
BEGRÜNDUNG MIT
UMWELTBERICHT ZUR
ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANS
„FICHELSEE“

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorwort.....	1
2	Anlass und Ziel der Planung	1
3	Rechtliche Situation	2
3.1	Darstellung im Flächennutzungsplan	2
3.2	Darstellung im Bebauungsplan.....	2
3.3	Landschaftsschutzgebiet	3
4	Beschreibung des Plangebietes.....	3
4.1	Landes- und Regionalplanung.....	3
4.2	Lage, Geltungsbereich und Größe	3
5	Städtebauliche Planung	4
5.1	Leitgedanke	4
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	4
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	4
5.4	Verkehrsflächen.....	6
5.5	Aufschüttungen und Abgrabungen	7
5.6	Ver- und Entsorgung	7
5.7	Altlasten	8
6	Städtebauliche Kenndaten	8
7	Grünordnung, Umweltbericht, Ausgleichsmaßnahmen	9

1 Vorwort

Im Zuge des Verfahrens werden zur Klarstellung redaktionelle Änderungen und Ergänzungen vorgenommen.

2 Anlass und Ziel der Planung

In der Gemeinderatssitzung vom 14.03.2017 wurde die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans „Fichtelsee“ der Gemeinde Fichtelberg beschlossen. Der ursprüngliche Bebauungsplan aus dem Jahre 1982 wurde bei der Neufassung des Flächennutzungsplanes im Jahre 2006 (offensichtlich versehentlich) nicht dargestellt. Im Rahmen eines förmlichen Änderungsverfahrens soll daher parallel der Flächennutzungsplan angepasst werden.

Zur Verbesserung des touristischen Angebots und des Fremdenverkehrs ist die Erweiterung mit einem Hotel-Neubau sowie den dazugehörigen Stellplätzen geplant. Für die Sicherheit der Badegäste ist zusätzlich die Errichtung einer Wasserwachstation vorgesehen. Da es sich um zwei verschiedene Projektträger handelt, wird kein vorhabenbezogener, sondern ein qualifizierter Bebauungsplan erstellt.

Zur Sicherung einer verträglichen städtebaulichen Gesamtentwicklung und Ordnung ist nun die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich, um so die Belange des Tourismus zu berücksichtigen. Die Gemeinde Fichtelberg bestimmt daher die Zulässigkeit des Bauvorhabens durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB.

Städtebauliches Ziel der Gemeinde Fichtelberg ist es, das Angebot an attraktiven Erholungsangeboten sowohl für Feriengäste als auch für Erholungssuchende aus der Region zu erhöhen.

Mit dem Hotelneubau wird grundsätzlich ein positiver Impuls für die touristische Entwicklung der Region und die Förderung des lokalen Tourismus gegeben. Insbesondere durch die Lage am Fichtelsee werden Synergieeffekte zwischen dem Neubau, der bestehenden Gaststätte und anderen touristischen Angeboten in der Region erwartet. Die dauerhafte Existenz der bestehenden Gaststätte als beliebtes Ausflugsziel soll gesichert werden.

Es sollen neue, hochwertige Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen werden, die in Kombination mit Gesundheits- und Wellnessaspekten durch die Verwendung des medizinisch wirksamen Fichtelsee-Hochmoor-Wassers ein besonderes Alleinstellungsmerkmal aufweisen.

