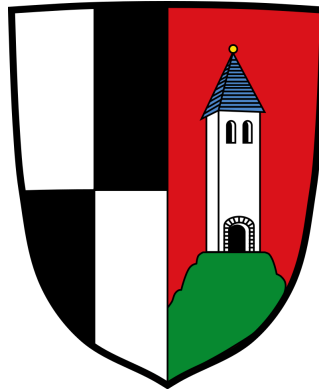


STADT HOHENBERG A.D. EGER  
LANDKREIS WUNSIEDEL



**Begründung**

**zur**

**5. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**zum**

**Bebauungsplan**

**„Erlebniscamp Fichtelgebirge“**

**Fl.Nr. 152/1**

**und weitere Fl.Nrn.**

**Gemarkung Neuhaus a.d. Eger**

Entwurf – Stand: 29.09.2025

## Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Verfahrensstand Flächennutzungsplan .....	3
2. Anlass, Ziel und Zweck der 5. Planänderung .....	3
3. Landes- und regionalplanerische Zielsetzungen .....	4
4. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde .....	4
5. Bebauungsplan .....	5
6. Inhalt der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes .....	6
7. Immissionsschutz .....	6
8. Umweltprüfung / Umweltbericht .....	7

## 1. Verfahrensstand Flächennutzungsplan

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

Der Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 26.05.2025 gefasst.

Die Stadt Hohenberg a.d. Eger plant zur Realisierung des Vorhabens „Erlebniscamp Fichtelgebirge“ im baurechtlichen Außenbereich auf dem Grundstück Fl.Nr. 152/1, Gemarkung Neuhaus a.d. Eger, ein Bauleitplanverfahren durchzuführen. Dabei sollen weitere Grundstücke bei der 5. Flächennutzungsplanänderung miteinbezogen werden.

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes im Regelverfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes, die Ermittlung des Kompensationsbedarfs und der Eingriffsschwere in der Bauleitplanung sowie die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB kann mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren).

Nach § 8 Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan).

Der Bebauungsplan steht auch nicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entgegen.

## 2. Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung

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 im Außenbereich schaffen.

### 3. Landes- und regionalplanerische Zielsetzungen

Die Stadt Hohenberg a.d. Eger gehört der Region 5 Oberfranken Ost an. Sie hat hier zusammen mit dem Markt Schirnding die Aufgaben eines Klein zentrums zu übernehmen.

Die geplante 5. Flächennutzungsplanänderung steht diesen Zielen nicht entgegen, da die Planung zur Schaffung und Stärkung für Erholung und Tourismus dienenden Ziele und Grundsätze des Regionalplanes (Tourismus und touristische Infrastruktur) zu betrachten ist und die regionalplanerische Funktionszuweisung diese Entwicklung zulässt:

„Im Bereich der Dienstleistungen spielen die mit dem Tourismus verbundenen Erwerbszweige eine wichtige Rolle, die sich in der Region durch passgenaue touristische Maßnahmen und Trenderkennung noch steigern lässt.“

(Zitat aus Regionalplan Oberfranken-Ost, Aktuelle informelle Gesamtlesefassung des Textteils (Stand: 26.11.2024), Seite 96 zu 5 Wirtschaft, Land- und Forstwirtschaft)

Aus dem Regionalplan Oberfranken-Ost ist aus der Karte „Landschaftsbildbewertung“ zu entnehmen, dass der Schloßberg bei Neuhaus a.d. Eger als landschaftsprägendes Element eine sehr hohe Fernwirkung und somit eine sehr hohe Bedeutung für das Landschaftsbild aufweist.

### 4. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Das Planungsgebiet mit einer Größe von ca. 0,47 ha liegt westlich von Neuhaus a.d. Eger an der Burgstraße und der Thiersteiner Straße, die im Südwesten in die Thiersheimer Straße WUN4 nach Nordosten auf die Staatsstraße 2178 nach Hohenberg a.d. Eger führt. Hier besteht Anschluss an die Bundesstraße B303.

Die Einbeziehung von weiteren Grundstücken nördlich und südlich der Thiersteiner Straße als Ergänzung zur Änderung des Flächennutzungsplanes gestaltet sich wie folgt:

Fl.Nr. 152/1:	0,47 ha	Bebauungsplan „Erlebniscamp Fichtelgebirge“, Südosten
Fl.Nr. 154/2:	0,27 ha	Landwirtschaftliche Fläche mit Bebauung, Norden

5. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Bebauungsplan  
„Erlebniscamp Fichtelgebirge“, Fl.Nr. 152/1 und weitere Fl.Nrn.  
Gemarkung Neuhaus a.d. Eger - Entwurf

Fl.Nr. 156:	0,22 ha	Landwirtschaftliche Fläche mit Bebauung, Norden
Fl.Nr. 157:	0,32 ha	Landwirtschaftliche Fläche, Südwesten
Fl.Nr. 158:	<u>0,16 ha</u>	Landwirtschaftliche Fläche, Süd
	1,44 ha	



Darstellung des Planungsgebietes mit Aufteilung der Grundstücke

## 5. Bebauungsplan

Für die Nutzung des Plangebietes mit einer Fläche von ca. 0,47 ha ist die Ausweisung eines Bebauungsplanes „Erlebniscamp Fichtelgebirge“ als Mischgebietsfläche (M) nach § 6 BauNVO erforderlich.

