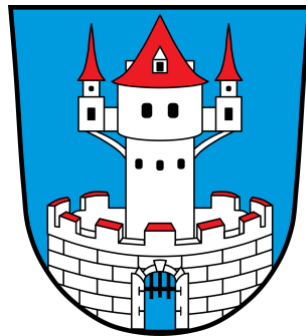




NEUNBURG
VORM WALD

Ortsteil Kröblitz - Landkreis Schwandorf



Flächennutzungsplan 11. Änderung

Sondergebiet „Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung“

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 02.02.2026

- *VORENTWURF* -



brüderl.
ganz. oder gar nicht.

brüderl Architektur GmbH • Hohenzollenstraße 47 • 80801 München

www.bruederl.de

Postanschrift: Fischmarkt 5 • 93047 Regensburg

Tel.: 08669 8589 - 0 • Fax: 08669 8589 - 19 • E-Mail: info@bruederl.de

INHALT	Seite
1. VORBEMERKUNG	2
2. AUSGANGSLAGE UND BEZUG ZUM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	2
3. ANLASS UND STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG	2 - 3
4. RAUMORDNERISCHER RAHMEN	3 - 4
5. UMWELTBELANGE	4 - 5
6. VERKEHR UND ERSCHLIESSUNG	5
7. IMMISSIONSSCHUTZ	5
8. ERSCHLIESSUNG	5
9. SCHLUSSBEMERKUNG	5

1. VORBEMERKUNG

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen dar und bildet die Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung.

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans soll eine Anpassung der Darstellung im Ortsteil Kröblitz im Bereich Weiherweg 1 (Fl.Nr. 57, Gemarkung Kröblitz) vorgenommen werden. Ziel der Änderung ist die Darstellung des Plangebiets als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung“.

Die 11. Änderung erfolgt gemäß BauGB und wird in einem Parallelverfahren zur Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hofgut Schwarzachtal“ durchgeführt.

2. AUSGANGSLAGE UND BEZUG ZUM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan derzeit als Dorfgebiet MD dargestellt. Er umfasst eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstelle mit mehreren Bestandsgebäuden und Nebenanlagen. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde aufgegeben; die vorhandenen Gebäude befinden sich überwiegend in einem schlechten baulichen Zustand und sind für eine wirtschaftliche Weiternutzung nicht geeignet.

Der Änderungsbereich ist dreiseitig von bestehender Bebauung eines dörflich geprägten Umfelds umgeben. Südlich grenzt der Weiherweg als Erschließungsstraße an, südlich davon schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Teichanlagen eines Fischereibetriebs an.

Die bestehende Darstellung im Flächennutzungsplan bildet die beabsichtigte Nutzung als Beherbergungsbetrieb mit ergänzenden touristischen Nutzungen nicht hinreichend ab. Zur Wahrung des Entwicklungsgebots ist daher eine Anpassung der Darstellung erforderlich.

Im bestehenden Flächennutzungsplan sind Bäume aufgenommen. Diese Bäume sind bis auf einen im Bestand nicht vorhanden. Dieser Baum liegt nicht im Änderungsbereich.

3. ANLASS UND STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

Anlass der Änderung ist die beabsichtigte Umnutzung des Grundstücks einer aufgegebenen Hofstelle zu einem kleinmaßstäblichen Beherbergungsbetrieb als Familienunternehmen. Vorgesehen sind ein Hotel mit 21 Zimmern, eine Gastronomie, ein Hofladen mit regionalem und biologischem Schwerpunkt sowie ergänzende Freizeit- und Erholungsangebote. Ergänzend sind zwei kleine Ferienhäuser sowie untergeordnete Nebenangebote im Geltungsbereich vorgesehen.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb des Beherbergungsbetriebs zu schaffen, eine sinnvolle Nachnutzung eines baulich vorgeprägten, aufgegebenen Standorts zu ermöglichen, den Tourismus und die regionale Wertschöpfung im ländlichen Raum zu stärken, Arbeitsplätze zu schaffen und den Ortsteil Kröblitz städtebaulich zu stabilisieren, die Nutzung durch planerische Steuerung dauerhaft verträglich in das dörfliche Umfeld einzubinden.

