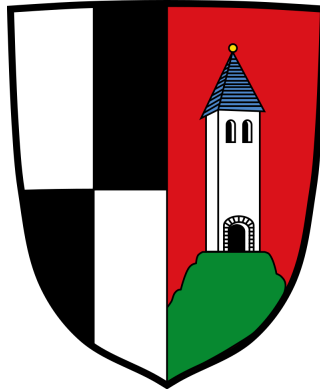


STADT HOHENBERG A.D. EGER
LANDKREIS WUNSIEDEL



Begründung

zum

Bebauungsplan

„Erlebniscamp Fichtelgebirge“

**Fl.Nr. 152/1,
Gemarkung Neuhaus a.d. Eger**

Entwurf – Stand: 29.09.2025

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Verfahrensstände Bauleitplanung	4
1.1 Verfahrensstand Flächennutzungsplan	4
1.2 Plangebiet	4
1.3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
2. Lage und Umgrenzung des Plangebietes	4
2.1 Lage im Raum	4
2.2 Geographische Übersicht/ Landschaft/ Geologie	6
2.3 Bodendenkmäler	7
3. Bebauungsplan	7
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
3.2 Bauweise, Baulinien, Baugrenze	9
4. Erschließung	9
4.1 Verkehrserschließung	9
4.2 Wasserversorgung	9
4.3 Abwasserentsorgung	9
5. Emissionen	10
5.1 Lärm	10
6. Immissionen	10
7. Umweltbericht	10
7.1 Einleitung	10
7.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung	10
7.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung	11
7.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei der Durchführung der Planung	12
7.2.1 Schutzgut Mensch – Freizeit und Erholung, Lärm- und Verkehrsbelastung	12
7.2.2 Schutzgut Sach- und Kulturgüter	13
7.2.3 Schutzgut Tier und Pflanze	13
7.2.4 Schutzgut Landschaftsbild	14

7.2.5	Schutzgut Boden	15
7.2.6	Schutzgut Wasser/Klima/Luft	16
7.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	16
7.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)	16
7.4.1	Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter	16
7.4.2	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	17
7.4.3	Ausgleichs- und Ersatzflächenberechnung	18
7.4.4	Ausgleichsmaßnahmen	20
7.4.5	Weitere grünordnerische Festsetzungen	21
7.4.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	21
7.4.7	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Kenntnislücken	22
7.5	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	22
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	23
	Anhang I: Pflanzliste	24

1. Verfahrensstände Bauleitplanung

1.1 Verfahrensstand Flächennutzungsplan

Die Stadt Hohenberg a.d. Eger verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2002.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Vorgesehen ist die Ausweisung einer Gemischten Baufläche (M), derzeit ist hier eine Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Somit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.2 Plangebiet

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 4.668 m². Die Fläche wird als Mischgebietsfläche (MI) ausgewiesen.

1.3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Hohenberg a.d. Eger besitzt für das Plangebiet noch keinen rechtskräftigen Bebauungsplan, da es sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Erlebniscamp Fichtelgebirge“ will die Stadt Hohenberg a.d. Eger die Realisierung eines naturnahen und umweltfreundlichen Erlebniscamps ermöglichen und die Genehmigungsfähigkeit für weitere Unterkünfte im Außenbereich schaffen.

2. Lage und Umgrenzung des Plangebietes

2.1 Lage im Raum

Der Ortsteil Neuhaus a.d. Eger liegt im Landkreis Wunsiedel, Regierungsbezirk Oberfranken und gehört zur Stadt Hohenberg a.d. Eger.

Naturräumlich liegt Neuhaus a.d. Eger auf der Selbst-Wunsiedler Hochfläche (395) („*Inneres Fichtelgebirge*“) im Naturraum Thüringisches-Fränkisches Mittelgebirge in der Großlandschaft Östliches Mittelgebirge.

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich von Neuhaus a.d. Eger in landwirtschaftlicher Umgebung, ca. 350 m südlich des Schloßberges (587 m ü.NN) mit der Burgruine Neuhaus a.d. Eger, angrenzend an die Burgstraße und die Thiersteiner Straße.

Nachbargemeinden sind, von Norden beginnend im Uhrzeigersinn: Stadt Selb, Gemeinde Libá (Liebenstein) Tschechien, Gemeinde Pomezí nad Ohří (Mühlbach), Tschechien, Markt Schirnding, Stadt Arzberg, Markt Thiersheim und Markt Thierstein.

Die Stadt Hohenberg a.d. Eger gliedert sich in 10 Gemeindeteile.

