

# **Stadt Helmbrechts**

Landkreis Hof

## **Zusammenfassende Erklärung**

**für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 108  
„Baumhaus-Lodges“**

**gemäß § 10a Abs. 4 BauGB**

**Planträger:**

Stadt Helmbrechts, Lkr. Hof

**Vorhabensträger:**

Axel Zuleeg, Helmbrechts

---

**Verfasser:**

Susanne Augsten Landschaftsarchitektur, Erbsbühl 10, 95119 Naila

## **1. Verfahrensverlauf**

Der Stadtrat der Stadt Helmbrechts hat in seiner Sitzung am 17.10.2019 mit Beschluss-Nr.3 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Baumhaus-Lodges" beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 06.12.2019.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch die Möglichkeit der Ineinsichtnahme der Unterlagen im Rathaus Helmbrechts in der Zeit vom 20.12.2019 bis 28.01.2020. Die Bekanntmachung erfolgte hierfür am 20.12.2019.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.12.2019 nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Eine Teilabwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte am 18.02.2020 im Bau- und Umweltausschuss. Die weitere Behandlung wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 07.07.2020 durchgeführt.

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 07.07.2020 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Baumhaus-Lodges" mit Begründung gebilligt. Die Mitteilung der Behandlungsergebnisse und die Unterrichtung über die öffentliche Auslegung erfolgten am 14.07.2020.

Mit Bekanntmachung vom 13.07.2020 bzw. Anschreiben vom 14.07.2020 wurden die Öffentlichkeit, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden in der Zeit vom 21.07.2020 bis zum 24.08.2020 am Verfahren beteiligt.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde in der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 06.10.2020 mit Beschluss-Nr.10 vorgenommen. Den Anregungen der Fachbehörden wurde auf deren Stellungnahmen hin Rechnung getragen. Das Behandlungsergebnis wurde am 30.10.2020 mitgeteilt.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 06.10.2020 mit Beschluss-Nr. 10 wurde der Bebauungsplan für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Baumhaus-Lodges" als Satzung beschlossen.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes erfolgte am 22.01.2020.

## **2. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes**

Der konkrete Anlass für die vorliegende Ausweisung des Sondergebietes ist in der Anfrage seitens des Investors begründet. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von sog. „Baumhaus-Lodges“ schaffen. Das Konzept sieht dabei die Schaffung von 8 Einzelhäusern vor, die ein Übernachten für bis zu 6 Personen/Haus ermöglichen soll. Zusätzlich ist ein eigenständiges Technikgebäude bzw. ein Gemeinschaftshaus (z.B. Sauna, Meditationsraum) optional vorgesehen.

Durch die vorliegende Planung erwartet sich die Stadt Helmbrechts die Attraktivitätssteigerung innerhalb des Kirchberges im Zusammenspiel mit der beabsichtigten Wiedereröffnung der Ausflugsgaststätte. Darüber hinaus soll andererseits auch das touristische Angebot der Stadt Helmbrechts durch diese besondere Form der Übernachtungsmöglichkeit unterstützt werden und damit die angestrebte Stärkung des ländlichen Raumes fortgesetzt werden.

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Alle Umweltbelange wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sowohl im Umweltbericht als auch im Rahmen der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen berücksichtigt.

Die Planungsfläche liegt innerhalb der Kirchberganlage und der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von rund 0,80 ha.

Es ist die Ausweisung eines Sondergebietes zur Errichtung von 8 Einzelgebäuden sowie ein Technikgebäude beabsichtigt.

#### Eingriffsregelung / Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Geschützte Biotope werden innerhalb des Geltungsbereichs nicht tangiert.

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf ermittelte sich im Rahmen der Bauleitplanung nach dem Bilanzierungsmodell sog. „Bayer. Leitfaden“ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Nach dieser Methode ist die Anordnung der erforderlichen Ausgleichsflächen auf dem Grundstück möglich.

