
Stadt Helmbrechts

Landkreis Hof

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 108 für das Sondergebiet "Baumhaus-Lodges"

in der Fassung vom 16.02.2023

Planträger:

Stadt Helmbrechts, Lkr. Hof

Vorhabensträger:

Axel Zuleeg, Helmbrechts

Verfasser:

Büro2-Architektur, Michael Schneider, Losau 66, 95365 Rugendorf

Inhaltsübersicht

1. Einführung in die Planungsgrundlagen	3
1.1 Lage im Raum, räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung der Planungsfläche	3
1.2 Rechtsgrundlagen	4
1.3 Planungsrechtliche Situation (Anpassung an die Ziele der Raumordnung)	4
1.4 Rechtswirksamkeit	4
2. Erfordernis der 1. Änderung des B-Planes	6
3. Planungskonzeption	7
3.1 Städtebaulicher Entwurf	7
3.2 Geplante bauliche Nutzung und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
3.3 Grünordnerische Maßnahmen	9
4. Bodenverhältnisse	9
5. Erschließung der Planungsfläche und technische Infrastruktur	9
5.1 Verkehrliche Erschließung	9
5.2 Technische Infrastruktur	9
6. Bodendenkmäler	11
7. Altlasten	11
8. Forst	11
9. Bodenordnende Maßnahmen	12
10. Immissionseinflüsse und Vorkehrungen	12
11. Flächenbilanz	12
12. Auswirkungen der Planung	12
12.1 Umweltprüfung	12
12.2 Eingriffsregelung	13
12.3 Artenschutz	13
12.4 Forst	14
12.5 Immissionsschutz	14
13. Entwurfsverfasser	14

Einführung in die Planungsgrundlagen

1.1 Lage im Raum, räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung der Planungsfläche

Lage:

Die Stadt Helmbrechts liegt im westlichen Teil des Landkreises Hof und gehört zur Planungsregion Oberfranken-Ost (Region 5). Das Plangebiet liegt in der Kirchneranlage innerhalb einer Parkanlage auf dem Bühl „Kirchberg“. Der Kirchberg stellt die höchste Erhebung im Bereich der Stadt Helmbrechts dar und liegt gleichzeitig am nördlichen Rand des Stadtgebietes.

Die Stadt Hof als Oberzentrum ist von Helmbrechts ca. 22 km entfernt und Bayreuth liegt ca. 40 km entfernt. Das Mittelzentrum Münchberg ist nur 8 km entfernt.

Die Anbindung der Stadt Helmbrechts an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt im Wesentlichen über die Staatsstraßen 2194 und 2195. Über die Staatsstraße 2194 ist die Autobahn BAB A9 Berlin-München in ca. 7 km Entfernung zu erreichen.

Das Plangebiet wird verkehrlich über die Georg-Seidel-Straße erschlossen. Zusätzlich gibt es kurze fußläufige Verbindungen von der Stadt herkommend in die Parkanlage.

Betroffene Flurstücke:

Folgende Flurnummern der Gemarkung Helmbrechts sind in Teilflächen betroffen:

444/2, 444/3.

Die Flurstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabensrätgers.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 7 Bau GB dargestellt.

Größe und Topografie:

Die Planungsfläche umfasst ca. 0,909 ha und liegt im Durchschnitt auf ca. 675 m üNN. Das Gelände befindet sich südöstlich der Turmanlage, die sich am höchsten Punkt des Kirchbergs befindet. Das Gelände im Planungsgebiet kann als relativ ebenmäßig bezeichnet werden. Es fällt von Südwest nach Nordost um ca. 5,00 m (bei einer Bezugslinie von ca. 105 m).