Das Plangebiet mit einer Größe von 4.668 m² liegt im Westen der bebauten Ortslage Neuhaus a.d. Eger in landwirtschaftlicher Umgebung.



Übersichtskarte, unmaßstäblich

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von ca. 545 m ü.NN.

Die betroffenen Flurnummern lauten: 152/1, Gemarkung Neuhaus a.d. Eger
Teilfläche von 28/4, Wegefläche
Teilfläche von 231, Wegefläche

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Fl.Nrn. 156, 154/2 und 319
Im Südosten: Fl.Nr. 152, Landwirtschaftliche Fläche
Im Westen: Fl.Nr. 157, Landwirtschaftliche Fläche

2.2 Geographische Übersicht/ Landschaft/ Geologie

Die Lage auf der Selb-Wunsiedler Hochfläche stellt eine wald- und bergreiche Hochebene mit land- und forstwirtschaftlicher Nutzung dar.

Die Selb-Wunsiedler Hochfläche besteht im Wesentlichen aus Granit; sie ist vielfach von Basaltkegeln durchsetzt.

Das ausgewiesene Planvorhaben liegt in der Granitverleihung „Granitsteinbruch im ehemaligen Richteramtsbezirk Thiersheim und Thierstein“. Bei v.g. Verleihung handelt es sich um Bergwerkseigentum gem. §§ 149 und 151 Bundesberggesetz –BBergG-, dieses gewährt dem Rechtsinhaber das nicht befristete ausschließliche Gewinnungsrecht. Wird dieses Recht eingeschränkt oder gänzlich verhindert, so erwächst möglicherweise ein Entschädigungsanspruch des Rechtsinhabers.

Sollten bei den Baumaßnahmen altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Die vorherrschende Windrichtung ist Südwest.

Die mittlere wirkliche Lufttemperatur liegt bei 8° Celsius im Jahr, bei mittleren Niederschlagssummen zwischen 600 und 650 mm pro Jahr und einer mittleren Zahl der Sommertage von 30 bis 40 Tagen im Jahr. Das Plangebiet liegt anhand des Trockenheitsindex im Übergangsbereich von trocken bis mäßig feucht.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks Fichtelgebirge.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Region 5 Oberfranken-Ost.

Als potentielle natürliche Vegetation kann man das Plangebiet zum Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald oder Habichtskraut-Traubeneichenwald zählen.

Die Baumschicht wird von Tannen (*Abies*) und Buchen (*Fagus sylvatica*) beherrscht; örtlich finden sich Bergulmen (*Ulmus glabra*), Sommerlinden (*Tilia platyphyllos*) oder Traubeneichen (*Quercus petraea*).

2.3 Bodendenkmäler

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

3. Bebauungsplan

Das durch Planzeichen gekennzeichnete Planungsgebiet wird als Mischgebietsfläche (MI) mit Nutzung als „Erlebniscamp Fichtelgebirge“ festgesetzt.