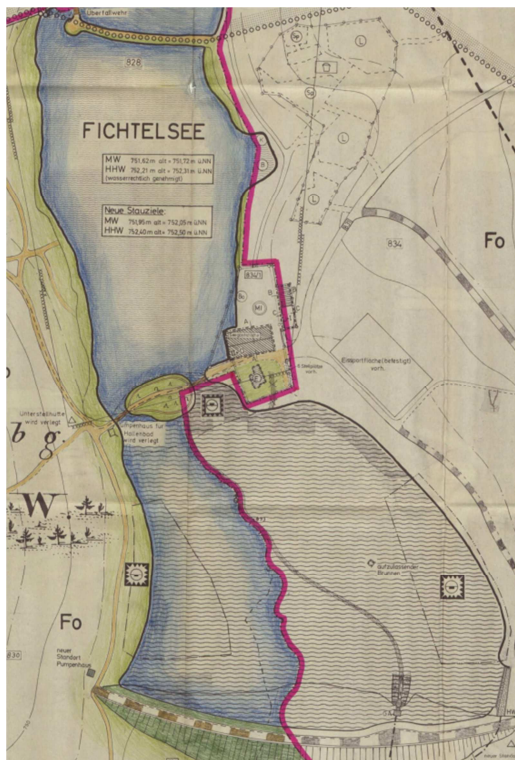
Ein weiteres Ziel der Gemeinde Fichtelberg ist es den aktuellen Standard für die Sicherung von Badegästen sowie der Freizeit- und Sportbereiche zu gewährleisten.

Die Wachstation der Wasserwacht liegt zurückversetzt bei den öffentlichen WC-Anlagen im Wald. Aktuell bestehen kein direkter Zugang und keine Sichtverbindung zu den Bade- und Freizeitbereichen. Diese Bereiche sind nur schwer überwachbar. Der neue Standort und die Ausstattung der Räumlichkeiten der Wasserwacht entsprechen den aktuellen Anforderungen und Standards.

3 Rechtliche Situation

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Fichtelberg wurde mit Beschluss vom 17.01.2006 festgestellt. Dort ist der Uferbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die aktuell befestigte Fläche ist als Eissportfläche dargestellt. Die Gaststätte ist nicht als Sondergebiet dargestellt.



Ausschnitt gültiger Bebauungsplan



Ausschnitt gültiger Flächennutzungsplan

In der Änderung des Flächennutzungsplans wird das gesamte Plangebiet künftig als Sondergebiet Freizeit und Erholung dargestellt.

3.2 Darstellung im Bebauungsplan

Der aktuell gültige Bebauungsplan vom 01.06.1981 mit Änderungen im Jahre 1982 und Bekanntmachung am 30.08.1982 sieht eine bauliche Nutzung der Fläche als gemischte Baufläche vor. Die Art der baulichen Nutzung wurde als Seegaststätte festgesetzt.

In der Änderung des Bebauungsplans werden die Flächen im Plangebiet als Sondergebiet Freizeit und Erholung für Hotel sowie Rettungsstation dargestellt. Weitere Flächendarstellungen sind Wasser, öffentliche Badefläche, öffentliche Grünfläche, private Grünfläche, Flächen für Wald und private Straßenverkehrsflächen. Diese Festsetzungen betreffen ausschließlich die Änderung und Erweiterung des Bereiches. Im Übrigen behält der rechtskräftige Bebauungsplan unverändert Gültigkeit.

3.3 Landschaftsschutzgebiet

Das Vorhaben liegt im Landschaftsschutzgebiet Fichtelgebirge (OFR-26). Die Verordnung mit den Schutzgebietsgrenzen trat am 1. September 1990 in Kraft. Die Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG vom Bauverbot wurde beantragt.

4 Beschreibung des Plangebietes

4.1 Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Fichtelberg liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Die Lage der Sonderflächen widerspricht keinen Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung.

So kommt der Gemeinde Fichtelberg im Regionalplan (Begründung zu Teil A VI Regionalplanerische Funktionen der Gemeinden: Kap. 2.2) die Funktion eines Luftkurortes aber auch die eines Erholungsschwerpunktes im Naturpark Fichtelgebirge zu. Der Fichtelsee ist als Einrichtung der Intensiverholung genannt. In Teil B VII Erholung Kap. 2.4 ist der Fichtelsee unter den Badeseen der Region aufgeführt.

