

**Stadt Lichtenberg**  
Marktplatz 16  
95192 Lichtenberg



## Stadt Lichtenberg

### **Begründung mit Umweltbericht zur**

### Aufstellung Vorhabensbezogener Bebauungsplan **„Baumhaushotel Lichtenberg“**

<i>Stadt/Gemeinde</i>	Lichtenberg
<i>Landkreis</i>	Hof
<i>Regierungsbezirk</i>	Oberfranken
<i>Region</i>	Oberfranken

**Größe: 22.300 m<sup>2</sup>**

## BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	3
1.1 Geltungsbereich – Lage und Dimension des Planungsgebiets	3
1.2 Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele	3
1.3 Bestehendes Planungsrecht, Entwicklungsgebot	3
2. Planungsvorgaben – Rahmenbedingungen der Planung	3-4
3. Wesentliche Belange der Planung, städtebauliche Entwicklungskonzeption	
3.1 Bauliche Nutzung	4
3.2 Gestaltung	4
3.3 Immissionsschutz	4-5
3.4 Einbindung in die Umgebung	5
3.5 Erschließungsanlagen	5
3.5.1 Verkehrserschließung und Stellplatzflächen	5
3.5.2 Wasserversorgung / Löschwasserversorgung	5
3.5.3 Abwasserentsorgung	5
3.5.4 Strom- und Gasversorgung	6
3.5.5 Telekommunikation	6
4. Begründung der Festsetzungen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	
4.1 Begründung der Festsetzungen	6
4.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	6-7
5. Naturschutzfachliche Angaben zu speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung	7
6. Umweltbericht	
6.1 zu berücksichtigende Fachgesetze und Planungsvorgaben	7-8
6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkung eine Prognose	8-9
6.3 Prognose bei Nichtdurchführung	9
6.4 Maßnahme zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	10
6.5 Alternative Planungsmöglichkeiten	10
6.6 Methodik, Kenntnislücken	10
6.7 Monitoring	10
6.8 Zusammenfassung	10
Anlagenverzeichnis: Planzeichnung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Maßstab 1:500	

## **Begründung mit Umweltbericht**

### **1. Erfordernis der Planaufstellung**

#### **1.1 Geltungsbereich – Lage und Dimension des Planungsgebiets**

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt 22.300 m<sup>2</sup>.

Folgende Grundstücke liegen innerhalb des Änderungsbereichs: Flur-Nr. 470, 499, 510 (in Teilflächen), 500/1 (in Teilflächen) und 511 (in Teilflächen) der Gemarkung Lichtenberg.

#### **1.2 Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele**

Grundsätzliche Ziele leiten sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 1a BauGB ab. Danach soll eine geordnete und nachhaltige regionale Entwicklung gewährleistet werden und dazu beigetragen werden, dass Lichtenberg als attraktive Tourismusregion mit verschiedenen Angeboten gestärkt wird.

Langfristig sollen die Lebensqualität und -Perspektiven der Einwohner gesteigert werden. Gleichzeitig geht es darum, die Umwelt weitestgehend zu bewahren und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Zugleich sollen jedoch, wie eingangs erläutert, die bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Festsetzungen so angepasst werden, dass eine Bebauung ermöglicht wird, unter Wahrung einer qualitativen Entwicklung des Tourismus- und Naherholungsgebiets.

#### **1.3 Bestehendes Planungsrecht, Entwicklungsgebot**

Es besteht noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan wird im gleichen Zuge geändert.

### **2. Planungsvorgaben - Rahmenbedingungen der Planung**

Die Stadt Lichtenberg verfügt zwischen dem Seebereich und dem Baumhaushotel über einen Bebauungsplan und Flächennutzungsplan „Feriendorf BA2“. An dieses Gebiet soll angebunden werden.

#### **2.1 Landesentwicklungsplan (LEP) und Regionalplan und Leitbild**

Laut Anhang 5 zu 3.3. (besonders strukturschwache Gemeinden) zählt auch Lichtenberg unter Punkt 3.4. im Landkreis Hof dazu. Konkrete, das Planungsgebiet betreffende Aussagen enthält das LEP nicht.

