

Gemeinde Hirschbach
(VG Königstein)



BEBAUUNGSPLAN

mit integrierter Grünordnung

Sondergebiet

„Camping Pilhofer“

im Ortsteil Ratzenhof der Gemeinde Hirschbach



(Kartengrundlage / Luftbild: Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung)

Vorentwurf vom 08. Dezember 2023

Der Bauleitplaner:



RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH

Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Marienstraße 6, 92224 Amberg

Tel.: 0 96 21 / 48 60 – 0 Fax: 0 96 21 / 48 60 – 49

info@renner-consult.de - www.renner-consult.de

Projekt-Nr. 07621-685

Sondergebiet „Camping Pilhofer“

im Ortsteil Ratzenhof der Gemeinde Hirschbach

mit paralleler Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung

Inhaltsverzeichnis

1. **Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan(DinA3)** M 1 : 1.000
Lageplan am Bebauungsplan (Planteil)
und in der Begründung
2. **Pläne „Externe Ausgleichsflächen“**
Externe Ausgleichsfläche A-e-1 „Teilfl. Fl.Nr. 1953, Gmk. Achtel “M 1 : 1.000
3. **Textteil des Bebauungsplans**
Festsetzungen, Hinweise und Begründung S. 1 – 42
Anhang zur Begründung S. 43 – 81
Artenliste S. 79 – 81
4. **Umweltbericht zum Bebauungsplan** S. 43 – 77










Flächennutzungsplan- und Landschaftsplan-Änderung:

5. **FNP- / LP-Planteil (Bestand und Planung)** M 1 : 5.000
6. **FNP- / LP-Textteil – Begründung** S. 83 – 90
7. **FNP- / LP-Textteil – Umweltbericht** S. 91 – 99













Sonstiges:

8. **Vorhaben- und Erschließungsplan** S. 1 – 5

Festsetzungen durch Planzeichen

-  **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs** des Bebauungsplans
-  **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Sondergebiet, das der Erholung dient (SO) nach § 10 Abs. 1, 2 und 5 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet“; zu den zulässigen Nutzungen siehe die „Textliche Festsetzungen“ (rechts).
-  **Baugrenze** (§ 23 BauNVO)
Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.
-  **Örtliche Verkehrsflächen**
Öffentliche Verkehrsflächen
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Private Verkehrsflächen (auf dem Campingplatz-Gelände, privat)
-  **Rettenweg** freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
(mind. 3 Meter lichte Breite, mind. 3,5 Meter lichte Höhe)
- Grünflächen**
 Private Grünflächen (Gemeinschaftsflächen mit Sitzgelegenheiten, Grillplatz, Spielplatz etc.)
- Anzupflanzende bzw. zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
-  **Zu erhaltende Gehölze**
Anzupflanzende Bäume; von den in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorten kann im Einzelfall abgewichen werden
-  Pflanzung einer Hecke aus heimischen, standortgerechten Arten, mit Saum (siehe Festsetzungen durch Text), Breite: mind. 3,00 m
-  **„Ausgleichsflächen“** - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB)
-  Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB), bzw. mit Einschränkungen für Nutzungen und bauliche Anlagen = **Schutzzone** im Bereich der bestehenden 20-kV-Mittelspannungsfreileitung (Quelle: Bayernwerk Netz, Stand 25.07.2023)
-  Flächen für die Wasserwirtschaft:
Regenrückhaltebecken oder -teich - Lage und Größe nicht festgesetzt. (endgültige Lage und Größe erst im Zuge der Erschließungsplanung)

Sonstige Planzeichen

-  Landschaftsschutzgebiet (Nachrichtliche Übernahme): siehe Textteil
-  Bestehende Grundstücksgrenze  Flurstücksnummer
-  Bestehende Gebäude (Hinweis, keine Festsetzung)
-  Bestehende befestigte Fläche (Schotter, Fahrsilo aus Beton)
-  Bestehende 20-kV-Mittelspannungsfreileitung (Schutzabstände siehe Hinweise im Textteil)
-  Geplante Gebäude (Lage beispielhaft, nicht festgesetzt)
-  Geplante Tinyhäuser (Lage beispielhaft, nicht festgesetzt)
-  Geplante Wohnmobilstellplätze (Lage beispielhaft, nicht festgesetzt)
-  Geplante Zeltplateaus aus Holz (Lage beispielhaft, nicht festgesetzt)
-  Geplante Stellplätze (Lage beispielhaft, nicht festgesetzt)
-  Geländeaufmaß (Renner + Hartmann Consult, November 2022)

