht gesehen, da die Fränkische Linie als um ca. 100m erhöhte bewaldete Bruchkante den Blick verdeckt. Die bauliche Struktur des Baugebietes entspricht den Siedlungsformen im Umfeld.

Zudem kommt es durch den gewählten Standort zu keiner Zerschneidung des Landschaftsraumes. Durch die Festsetzungen zur Eingrünung des Baugebietes können somit auch die Fernwirkung gemindert werden, wodurch der Eingriff insgesamt als „gering“ einzustufen ist.

Unter Einhaltung der beschriebenen Maßnahmen bleiben folgende Auswirkungen:

Schutzgut	Baubedingt	Betriebsbedingt	Anlagebedingt
Landschaftsbild	gering	gering	mittel
Insgesamt ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen			

## 4.5 Menschliche Gesundheit

### 4.5.1 Lärm Auswirkung und Prognose

Durch das geplante Vorhaben sind keine zusätzlichen Emissionen zu erwarten, die über die Belastung durch die Landwirtschaft und die der B22 hinaus gehen. Anzunehmen ist, dass die Gäste ca. 1-2 Wochen bleiben werden und das Gelände zur Erholung und für naturgebundene Aktivitäten nutzen werden. Da je Ferienhaus nur eine Wohnung zulässig ist, werden nicht mehr als

6 Autos bewegt werden. Somit kann von keiner signifikanten Erhöhung der Lärmbelastung ausgegangen werden.

#### 4.5.2 Erholung Auswirkung und Prognose

Da keine Wander- oder Radwege durch das geplante Baugebiet und Dörfliche Wohngebiet verlaufen und die bislang eher ausgeräumte Landschaft kaum zur Erholungsnutzung einlädt, wird durch das Baugebiet die Erholungseignung nicht vermindert.

#### 4.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich

Maßnahmen zum Ausgleich und Minderung sind bereits unter Kap. 4.4 und 4.3 beschreiben.

Unter Einhaltung der beschriebenen Maßnahmen bleiben folgende Auswirkungen:

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingt</b>	<b>Betriebsbedingt</b>	<b>Anlagebedingt</b>
Menschliche Gesundheit	mittel	gering	gering
Insgesamt ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen			

### **4.6 Abfälle und Abwasser**

#### 4.6.1 Auswirkung und Entsorgung

Durch die Nutzung der Ferienhäuser entstehen Abwasser und Hausmüll. Das Abwasser wird in 3-Kammerklärgruben mit Reinigungsstufe C+D+N gesammelt (Bau im Bereich des Dörflichen Wohngebietes) und der Überlauf direkt dem Vorfluter unterhalb der Teiche zugeführt. Die vorhandenen Gebäude sind an eine vorhandene Klärgrube im Dörflichen Wohngebiet angeschlossen und führen in den untersten Teich als Schönungsteich. Die Leitungen sind von Herrn Fenzl zu legen und zu unterhalten.

Die Hausabfälle werden gesammelt und können durch ein Müllfahrzeug abgeholt werden. Im Erschließungsplan ist dargelegt, zu welchen Breiten und Radien die Wege vom Investor ausgebaut werden müssen. Ebenso wurde eine Einbahnregelung festgelegt.

Durch die geplanten Maßnahmen entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.

### **4.7 Luft und Klima**

#### 4.7.1 Auswirkung und Prognose auf Luft und Klima

Durch die Bebauung könnte durch die Beheizung der Gebäude eine leicht erhöhte Luftbelastung entstehen. Da jedoch anzunehmen ist, dass die Gäste überwiegend außerhalb der Winterzeit in dem Ferienhausgebiet Urlaub machen werden, wird die Luftbelastung zu vernachlässigen sein. Da beim Neubau das EnEG eingehalten werden muß, dürfte die Abgasbelastung deshalb sehr gering ausfallen.

Aus klimatischer Sicht ist der Eingriff zu klein, als dass sich Veränderungen ableiten ließen. Es könnte sein, dass durch die geplanten Pflanzungen langfristig der Wind gebremst wird.

#### 4.7.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich

Maßnahmen zu Ausgleich und zur Minderung des Eingriffs sind nicht erforderlich. Eingriffsmin-  
dernd wirken die Maßnahmen wie sie in Kap. 4.3.2 beschreiben wurden.