Zur Sicherung und Steuerung der Nutzung ist die Darstellung als Sondergebiets „Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung“ erforderlich. Die Konkretisierung von Art und Umfang der Nutzung erfolgt im parallel geführten vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

4. RAUMORDNERISCHER RAHMEN

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Vision Bayern 2035 sind u.a. gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen, attraktive Lebens- und Arbeitsräume in allen Regionen, räumliche ausgewogene, polyzentrale Entwicklung, vielfältige Regionen, Städte, Dörfer und Landschaften.

Das Mittelzentrum Stadt Neunburg vorm Wald liegt im ländlichen Raum. Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sollen die ländlichen Räume so entwickelt werden, dass sie ihre gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln. Der Erhalt und die Stärkung der Tourismuswirtschaft haben bayernweit eine besondere Bedeutung. Der Schutz der typischen Orts- und Landschaftsbilder sowie der Ausbau von touristischen Infrastrukturen dienen dazu, Bayern als Ganzjahres-Reiseland weiterzuentwickeln. Die Tourismusbranche als wichtiger Wirtschaftsfaktor und Impulsgeber in allen Teilen Bayerns setzt mit dem Leitbild „Tourismus in Bayern – im Einklang mit Mensch und Natur“ gezielt auf nachhaltigen, d.h. insbesondere wirtschaftlichen, naturverträglichen und barrierefreien Qualitätstourismus in Bayern.

Das LEP legt zudem fest, dass insbesondere regionaltypisch oder kulturhistorisch geprägte Formen von Tourismus und Erholung gestärkt und weiterentwickelt werden sollen. Durch die Entwicklung des Sondergebiets auf einer schon bebauten Fläche auf dichtem Raum, wird dem Ressourcen schonenden Umgang Rechnung getragen.

Der Oberpfälzer Wald ist als landschaftlich und touristisch geprägter Raum von besonderer Bedeutung. Ein zentrales Ziel des LEP ist das Prinzip Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Hierzu wird bestimmt: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Die Planung setzt dieses Ziel um, da eine bereits baulich vorgeprägte und aufgegebene Hofstelle innerhalb des Ortsteils Kröblitz nachgenutzt wird. Eine zusätzliche Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen wird vermieden, darüber hinaus entspricht die Planung den Grundsätzen einer flächensparenden, ressourcenschonenden und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung. Gleichzeitig entstehen dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen, was die Struktur der Region stärkt und damit eine Abwanderung junger Bevölkerungsgruppen vermindert.

4.2 Anbindegebot

Das Anbindegebot gemäß LEP ist eingehalten. Das Plangebiet liegt innerhalb eines bestehenden Siedlungszusammenhangs, ist dreiseitig von Bebauung umgeben und stellt keine isolierte Entwicklung im Außenbereich dar. Eine Erweiterung der Siedlungsfläche in den freien Landschaftsraum wird nicht vorbereitet.

4.3 Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6)

Der Regionalplan Oberpfalz-Nord weist den Oberpfälzer Wald als bedeutsamen Erholungs- und Tourismusraum aus.