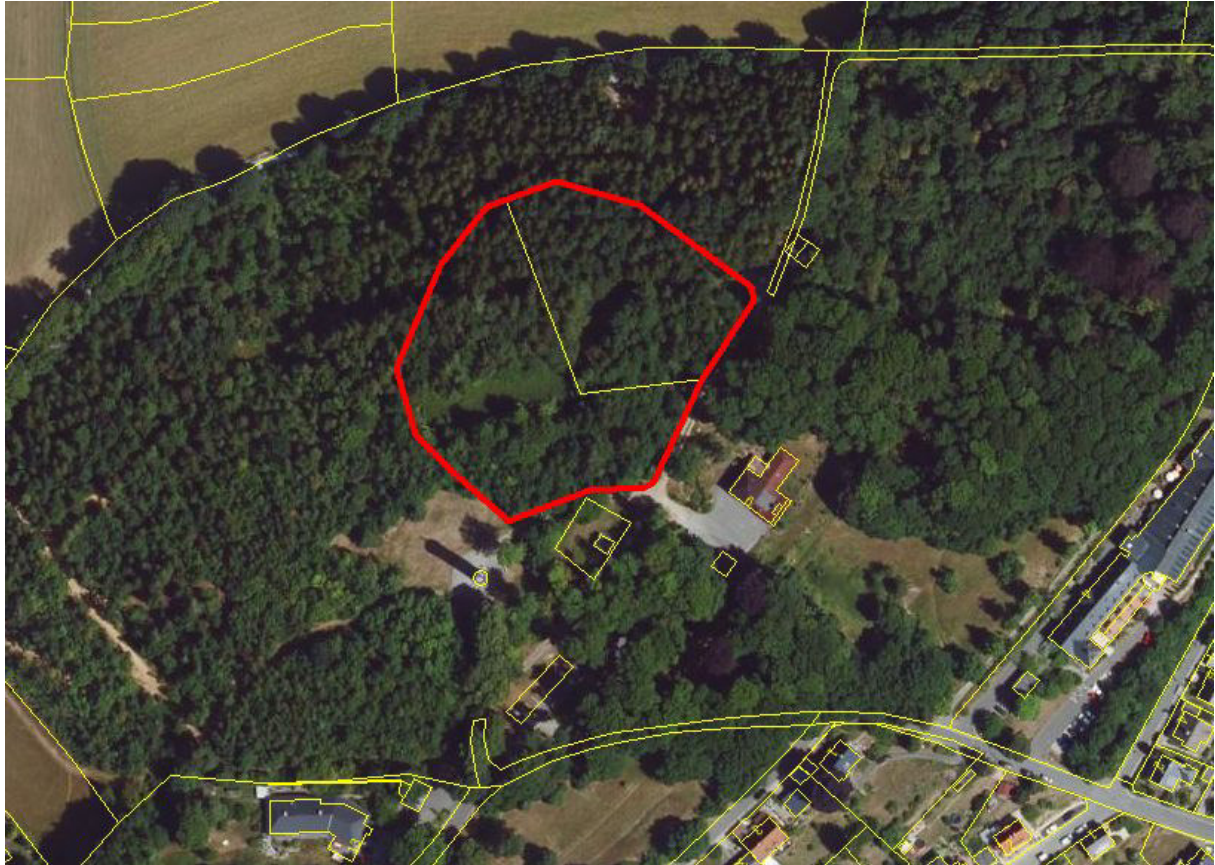
Beschreibung der Planungsfläche:

Das Gebiet liegt inmitten der Kirchneranlage, einer großen Parkanlage mit altem Baumbestand und Wiesenbereichen.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches lässt sich als Laubbaumbestand charakterisieren, durchzogen von einem größeren Lichtungsbereich. Das Gebiet ist in Ost-West-Richtung von einem Fußweg (mittlerer Größenordnung) durchkreuzt. Zusätzlich gibt es verschiedene, geschwungene kleine und untergeordnete Pfade, die parallel zum Hauptweg den Turm erschließen.

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze grenzt eine Fichtenschonung an und entlang der weiteren Seiten schließen sich Laubbaumbestände bzw. die Freifläche um die Turmanlage an.