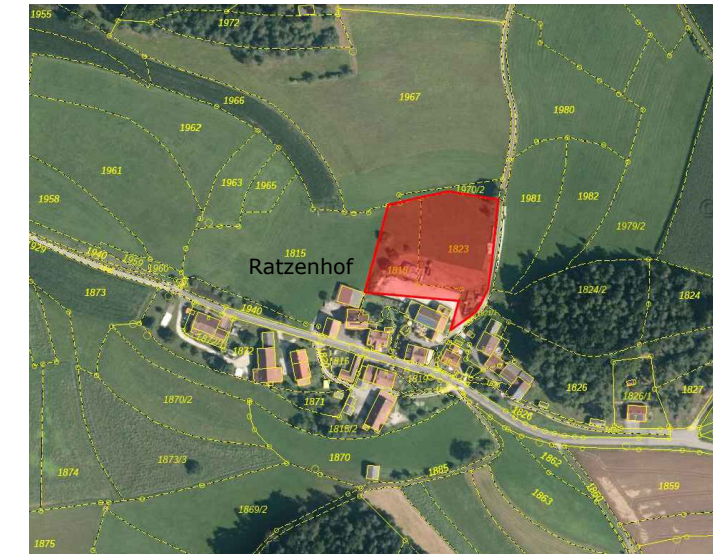
Textliche Festsetzungen

Zu: Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

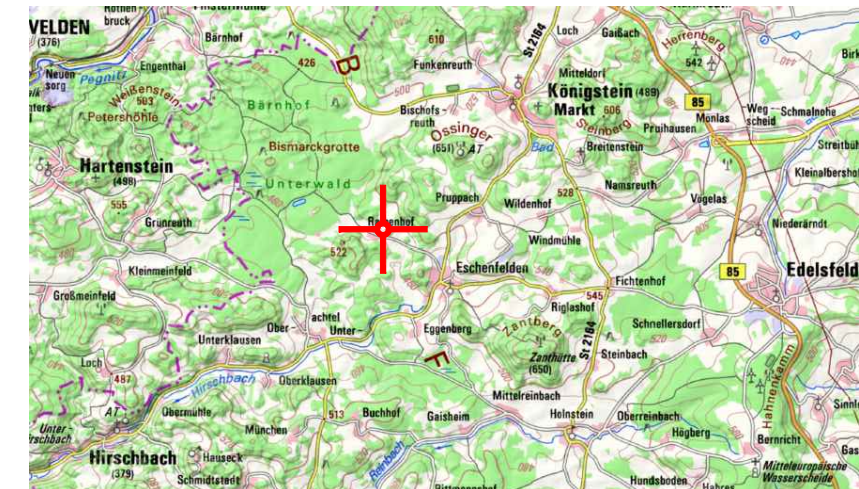
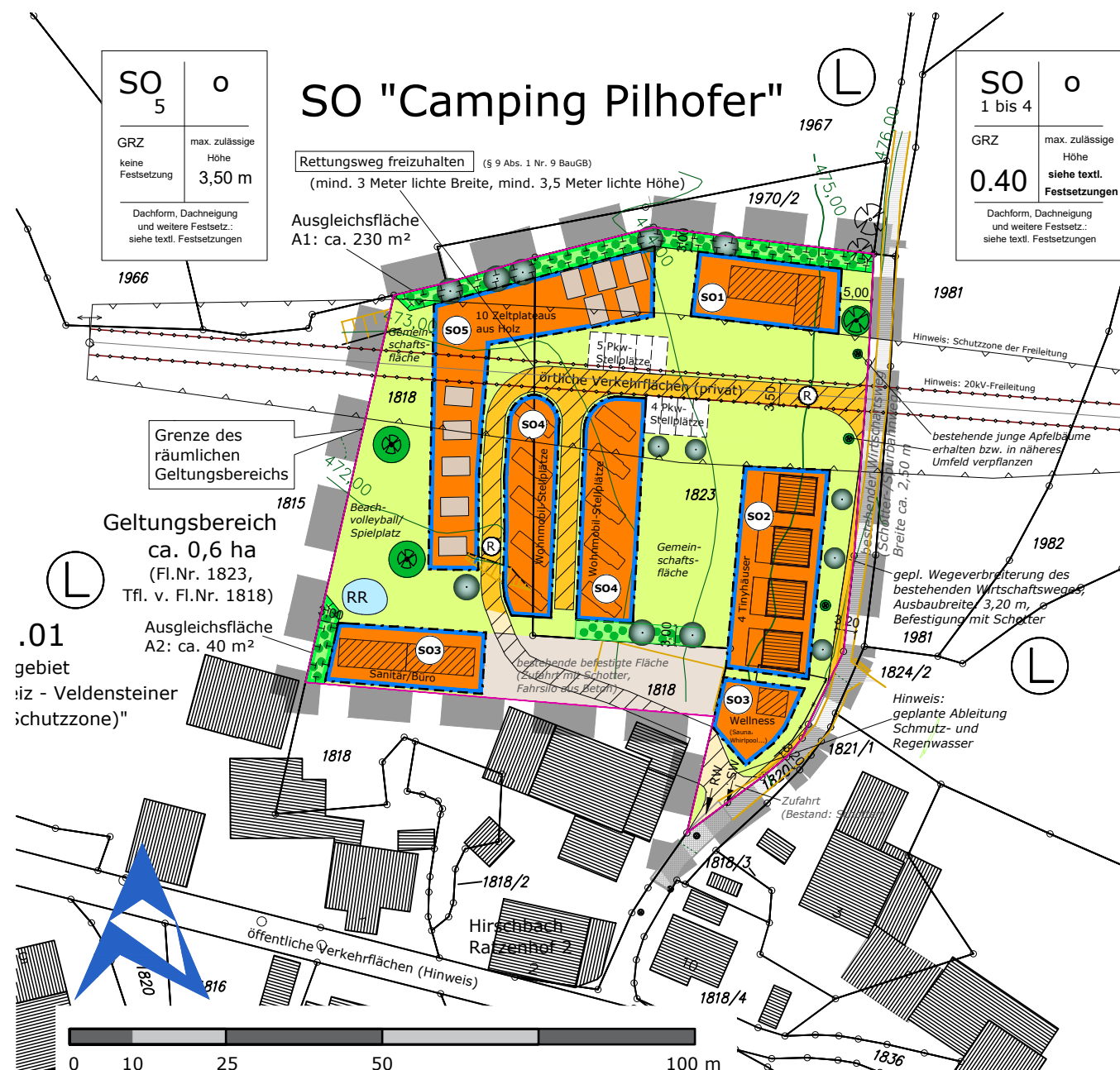
Die Art der baulichen Nutzung wird als **Sondergebiet, das der Erholung dient (SO)** nach § 10 Abs.1, 2 und 5 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet“ festgesetzt; die zulässigen Nutzungen sind im Folgenden aufgelistet (je Bereich).

Bereich Nr.	Bereich mit Bez. + GRZ (Grundflächenzahl)	Zulässige Nutzungen	Zulässige Höhe baulicher Anlagen	Zulässige Dachform, Dachneigung
SO1	„Zentrale Campingplatzeinrichtungen“ GRZ = 0,4	Betriebsleiterwohnung, Rezeption und Verwaltung, Lagerräume für Geräte und Materialien für den Unterhalt und Verbrauch des Campingplatzes (z. B. Gasflaschen)	max. 3,50 m ab der Geländeoberkante (GOK) laut der Vermessung 11/2022	Satteldach mit einer Dachneigung von 15 bis 24°, Pultdach mit Dachneigung von 5 bis 25°
SO2	„Tinyhäuser“ GRZ = 0,4	Ferienhäuser gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO, maximal zulässige Grundfläche pro Gebäude: max. 40 m ²	max. 3,50 m ab GOK laut Verm. 11/2022	Satteldach mit einer Dachneigung von 15 bis 24°, Pultdach mit Dachneigung von 5 bis 25°