Der Tourismus spielt eine wichtige Rolle für die Region Oberpfalz-Nord. Die touristische Infrastruktur in der Region ist vielfach bereits gut ausgebaut. Um im sich verschärfenden Wettbewerb zu bestehen, ist es allerdings notwendig, die Ausstattung der Region mit tourismusrelevanten Einrichtungen fortzuentwickeln. Erweiterungen oder neue Einrichtungen sollen dabei in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten und möglichst in zentralen Orten sowie natur- und landschaftsverträglich umgesetzt werden. Aus der Vielfältigkeit der Region hat sich ein touristisches Portfolio entwickelt, welches insbesondere durch die Schwerpunkte Natur- und Aktivurlaub, Kultur und Kulinarik geprägt ist. In diesen Bereichen verfügt die Region neben dem attraktiven Grundangebot auch über einige herausgehobene regionsspezifische Besonderheiten und Qualitäten, mit denen man sich im touristischen Wettbewerb von anderen Destinationen abheben kann. Es ist zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Tourismuswirtschaft von erheblicher strategischer Bedeutung, diese Potenziale sowohl im Hinblick auf die touristische Erschließung und Ausstattung, als auch durch innovative Vermarktungsaktivitäten vermehrt in Wert zu setzen. Um dem zunehmenden Wettbewerb im Reisesektor Rechnung zu tragen und um die Wirtschaftlichkeit der touristischen Infrastruktur nicht nur zu gewährleisten, sondern sogar noch zu erhöhen, soll das vielfältige Angebot weiterentwickelt werden. So sollen geeignete Marktnischen und neue Zielgruppen erschlossen und vielfältige und zeitgemäße Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Es ist das Ziel der Regionalplanung, die touristische Infrastruktur in der nördlichen Oberpfalz zu erhalten und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Die Darstellung des Plangebiets als Sonderbaufläche „Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung“ entspricht diesen Zielsetzungen. Aufgrund der Lage innerhalb eines bestehenden Dorfgebiets und der Nutzung eines vorgeprägten Standorts entstehen keine Konflikte mit übergeordneten Freiraumfunktionen oder regionalplanerischen Festlegungen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Änderung des Flächennutzungsplans mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

5. UMWELTBELANGE

Die Umweltbelange werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt.

5.1 Biotopkartierung

Im Änderungsbereich sind keine kartierten Biotopie vorhanden.

5.2 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Prüfung liegt vor. Danach sind unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF) keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten. Die Maßnahmen (z. B. Quartierhilfen für Fledermäuse und Höhlenbrüter) werden im parallelen Bebauungsplanverfahren verbindlich gesichert.

5.3 Landschaftsschutz

Das Planungsgebiet liegt außerhalb eines Landschaftsschutzgebiets.

5.4 Umweltprüfung

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB liegt der x. Änderung des Flächennutzungsplans bei.

Im parallel geführten Bebauungsplanverfahren wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Das Plangebiet ist als Hofstelle bereits teilweise versiegelt und baulich genutzt gewesen. Eingriffe in Natur und Landschaft werden im weiteren Verfahren ermittelt und bewertet; erforderliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden in der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

6. VERKEHR

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Weiherweg. Die Fahrbewegungen (An- und Abreise, Anlieferung, Ver- und Entsorgung) werden im südlichen Bereich des Geltungsbereichs gebündelt. Dadurch wird eine geordnete Verkehrsführung erreicht und eine Belastung der rückwärtigen Grundstücksbereiche sowie der angrenzenden Wohnbebauung minimiert.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

Die Belange des Immissionsschutzes werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gutachterlich untersucht. Nach derzeitigem Planungsstand ist davon auszugehen, dass durch die städtebauliche Konzeption (Anordnung der Baukörper, Bündelung der Verkehrsbereiche) sowie durch betriebliche und organisatorische Maßnahmen eine verträgliche Einbindung in das dörfliche Umfeld gewährleistet wird.

8. ERSCHLIESSUNG

Es handelt sich um ein bebautes und schon erschlossenes Grundstück.

Die Erschließung des Plangebiets ist gesichert. Die Versorgung mit Strom sowie die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgen über die vorhandenen Netze. Das anfallende Schmutzwasser wird der bestehenden kommunalen Abwasserentsorgung zugeführt. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgt vorrangig dezentral durch Versickerung auf dem Grundstück. Dadurch wird das öffentliche Entwässerungssystem entlastet.

9. SCHLUSSBEMERKUNG

Die geplante Änderung stellt eine maßvolle, funktional begründete Anpassung des Flächennutzungsplans dar. Sie trägt zur langfristigen Sicherung eines spezialisierten mittelständischen Betriebs bei, ist mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar und berücksichtigt sämtliche umwelt- und immissionsschutzrechtlichen Belange. Die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde wird in geordnetem Rahmen fortgeführt.

Regensburg; 02.02.2026