Östlich vom Plangebiet liegt die Ausflugsgaststätte und südlich befindet sich die Turmanlage bzw. der Trinkwasserhochbehälter der Stadt Helmbrechts.



Übersichtslageplan o. M.

1.2 Rechtsgrundlagen

Es werden folgende Rechtsgrundlagen in der zurzeit gültigen Fassung zu Grunde gelegt:

1. Baugesetzbuch (BauGB, Stand 28.03.2020)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO, Stand 21.11.2017)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV, Stand 04.05.2017)
4. Bayer. Bauordnung (BayBO, Stand 24.07.2019)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Stand 29.07.2009, geä. 15.09.2017)
6. Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG, Stand 23.02.2011)

1.3 Planungsrechtliche Situation (Anpassung an die Ziele der Raumordnung)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus folgenden übergeordneten Planungen:

- Landesentwicklungsprogramm
- Regionalplan
- Flächennutzungsplan
- Landschaftsplan

Regionalplan:

Die Stadt Helmbrechts ist im Regionalplan der Region 5 Oberfranken-Ost hinsichtlich der Zielsetzung der Raumordnung und Landesplanung als ländlicher Teilraum, der nachhaltig gestärkt werden soll, charakterisiert. Helmbrechts liegt an einer Achse mit regionaler Bedeutung (Helmbrechts-Selbitz-Naila-Bad Steben).

Flächennutzungsplan:

Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB „...sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“ (Entwicklungsgebot).

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Helmbrechts in der Fassung vom 19.01.2011 als Forstwirtschaftsfläche dargestellt.

Es grenzen rund um den Geltungsbereich Parkflächen an, die im Flächennutzungsplan ebenfalls als Forstwirtschaftsflächen dargestellt sind.

Die vorgesehenen Nutzungen werden im vorliegenden Bebauungsplan verändert. Es ist daher eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. In der derzeit in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplanänderung ist der Planungsbereich als Sondergebiet Ferienhäuser (SO-Gebiet) gem. § 10 BauNVO dargestellt, so dass der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Landschaftsplan:

Es liegt ein Landschaftsplan vor. Für den Geltungsbereich gibt es keine explizit zu berücksichtigten Faktoren seitens des Landschaftsplanes.

Städtebauliches Entwicklungskonzept:

Im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Helmbrechts aus dem Jahr 2009 wurden auch grundsätzliche Entwicklungsziele für den Kirchberg formuliert. Dabei ist festgehalten, dass die historische Gartenanlage umzugestalten und zukunftsorientiert zu pflegen ist, wobei die fußläufigen Verbindungen zur Stadt zu berücksichtigen sind. Diese Umgestaltungen sind in einem Parkpflegewerk festzuschreiben.

Im Rahmen des Pflegewerkes, welches die Stadt Helmbrechts 2017 beauftragte, kommt zum Ausdruck, dass neben den notwendigen allgemeinen Parkpflege- und Parkunterhaltungsmaßnahmen zusätzliche Impulse gegeben werden sollten, um die Attraktivität der Anlage als wichtiges Naherholungsgebiet der Stadt maßgeblich steigern und neu beleben können, insbesondere durch die Schaffung von neuen Sichtbezügen und zusätzlichen Einbauten (Spielanlagen, Pavillons, Ergänzung von weiteren Ausstattungselementen, oder dgl.). Wichtig ist es, dass weitere Synergieeffekte gesucht werden sollten (z.B. durch eine Wiederbelebung der Gastwirtschaft) und unbedingt weiterverfolgt werden müssen, damit die Anlage in ihrer Gesamtheit wieder Strahlkraft erlangt.

Das vorliegende Konzept der „Baumhaus-Lodges“ stellt damit eine sinnvolle Ergänzung der Parkanlage dar. Damit wird an einer markanten Stelle innerhalb der Parkanlage ein wichtiger Impuls gegeben. Dieser Impuls bezieht sich dabei sowohl auf das faktisch Gestalterische (Schaffung und Veränderung von Sichtbezügen) als auch auf die Steigerung der Attraktivität durch ein zusätzliches Angebot in Form von besonderen Übernachtungsmöglichkeiten.