In der Kirchberganlage ist ein extensiv genutzter Bereich als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme auf einer Fläche von ca. 1.600 m<sup>2</sup> zu schaffen. Es ist beabsichtigt, einen vorhandenen Parkbereich in der Bewirtschaftung zu extensivieren. Die genaue Festlegung der Fläche ist konzeptabhängig und kann festgelegt werden, sobald das genaue Nutzungskonzept für die Kirchberganlage feststeht.

#### Artenschutz und Maßnahmen zum Artenschutz

Eine artenfaunistische Untersuchung hat das Vorkommen von geschützten Vogelarten festgestellt. Als saP-relevante Arten wurden 2 verschiedene Spechtarten, Goldammer und verschiedene Fledermausvorkommen kartiert. Entsprechende Schutzmaßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt.

Als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme wird eine externe Ausgleichsfläche auf Flur-Nr. 891/6 (Gemarkung Helmbrechts) festgesetzt.

#### Forst

Laut Waldfunktionskarte hat der Wald im Planungsgebiet eine Erholungsfunktion. Da auf dem Kirchberg eine Abgrenzung Wald - Park schwierig ist, sollte zur Realisierung des Sondergebietes vorsorglich für alle mit Bäumen bestockten Flächen im Bebauungsplan eine Rodungsgenehmigung beantragt werden. Damit wird der zukünftigen vorrangigen Nutzung Rechnung getragen, auch wenn keine Bäume gefällt werden sollen (Art. 9 Abs. 2 BayWaldG).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Umwandlung von Waldflächen in eine Sondergebietsfläche erforderlich. Die Rodung von Wald bedarf nach Art. 9 Abs. 2 Satz 1 und Art. 39 Abs. 1 und 2 BayWaldG der Erlaubnis des zuständigen Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

Eine entsprechende Rodungserlaubnis kann im Zuge der rechtsverbindlichen Bebauungsplanverfahren unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bayerischen Waldgesetzes ausgesprochen werden.

Einer Rodung wird aus forstlicher Sicht zugestimmt. Auf einen Ausgleich wird verzichtet, da die Erholungsfunktion des Waldes nicht beeinträchtigt wird.

#### **4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

##### Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (20.12.2019 bis 28.01.2020)

Die uNB des Landratsamtes Hof hat aus naturschutzfachlicher Sicht Bedenken geäußert. Weitere Bedenken der behördlichen und sonstigen Stellen hinsichtlich der eingereichten Unterlagen liegen nicht vor. Die abgegebene Äußerung der uNB ist nachfolgend dargestellt.

Weitere Hinweise seitens der Regierung von Oberfranken (SG 19), LRA Hof, LUK Helmbrechts, die im Zusammenhang mit der infrastrukturellen Erschließung (Brandschutz, Löschwasserversorgung, u.dgl.) stehen, wurden gegeben und konnten im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

Die Stellungnahme des Naturschutzes, welche nachfolgend angeführt ist, hat zum Anlass gebracht, dass eine artenfaunistische Betrachtung in Auftrag gegeben wurde.

##### *Stellungnahme uNB LRA Hof vom 15.01.2020*

- *Das Vorhaben soll in einem forstwirtschaftlichen Bereich realisiert werden. Im Wald leben bekanntlich auch empfindliche Tierarten, die auf menschliche Anwesenheit dementsprechend reagieren. Diese Tatsache wurde im Umweltbericht nicht konkretisiert.*
- *Es erschließt sich auch nicht die Notwendigkeit des Vorhabens, ausgerechnet in einem raren Laubmischwaldbestand Ferienhäuser zuzulassen, um einem Investor entgegen zu kommen.*
- *Die Maßnahme ist aus naturschutzfachlicher Sicht bedenklich.*

Nach Rücksprache mit dem LRA ist eine artenfaunistische Betrachtung (Käuze, Eulen, Fledermaus, Brutvogelarten) erforderlich und durch einen Feldbiologen durchzuführen. Aus den daraus gewonnenen Erkenntnissen können dann naturschutzfachliche Maßnahmen zur Erlangung der Genehmigungsfähigkeit abgeleitet werden.