Im Regionalplan für die Region 3.4 Oberfranken sind in der Karte „Siedlung und Versorgung“ als auch in der Karte „Landschaft und Erholung“ keine relevanten Ausweisungen enthalten. Die Stadt Lichtenberg sieht den Ort als idealen Start- und Zielpunkt für Touren im Naturpark Frankenwald und Thüringer-Wald (siehe

**Stadt Lichtenberg**  
Marktplatz 16  
95192 Lichtenberg

Leitbild Lichtenberg). Der Ausbau der Unterkünfte ist relevant, um den Standort Lichtenberg als attraktives touristisches Ziel weiter zu stärken.

## **2.2 Schutzgebiete**

Der Änderungsbereich liegt im Naturpark Frankenwald, jedoch nicht in Landschaftsschutzgebieten oder sonstigen Schutzgebieten wie Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete o.ä.

## **2.3 Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope**

Im Geltungsbereich sind bei der Biotopkartierung Bayern keine Biotope erfasst worden. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG gibt es im Planungsraum nicht.

## **3. Wesentliche Belange der Planung, städtebauliche Entwicklungskonzeption**

### **3.1 Bauliche Nutzung**

Für das genannte Gebiet besteht noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Mit dem vorliegenden Entwurf wird keine relevante Bebauungsdichte angestrebt. Innerhalb des Baugebiets sind insgesamt 34 Baumhäusern vorgesehen. Die Haupteinfahrtsstraße wird eine Ausbaubreite von 4,50 m aufweisen. Von den Straßen gelangt man zu den Stellplätzen, von denen für jedes Baumhaus einer vorgesehen ist.

### **3.2 Gestaltung**

Die bauliche Gestaltung soll naturnah, mit regionalen Materialien, ohne grelle Farben gestaltet werden. Die Baumhäuser sind mit (asymmetrischen) Pult- und Satteldächern und Wandhöhen bis 12 Meter zulässig. Im Detail wird auf die planerischen und textlichen Festsetzungen und die Begründung der Festsetzungen verwiesen.

### **3.3 Immissionsschutz**

Im Hinblick auf die Belange des Schallschutzes ergeben sich im vorliegenden Fall geringe Anforderungen. Betriebslärm aus Gewerbebetrieben spielt keine Rolle. Eine Überschreitung der Grenz- und Orientierungswerte der TA Lärm ist nicht zu erwarten. Auch mit Verkehrslärm ist nicht zurechnen. Deshalb kann auch ohne weitere gutachterliche Prüfung davon ausgegangen werden, dass bezüglich der Belange des Schallschutzes die Anforderungen ausreichend berücksichtigt werden, so dass gesunde Erholung ohne weitere gesonderte Maßnahmen sichergestellt werden können.

Auch die südlich verlaufende Bahnlinie von Hölle nach Bad Steben liegt deutlich tiefer. Die Bahnlinie als auch die östlich liegende Staatsstraße sind weit genug entfernt und durch Wälder räumlich getrennt.

### **3.4 Einbindung in die Umgebung**

Das hier verfolgte Konzept des sanften Tourismus hat zum Ziel, so wenig wie möglich auf die Natur einzuwirken oder ihr zu schaden. Es geht hierbei darum, die Natur möglichst nah, intensiv und ursprünglich erleben zu können. Die Baumhäuser sollen in vorwiegend ökologischer Bauweise gebaut werden mit der Möglichkeit eines rückstandslosen Rückbaus. Auch die Materialien sollen möglichst nachhaltig und regional gewählt werden. Damit sind große Einwirkungen auf die Umgebung auszuschließen und die Häuser werden gut in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden.

### **3.5 Erschließungsanlagen**

#### **3.5.1 Verkehrserschließung und Stellplatzflächen**

Die Verkehrserschließung des Gebiets ist durch mehrere Straßen gewährleistet. Die Straßen haben eine Breite von 4,5 m und keine Fahrbahntrennung. Von den Hauptstraßen des Gebiets zweigen kleinere Nebenwege ab, zu den jeweiligen Stellplatzflächen der Einheiten. Für jede Einheit ist mindestens ein Stellplatz mit E-Ladestation vorgesehen. Die Stichstraßen haben am Ende einen Wendehammer. Die Hauptstraße steigt über Rampen das Gelände hinauf und ermöglicht durch einen großen Wenderadius auch die Erschließung für Löschfahrzeuge. Kleinere, befestigte Wege durchkreuzen das Gebiet, um eine gute Erschließung auch zu Fuß zu ermöglichen.