Bebauungsplan:

Für dieses Gebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8 für das Sondergebiet „Baumhaus Lodges“ vor. Auf Grund wesentlicher Änderungen der geplanten baulichen Maßnahme wird ein Verfahren zur 1. Änderung des B-Plans eingeleitet.

Der Grünordnungsplan ist wiederum im Bebauungsplan integriert.

1.4 Rechtswirksamkeit

Nach Verfahrensabschluss wird die Gemeinde gebeten, die rechtskräftige Fassung der Bauleitpläne mit Begründung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) unter Verwendung des einheitlichen Betreffs „Rechtswirksamkeit eines Bauleitplanes oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 oder § 35 Abs. 6 BauGB“ an folgende E-Mail-Adresse zu senden: poststelle@reg-ofr.bayern.de.

1.5 Planungsrechtliche Situation (Anpassung an die Ziele der Raumordnung)

2 Erfordernis der 1. Änderung des B-Planes

Die Stadt Helmbrechts hat im Sommer 2019 beschlossen, die dem Planungsgebiet unmittelbar benachbarte, ehemals sehr beliebte aber seit langem leerstehende Ausflugsgaststätte an einen Privatinvestor zu veräußern, um diesem die Möglichkeit eines Umbaus zur zeitgemäßen gastronomischen Nutzung zu ermöglichen. Eine Wiedereröffnung nach einer Generalsanierung der Gaststätte ist für das Jahr 2021 geplant.

Es ist beabsichtigt, die „Baumhaus-Lodges“ durch den Vorhabensträger in Zusammenspiel mit den Betreibern der Gaststätte zu bewirtschaften.

Ein Bebauungsplan sollte 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. Bei den Häusern handelt es sich um max. 9 Einzelgebäude, die in Holzbauweise errichtet werden und bei dem jedes Gebäude eine individuelle Prägung erhalten wird. Die Gebäude werden dabei nicht in Bestandsbäume eingebaut. Sie sind freistehend und zu einer Lichtung hin orientiert. Konzeptabhängig können die Häuser aufgeständert sein.

Die Erschließung erfolgt über einen vorhandenen Hauptweg im Park. Innerhalb des Plangebiets gibt es kleine, nicht versiegelte Fußwege.

Entsprechend dem Konzept wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 für das Sondergebiet „Baumhaus Lodges“ erarbeitet und mit Datum vom 06.10.2020 vom Stadtrat der Stadt Helmbrechts als Satzung beschlossen.

Im Zuge der weiteren Objektplanung der Gebäude ergaben sich jedoch wesentliche Änderungen gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, weshalb der Bebauungsplan in einem 1. Änderungsverfahren entsprechend geändert wird.

3 Planungskonzeption

3.1 Städtebaulicher Entwurf

Die erste Änderung des Bebauungsplans entwickelt sich entsprechend dem Bebauungsplan aus dem nachfolgend dargestellten städtebaulichen Entwurf:



Städtebaulicher Entwurf o. M.

Das Konzept des ursprünglichen Bebauungsplans wurde jedoch hinsichtlich der Größe der Anlage, sowie der Stellung und der Größe der geplanten 8 Einzelgebäude verändert.

Zur Steigerung der Attraktivität der geplanten Ferienhäuser wurde auch die Raumaufteilung der Gebäude aufgewertet, eine große Terrasse bildet einen zusätzlichen halböffentlichen Wohn- und Freizeitbereich. Die aufgeständerten Geschosse werden durch eine einläufige Treppe erschlossen.

3.2 Geplante bauliche Gestaltung und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als „Sondergebiet Ferienhäuser“ gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen.

Sondergebiet Ferienhäuser - „Baumhaus-Lodges“

„Sondergebiet Ferienhäuser“ gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO für Ferienhäuser, die der Erholung dienen.