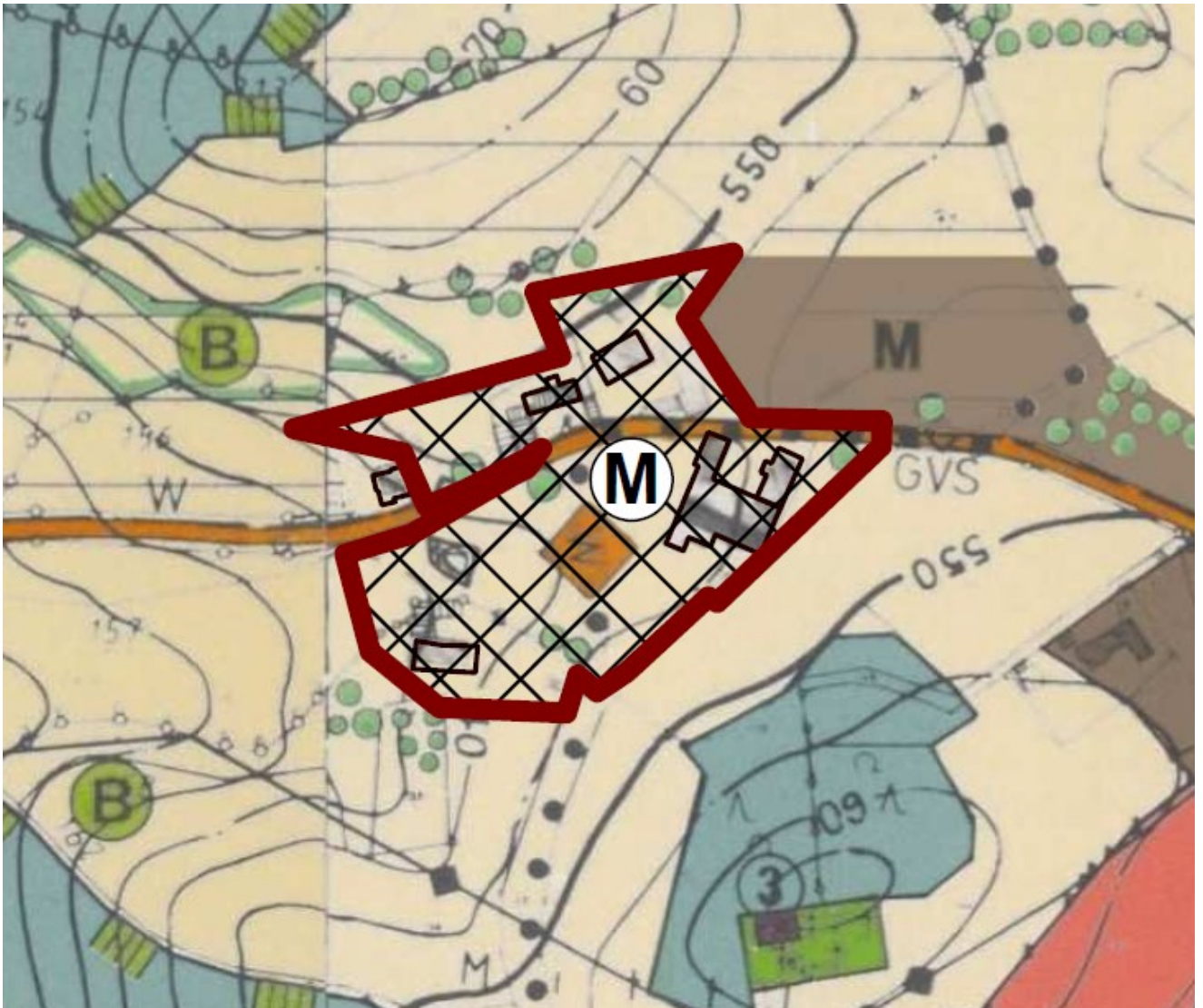
Mit dem Erlebniscamp soll ökologisch Urlaub machen möglich sein.

„Glamping (glamorous camping) trifft Nachhaltigkeit, denn: „Was wir heute tun, entscheidet darüber, wie die Welt morgen aussieht.“ (Marie von Ebner-Eschenbach).

Immer mehr Menschen möchten ihren Urlaub in der Natur verbringen. Das Erlebniscamp soll naturnah, ressourcenschonend, sozialverträglich und nachhaltig sein. Die Bauweise und die Ausstattung der Unterkünfte sollen der Natur angepasst sein“

(aus „Erlebniscamp Fichtelgebirge“ von Sven Klug, Thiersteiner Straße 29, 95691 Hohenberg an der Eger).

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und stellt sich wie folgt dar:



Auszug 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Darstellung des Plangebietes

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Planfläche wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen.

Für das Mischgebiet werden folgende baulichen Nutzungen festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8
Vollgeschosse	II

3.2 Bauweise, Baulinien, Baugrenze

Für das Mischgebiet (MI) wird nach § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

Für den Bau von weiteren Unterkünften im Erlebniscamp werden im Bebauungsplan Baugrenzen nach § 23 (1) und (3) BauNVO festgesetzt.

4. Erschließung

4.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Burgstraße und Thiersteiner Straße von der Ortslage Neuhaus a.d. Eger, die im Südwesten an die Thiersheimer Straße WUN4 nach Nordosten auf die Staatsstraße 2178 nach Hohenberg a.d. Eger führt. Hier besteht Anschluss an die Bundesstraße B303.

Der Vorhabensträger ist angehalten, bei der Planung für Infrastruktur des Erlebniscamps die Vorgaben für barrierefreie Nutzung, soweit finanziell und technisch möglich, zu beachten (siehe Ausführungen in DIN 18040-3 – öffentlicher Verkehrs- und Freiraum sowie Ausführungen in Abschnitt 4 DIN 18040-1 – Infrastruktur für öffentlich zugängliche Gebäude).

4.2 Wasserversorgung

Die Planfläche ist an das örtliche Trinkwassernetz der Energieversorgung Selb-Marktredwitz (ESM) angeschlossen.