Im Zuge der Bewertung des Eingriffs und dessen Umgang damit kann dem Naturschutz entsprechend Rechnung getragen werden.

Vier Privatpersonen haben gegen das Vorhaben aus Gründen des Arten- und Naturschutzes Widerspruch eingelegt.

Aufgrund der intensiven Auseinandersetzung der Stadt Helmbrechts im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Helmbrechts wurde der Umgang mit der Parkanlage immer wieder thematisiert. Die Stadt Helmbrechts folgt den Aussagen des ISEK und möchte den Standort attraktiv gestalten und entwickeln. Aus diesem Grund entspricht das gewünschte Konzept den Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung am Kirchberg. Zur Beurteilung der Eingriffsschwere in Bezug auf den Artenschutz wird eine artenfaunistische Betrachtung durchgeführt.

Nach Abstimmung mit den Fachstellen wurden die Planunterlagen zur öffentlichen Auslegung überarbeitet.

##### Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (21.07.2020 bis zum 24.08.2020)

Im Rahmen der Behördenbeteiligung und sonstiger Träger öffentlicher Belange waren hier im Wesentlichen die Klärung von infrastrukturellen Erfordernissen zu berücksichtigen. Details können dem abschließenden Beschluss des Stadtrates Helmbrechts mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden (s. Anhang).

Von den Nachbargemeinden wurden keine Bedenken geäußert.

Widerspruch von Bürgern und Bürgerinnen:

Gegen das Vorhaben wird seitens verschiedener Bürger nachfolgend dargestellter Widerspruch eingelegt, wobei betont wird, nicht grundsätzlich gegen den Bau der Baumhaus-Lodges zu sein, sondern, dass es wichtig ist, den Erhalt der Kirchberganlagen als Naherholungsgebiet für die Helmbrechtser Bürger und auch als Rückzugsort für die kartierten schützenswerten Tierarten zu erhalten:

- *Es steht zu befürchten, dass durch den Bau der Baumhaus-Lodges ein erheblich weitgreifender Eingriff in den natürlichen Lebensraum für Flora und Fauna am Kirchberg als bisher dargestellt und beschrieben wurde, erfolgt.*
- *Die Festsetzung der externen Ausgleichsfläche in der Haide zum Schutz der kartierten schützenswerten Tierarten ist nicht ausreichend genug.*

Diesem Widerspruch wurde entgegnet, dass die Eingriffsbewertung nach den gesetzlichen Vorgaben erfolgt ist. Der notwendige Ausgleichsbedarf ermittelt sich im Rahmen der Bauleitplanung nach dem Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung, dem sog. „Bayer. Leitfa- den“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (er- gänzte Fassung Jan. 2003).

Zusätzlich wurde in Zusammenarbeit mit einem Fachplaner, der mit der saP Untersuchung beauftragt war, der erforderliche artenschutzrechtliche Ausgleich dargestellt.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Be- lange wurden in der Stadtratssitzung am 06.10.2020 abgewogen.

Der Bebauungsplan wurde in der Stadtratssitzung vom 06.10.2020 als Satzung beschlos- sen.

**5. Angaben über die Abwägung der Alternativen**

Von der Planung gehen keine gravierenden nachteiligen Auswirkungen auf der Fläche o- der für die Umgebung aus. Daher sind anderweitige Lösungsmöglichkeiten nicht notwen- dig. Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht.

Naila, im Januar 2021

  
SUSANNE AUGSTEN  
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN  
  
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR  
Susanne Augsten  
Landschaftsarchitektin

Anlage:

Abwägungsprotokoll zur öffentlichen Auslegung (Stand 01.10.2020)