

**Stadt Lichtenberg**  
 Marktplatz 16  
 95192 Lichtenberg



## Stadt Lichtenberg

### Änderung des wirksamen **Flächennutzungsplans**

Im Parallelverfahren gem. §8 Abs. 3 BauGb zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans  
 „Baumhaushotel Lichtenberg“

der Stadt Lichtenberg  
 von Waldfläche zu

## „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>**

Planung:

Stadt Lichtenberg:

.....  
 Christoph Faltenbacher, M.Sc.  
 Architekt

.....  
 1. Bürgermeister  
 Kristan v. Waldenfels

Entwurf

16. Oktober 2023

Endfassung

XX. XX 202X

**Stadt Lichtenberg**

Marktplatz 16  
95192 Lichtenberg

**BEARBEITUNG:**

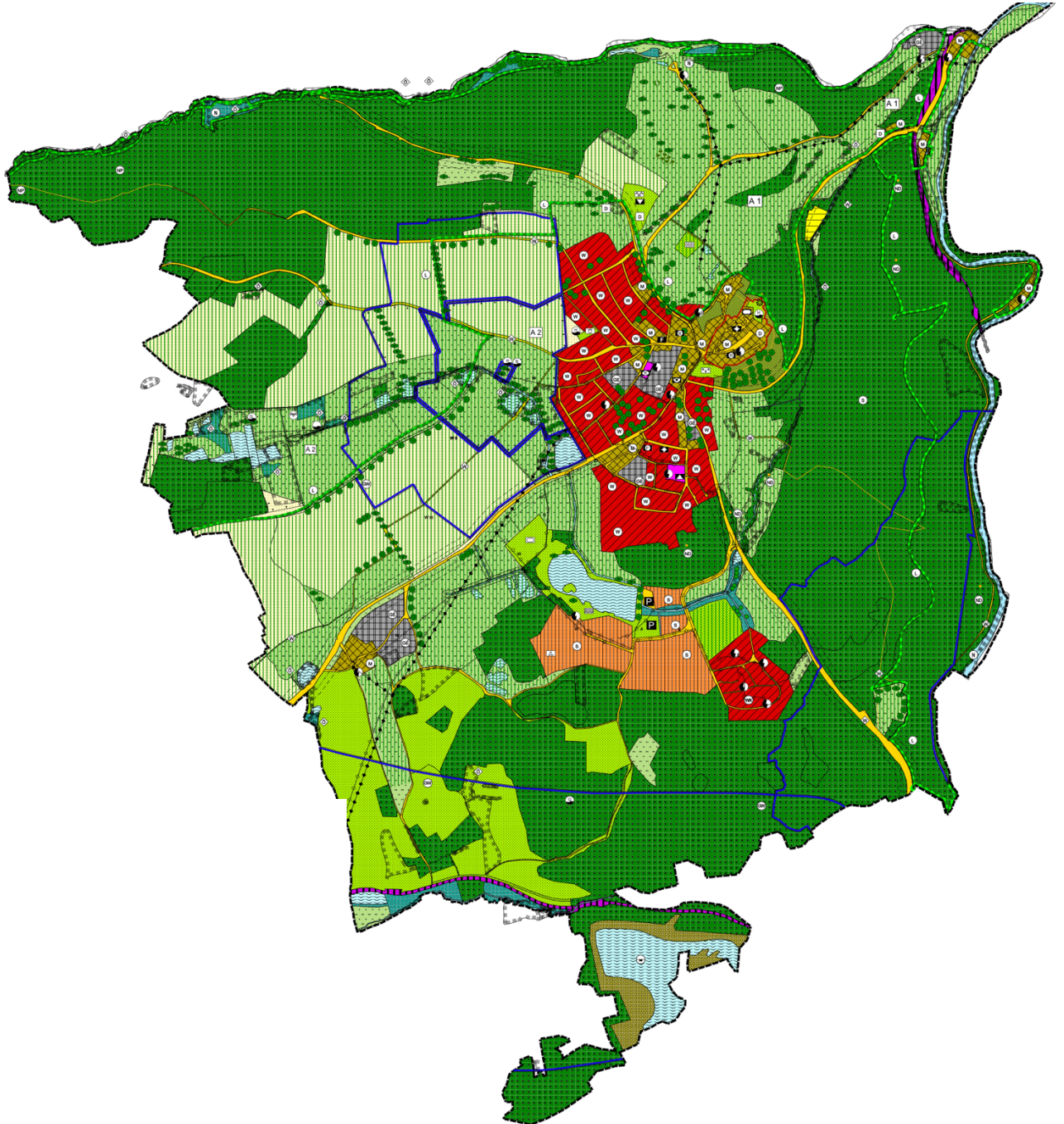
Faltenbacher Architektur  
Christoph Faltenbacher M.Sc. Architekt  
Hauptstraße 12  
95119 Naila  
kontakt@faltenbacher-architektur.de  
09282/4149956