4.3 Abwasserentsorgung

Die in der Planfläche bestehende Bebauung ist an eine bestehende SBR-Kleinkläranlage für 12 EW angeschlossen. Die neu geplanten baulichen Anlagen werden an eine neu zu errichtende Pflanzenkläranlage angeschlossen, wobei die Fäkalien in wasserlosen Trockentrenntoiletten oder Verbrennungstoiletten getrennt und zu hochwertigem Humusdünger verarbeitet werden sollen. Hierfür muss im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens durch den Anlagenbetreiber ein Gutachten durch einen Privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft (PSW) erstellt und eingereicht werden.

5. Emissionen

5.1 Lärm

Nutzungen im Plangebiet dürfen keinen störenden Lärm erzeugen.

6. Immissionen

Wegen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können im „Erlebniscamp Fichtelgebirge“ Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten.

7. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen.

Zum Bebauungsplan „Erlebniscamp Fichtelgebirge“ im Westen des Gemeindeteiles Neuhaus a.d. Eger als Mischgebietsfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 152/1 in der Gemarkung Neuhaus a.d. Eger wird diese Umweltprüfung wie folgt abgehandelt:

7.1 Einleitung

7.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

Mit dem Bebauungsplan „Erlebniscamp Fichtelgebirge“ im Westen des Gemeindeteiles Neuhaus a.d. Eger als Mischgebietsfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 152/1 in der Gemarkung Neuhaus a.d. Eger sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines naturnahen und umweltfreundlichen Erlebniscamps geschaffen werden.

Eine genaue Beschreibung aller Maßnahmen befindet sich in der vorhergehenden Begründung.

7.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Es werden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetzte, die Immissionsschutzgesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung berücksichtigt.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§1 (6) BauGB). Hierbei ist auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen (§ 1a (2) 2 BauGB).



Auszug aus Bayern Atlas – Luftbild des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Naturpark Fichtelgebirge auf einer landwirtschaftlichen Fläche.

7.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme erfolgt aufgrund einer Begehung, durch Einholen von Fachinformationen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen behandelt die Zusammenfassung der Empfindlichkeiten der Naturpotentiale Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima/Luft, Kultur- und Sachgüter, Mensch und Erholung, Tiere und Pflanzen und die Vorrangflächen für den Schutz von Natur und Landschaft.

Die Untersuchung der Umwelterheblichkeit bezieht sich auf den Umgriff des Planungsgebietes. Es werden die Schutzgüter entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion aufgenommen und in Bezug auf die umweltbedeutsamen Auswirkungen der angestrebten Entwicklung untersucht. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

7.2.1 Schutzgut Mensch – Freizeit und Erholung, Lärm- und Verkehrsbelastung

Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich in landwirtschaftlich genutzter und naturnaher Umgebung und wird nicht von Verkehrslärm belastet. Nach Norden führt die Burgstraße in die Thiersteiner Straße nach Osten in den Ort Neuhaus a.d. Eger, im Westen und Südosten befinden sich Ackerflächen, welche sich im Naturpark Fichtelgebirge befinden.

Die Fläche soll als Erlebniscamp zum Glamping (glamorous camping) für die Erholung in der freien Natur genutzt werden.

Das geplante Erlebniscamp wird über die Burgstraße und die Thiersteiner Straße erschlossen. Das Plangebiet wird als örtlicher Erholungsraum genutzt. Die Burgstraße wird als Wander- und Radweg genutzt, um die Natur im Fichtelgebirge und den Schloßberg mit Burgruine Neuhaus a.d. Eger im Norden erlebbar zu machen.

Auswirkungen

Durch den Bau von weiteren Unterkünften als Fichtel-Chalets mit Terrassen und Tinyhouse/ Zirkuswagen im Erlebniscamp wird während der Bauzeit der Verkehr auf den Erschließungswegen kurzfristig zunehmen.

Von der Nutzung als Erlebniscamp treten kaum Lärmbelastigungen auf, welche betriebsbedingt durch diese Nutzung Lärm auf die umliegende landwirtschaftlich genutzte Fläche auswirken kann.

Ergebnis

Durch den Bau von weiteren Unterkünften im Erlebniscamp westlich von Neuhaus a.d. Eger entstehen für die umliegende Bevölkerung hinsichtlich Verkehrsbelastung, Lärm, sowie Freizeit und Erholung keine nennenswerten Störungen. Bei Begrünungen auf dem Grundstück können die Umweltauswirkungen als **gering** eingestuft werden.