Zulässig sind:

-
- Ferienhäuser
 - Erschließungswege
 - erforderliche Infrastruktureinrichtungen
 - Anlagen und Einrichtungen für Freizeit Zwecke, die das Freizeitwohnen nicht stören und dem Nutzungszweck Ferienwohnen dienen und ergänzen

Mit der Festsetzung „Ferienhäuser“ wird nur die Errichtung von Ferienhäusern zugelassen. Damit ist nur ein „Wohnen auf Zeit“ möglich.

Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gem. § 23 BauNVO festgesetzt, wobei die max. überbaubare Fläche innerhalb der Baugrenze

- mit bis zu 600 m² Grundfläche zulässig ist (8 Ferienhäuser á 75 m²/Gebäude und ein Gemeinschaftshaus bzw. Technikgebäude á 180 m²). In der Grundfläche sind überdeckte Bereiche (Terrassen, Treppen), sowie versiegelte Flächen (z.B. Bodenplatten) berücksichtigt.

Durch die geplanten kleinen Bauformen und vor allem durch die Stellung der Gebäude untereinander wird eine harmonische Bebauungsstruktur entwickelt. Es wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, wie z.B. Besonnung und Belichtung, nicht beeinträchtigt werden und sich nachteilig auf die Umwelt auswirken.

Die im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens vereinbarten grünordnerischen Maßnahmen und Festsetzungen sind nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auch für die geänderte Planung der 1. Änderung ausreichend und bleiben entsprechen unverändert (Punkt 3.3).

Starke Geländeauf- und -abtragungen sind nicht zulässig, und auch nicht erforderlich, da landschaftsbezogen gebaut wird. Damit wird die Anordnung der Baukörper entsprechend der Topografie berücksichtigt. Es ist beabsichtigt, den natürlichen Geländeverlauf zu nutzen. Das zulässige Maß von Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem gewachsenen Gelände wird auf 1,00 m beschränkt.

Die max. Gebäudehöhe liegt bei 10,00 m für die Ferienhäuser. Die Baukörper können teilweise aufgeständert sein. Die max. Gebäudehöhe für ein Gemeinschaftshaus bzw. ein Technikgebäude liegt bei 5,00 m.

Durch die Festsetzung mit einer max. bebaubaren Grundfläche und durch die Festsetzung der max. Gebäudehöhe über Bestandsgelände kann eine maßvolle bauliche Entwicklung sichergestellt und die Topografie optimal genutzt werden. Mit der Höhenfestsetzung wird eine landschaftsgerechte Bebauung sichergestellt.

Für die Dacheindeckung sind graue, schieferfarbene Farben zulässig. Dachbegrünungen sind ebenfalls zulässig.

Die Einzelgebäude werden über kleine Versorgungsstationen jeweils separat bedient. Ein erforderliche separates Technikgebäude (Hausanschlüsse, Heizung, Brennstofflager, Abstellraum) bzw. ein Gemeinschaftshaus (z.B. auch als Sauna genutzt) kann konzeptabhängig erforderlich werden. Außerdem kann konzeptabhängig eine Trafostation erforderlich werden.

Für die Sondergebietsfläche werden Nebenlagen nach § 14 BauNVO nicht zugelassen.

3.3 Grünordnerische Maßnahmen

Im Geltungsbereich werden Grünflächen durch Kennzeichnung im Plan festgesetzt. Dadurch wird die mögliche Bodenversiegelung im Plangebiet begrenzt. Diese Flächen dienen auch der Umsetzung der erforderlichen Minimierungsmaßnahmen sowie als Abstandsfläche zu den angrenzenden Nutzungen.

Grünstrukturen:

Es ist beabsichtigt, den vorgefundenen Altbaumbestand zu erhalten.

Im Planungsgebiet ist die Anlage einer Wiesenfläche / Hochstaudenflur vorgesehen. Der Hochstaudenstreifen dient als höhengestaffelter Übergang zum angrenzenden Park. Innerhalb der Anlage gibt es eine Wiese, zu dieser Wiese orientieren sich die Einzelgebäude.