#### **3.5.2 Wasserversorgung / Löschwasserversorgung**

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt über die gemeindliche Wasserversorgung der Stadt Lichtenberg. Die Kapazitäten sind durch die Nähe zum See ausreichend.

Für die Löschwasserversorgung werden Hydranten in ausreichender Anzahl in Abstimmung mit den Fachkräften der Feuerwehr im Zuge der Erschließung des Gebiets bereitgestellt. Über die Trinkwasserleitung kann der erforderliche Löschwasserbedarf abgedeckt werden.

#### **3.5.3 Abwasserentsorgung**

Schmutzwasser / Oberflächenwasser

Das im Bereich der Baugebietsflächen anfallende Schmutzwasser wird über den zu verlängernden Kanal und dessen Anschluss ans öffentliche Netz sichergestellt. Die Versiegelung von Oberflächen soll so gering wie möglich gehalten werden. Im Bereich von Stellplätzen und untergeordneten Wegen sind teildurchlässige Beläge zu verwenden. Das Regenwasser und Oberflächenwasser muss auf in entsprechenden Vorrichtungen auf dem Grundstück versickern.

### **3.5.4 Strom- und Gasversorgung**

Die Grundversorgung mit Strom erfolgt über Photovoltaik und den örtlichen Anschluss an das örtliche Netz. Eine Versorgung mit Gas besteht nicht und ist nicht geplant.

### **3.5.5 Telekommunikation**

Die Telekommunikationseinrichtungen werden durch geeignete Anbieter bereitgestellt.

## **4. Begründung der Festsetzungen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

### **4.1 Begründung der Festsetzungen**

Wie bereits eingangs erläutert, ist es Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, die planerischen und textlichen Festsetzungen zur Umsetzung des Baumhaushotels zu ermöglichen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die geplante Nutzung bauleitplanerisch geordnet, in das landschaftlich geprägte Umfeld ausreichend eingebunden und die schutzgutbezogenen Auswirkungen im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten so weit als möglich vermindert werden.

Die Festsetzungen lassen sich wie folgt begründen:

Als Art der baulichen Nutzung Sonderbaugebiet „Ferien“ festgesetzt.

Die Höhe baulicher Anlage ist entsprechend den bei den zulässigen Gebäudetypen definierten Vorgaben zulässig. Generell werden die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung auf das aus gestalterischen und funktionalen Erwägungen notwendige Maß beschränkt. Demnach sind grundsätzlich Dachformen wie Pult-, Satteldach, bei Nebengebäuden und dem Welcomegebäude auch begrünte Flachdächer oder flachgeneigte Dächer zulässig.

Aufgrund der aufgeständerten „Baumhausform“ wird es am geeigneten Gelände nahezu keine Geländepassungen geben.

Es sind Stützmauern mit den entsprechenden Geländeangleichungen im Bereich von Straßen, Zufahrten und Hauszugängen bis 2,00 m notwendig und zulässig.

### **4.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Nach den Ausführungen des bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (S. 4) zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich. Die Versiegelung beschränkt sich bei den Baumhäusern auf wenige Punktfundamente und lediglich im Bereich des Welcomegebäudes auf eine flächige Gründung.

**Stadt Lichtenberg**  
 Marktplatz 16  
 95192 Lichtenberg

Dächer sollen, wenn flachgeneigt, begrünt werden – gefällte Bäume über 20cm Stammumfang ersetzt werden. Somit ist das bestehende Waldgebiet weiterhin als solches zu erleben und als natürlich und ökologisch zu betrachten.

Der errechnete Ausgleichsbedarf von einer Fläche 8947 m<sup>2</sup> (Wege, Gebäude, Gründungen und Baumhäuser die <2 sich über dem Geländeniveau befinden) wird auf den Flurnummern:605 + 606 Gemarkung Marlesreuth durch Wiederaufforstung kompensiert. Die aufzuforstenen Flächen betragen ca. 1 ha.