Bereich Nr.	Bereich mit Bez. + GRZ (Grundflächenzahl)	Zulässige Nutzungen	Zulässige Höhe baulicher Anlagen	Zulässige Dachform, Dachneigung
SO3	„Campingplatz Sanitär- und Infrastrukturanlagen“ GRZ: 0,4	Rezeption und Verwaltung / Information, Sanitäranlagen, Wellnessanlagen (z. B. Sauna, Whirlpool), Pflege- und Versorgungseinrichtungen (z. B. Waschmaschine, Trinkwasserentnahme, Lager- und Materialräume für den Unterhalt des Campingplatzes)	max. 3,50 m ab der Geländeoberkante (GOK) laut der Vermessung 11/2022	Satteldach mit einer Dachneigung von 15 bis 24°, Pultdach mit Dachneigung von 5 bis 25°
SO4	„Campingplatzgebiet“ (Standplätze) GRZ: 0,4	Standplätze, die zum Aufstellen und Bewohnen von jederzeit ortsveränderlich aufgestellten Wohnwagen, Wohnmobilen und Zelten dienen, Ver- und Entsorgungsstation für Wohnmobile	(Wagenhöhe) innerhalb der Schutzzone der Freileitung: max. 2,50 m ab GOK der Vermessung 11/2022; außerhalb der Schutzzone: max. 3,50 m zulässig	Keine Festsetzung
SO5	„Zeltplatz“ keine GRZ festgesetzt	Aufstellen und Bewohnen von aufgestellten Zelten (auf Zeltplateaus aus Holz)	max. 3,50 m ab GOK laut Verm. 11/2022	Keine Festsetzung



Lageplan Luftbild Quelle / Kartengrundlage: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>



Lageplan unmaßstäblich Quelle / Kartengrundlage: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>

Gemeinde Hirschbach
Landkreis Amberg-Weilburg



BEBAUUNGSPLAN
mit integrierter Grünordnung

Sondergebiet nach § 10 BauNVO
„Camping Pilhofer“ im Ortsteil Ratzenhof

Vorentwurf vom 08. Dezember 2023 – M 1:1.000
- redaktionelle Änderungen bis 08.12.2023