Materialien für Wege:

Die Gebäude werden nur fußläufig erschlossen. Die Wege bleiben deshalb schmal und unbefestigt bzw. werden mit wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergebundene Decken, Schotterrasen, Kies, Mulch) so befestigt, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen versickern kann. Die Festsetzung dient der Vermeidung von unnötigen Beeinträchtigungen des Bodens und der Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Niederschlagswasser:

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder in Zisternen zu sammeln. Der Überlauf der Zisterne ist an die öffentliche Leitung (Regenwasserleitung) anzuschließen.

4 Bodenverhältnisse

Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Es werden die üblichen Verhältnisse erwartet.

5 Erschließung der Planungsfläche und technische Infrastruktur

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die Georg-Seidel-Straße bis zur Ausflugsgaststätte. In diesem Bereich befinden sich auch ausreichend Pkw-Stellplätze für die zukünftigen Übernachtungsgäste.

Von der Ausflugsgaststätte zu den Baumhaus-Lodges ist eine fußläufige Erschließung geplant. Vorhandene Hauptwege auf der Ostseite bzw. auf der Südseite (Richtung Turm) werden entsprechend angeschlossen. Bei Bedarf werden neue Wege ergänzt (siehe Planzeichnung).

5.2 Technische Infrastruktur

Innerhalb des Plangebietes sind keine Leitungen bekannt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie zur Koordinierung der Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig den Versorgungsträgern schriftlich mitgeteilt werden.

Trinkwasserversorgung

Ein Anschluss des Planungsgebietes an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Helmbrechts (LUK Helmbrechts) ist möglich und erfolgt von einer bestehenden Leitung in der Georg-Seidel-Straße (Übergabeschacht im Bereich des Vorplatzes der Ausflugsgaststätte).

Das Planungsgebiet befindet sich oberhalb des Trinkwasserhochbehälters Kirchberg der Licht- und Kraftwerke Helmbrechts GmbH (LuK). Um das Planungsgebiet an das öffentliche Trinkwasserleitungsnetz anschließen zu können, ist die Errichtung eines Pumpwerkes erforderlich. Hierzu könnte auch das geplante Pumpwerk im Hochbehälter Kirchberg verwendet werden, das für die Löschwasserversorgung erforderlich ist.

Abwasserbeseitigung

Ein Anschluss der Schmutzwasserleitung an das kommunale Abwassernetz ist ebenfalls möglich und erfolgt von einer bestehenden Leitung in der Georg-Seidel-Straße (Übergabeschacht im Bereich des Vorplatzes der Ausflugsgaststätte).

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder in Zisternen zu sammeln. Der Überlauf der Zisterne ist an die öffentliche Leitung (Regenwasserleitung) anzuschließen.

Stromversorgung

Das Planungsgebiet kann an das Stromversorgungsnetz der Licht- und Kraftwerke Helmbrechts GmbH (LuK) über neu zu verlegende Erdleitungen angeschlossen werden. Je nach Leistungsbedarf ist ein Anschluss an das Niederspannungs- oder an das Mittelspannungsnetz der LuK möglich.

Gasversorgung

Im Gebiet selbst ist keine Gasversorgung beabsichtigt.

Ein Anschluss des geplanten Technikgebäudes an das Erdgasleitungsnetz der LuK wäre möglich.

Telekommunikationsversorgung

Ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom AG ist möglich.

Entlang der Georg-Seidel-Straße befinden sich bereits Glasfaserkabel der LUK. Das geplante Technikgebäude könnte daher über ein Glasfaserdirektanschluss (FTTH) an das Telekommunikationsnetz der LUK angeschlossen werden.