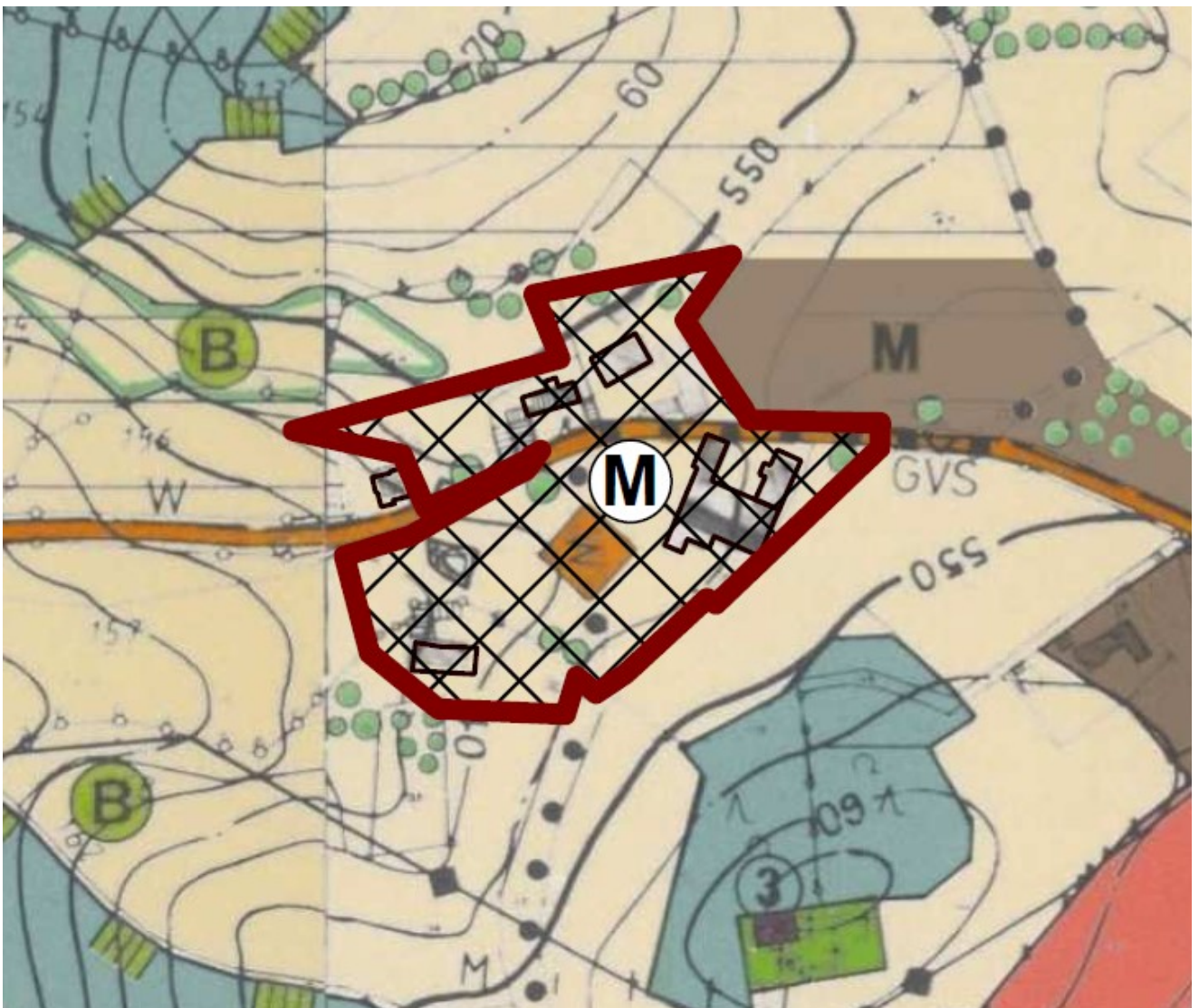
Der Stadtrat Hohenberg a.d. Eger hat am 26.05.2025 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Erlebniscamp Fichtelgebirge“, Gemarkung Neuhaus a.d. Eger beschlossen.

5. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Bebauungsplan  
„Erlebniscamp Fichtelgebirge“, Fl.Nr. 152/1 und weitere Fl.Nrn.  
Gemarkung Neuhaus a.d. Eger - Entwurf

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich im Parallelverfahren durchzuführen, wurde am 26.05.2025 vom Stadtrat der Stadt Hohenberg a.d. Eger beschlossen.

6. Inhalt der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 5. Änderung erstreckt sich auf den Grundstücken Fl.Nrn. 152/1, 154/2, 156, 157 und 158, Gemarkung Neuhaus a.d. Eger mit einer Größe von ca. 1,44 ha. Die Fläche wird durch Planzeichen gekennzeichnet und als Mischgebietsflächen (M) ausgewiesen.



Auszug 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Darstellung des Plangebietes

7. Immissionsschutz

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

8. Umweltprüfung / Umweltbericht

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


Auf eine zusätzliche Umweltprüfung im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird verzichtet, da im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Erlebniscamp Fichtelgebirge“, Fl.Nr. 152/1, Gemarkung Neuhaus a.d. Eger im Parallelverfahren ausführliche Umweltprüfungen erstellt werden; dieser Umweltbericht gilt somit auch für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hohenberg a.d. Eger.

Hohenberg a.d. Eger, .....

Veitshöchheim, 29.09.2025

---

Jürgen Hoffmann  
Erster Bürgermeister



---

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