7.2.2 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Beschreibung Sach- und Kulturgüter

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 152/1 sind keine Naturdenkmäler oder sonstige (Natur-) Schutzgebiete sowie Bodendenkmäler bekannt.

Das Plangebiet liegt lt. Flächennutzungsplan der Stadt Hohenberg a.d. Eger auf landwirtschaftlichen Flächen.

Ergebnis Sach- und Kulturgüter

Das Schutzgut Sach- und Kulturgüter ist nicht betroffen.

7.2.3 Schutzgut Tier und Pflanze

Beschreibung

Das Plangebiet ist von Natur- und Ackerflächen umgeben.

Geschützte Tier- und Pflanzenarten auf dem Grundstück Fl.Nr. 152/1 können vorhanden sein. Vorrangige Lebensgrundlagen für Tiere (Vogelschutzrichtlinie) und FFH-Flächen sind nicht betroffen.

Auswirkungen

Während der Bauzeit kommt es für einen kurzen Zeitraum zu Lärmbelästigung durch die Anwesenheit von Personen und Fahrzeuge. Dadurch kommt es zu Störungen und Fluchtreaktion von Säugetieren und Vögeln.

Diese wird nach Fertigstellung der Unterkünfte wieder als Lebensraum für die Tiere und Pflanzen in der Natur zur Verfügung gestellt.

Die Baufeldfreimachung als Maßnahme zur Vermeidung und Minimierung erfolgt außerhalb der Vogelbrutzeit.

Nach Fertigstellung der Unterkünfte ist mit einer raschen Rückkehr in den dann weitgehend störungsfreien Bereich zu rechnen.

Das Grundstück wird durch entsprechende Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen aufgewertet.

Ergebnis

Für die Schutzgüter Tier und Pflanze ist durch den Bau von Unterkünften für Touristen („Glamping-Tourismus“) in der Natur mit keiner Verschlechterung zu rechnen.

Die geringen Beeinträchtigungen für Tiere und Pflanzen durch die Nutzung als Erlebniscamp werden durch Grünordnungsfestsetzungen ausgeglichen.

Die Beeinträchtigung wird aufgrund der geplanten Ausgleichsmaßnahmen, der Grünordnungsfestsetzungen und der geplanten Minimierung der Bodenversiegelung als **gering** angesehen.

7.2.4 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Der gesamte Bereich ist ländlich strukturiert, von landwirtschaftlichen Anwesen geprägt.

Das „Erlebniscamp Fichtelgebirge“ liegt in einer hügeligen Landschaft, westlich von Neuhaus a.d. Eger an der Burgstraße (Rad- und Wanderweg) und Thiersteiner Straße in der freien Landschaft.

Auswirkungen

Die geplante Nutzung als Erlebniscamp schließt sich an die bestehende Bebauung des Dreiseitenhofes an.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch geplante Anpflanzungen gemindert, jedoch werden erst nach einigen Jahren die Kompensationsmaßnahmen voll wirksam werden.

Ergebnis

Der Bebauungsplan mit seinen Grünordnungsfestsetzungen ist geeignet, einen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen und hierdurch die Beeinträchtigungen zu reduzieren.

Trotz der grünordnerisch festgesetzten Kompensationsmaßnahmen zur Minimierung des Eingriffs wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als **mittel** eingestuft.

7.2.5 Schutzgut Boden

Beschreibung

Der vorhandene Boden ist ausreichend tragfähig für den Bau von weiteren Unterkünften im Erlebniscamp grundsätzlich geeignet.

Durch den Bau von weiteren Unterkünften im Erlebniscamp kommt es zu einer Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen durch Überbauung, durch die Erschließungswege, die Eingrünungen und auch die Ausgleichsflächen. Das Plangebiet liegt lt. Flächennutzungsplan der Stadt Hohenberg a.d. Eger in einem Gebiet mit mittlerer Ertragsfähigkeit (Acker- und Grünlandzahl beträgt 30 bzw. 31 für den Landkreis Wunsiedel).

Auswirkungen

Durch den Bau von weiteren Unterkünften im Erlebniscamp werden kaum Grundflächen der Gesamtfläche versiegelt, da es sich weitestgehend um Terrassen handelt. Dies wird entsprechend bei der Ausgleichsflächenberechnung berücksichtigt.

Ergebnis

Es sind aufgrund der o.g. Ausführungen Umweltauswirkungen **geringer** Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

7.2.6 Schutzgut Wasser/Klima/Luft

Beschreibung

Im räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind keine Gewässer vorhanden. Wasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind nicht betroffen.