**Inhaltsverzeichnis**

- I. Abbildungsverzeichnis**
- II. Begründung**
  1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung
  2. Planfeststellungs- und Raumordnungsverfahren
  3. Schutzzone und -gebiete
  4. Einordnung in übergeordnete Planung
  5. Alternativplanungen
  6. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs
  7. Lage und Angabe zur Gemeinde
  8. Konzepte zur Planung „Baumhaushotel“
  9. Erschließung und Infrastruktur
  10. Berücksichtigung der Belange aus der Beteiligung der öffentlichen Träger/Öffentlichkeit
  11. Flächenveränderung im Flächennutzungsplans
  12. Umweltbericht
- III. Zusammenfassung**
- IV. Anhang**
- V. Quellen**

**Stadt Lichtenberg**  
Marktplatz 16  
95192 Lichtenberg

## I. Abbildungsverzeichnis



Wirksamer Flächennutzungsplan Stand 2022

## **II. Begründung**

### **1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Stadt Lichtenberg verfügt zwischen dem Seebereich und dem Baumhaushotel über einen Bebauungsplan und Flächennutzungsplan „Feriendorf BA2“.

Aufgrund des gestiegenen Interesses und Bedarfs an zeitgemäßen, modernen Ferienunterkünften in der Umgebung von Lichtenberg hat auch „BHL Projekt GmbH“ Interesse an dem besagten Gebiet bekundet. Es sind 34 Baumhäuser mit zugehörigen Stellplätzen und E-Ladestation, als auch ein Welcome-Gebäude, Saunahaus und Nebengebäude als auch Grillkotas sind geplant.

Für dieses Projekt wurde eine BHL Projekt GmbH gegründet, mit Sitz in Lichtenberg, um die Entwicklung des Vorhabens zu übernehmen. Das Architekturbüro Faltenbacher und die Firma Hochkant unterstützen die Fachplanung des Vorhabens.

Aufgrund dieser Situation sollen bei der Erstellung dieses Bebauungsplans unter Berücksichtigung der aktuellen Verhältnisse, die planerischen und textlichen Festsetzungen dahingehend erstellt werden, dass eine entsprechende Bebauung ermöglicht wird. So soll die touristische Entwicklung von Lichtenberg im Sinne des LEP 2018 gestärkt werden.

Das Naherholungsgebiet um den Lichtenberger See wird hinsichtlich der Attraktivität gestärkt.

Mit dem vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplans erfolgt ein sehr sanfter Eingriff in die Natur, mit minimaler Versiegelung, Gründung (Punktfundamente für die Baumhäuser) und für die Natur denkbar kleinste Eingriff für die Nutzung für Ferien und Freizeit.

### **2. Planfeststellungs- und Raumordnungsverfahren**

Es soll im Rahmen eines Parallelverfahrens gem. §8 Abs. 3 BauGb ein *Sondergebiet Ferien* mit Baumhäusern verschiedener Kategorien und Grillkotas verwirklicht werden.

### **3. Schutzzonen und -gebiete**

Alle Naturschutzgebiete, Biotope, FFH-Gebiete und Landschaftsschutzgebiete sind in ausreichend großer Entfernung um nicht tangiert zu werden. Denkmäler, in jeglicher Form (Bau-, Boden-, Ensemble-) sind nicht vorhanden.