Schutzgut	Baubedingt	Betriebsbedingt	Anlagebedingt
Luft und Klima	gering	gering	gering
Insgesamt ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen			

### 4.8 Kultur- und Sachgüter

#### 4.8.1 Auswirkungen Prognose Kultur- und Sachgüter

Das vorhandene Holzkreuz ist nicht als Denkmal im Denkmalatlas gelistet. Durch den Bau des geplanten Stalls wird es nicht beeinträchtigt. Dabei obliegt es dem Bauherrn, das Kreuz zu ver-  
setzen. Da es eine Mesolithische Freilandstation am Kühberg laut Denkmalatlas gibt, wäre es  
denkbar, dass prähistorische Fundstücke bei Grabungsarbeiten im geplanten Sondergebiet  
oder dem Dörflichen Wohngebiet auftauchen.

#### 4.8.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich

Sollten bei den Grabungsarbeiten im geplanten Baugebiet prähistorische Bodenfunde auftau-  
chen, muß der Fund sofort bei der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen  
Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden (Art. 8 BayDSchG).

Unter Einhaltung der beschriebenen Maßnahmen bleiben folgende Auswirkungen:

Schutzgut	Baubedingt	Betriebsbedingt	Anlagebedingt
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering
Insgesamt ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen			

### 4.9 Wechselwirkungen

Über das übliche Maß hinausgehende Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen. Negative  
Auswirkungen aufgrund von Wechselwirkungen, die über die bei den einzelnen Schutzgütern  
bewerteten Eingriffe hinausgehen würden, sind daher nicht zu erwarten.

#### 4.10 Zusammenfassung zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Betroffenes Schutzgut	(Erhebliche) Nachteilige Umweltauswirkung	Maßnahme zur Minderung	Umsetzung durch
Fläche und Boden	Flächenverbrauch, Bodenversiegelung, Veränderung Bodenschichtung	Nutzung vorhandener Wege, nur wasserdurchlässige Befestigung der Wege, sorgsamer Umgang mit Oberboden, Gebäude werden mit wenig Erdbewegungen in das Gelände eingefügt.	Bauherr, Festsetzungen laut BPlan, TEILB) I 5. §9 Abs. 1 Nr. 2BauGB §23 BauNVVO  TEILB) II 3.3, 4., 5. TEILB) III 3.  TEIL E)
Wasser	Versiegelung durch Gebäude, Verminderung Grundwassernachlieferung	Regenwasser wird in Zisternen gesammelt, der Überlauf läuft in einen Schwimmteich und in eine Grünmulde mit breitflächigem Überlauf in das Gelände.	Bauherr, Städtebaulicher Vertrag, Festsetzungen laut BPlan TEIL B) II 3.2
Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	Verminderung belebte Bodenoberfläche	Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, Extensivierung des Grünlands	Bauherr, Festsetzungen laut BPlan, TEILB) III
Landschaftsbild	Änderung des Landschaftsbildes in einem Landschaftsschutzgebiet, Es ist laut LSG-Verordnung verboten, den Charakter und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu beeinträchtigen.	Im Bereich des gepl. Sonder- und Dorfgebietes nimmt die geplante Bebauung den Siedlungsstil der Umgebung auf, die Gebäude werden naturnah eingegrünt. Es werden die vorhandenen Feldwege zur Erschließung genutzt.	Bauherr, Festsetzungen im BPlan, Städtebaulicher Vertrag TEIL B) I 7. TEIL B) III 1.
Menschliche Gesundheit	Lärmemissionen erhöhen sich unerheblich	Nur 1 Wohnung je Gebäude, max. 6 Autos durch Gäste	Bauherr, Städtebaulicher Vertrag
Luft und Klima	Es entstehen keine negativen Auswirkungen auf Klima und Luft	Einhaltung EnEG	Bauherr, im Rahmen der Baugenehmigung
Abfall und Abwasser	Es entstehen Hausabfälle und Abwasser	Der Erschließungsplan legt die Maßnahmen zur Sicherung der Zufahrtsmöglichkeit für Müllfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge dar. Das Abwasser wird in Leitungen gesammelt und in einer 3-Kammerklärgrube gereinigt	Festsetzungen im BPlan TEIL B) II 3.2, 3.3

Betroffenes Schutzgut	(Erhebliche) Nachteilige Umweltauswirkung	Maßnahme zur Minderung	Umsetzung durch
Kultur- und Sachgüter	Durch die Bebauung werden keine registrierten Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt	Sollten bei Grabungsarbeiten Bodenfunde zu Tage treten, ist die Unteren Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen	Bauherr, textliche Hinweise TEIL C) 2.

## 5. 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 für das Gelände als Sondergebiet für Ferienhaus und Dörfliches Wohngebiet sprechen:

- Die Fläche des geplanten Baugebietes und der Ausgleichsfläche ist im Eigentum des Bauherrn.
- Die Flächen liegen in einer intensiv genutzten, strukturarmen landwirtschaftlichen Flur.
- 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 Basalkuppen 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.