Auswirkungen

Hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Nutzung als Erlebniscamp hat keine negativen Auswirkungen auf das vorgenannte Schutzgut Wasser/Klima/Luft.

Über Grundwasser liegen keine Kenntnisse vor.

Ergebnis

Für das Schutzgut Wasser werden die bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen als **gering** eingestuft. Die Schutzgüter Klima/Luft sind nicht betroffen.

7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen bestehen, die o.g. Beeinträchtigungen würden nicht eintreten.

Alternative Planungsmöglichkeiten mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht erkennbar.

7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

7.4.1 Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Festsetzungen mit aufgenommen:

- Festsetzung zum schonenden Umgang mit Mutterboden

- Festsetzung einer Eingrünung der neuen Unterkünfte und Ausweisung einer Ausgleichsfläche
- Festsetzungen zu Oberflächen auf privatem Grund (Begrenzung der Versiegelung durch wasserdurchlässige Erschließungswege)
- Festsetzung zur Durchgängigkeit bei Einfriedungen für Kleintiere durch 15 cm Bodenfreiheit
- Düngung und chemische Pflanzenschutz sind nicht zulässig
- Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken
- Verminderung von Bodeneingriffen durch schonlichen Umgang

7.4.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Das Grundstück Fl.Nr. 152/1 als Erlebniscamp liegt im Naturpark Fichtelgebirge und wird derzeit als Grünland genutzt.

Aufgrund der Topografie ist eine größere Fernwirkung des Erlebniscamps nicht gegeben, insbesondere durch geplante Begrünungen an der nördlichen Grundstücksgrenze.

Direkt im Planbereich können geschützte Tier- und Pflanzenarten vorhanden sein. Vorrangige Lebensgrundlagen für Tiere (Vogelschutzrichtlinie) und FFH-Flächen sind nicht betroffen. Auf eine aktuelle Erfassung einzelner Tiergruppen wurde verzichtet.

Auswirkungen auf feldbrütende Vogelarten sind zu berücksichtigen.

Im direkten Umgriff befinden sich nur landwirtschaftliche Flächen und Straßen.

Während der Bauphase ist mit Störungen zu rechnen, hier kommt es für einen kurzen Zeitraum zu Lärmbelästigungen durch die Anwesenheit von Personen und Fahrzeugen.

Als Vermeidungsmaßnahmen sind zusätzlich 5 Vogelkästen und 3 Fledermauskästen (Großraumhöhlen) an den bestehenden Gebäuden anzubringen. Die Kästen sind an den Gebäuden auf der Nord-, Ost- oder Westseite anzubringen.

7.4.3 Ausgleichs- und Ersatzflächenberechnung

Das Grundstück Fl.Nr. 152/1 hat eine Gesamtgröße von 4.668 m².

Der Bau von weiteren Unterkünften als Fichtel-Chalets mit Terrassen und Tinyhouse/ Zirkuswagen im „Erlebniscamp Fichtelgebirge“ wird auf einer Eingriffsfläche von ca. 480 m² erfolgen.

Für die vorhandene Grünlandfläche kann laut Leitfaden die Schutzkategorie I (BNT geringer Bedeutung) ein Beeinträchtigungsfaktor (GRZ) von 0,4 und somit ein Kompensationsfaktor von 0,4 festgelegt werden.

Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

(gemäß Abb. 9: Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs aus dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU), (Ergänzte Fassung), Dezember 2021)

Abb. 9 | Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Bedeutung der Schutzgüter*	Wertpunkte	Eingriffsfläche	Eingriffsschwere	Planungsfaktor (bei konkreten Vermeidungsmaßnahmen, vgl. Anl. 2 Tab 2.2))
Bewertung: Biotop-, Nutzungstypen (BNT)	WP	Fläche (m ²)	Beeinträchtigungsfaktor	Planungsfaktor
BNT geringer Bedeutung Biotoptypen mit einem Biotopwert zwischen 1 und 5 gemäß Anlage 1 Liste 1a	3	Fläche in m ²	GRZ	bis zu minus 20 %
BNT mittlerer Bedeutung Biotoptypen mit einem Biotopwert zwischen 6 und 10 gemäß Anlage 1 Liste 1b	8	Fläche in m ²	GRZ	bis zu minus 20 %
BNT hoher Bedeutung Biotoptypen mit einem Biotopwert zwischen 11 und 15 gemäß Anlage 1 Liste 1c und Biotopwertliste	11 12 13 14 15	Fläche in m ²	1	bis zu minus 20 %

* Sofern die Bedeutung der Arten, der abiotischen Schutzgüter oder des Landschaftsbildes höher als die der BNT ist, ist eine Erhöhung des Ausgleichsbedarfs zu prüfen. Der Aufschlag kann in Form einer Erhöhung der Wertpunkte oder über eine Vergrößerung der Maßnahmenflächen erfolgen. Der Aufschlag ist im Umweltbericht zu begründen.

Die überbaubare Fläche (Eingriffsfläche) innerhalb des Geltungsbereiches beträgt ca. 480 m².

Gemäß Bestandserfassung/-bewertung ist dieser Eingriffsfläche eine geringe naturschutzrechtliche Bedeutung zuzuordnen.

Gemäß Liste 1c aus dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, ergänzte Fassung vom Dezember 2021 ist die Eingriffsfläche aufgrund der geringen naturschutzrechtlichen Bedeutung (BNT geringer Bedeutung) mit 3 Wertpunkten einzustufen.

Daraus ergibt sich gemäß Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs bei einer Eingriffsfläche von ca. 480 m² x 3 Wertpunkte BNT/m² Eingriffsfläche x Beeinträchtigungsfaktor 0,4 insgesamt 576 Wertpunkte auszugleichen.

Ein Abzug von maximal 20 % durch einen Planungsfaktor durch Vermeidungsmaßnahmen (siehe Punkt 7.4.2) am Ort des Eingriffs kann erfolgen. Dadurch kann von 576 Wertpunkten 20 % in Abzug gebracht werden, was einen Ausgleich von 461 Wertpunkten innerhalb des Plangebietes notwendig macht. Daraus ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 154 m².

Diese Wertpunkte können mit folgendem Biotop-/Nutzungstyp gemäß Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand: 28.02.2014 ausgeglichen werden:

- B11 Gebüsche und Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten:
B112- Mesophile Gebüsche / mesophile Hecken: Bedeutung mittel, 10 Wertpunkte je m², d.h. für 461 Wertpunkte wird durch die Aufwertung von 7 Wertpunkten je m² eine Fläche von ca. 66 m² notwendig

Geplante Ausgleichsflächen

A1 Pflanzstreifen 5,0 m breit, ca. 13,20 m lang:	<u>66 m²</u>
Ausgleichsfläche insgesamt:	66 m ²

Der Eingriff ist somit ausgeglichen.

7.4.4 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Grundstückes

Ausgleichsfläche A1 **Pflanzfläche**

66 m²

Ausgangszustand:

Landwirtschaftliche Fläche

Ziel:

Lebensraumneuschaffung und Lebensraumvernetzung

Maßnahme:

5,0 m breiter und ca. 13,20 m langer Pflanzstreifen als dreireihiger, mehrstufiger Gehölzgürtel mit Baumanteil aus standortheimischen Gehölzen wahlweise aus nachfolgender Pflanzliste zur Begrünung und landschaftlichen Einbindung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Qualität der Sträucher 2 x v. 60- 100 cm im Pflanzraster 1,50 m x 2,00 m

Der geforderte Pflanzabstand von 2,00 m zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist einzuhalten.

Für die gedeihliche Entwicklung darf der jeweilige Streifen beidseitig der Anpflanzung in einer Breite von 1m nicht bewirtschaftet und auch nicht für sonstige Zwecke genutzt werden (keine Lagerung von Geräten, Maschinen, Brennholz etc.).

Die Pflanzung ist durch eine fachgerechte Bodenvorbereitung, durch Gießen und Mulchen und ggf. Schutz gegen Wildverbiss in ihrem Aufwuchs zu unterstützen und dauerhaft als freiwachsende Hecke zu erhalten (kein Formschnitt, dafür Zulassen des natürlichen Wuchsbildes).

Ggf. absterbende Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen (September bis April).

Die geplanten Neuanpflanzungen dürfen die Grundstücksgrenzen nicht überragen, der Abstand zu den bestehenden landwirtschaftlichen Flächen, sowie zu den vorhandenen Straßen ist durch regelmäßige Pflegemaßnahmen zu sichern.

(siehe Anhang I: Pflanzliste)

7.4.5 Weitere grünordnerische Festsetzungen

Bestandssicherung/ Pflanzeerhaltungsgebot

Vorhandene Vegetationsbestände auf dem Grundstück Fl.Nr. 152/1 sind zu erhalten und während der Baumaßnahme vor Beschädigung zu schützen.

Die Ausgleichsfläche A1 ist zu bepflanzen und durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Vollzugsfristen

Die Ausgleichsmaßnahmen auf der Grundstücksfläche sind unmittelbar in der auf das Bauende folgenden Pflanzperiode, jedoch spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der neuen Unterkünfte im Erlebniscamp planmäßig, sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen.