## **5. Naturschutzfachliche Angaben zu speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung**

Aufgrund der geringen Eingriffe in die Natur durch naturnahe Bebauung, möglichst ökologischer Bauweise, Verwendung von nachhaltigen und möglichst regionalen Materialien, sind die Auswirkungen gering. Da das Baumhaushotel rückbaubar sein soll und dadurch nur sehr wenig Flächen versiegelt wird, ist die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen. Siehe dazu Anhang „saP\_BPlanBaumhaushotelLichtenberg11102023“ vom IB Schlumprecht.

Als Ausgleichsmaßnahme werden 21 Vogelnist- und 43 Fledermauskästen in anderen Kommunalwäldern errichtet.

## **6. Umweltbericht**

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungsplan sind: Grundsätzlich sind die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft so gering wie möglich zu halten.

### **6.1 Zu berücksichtigende einschlägige Fachgesetze und Planungsvorgaben Biotopkartierung, Schutzgebiete, Wasserschutzgebiete**

Biotope und Schutzgebiete des Naturschutzes sind vom Vorhaben nicht berührt. Das Trinkwasserschutzgebiet Lichtenberg und das Heilquellenschutzgebiet Bad Steben liegen weit genug entfernt. Eine nachteilige Beeinflussung durch die Baugebietsausweisung ist nicht zu erwarten.

#### **Regionalplanung, Landesplanung**

Das übergeordnete Ziel ist es, die Region zu stärken und Lichtenberg als touristisches Ziel weiterhin attraktiv zu machen. Dieses Vorhaben ist danach ausgerichtet und soll die Attraktivität und Wirtschaftlichkeit von Lichtenberg, durch Schaffung von Übernachtungs- und Arbeitsplätzen steigern.

#### **Flächennutzungsplan**

Im aktuellen Flächennutzungsplan sind für das Gebiet Flächen für Wald ausgewiesen. Direkt angrenzend zwischen Seebereich und Gebiet

**Stadt Lichtenberg**  
 Marktplatz 16  
 95192 Lichtenberg

Baumhaushotel besteht der Bebauungs- und Flächennutzungsplan „Hohes Rad“. Dort könnte man direkt anschließen und die Nutzung erweitern.

Die Änderung des Flächennutzungsplan wird parallel zum Vorhaben der Bebauungsplanerstellung geführt.

## **6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Schutzgut Mensch, einschließlich menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme:

- bestehendes Naherholungsgebiet, Feriendorf, Campingplatz und Badeteich in unmittelbarer Nähe
- keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden, keine sonstigen besonderen Vorgaben hinsichtlich der schutzbezogenen Belange

Prognose der Auswirkungen:

- durch die Änderungen sind keine relevanten zusätzlichen Gesichtspunkte bezüglich der Lärmimmissionen zu erwarten. Es kann gesunde Erholung gewährleistet werden;
- nur gering verändertes Verkehrsaufkommen gegenüber der aktuellen Lage
- keine zusätzliche Beeinträchtigung der Erholungseignung
- keine Bodendenkmäler und Baudenkmäler betroffen
- zusammenfassend geringe schutzgutbezogene Auswirkungen;

Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume, biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme:

- größerer Teil des Gebiets ist bewaldet, aber auch viele kleinwuchernde Gewächse
- insgesamt bisher geringe naturschutzfachliche Qualitäten;

Prognose der Auswirkungen:

- geringe naturschutzfachliche Qualitäten, dadurch vergleichsweise geringe Auswirkungen auf die Lebensraumqualitäten von Pflanzen und Tieren,- keine relevanten baubedingten Auswirkungen durch nur wenig Oberflächenversiegelung und Rückbaubarkeit der Baumhäuser
- zusammenfassend geringe Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt,

Schutzgut Landschaft



**Stadt Lichtenberg**  
 Marktplatz 16  
 95192 Lichtenberg

#### Bestandsaufnahme:

- Die Gegend wird bereits als Feriengebiet genutzt und dient der Naherholung
- optisch fügen sich die Baumhäuser zwischen den Bäumen ein und stören das Landschaftsbild auch durch die naturbezogene Materialwahl nicht.