## 6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der der nicht flächenhaft darstellbaren Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit bzw. Empfindlichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen würde grundsätzlich hoch eingestuft.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurde eine Befahrung des Umgriffes des Eingriffsgebietes durchgeführt. Zur Beurteilung und Ermittlung der Eingriffsschwere auf Tiere und Pflanzen wurde die BayKompV angewendet sowie Recherchen im FinWeb des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz durchgeführt. Als Beurteilungsgrundlagen zum Schutzgut Mensch (Lärm) dienten Einschätzungen auf Grund des Bebauungsplanes. Beim Schutzgut Erholung wurde die Lage im System der Wander- und Radwege laut Bayernatlas und vor-Ort-Begehung als Bewertungsgrundlage herangezogen.

## 7. Maßnahmen zur Überwachung

Sowohl die Hinweise als auch die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sollen bewirken, dass möglichst keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben. Diese Maßnahmen sind daher bezüglich ihrer Umsetzung und Wirksamkeit zu überprüfen. Während der Baugenehmigung ist besonders auf die Einhaltung der umweltrelevanten Aspekte betreffenden Festsetzungen zu achten. Im Rahmen der allgemeinen Bauaufsicht ist auf die Einhaltung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zu achten. Dies betrifft auch Festsetzungen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Östlich der Gemeinde Kirchdemenreuth 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. Für die Projektierung ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendig. Der vorliegende Umweltbericht erfasst den Geltungsbereich des geplanten Bebauungsgebietes sowie die geplanten Ausgleichsflächen.

Eine Bestandsaufnahme sowie eine Bewertung des Zustandes von Naturgütern im Geltungsbereich erfolgten Kapitel 2. In die Bestandsaufnahme und Bewertung einbezogen werden nach den Vorgaben des Leitfadens zur Umweltprüfung, ergänzte Fassung von Januar 2007 und der Anlage 1 zum BauGB sowie § 2 Absatz 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nummer 2 BauGB.

Zusammenfassende Darstellung der Empfindsamkeit der Schutzgüter gegenüber dem geplanten Eingriff.

Schutzgut	Baubedingt	Betriebsbedingt	Anlagebedingt
Boden/Fläche	mittel	keine	gering
Wasser	gering	gering	gering
Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt	gering	gering	Aufwertung
Landschaftsbild und Erholung	gering	gering	mittel

Schutzgut	Baubedingt	Betriebsbedingt	Anlagebedingt
Menschliche Gesundheit, Lärm und Erholung	gering	gering	gering
Luft und Klima	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering

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, Kirchendemereuth und Steinreuth wird das Sondergebiet einsehbar sein. Da die geplante Siedlungsform der umliegenden Kleinst-dorflagen 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 sind nicht im Eigentum des Vorhabenträgers. Der Standort ist gerade wegen seiner Lage mit Fernsicht für die Erholungsnutzung geeignet.

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft werden in Kap. 4 beschrieben.

Nicht vermeidbare Eingriffe werden gemäß BayKompV bilanziert und der Umfang für Kompensationsmaßnahmen ermittelt. Diese werden angrenzend an den Geltungsbereich umgesetzt. Eine vollständige Beschreibung der Eingriffs-Ausgleichs- Bilanzierung findet sich in Kap 4.3 des Umweltberichts. Zusammenfassend sind hier zu nennen:

Umwandlung von strukturarmen Nadelholzforst alte Ausprägung in einen Tannen-Fichten-Buchenwald (Buchenanteil > 50%) gemäß der Potentiellen Natürlichen Vegetation.

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.

## 9. Quellenangaben

**Der BayernAtlas** - der Kartenviewer des Freistaates Bayern mit Karten, Luftbildern und vielfältigen Themenkarten; <https://geoportal.bayern.de>

**Der Umweltbericht in der Praxis** (Ergänzte Fassung). Broschüre, 2. Auflage 2007

### **Regionalplan**

Region Oberpfalz-Nord (6) , Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord

**Bayerischer Denkmal-Atlas**, Online-Version

**FIN-WEB**: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz. Online-Viewer

**Landesentwicklungsprogramm** Bayern, Online-Version

**ABSP** - Arten- und Biotopschutzprogramm Neustadt a.d. Waldnaab, 1995

**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung** - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden, BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELT (2003):

**Landschaftsbild-Steckbrief** Region 6, BfN

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**), zuletzt geändert 18. August 2021

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (**BayNatSchG**) vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert 23. Juni 2021

**Biotopwertliste** zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (2014)