#### **4. Einordnung in übergeordnete Planung**

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP 2020) Gemäß § 1 Abs. 4 BauGb sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Stadt und der Landkreis Hof gehören nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP 2018) zu den Räumen mit besonderem Handlungsbedarf. Dies hat sich durch die Teilfortschreibung des LEP, die zwischenzeitlich am 01.01.2020 in Kraft ist, nicht geändert.

Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind (vgl. Ziel 2.2.4 des LEP 2020). Folgend werden die Ziele und Grundsätze des LEP 2020 in Bezug auf die Flächennutzungsplanänderung und deren Beachtung bzw. Berücksichtigung näher dargelegt:

Gemäß Grundsatz 7.1.1 des LEP 2020 sollen Natur und Landschaft als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden. Nach der Begründung dieses Grundsatzes sind Natur und Landschaft unverzichtbare Lebensgrundlagen und dienen darüber hinaus der Erholung des Menschen. Der Schutz von Natur und Landschaft einschließlich regionaltypischer Landschaftsbilder sowie deren nachhaltige Nutzungsfähigkeit sind von öffentlichem Interesse. Kommenden Generationen sollen die natürlichen Lebensgrundlagen in insgesamt mindestens gleichwertiger Qualität erhalten bleiben. Dazu gehört auch, beeinträchtigte Natur- und Landschaftsräume so zu entwickeln, dass sie ihre Funktion als Lebensgrundlage und als Erholungsraum wieder erfüllen können.

Ein besonderes Interesse gilt dem Erhalt der Landschaften von regionaltypischer Eigenart und Schönheit. Diese bestimmen die Identifikation des Menschen mit seiner Region. Sie sind darüber hinaus wichtig für die Erholung, eine wesentliche Grundlage für die Tourismuswirtschaft und können auch Standortentscheidungen von Unternehmen beeinflussen. Um diesem Grundsatz des LEP zu entsprechen, ist es wichtig, die Planungen so auszuführen, dass die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gering bleiben. Aus diesem Grunde wurden minimalinvasive Punktfundamente und aufgestelzte Baumhäuser geplant.

#### **5. Alternativplanungen**

Es wurden im Vorfeld mögliche Standorte für ein Baumhaushotel geprüft. Die Vorüberlegung beinhaltete Faktoren wie, Anbindung, Baumbestand, Ausrichtung und Infrastruktur.

Nach Abwägung dieser Faktoren ist das geplante Gebiet alternativlos.

**Stadt Lichtenberg**  
 Marktplatz 16  
 95192 Lichtenberg

Eine gute Baumstruktur, Abwechslungsreiche Topographie und daraus resultierende Szenarien für die Baumhäuser, sowie eine Anbindung an den bestehende Tourismusbereiche sind als ideal einzustufen.

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. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich liegt im südlichsten Teil Lichtenbergs und grenzt an den Bereich des Ferienparks II an. Es wird westlich und nördlich von den bestehenden Wegen FlrNr 500/1 und 510, im Osten durch die Wälder auf den Flurnummer 497 und 498, im Norden durch eine Lichtung Flurnummer 495.

## **7. Lage und Angabe zur Gemeinde**

Nachbargemeinden sind die Gemeinde Berg, die Städte Issigau, Naila sowie der Markt Bad Steben im Landkreis Hof, Bayern, sowie die Gemeinde Rosenthal im Saale-Orla-Kreis, Thüringen.

Die Stadt Lichtenberg liegt im Nordwesten des Landkreises Hof, etwa 20 Kilometer von der kreisfreien Stadt Hof entfernt. Höchste Erhebung des Stadtgebietes ist die Höhe 630,7 m ü. NN im Nordwesten, tiefste Stelle die Selbitz bei Blechschmidtenhammer mit 425,3 m ü. NN. Die Kommune besteht aus dem Hauptort, den Weilern Blechschmidtenhammer und Dörflas sowie den Einzel Dorschenmühle, Friedensgrube, Friedrich-Wilhelm-Stollen, Höllenthal und Selbitzmühle.