Oberflächen auf privatem Grund

Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

Schutz des Oberbodens

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen weder unnatürlich noch verunstaltend wirken. Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen, sind zu vermeiden, bzw. gering zu halten. Der Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwertung zu sichern.

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass der jeweils zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist mit seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Basisbreite und ca. 1,50 m Höhe zu lagern.

7.4.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Standortvarianten wurden im Vorfeld der Planung überprüft, Alternativstandorte wurden wegen mangelnder Verfügbarkeit ausgeschlossen und aus den nachfolgend genannten Gründen wurde dieser Standort gewählt:

- Erfassung bestehender Nutzungen im Gemeindegebiet → wurde berücksichtigt,

- Erfassung von Ausschlussflächen (bestehende oder durch Bauleitpläne festgelegte Siedlungsgebiete, sowie sonstige nicht geeignete Standorte) → wurde berücksichtigt
- Landwirtschaftliche Nutzung/ Bonität der Flächen → wurde berücksichtigt
- Bereiche, die für den Tourismus oder die Naherholung von Bedeutung sind → wurde berücksichtigt,
- Bewertung möglicher Eignungsflächen → wurde durchgeführt, es handelt sich um einen Standort mit Siedlungsanbindung

7.4.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Kenntnislücken

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung, sowie als Datenquelle wurden die Begründung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans, sowie die Angaben der Fachbehörden verwendet. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

7.5 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Der Vorhabenträger hat eine Prüfung der Funktionserfüllung der Ausgleichsmaßnahme durchzuführen. Diese ist von der Unteren Naturschutzbehörde abzunehmen. Nach fünf Jahren soll überprüft werden, ob die Ausgleichsfläche A1 auf dem Grundstück Fl.Nr. 152/1 im „Erlebniscamp Fichtelgebirge“ das angestrebte Ziel erreicht.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf der insgesamt 4.668 m² großen Grundstücksfläche im Westen der Ortslage Neuhaus a.d. Eger mit der Anbindung an Burgstraße und Thiersteiner Straße kann das „Erlebniscamp Fichtelgebirge“ mit dem Bau weiterer Unterkünfte als Fichtel-Chalets mit Terrassen und Tinyhouse/ Zirkuswagen auf einer Fläche von ca. 480 m² an der Burgstraße durchgeführt werden.

Die Bestandsaufnahme ergab, dass sich ansonsten keine schützenswerten Flächen wie Wasserschutzgebiete, geschützte Tier- und Pflanzenarten oder FFH- bzw. Natura 2000-Gebiete im Plangebiet befinden. Erhebliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wie Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten.

Hohenberg a.d. Eger, den

Veitshöchheim, 29.09.2025

Jürgen Hoffmann
Erster Bürgermeister



Jürgen Braun, Dipl.-Ing. (FH)
Landschaftsarchitekt bdlA

Anhang I: Pflanzliste:

Die folgenden Pflanzlisten enthalten standortgerechte Arten sowie Angaben zur erforderlichen Mindestgröße bei Anpflanzungen.

Mittel- bis kleinkronige Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn	H, 2xv, 12-14
Prunus avium	-	Vogelkirsche	H, 2xv, 12-14
Sorbus aucuparia	-	Eberesche	H, 2xv, 12-14
Pyrus communis	-	Wildbirne	H, 2xv, 12-14
Malus silvestris	-	Wildapfel	H, 2xv, 12-14
Prunus avium	-	Vogelkirsche	H, 2xv, 12-14

Sträucher

Cornus mas	-	Kornelkirsche	vStr, 60-100
Cornus sanguinea	-	Eberesche	vStr, 60-100
Corylus avellana	-	Haselnuss	vStr, 60-100
Crateagus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn	vStr, 60-100
Crateagus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn	vStr, 60-100
Ligustrum vulgare	-	Gemeiner Liguster	vStr, 60-100
Rosa canina	-	Hundsrose	vStr, 60-100
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball	vStr, 60-100
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder	vStr, 60-100
Sambucus racemosa	-	Hirschholunder	vStr, 60-100
Amelanchier ballerina	-	Felsenbirne	vStr, 60-100
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche	vStr, 60-100
Coryllus avellana	-	Haselnuss	vStr, 60-100

Die verwendeten Gehölze müssen gebietseigen sein und aus dem Vorkommensgebiet 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ (s. LfU Bayern) stammen.