Müllbeseitigung

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt durch den für die Müllbeseitigung zuständigen Landkreis Hof (Abfallzweckverband Stadt und Lkr. Hof). Es ist beabsichtigt, im Bereich des Vorplatzes zur Ausflugsgaststätte, einen zentralen Müllsammelplatz zu errichten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Abfallentsorgung entsprechend der Art und Menge der anfallenden Abfälle zur Beseitigung und der Art und Menge zur Verwertung gemäß den gesetzlichen Vorgaben und insbesondere der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Hof zu erfolgen hat.

Löschwasserversorgung

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung ist der Grundschutz durch ein Hydrantennetz sicherzustellen.

Es ist beabsichtigt, die Löschwasserversorgung über den Hochbehälter, der sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet, durchzuführen. Hier wird ein Hydrant errichtet, der mittels einer sensorgesteuerten Druckerhöhungsanlage das Wasser des Hochbehälters zapfen kann.

Sollte im Brandfall die Wassermenge des Behälters nicht ausreichen, so kann auf den Löschwasserbehälter des unterhalb liegenden Seniorenwohnheims zurückgegriffen werden. Hier befindet sich ein Löschwasserbehälter mit 110 cbm (Abstand kleiner 300 m zum geplanten Vorhaben).

Das Vorhaben ist über die Georg-Seidel-Straße bis zur Ausflugsstätte über eine öffentliche Straße erschlossen. Im Weiteren dient ein Parkweg (Nord-Ost-Richtung, Richtung Geräteschuppen) für die Erschließung des Sondergebietes. Dieser Weg ist hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvendurchmesser usw. so anzulegen, dass er den Anforderungen der Feuerwehr entspricht. Hierzu wird auf DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.

Da im Brandfall offensichtlich der 2. Rettungsweg ausschließlich über die Steckleiter der Feuerwehr Helmbrechts erfolgen muss, ist festzulegen, dass die oberste Geschossebene, in der Aufenthaltsräume noch zulässig sind, eine Höhe von 7,00 m über Gelände nicht überschreiten darf.

Weiterhin ist darauf zu achten, dass die Obergeschossfenster eine lichte Durchstiegshöhe von 60 cm Breite und 100 cm Höhe im Lichten nicht unterschreiten. Die Brüstungshöhen der zum Anleitern bestimmten Fenster dürfen nicht mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen (gem. Art. 31 Abs. 3 BayBO).

6 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler innerhalb des Planungsgebietes sind nicht bekannt.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen jedoch der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Seehof, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Das Vorhaben liegt außerhalb bekannter Altlastenflächen.

Es ist grundsätzlich anzumerken, dass auch auf Grundstücken, die nicht im Altlastenkataster erfasst sind, Altlasten vorhanden sein können. Sollten deshalb bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaß-

nahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

8 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 zu einer 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.

9 Bodenordnende Maßnahmen

Die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreffenden Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Helmbrechts, so dass keine bodenordnende Maßnahmen nach § 45 ff BauGB erforderlich sind.

10 Immissionseinflüsse und Vorkehrungen

Das Gebiet befindet sich innerhalb einer großen Parkanlage.

Auf der benachbarten Turmanlage befindet sich eine Sendemastanlage der Deutschen Funkturm GmbH.

Vom geplanten Vorhaben selber sind keine erheblichen Immissionen zu erwarten. Daher sind die von der Planung ausgehenden Lärmbeeinträchtigungen als vernachlässigbar einzuschätzen.

11 Flächenbilanz

Sondergebietsfläche	5.925 m ²
Grünfläche	3.052 m ²
<hr/>	
Plangebiet Gesamt	9.091 m ²

12 Auswirkungen der Planung

12.1 Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Der Umweltbericht mit den Angaben gemäß Anlage zum BauGB bildet einen gesonderten Teil II der Begründung.

12.2 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.

12.3 Artenschutz

Für das Plangebiet wurde im Frühjahr 2020 eine artenfaunistische Untersuchung durchgeführt.