Die Fläche der Stadt Lichtenberg umfasst 9,47 km<sup>2</sup>, die Bevölkerungszahl liegt bei 1.023 am 31.12.2021.

## **8. Konzept zur Planung des Baumhaushotels**

Das Konzept sieht 34 Baumhäuser vor, die zwei verschiedenen Größen und leicht unterschiedlichen Ausstattungsvarianten geplant sind. Die Baumhäuser

**Stadt Lichtenberg**

Marktplatz 16  
95192 Lichtenberg

sind freistehende und auf Punktfundamenten gegründet. Die Anmutung als Baumhaus entsteht über einen stammartigen Fuß, der u.A. auch für die Be- und Entsorgung zuständig ist. Zu jedem Baumhaus wird eine Terrasse zugeordnet sein. Die Baumhäuser sind in Form (Analogie zur Nadelbaumform) und Materialität (Holz, Schiefer, Glas) an die Umgebung und Region angepasst um ein möglichst homogenes Ergebnis zu schaffen. Gesamtheitlich soll sanftes und ruhiges Tourismusgebiet geschaffen werden, das zur naturnahen Entschleunigung dienen soll.

Um ein Ankommen, Einchecken und Grundversorgung zu gewährleisten wird es ein Welcome-Gebäude geben, das neben Rezeption, Waschmöglichkeiten, Aufenthaltsgelegenheiten auch Schutz bei Unwetter oder starken Winden, beherbergt.

Das gesamte Areal soll mit natürlichen, unversiegelten Flächen ausgeführt werden und den Eingriff in den Baumbestand gering als möglich zu halten.

Zwischen den Baumhäusern sollen Grillkotas entstehen, in die Topographie eingebettete Aufenthaltsbereiche für Gruppenseminare, Schulveranstaltungen o.Ä. und einen Seilgarten für Teambuildingevents etc.

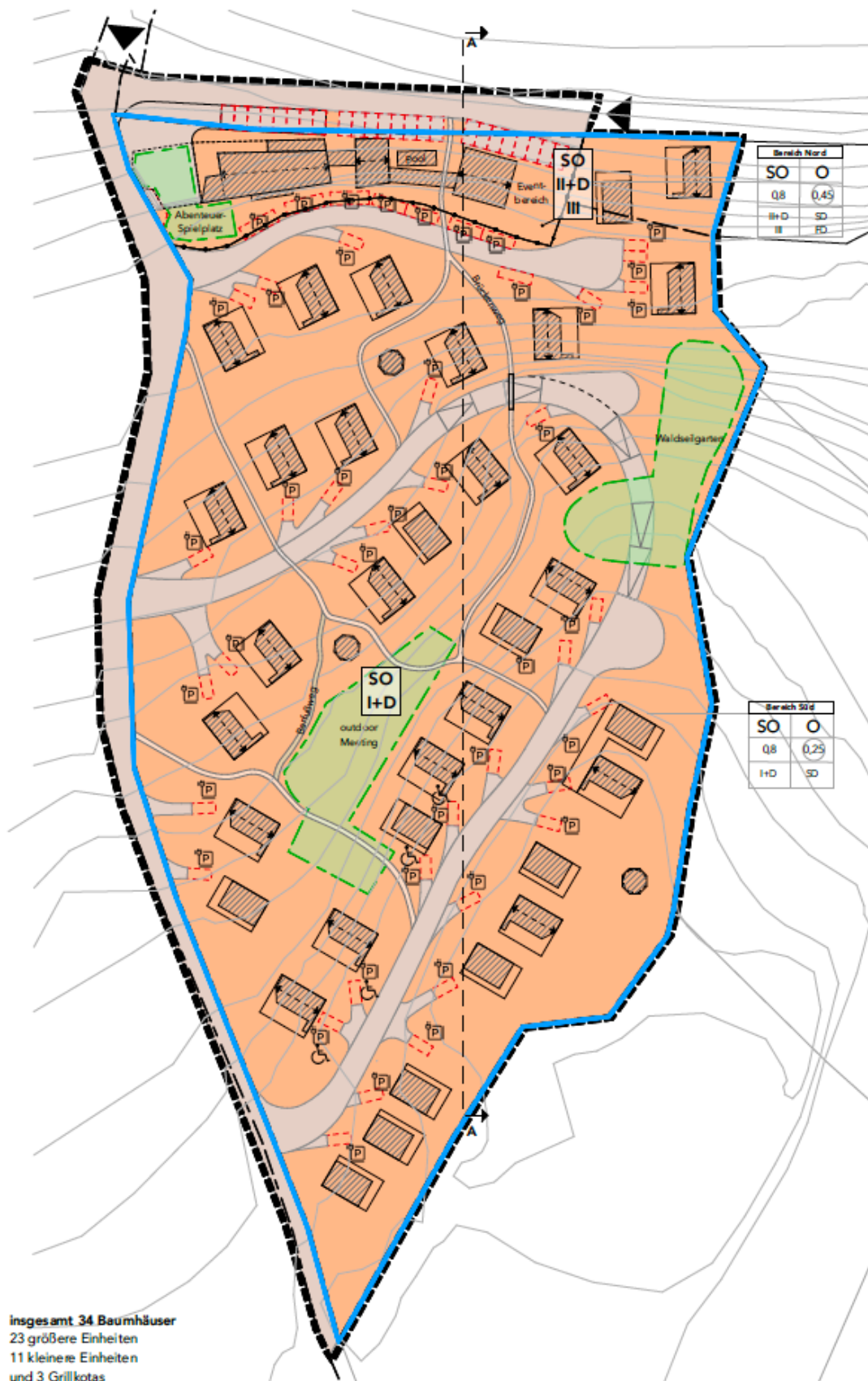
Neben dem Welcome-Gebäude soll auch ein Saunahaus mit (Natur)schwimmbad entstehen und ein Naturspielplatz.

Das Ankommen mit dem PKW wird in begrünten Carports oder an den E-Ladesäulen am Welcome-Gebäude stattfinden. Weiterhin soll der Verkehr innerhalb des Areals auf ein Minimum reduziert werden, beispielsweise für die Anlieferung und Abreise. Jedes Baumhaus soll über eine Ladesäule für Räder und PKWs verfügen.



Konzeptvisualisierung Baumhaus Typ A

**Stadt Lichtenberg**  
 Marktplatz 16  
 95192 Lichtenberg



Lageplan - Bebauungsplan

Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans im Parallelverfahren „Baumhaushotel Lichtenberg“



## **9. Erschließung und Infrastruktur**

### *Grünstrukturen:*

Es ist beabsichtigt, den vorgefundenen Altbaumbestand zu erhalten. Kleineres Busch- und Astwerk wird entfernt. Im Falle einer Baumfällung von Stammdicke >20cm soll eine Ersatzpflanzung im Gebiet stattfinden.

### *Entwässerung:*

Das Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Regenwasser ist so anzulegen, dass eine Versickerung im Gebiet selbst erfolgen kann.

Der Oberflächenwasserabfluß ist durch Minimierung der versiegelten Flächen zu reduzieren. Stellplätze und untergeordnete Wege sind mit maximal teilversiegelnden Belägen zu befestigen.

Bei der Planung der Gebäude und der Freiflächen ist auf eine sichere Ableitung bzw. Behandlung des Oberflächenwassers zu achten.

### *Regenerative Energien:*

Die Nutzung von regenerativen Energien, insbesondere der Solarenergie (PV), ist anzustreben.

### *Dachbegrünung:*

Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern ist eine Dachbegrünung gefordert.

### *Müllentsorgung:*

Das Gebiet ist an die Abfallentsorgung des Landkreises Hof angeschlossen.

### *Versorgung:*

Wasser, Strom und Telefon sind an der nord-westlichen Grundstücksecke anliegend und nutzbar.

### *Löschwasserversorgung:*

Es sollen ausreichend Oberflurhydranten installiert werden. Des Weiteren ist mit dem Frankenwaldsee ein großer Wasservorrat in unmittelbarer Nähe.

## **10. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze**

### *Denkmal:*

Die Belange der Denkmalpflege und des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt. Es gibt keine Erkenntnisse über Boden-, Bau-, Landschafts- oder Ensembledenkmäler.

### *Umweltschutz:*

Die Belange des Umweltschutzes wurden ebenfalls berücksichtigt.

### *Artenschutz:*

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 Fläche versiegelt wird, ist die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen. Siehe dazu Anhang „saP\_BPlanBaumhaushotelLichtenberg11102023“ vom IB Schlumprecht.

### *Biotopschutz:*

Ein Biotop liegt im Bereich des Geltungsbereichs nicht vor.

### *Immissionsschutz:*

Das Gebiet ist zu allen Seiten von Wald und Flur umgeben. Es sind keine besonderen Vorkehrungen zum Immissionsschutz zu treffen.

Von der geplanten Nutzung selbst sind ebenfalls keine erheblichen Immissionen zu erwarten. Daher sind die von der Planung ausgehenden Lärmbeeinträchtigungen als vernachlässigbar einzuschätzen.

*Eingriffsregelung:*

Der notwendige Ausgleichsbedarf ermittelt sich im Rahmen der Bauleitplanung nach dem Bilanzierungsmodell sog. „Bayer. Leitfaden“ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Da es sich auch in der neuen Nutzung um eine Art von Waldgebiet handelt, mit minimalem Eingriff (wenige Punktfundamente) und einer rückstandslosen Rückbaumöglichkeit ist ein Ausgleichsbedarf nicht notwendig. Im Falle einer notwendigen, nicht umgeharen Baumfällung von Baumbestand >20cm Stammdurchmesser ist eine mind. gleichwertige Ersatzpflanzung anzusetzen.

## **11. Umweltbericht**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGb ist bei der Aufstellung von sämtlichen Bauleitplänen die Umweltprüfung durchzuführen. Dies gilt auch für die Änderung von Bauleitplänen.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGb im sogenannten Parallelverfahren. Der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde zeitgleich ausgearbeitet.

Zur Vermeidung von Doppelprüfungen darf aus verfahrensökonomischen Gründen bei parallel durchgeführten Bauleitplanverfahren gem. § 2 Abs. 4 S.5 BauGb eine Beschränkung auf andere zusätzlich zu prüfende Umweltbelange erfolgen.

Im Falle von im Parallelverfahren durchgeführten FNP-Änderungen darf auf den im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und die Ergebnisse der Artenschutzprüfung verwiesen werden..

Da der Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung vom Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Baumhaushotel Lichtenberg“ voll umfasst wird und keine anderen zusätzlich zu prüfenden Umweltbelange betroffen sind, erfolgt die Überprüfung der Belange der Umwelt und des Artenschutzes im Bebauungsplanverfahren.

**Stadt Lichtenberg**  
Marktplatz 16  
95192 Lichtenberg

### **III. Zusammenfassung**

-Wird als eigenständiges Dokument nach Satzungsbeschluss ergänzt-

**Stadt Lichtenberg**  
Marktplatz 16  
95192 Lichtenberg

#### **IV. Anhang**

- Vorentwurfsplanung Welcomegebäude (Grundrisse)
- Vorentwurf Baumhäuser (Grundriss, Ansichten, Schnitte, Visualisierungen)

#### **V. Quellen**

BAUGESETZBUCH in der aktuell gültigen Fassung

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG in der aktuell gültigen Fassung

BAY. STAATSREGIERUNG (2020): Landesentwicklungsprogramm Bayern

BAYRISCHES LANDESPLANUNGSGESETZ (BayLplG) in der aktuell gültigen Fassung

BAYERISCHES STRAßEN- UND WEGEGESETZ (BayStrWG) in der aktuell gültigen Fassung

REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERFRANKEN-OST: Regionalplan Planungsregion  
Oberfranken-Ost (5)

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ER-  
HOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG) in der  
aktuell gültigen Fassung

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz  
BNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER (Bayerisches Denkmalschutz-  
gesetz BayDSchG) in der aktuell gültigen Fassung

STADT LICHTENBERG: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Aufgestellt: 16.10.2023 Christoph Faltenbacher, M.Sc.