Im Landschaftsentwicklungskonzept Region Oberfranken-Ost (LEK 5) wird der Sonderstatus des Fichtelsee als einerseits eines der bedeutendsten ostoberfränkischen Badeseen und andererseits als ein an den bedeutendsten Hochmoorrest (ca. 45 ha groß) Oberfrankens angrenzendes Gewässer dokumentiert. Der nördliche Bereich grenzt an ein Hochmoor nationaler Bedeutung (LEK, Oberfranken-Ost), der mittlere und vor allem der südliche Teil dienen als Badegewässer. Er liegt am Nordrand von Fichtelberg. „Das ursprüngliche Hochmoor wurde schon im Mittelalter als Wasserreservoir genutzt. Dementsprechend wurde ein Staubauwerk zum Sammeln von Wasser errichtet. Dieser Damm wurde in den 1980er Jahren in der heutigen Form ausgebaut. Es bestehen Bademöglichkeiten, Tretbootverleih und Wanderwege“ (LEK Oberfranken-Ost).

Die geplanten Maßnahmen dienen der Freizeit und Erholung bzw. der Verbesserung der Angebote derselben und beziehen sich ausschließlich auf den südlichen Teil des Sees, um den schützenswerten Nordbereich des Sees nicht zusätzlich zu belasten.

4.2 Lage, Geltungsbereich und Größe

Das Plangebiet am Fichtelsee befindet sich großräumig betrachtet in der waldreichen landschaftlichen Vertiefung zwischen Ochsenkopf und Schneeberg in der Gemeinde Fichtelberg im Landkreis Bayreuth.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt auf der östlichen Seite des Fichtelsees und weist eine Fläche von ca. 2,5 ha auf. Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung mit Planzeichen festgesetzt.

Der Geltungs- bzw. Darstellungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst jeweils Teilflächen der Fl.-Nrn. 828, 834/1, 834/4, 834/5, 343/6 und 831/1 der Gemarkung Fichtelberg.

5 Städtebauliche Planung

5.1 Leitgedanke

Die Maßnahmen berücksichtigen eine gedachte Dreiteilung des Fichtelsees und der angrenzenden Bereiche, um den unterschiedlichen Zielen und Ansprüchen von Naturschutz sowie Freizeit und Erholung gerecht zu werden.

Der natürliche, biotopkartierte Moorbereich im Norden wird von der Planung nicht berührt. Der mittlere Seebereich soll durch eine ruhige, naturbezogene Erholungsnutzung gekennzeichnet sein. Die Liegewiesen und Badebereiche werden in den südlichen Bereich verlagert. Im südlichen Freizeitbereich des Sees erfolgt eine Konzentration der touristischen Einrichtungen.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden gem. § 10 BauNVO als Sondergebiete für Freizeit und Erholung ausgewiesen. Um den Entwicklungsabsichten der Gemeinde Fichtelberg gerecht zu werden, sind folgende Sondernutzungen zulässig:

- Hotel mit Wellness- und Reha-Bereich und dazugehörige Nebenanlagen
- Wasserwacht-Rettungsstation
- Freizeit- und Sportanlagen

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den überbaubaren Flächen und der maximalen zulässigen Grundflächenzahl GRZ von 0,35, um hier eine möglichst sinnvolle Ausnutzung der Bauflächen zu ermöglichen. Aus Gründen zum Schutz des Landschaftsbildes und der Fernwirkung wird eine maximale Höhenentwicklung auf den ausgewiesenen Baufenstern verbindlich festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe für den Hotelbau beträgt 14,0 m über der festgesetzten Bezugshöhe des Gehwegs von 768,75 m üNN. Für den Wellnessbereich ist eine maximale Höhe von 5,0 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

Für die Rettungsstation ist ein Kniestock von 1,25 m von OK Boden bis UK Sparren vorgegeben.

Die Planung Architekturbüro Just vom 14.10.2019 berücksichtigt eine Reduzierung der Firsthöhe um ca. 0,80 m. Der Seminarraum wurde gestrichen.