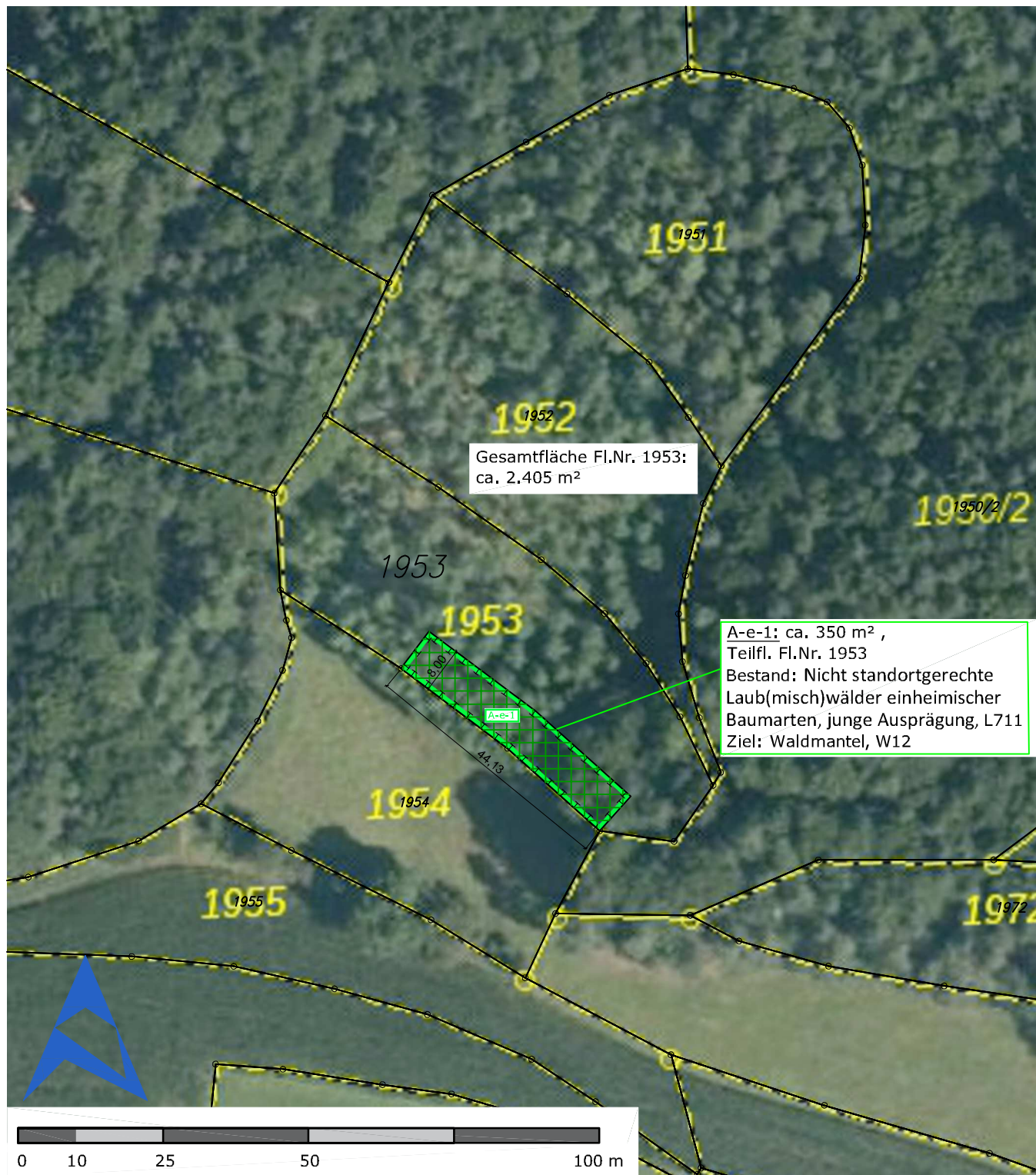
Der Bauleitplan:



Marienstraße 6, 92224 Amberg
Tel.: 0 96 21 / 48 60 - 0 Fax: 0 96 21 / 48 60 - 49
info@renner-consult.de - www.renner-consult.de

RENNER + HARTMANN
CONSULT GMBH
Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Projekt-Nr. 07621-685



Gesamtfläche Fl.Nr. 1953:
ca. 2.405 m²

A-e-1: ca. 350 m²,
Teilfl. Fl.Nr. 1953
Bestand: Nicht standortgerechte
Laub(misch)wälder einheimischer
Baumarten, junge Ausprägung, L711
Ziel: Waldmantel, W12


Quelle: ALKIS-Daten der Gemeinde Hirschbach
Luftbild + Flurkarte (ALKIS): Bayern-Atlas PLUS - <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>...

Flächenbilanz	Fläche
Gesamtfläche Fl.Nr. 1953, Gmkg. Achtel	2.405 m ²
Zuordnung zum Bebauungsplan SO „Camping Pilhofer“ in Ratzenhof Ausgleichsfläche A-e-1	- 350 m ²
verbleibende Fläche	2.055 m ²

Alle Pläne sind genordet. Die Lagepläne sind unmaßstäblich.

Die gesamte Ausgleichsfläche A-e-1 liegt im Naturpark
"Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst".