#### Prognose der Auswirkungen:

- Es werden einige Bäume gefällt werden müssen, jedoch sollen für diese an anderer Stelle neue Bäume gepflanzt werden. Ab einem gefällten Baum mit einem Stammdurchmesser von 20cm soll jeweils ein neuer Baum gepflanzt werden. Da zudem das Planungsgebiet einen geringen Bestandteil des dortigen gesamtheitlichen Waldgebietes ausmacht sind eher geringe Auswirkungen absehbar.
- insgesamt geringe Auswirkungen auf die Landschaft

#### Schutzgut Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft

##### Bestandsaufnahme:

- keine besonderen Böden ausgeprägt
- Versiegelungen durch aufgeständerte Baumhäuser nicht vorgesehen, minimal invasiv. Auch die Stellplätze und Wege sollen so wenig wie möglich versiegelt werden, daher ist mit einer relativ geringen Bodenversiegelung zu rechnen.
- keine besonderen Empfindlichkeiten bezüglich des Wassers und Klima/Luft; nördlich angrenzend liegt zwar das Trinkwasserschutzgebiet Lichtenberg; dieses wird aber nicht nachteilig beeinflusst
- vergleichsweise geringe Eingriffserheblichkeit, keine seltenen Böden, keine besonderen Empfindlichkeiten
- keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, keine relevante Reduzierung der Grundwasserneubildung
- keine relevante Beeinträchtigung der Schutzgüter Klima und Luft
- insgesamt geringe schutzgutbezogene Auswirkungen, keine relevanten Veränderungen bestehendem Flächennutzungsplan

#### **Wechselwirkungen**

Besondere Wechselwirkungen sind im vorliegenden Fall nicht festzustellen, die durch die vorliegend geplanten Änderungen der Nutzung von Bedeutung sein würden (keine Veränderungen bezüglich der Wechselwirkungen gegenüber dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan).

#### **6.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das Gebiet unverändert in der ursprünglichen Nutzung erhalten.

#### **6.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich**

Wesentliche Vermeidungsmaßnahmen sind die Begrünungsmaßnahmen, die zur Festsetzung der baulichen Gestaltung sowie zur maximalen Teilversiegelung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen beitragen. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht geplant (Kap. 4.2).

#### **6.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Sinnvolle Planungsalternativen bestehen nicht. Vielmehr ist es auch aus städtebaulicher und landesplanerischer Sicht geboten, durch die geplante Nutzung einen zeitgemäßen, ökologischen naturnahen Tourismus zu schaffen, und zu ermöglichen und im Sinne der Landesentwicklung das bereits teilweise erschlossene Ferienpark-Gebiet weiterzuentwickeln. Zu der gewählten Ausbildung der Erschließungsstraßen gibt es keine sinnvollen Alternativen. Die vorliegend diesbezüglich gewählte Anpassung stellt aus der Sicht der Planer die beste Lösung dar.

#### **6.6 Methodik, Kenntnislücken**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ (geringe, mittlere, hohe Eingriffserheblichkeit). Kenntnislücken bestehen nicht. Alle Auswirkungen auf die Schutzgüter, bedingt durch die vorliegende Planung gegenüber dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, sowie der im Parallelverfahren geplanten Änderung, können ermittelt werden.

#### **6.7 Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung)**

- Überwachung der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ und der Festsetzungen zur baulichen Gestaltung, sowie der Gesamtanzahl an Baumhäusern
- Überwachung der Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

#### **6.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Lichtenberg beabsichtigt die Erstellung eines rechtskräftigen, vorhabensbezogenen Bebauungsplans „Baumhaushotel Lichtenberg“. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha. Mit dem Bebauungsplan sollen die planerischen und textlichen Festsetzungen dahingehend beschlossen werden, dass eine zeitgemäße Feriennutzung und Bebauung ermöglicht und dementsprechend das Naherholungsgebiet weiter ausgebaut werden kann.

**Stadt Lichtenberg**

Marktplatz 16

95192 Lichtenberg

**Zusätzlicher Kompensationsbedarf im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung besteht nicht.**

Aufgestellt: 16.10.2023 Christoph Faltenbacher, M.Sc.

Überarbeitet: 22.04.2024 Christoph Faltenbacher, M.Sc.

Ergänzt: 05.08.2024 Christoph Faltenbacher, M.Sc.