Diese Planung bildet die Grundlage für den Bebauungsplan.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Um klare Vorgaben bezüglich der Form der zukünftigen Gebäude zu treffen, sind enge Baugrenzen festgesetzt.

Bauweise

Alle Bauwerke unterliegen den Grundsätzen des umgebungsangepassten Bauens, um dem Charakter des Fichtelsees Rechnung zu tragen. Die gewählten Konstruktionen, die architektonischen Gestaltungen und die gewählten Baustoffe sollen dies widerspiegeln. Vorzugsweise ist der Einsatz von Holz als nachhaltiger Baustoff festgesetzt. Im Einzelnen sind folgende Ausführungen vorgesehen:

Begründung mit Umweltbericht zur Änderung des Bebauungsplans „Fichtelsee“

- Fassadenverkleidung in Holz mit Glaselementen
- EG – Putz analog bestehender Gebäude
- Fenster aus Holz mit außenliegenden Sprossen außer im Wellnessbereich
- Flachdächer mit extensiver Begrünung

Hotelneubau:

Der Hotelbau gliedert sich in folgende Teile:

a) Flachbau mit U (kein Vollgeschoss) +E:

Wellnessbereich mit medizinischen Einrichtungen zur Nutzbarmachung des Moorwassers für dermatologische Zwecke sowie Saunen und Ruhebereichen
Dieser Teil ist als öffentliche Einrichtung geplant, die nicht nur den Hotelgästen sondern jedem Behandlungs- und Erholungssuchenden offen stehen wird.

b) Bettenhaus mit K (kein Vollgeschoss)+E+I+D

Hier entstehen ca. 30-40 Suiten bzw. Zimmer im Zimmertrakt, der stumpfwinkelig an den Flachbau angesetzt wird. Hier ist die Aufnahme zusätzlicher Gäste und Patienten möglich.

Rettungsstation:

Gebäude E + D mit Bootsgarage in Holzkonstruktion mit Satteldach

Gauben sind mit max. 1/3 der Dachlänge zulässig

Das Gebäude beinhaltet folgende notwendige Funktionen entsprechend den Mindestanforderungen:

- Behandlungs- und Bereitschaftsraum
- Jugendraum
- Schlafbereiche für Wachdienste und Sanitärbereiche

Die Planung wurde ausführlich abgestimmt und im Rahmen der Vorgaben reduziert.

Die Lage und Größe wurde vor Ort mit Pflöcken abgemarkt und zusätzlich zur Beurteilung des Landschaftsbildes maßstabsgetreu visualisiert. Der Neubau befindet sich nun inmitten des Bade-, Freizeit- und Sportbereichs mit einem optimalen Überblick über die Rettungsabschnitte. Stellplätze für Einsatzfahrzeuge werden innerhalb der Baugrenzen für das Gebäude errichtet.

Grünflächen:

Nicht baulich genutzte Flächen sollen als Grünflächen erhalten bleiben. Dazu gehören die dem Wellnessbereich vorgelagerte private Grünfläche, die öffentliche Badefläche sowie die Freizeit- und Sportanlage. Die aufgrund von Fäulnis oder wegen Lage in den Baubereichen einzelnen Baumentnahmen werden durch Neupflanzungen ersetzt. Diese werden mit den Bayerischen Staatsforsten als Eigentümer abgestimmt. Zäune sind nicht zulässig.

5.4 Verkehrsflächen

Konzept

Für die Erschließung und die Stellplätze wurde folgendes Konzept erstellt: Die Stellplätze werden vom See weg auf z. T. bereits befestigte Schotterflächen bzw. Asphaltflächen an der Erschließungsstraße verlagert. Der geplante Bereich der Stellplätze oberhalb der Asphaltfläche wird auf Anregung der Forstverwaltung auf die Asphaltfläche verlagert. Dadurch wird kein Eingriff in die bestehende Waldfläche nötig. Die Stellplätze sind ausschließlich für Berechtigte vorgesehen.

Berechtigte sind Mitarbeiter, Lieferanten, Hotelübernachtungsgäste und Gehbehinderte.

Die Zufahrt wird durch Beschränkungen und Verbote eingeschränkt.

Es werden Berechtigten Ausweise ausgestellt. Damit ist eine Kontrolle, Überwachung und Verwarnung möglich.

Erschließung - Zufahrtswege

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt. Die Zufahrtstraße ist Forsteigentum.

Der Gestattungsvertrag für die Nutzung durch die Gemeinde vom 13.04.1983 wurde mit einem Nachtrag vom 01.08.1988 für die Zufahrt zur Seegaststätte ergänzt. Am 16.12.2019 wurde zusätzlich eine Dienstbarkeit zur Nutzung zwischen BRK, dem Hoteleigentümer Hotel (Deyerling GmbH) und dem Freistaat Bayern, Forstverwaltung bestellt. Zufahrt und Rettungsweg sind damit zukünftig geregelt und gesichert.

Die Erschließungs-, Kostenübernahme- und Verkehrssicherungspflicht ist mit Verträgen zwischen der Gemeinde Fichtelberg und den Bayerischen Staatsforsten geregelt und wird durch die Gemeinde Fichtelberg getragen.

Ausnahme Baumaßnahme:

Für die Baumaßnahme gilt grundsätzlich das Verursacherprinzip. Es wird eine Bestandsaufnahme vor Beginn der Maßnahmen durchgeführt.

Zusätzliche Schäden können so den Maßnahmen zugeordnet werden und sind durch die Bauherren zu tragen.

Die Gemeinde schließt kurz vor Beginn entsprechende Vertragsvereinbarung.

Es wird mit den Bayerischen Staatsforsten verhandelt, um eine alternative Zufahrt über bestehende Forstwege zu ermöglichen.

Das Prozedere wird analog vollzogen.

Stellplätze

Der Belag der Stellplätze ist vorzugsweise in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. als Schotterrasen, Pflaster mit begrünten Fugen, etc.) auszuführen. Eine übermäßige Oberflächenversiegelung soll dadurch vermieden werden.

Freizeit und Sportanlage

Die Freizeit und Sportanlage bekommt zur Abtrennung zu den Parkplätzen eine mobile Abgrenzung. Diese soll bei Bedarf entfernt werden können, um eine Flexible und Bedarfsorientierte Nutzung zu ermöglichen.

Rund- und Wanderwege

Bestehende Rundwege bleiben für die Allgemeinheit unverändert erhalten und durchgängig, und sind durch Grunddienstbarkeit gesichert.

5.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Im gesamten Geltungsbereich sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 1,00 m zulässig.

5.6 Ver- und Entsorgung

Die grundsätzliche Frage der haustechnischen Ver- und Entsorgung Wasser, Abwasser, Energie war zunächst über die bestehenden Einrichtungen des Hotels gelöst. Eine Vereinbarung zwischen Wasserwacht und Hotel wurde am 31.01.2017 getroffen. Die notarielle Beurkundung unter Einbindung der Bayerischen Staatsforsten ist am 16.12.2019 erfolgt.

Abwasserentsorgung / Oberflächenwasser

Die Anschlüsse und Dimensionierung wurden geklärt und an die AWF GmbH weitergegeben. Die vorhandenen Dimensionen erfüllen die benötigten Vorgaben. Das Schmutzwasser wird ordnungsgemäß über das bestehende Kanalnetz abgeführt. Das Niederschlagswasser wird dem See zugeführt. Es gibt keine Einwände durch die AWF GmbH.

Sollten weitere Maßnahmen notwendig werden, so werden diese durch die jeweiligen Bauherren getragen.

Stromversorgung

Der Bedarf zum Anschluss an die Stromversorgung ist geklärt und abgestimmt. Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität kann der regionale Versorgungsträger E-ON sicherstellen. Sämtliche Leitungen werden unterirdisch verlegt. Sollten weitere Maßnahmen notwendig werden so werden diese durch die jeweiligen Bauherren getragen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch vorhandene Leitungsnetze sichergestellt. Die Berechnung dazu wurde erstellt und an den Zweckverband weitergegeben. Es sind aktuell keine Maßnahmen nötig. Es gibt keine Einwände durch den Zweckverband. Sollten weitere Maßnahmen notwendig werden so werden diese durch die jeweiligen Bauherren getragen.

Telekommunikation

Die Dimensionierung der Telekommunikationskabel wurde überprüft. Der Bestand ist ausreichend dimensioniert und wird über die bestehenden Einrichtungen sichergestellt. Sollten Umverlegungen von Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, so werden frühzeitig Koordinierungsgespräche durchgeführt. Sollten weitere Maßnahmen notwendig werden, so werden diese durch die jeweiligen Bauherren getragen.

Brandschutz

Für die Feuerwehr kann eine ausreichende Löschwasserversorgung in der erforderlichen Quantität über das Seewasser wie bisher sichergestellt werden. Die Zufahrt bleibt wie bisher sichergestellt. Zusätzliche Stellflächen werden bedarfsgerecht nach DIN 14090 hergestellt.

Abfallwirtschaft

Die Abstimmung mit dem Fachbereich Abfallwirtschaft im Landratsamt ist erfolgt. Die Entsorgung findet wie bislang statt.

5.7 Altlasten

Der Gemeinde Fichtelberg / dem Landratsamt Bayreuth liegen keine Angaben zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen vor. Soweit im Zusammenhang mit Baumaßnahmen doch Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Bayreuth zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art 1 BBodSchG). Die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosigkeit von ggf. verwendetem Auffüllmaterial muss nachgewiesen werden.

6 Städtebauliche Kenndaten

Das im Geltungsbereich berücksichtigte Gebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,5 ha.

Die Flächen teilen sich wie folgt auf:

- Hotel Bestandsbauten	ca. 977 m ²
- Hotel Neubau	ca. 1488 m ²
- Freizeit und Sportanlage	ca. 2989 m ²
- Rettungsstation	ca. 218 m ²
- <u>Verkehrsfläche Bestand</u>	<u>ca. 1230 m²</u>
	ca.6903 m ²

7 Grünordnung, Umweltbericht, Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird in die Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht aufgenommen. Dieser soll den Prozess der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Umweltbelangen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB darstellen und so die Grundlage für eine Abwägung mit anderen Belangen bilden. Der Umweltbericht vom 22.07.2019 des Büros OPUS Dipl. Geoökologe Franz Moder, Bayreuth liegt als Anlage 1 zur Begründung bei.

Die Zuordnungsfestsetzung in Ziff. 7 der textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich erfolgt gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB.

Die Durchführung der oben angeordneten Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch die Gemeinde Fichtelberg, in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, nach § 135a Abs. 2 BauGB. Durch die geplanten Maßnahmen, Dachbegrünung, Baum- und Heckenpflanzungen ist die Einbindung in die Umgebung sichergestellt.

Artenschutzrechtliche Belange werden durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sichergestellt.

aufgestellt:
Bayreuth, den 31.03.2020
Planungsbüro Deyerling
Büro Opus

Anlagen:

Anlage 1
Umweltbericht mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und dem Ausgleichsplan in der Fassung vom 11.02.2020 des Büros OPUS, Oberkonnersreuther Straße 6 a, 95448 Bayreuth

Anlage 2
Antrag auf Befreiung Landschaftsschutzgebiet in der Fassung vom 11.02.2020 des Büros OPUS, Oberkonnersreuther Straße 6 a, 95448 Bayreuth