Planung

 dem Bebauungsplan SO "Camping Pilhofer" zugeordnete Fläche A-e-1 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB): ca. 350 m² (entspricht ca. 1.400 Wertpunkten)

Externe Ausgleichsfläche A-e-1:

Zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind die aufgeführten **landschaftspflegerischen Maßnahmen** durchzuführen:

Ausgangszustand, Ziele und Maßnahmen

Ausgleichsfläche A-e-1 - Teilfläche Fl.Nr. 1953, Gmkg. Achtel: ca. 350 m²

Ausgangszustand: Pappelwald-Monokultur,
BNT*: L711 - Nicht standortgerechte Laub(misch)wälder einheimischer Baumarten, junge Ausprägung; WP: 5

 **Zielzustand:**
BNT*: W12 - Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte; WP: 9

Maßnahmen:

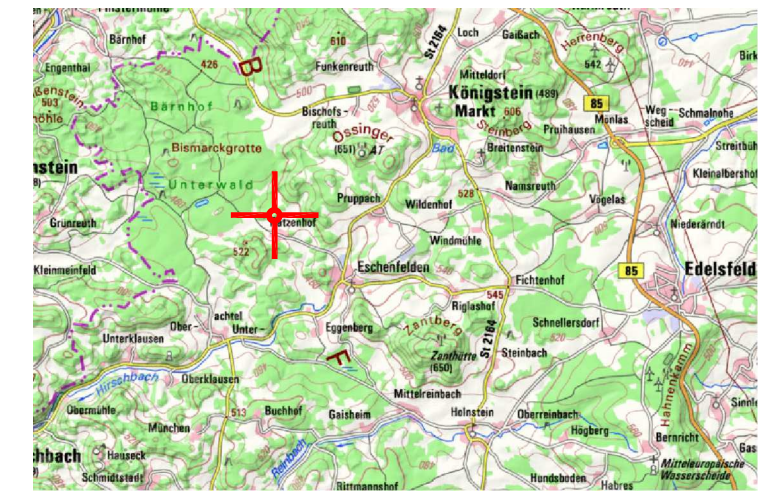
- Rodung der vorhandenen Pappeln.
- Neuanlage eines Waldmantels, Breite: mind. 8,00 m, Anlage einer unregelmäßigen zwei- bis dreireihigen Strauchpflanzung. Initialpflanzung folgender Arten:
Wildobst (Wildapfel, Elsbeere u.a.)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa rubiginosa (Wein-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
mind. Pflanzqualität: Str. 2xv., 60-100, in Reihen versetzt pflanzen, Reihenabstand 1,2 m, Abstand in der Reihe 1,5 m
- Im Krautsaum stellen sich die geeigneten Arten durch freie Sukzession ein.
- Anreicherung mit Kleinbiotopen (Totholz, Lesesteinhaufen), u. a. auch zur Sicherung der südlichen Grundstücksgrenze (Verhindern der Verschiebung der Bewirtschaftungsgrenze).
- Einzäunung der Fläche in den ersten fünf Jahren.

Pflege und Entwicklung:

- Regelmäßige Kontrolle, ggf. Ersatzpflanzung, sofern nicht spontan gewachsene Bäume und Sträucher die Funktionen der abgängigen Gehölze übernommen haben.
- ca. alle 4 bis 6 Jahre: Strauchgürtel periodisch und abschnittsweise auslichten, Krautsaum abschnittsweise mähen.

* gemäß Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)

Umsetzung in Abstimmung mit Naturschutzbehörde und Forstamt



Lageplan unmaßstäblich Quelle / Kartengrundlage: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>



Lageplan Luftbild Quelle / Kartengrundlage: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>

Lage nordwestlich von Ratzenhof

ausgefertigt,
Hirschbach, den
.....
Erster Bürgermeister
(Gemeinde Hirschbach)
(Siegel)

Gemeinde Hirschbach
Landkreis Amberg-Weizsach



BEBAUUNGSPLAN
mit integrierter Grünordnung

Sondergebiet nach § 10 BauNVO
„Camping Pilhofer“ im Ortsteil Ratzenhof

EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE –
Teilfl. Fl.Nr. 1953, Gmkg. Achtel

Vorentwurf vom 08. Dezember 2023 – M 1:1.000
- redaktionelle Änderungen bis 09.11.2023

Der Bauleitplaner:



RENNER + HARTMANN
CONSULT GMBH
Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik