

Stadt Helmbrechts

Landkreis Hof

Zusammenfassende Erklärung

**für die Flächennutzungsplanänderung
„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 Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Helmbrechts im Bereich Kirchberg beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 06.12.2019.

Die Durchführung des Verfahrens erfolgte nach § 13 BauGB.

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 der öffentlichen Auslegung erfolgte am 20.12.2020.

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 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.

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 Stadtrates am 22.10.2020 mit Beschluss-Nr. 2 vorgenommen. Den Anregungen der Fachbehörden wurde auf deren Stellungnahmen hin Rechnung getragen. Das Behandlungsergebnis wurde am 30.10.2020 mitgeteilt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 22.10.2020 wurde in der Stadtratssitzung am 22.10.2020 festgestellt.

Die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch das Landratsamt erfolgte mit Bescheid vom 16.12.2020 AZ 6100/2.7-401-160.

Die Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes erfolgte am 22.01.2020.

2. Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Grund für die Flächennutzungsplanänderung ist der Wunsch der Stadt Helmbrechts, eine Sondergebietsfläche auszuweisen, um einem Investor die Möglichkeit einer Bebauung mit Ferienhäusern zu geben. Hierfür liegt der Stadt eine Anfrage eines ortsansässigen Investors vor.

Durch die vorliegende Planung erwartet sich die Stadt Helmbrechts die Attraktivitätssteigerung innerhalb des Kirchberges im Zusammenspiel mit der beabsichtigten Wiedereröffnung der Ausflugs-gaststätte. 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

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.

Die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung löst keine UVP-Pflicht, da nachteilige Umweltauswirkungen in erheblichem Umfang nicht zu erwarten sind.

Im Frühjahr 2020 wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt, um die Schutzwürdigkeit von event. Tiervorkommen festzustellen. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsflächen wurden im Rahmen des weiteren Bauleitverfahrens (vorhabenbezogener B-Plan „Baumhaus-Lodges“) festgesetzt werden, um die dort vorkommenden geschützten Vogel- und Fledermausarten zu schützen.

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 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.

Von den Nachbargemeinden wurden keine Bedenken geäußert.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (21.07.2020 bis zum 31.08.2020)

Im Rahmen der Behördenbeteiligung und sonstiger Träger öffentlicher Belange waren hier im Wesentlichen die Klärung von infrastrukturellen Erfordernissen zu berücksichtigen (Stellungnahme LUK, Helmbrechts vom 30.07.2020). Details können dem abschließenden Beschluss des Stadtrates Helmbrechts mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden (s. Anhang).

Gegen das Vorhaben wird seitens verschiedener Bürger und Bürgerinnen 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 (ergänzte Fassung Jan. 2003).

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

Von den Nachbargemeinden wurden keine Bedenken geäußert.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 22.10.2020 wurde in der Stadtratssitzung am 22.10.2020 festgestellt.

5. Angaben über die Abwägung der Alternativen

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

Naila, im Januar 2021


SUSANNE AUGSTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
LANDSCHAFTSARCHITECTUR SUSANNE AUGSTEN
Susanne Augsten
Landschaftsarchitektin
info@susanneaugsten.de

Anlage:

Abwägungsprotokoll zur öffentlichen Auslegung (Stand 14.10.2020)