Diese Untersuchung hat folgende Arten festgestellt:

Tabelle 1: ermittelte saP-relevante Arten

A) Vögel:

Kürzel	Artname	Status im UG
Ssp	Schwarzspecht	Nahrungsgebiet, Teil eines Reviers und möglicher Brutvogel (in Altholzbeständen)
Gü	Grünspecht	Randlich (westlich außerhalb des Planungsgebiets nachgewiesen) möglicher Brutvogel
G	Goldammer	In den Gebüschern rund um Aussichtsturm (Südwestrand der Planungsfläche) sowie in einem Pionierwald am Westrand der Planungsfläche

Ermittelt wurden weiter folgende Fledermausarten beim Jagdflug auf dem Planungsgebiet:

B) Fledermäuse:

Kürzel	Wiss. Artname	Dt. Artname	Anzahl Rufsequenzen	Anteil Rufsequenzen
NYC noc	<i>Nyctalus noctula</i>	Gr. Abendsegler	26	6,9 %
PIP nat	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus	6	1,6 %
PIP pip	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	342	91,0 %
MYO dau	<i>Myotis daubentoni</i>	Wasserfledermaus	2	0,5 %

Diese Arten können auch in Baumhöhlen ihre Quartiere haben (die u.a. vom Schwarzspecht hergestellt werden).

Quelle: Büro für ökol. Studien Schlumprecht GmbH, Bayreuth, Stand 18.05.2020

Bei Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen bzw. bei Festsetzung eines Ausgleichsraumes zur Durchführung von CEF-Maßnahmen für Fledermäuse und Vogelarten führt das Planungsvorhaben nicht zu den Verbotstatbeständen des Artenschutzes.

Als Vermeidungsmaßnahme wird folgendes festgesetzt:

- Baufeldfreimachung und Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vogelarten, von Anfang Oktober bis Ende Februar (1.10. bis 28.2.) durchgeführt werden (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). Die Maßnahme dient der Vermeidung des Tötungsverbotes.
- Diese Einschränkung ist auf der Planungsfläche erforderlich, da Vogelarten wie die Goldammer vorkommen.
- Falls die Baufeldfreimachung während der Brutzeit erfolgt, können Konflikte mit dem Artenschutzrecht gegeben sein (Tötungsverbot, Schädigung von Lebensstätten).

Als CEF-Maßnahme wird folgendes auf einer externen Ausgleichsfläche festgesetzt:

- Der Ausgleichsraum wird auf Flur-Nr. 891/6 (Gemarkung Haide) im Gemeindegebiet der Stadt Helmbrechts zur Verfügung gestellt. Dabei wird eine Teilfläche von 0,85 ha des Flurstücks als Ausgleichsfläche festgesetzt. Damit entspricht die festgesetzte Flächengröße der Flächengröße des Eingriffsbereichs (ca. 0,800 ha) von mehr als 1:1.
- Die festgesetzte Ausgleichsfläche ist zukünftig so zu bewirtschaften, dass ein entsprechend hoher Altholz- und Totholzanteil im Wald verbleibt, um einen struktur- und höhlenreichen Waldbestand sichern zu können.
- Kurzfristige Bereitstellung von mindestens 12 kleinen und mindestens 12 großen Ersatz-Nistkästen für Fledermäuse.

Die Ersatz- und Ausgleichsmaßnahme auf dem Grundstück Fl.Nr. 891/6 (t) der Gemarkung Helmbrechts ist im Ökoflächenkataster zu melden.

12.4 Forst

Zur Realisierung des Sondergebietes ist vorsorglich für alle mit Bäumen bestockten Flächen im Bebauungsplan eine Rodungsgenehmigung zu beantragen.

12.5 Immissionsschutz

Das Gebiet ist zu allen Seiten von einer Parkanlage umgeben. Es sind keine besonderen Vorkehrungen zum Immissionsschutz zu treffen.

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

13 Entwurfsverfasser

Entwurf

aufgestellt:

Rugendorf, am 16.02.2023

.....
Büro2-Architektur,
Michael Schneider, Dipl.-Ing (TU)