



- Verkehrs- und Infrastrukturplanung
- Fachplanung Tief- und Ingenieurbau
- Bauleit- und Landschaftsplanung
- Ingenieurvermessung
- Projektmanagement

Begründung Entwurf vom 12. April 2022

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.86.08**
Projekt: **Aufstellung eines Bebauungsplanes
für das Gebiet „Burkersreuth-Mitte“ (Nr. 110)**

Gemeinde:

Stadt Helmbrechts

Landkreis:

Hof

Vorhabensträger:

Stadt Helmbrechts

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Anschrift:
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Telefon:
(0 92 61) 60 62-0

Telefax:
(0 92 61) 60 62-60

Email:
info@ivs-kronach.de

Web:
www.ivs-kronach.de

1. ANGABEN ZUR GEMEINDE	3
1.1. LAGE IM RAUM	3
1.2. EINWOHNERZAHL, GEMARKUNGSFLÄCHE	3
1.3. STANDORT FÜR GEWERBE UND DIENSTLEISTUNG, INFRASTRUKTUR.....	3
1.4. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....	3
2. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 110 FÜR DAS GEBIET „BURKERSREUTH-MITTE“, NACHWEIS DES BEDARFS	4
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	8
3.1. RAUMPLANUNG UND BENACHBARTE GEMEINDEN	8
3.2. FACHPLANUNGEN	9
3.3. SCHUTZZONEN	9
3.4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	9
4. ÖRTLICHE PLANUNGEN	9
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	9
4.2. STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN.....	9
4.3. VERHÄLTNIS ZU BENACHBARTEN BEBAUUNGSPLÄNEN	9
5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET	9
5.1. LAGE IM GEMEINDEGEBIET	9
5.2. BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	10
5.3. TOPOGRAPHIE	10
5.4. KLIMATISCHE VERHÄLTNISSE.....	10
5.5. HYDROLOGIE	10
5.6. VEGETATION.....	10
5.7. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE, BÖDEN, ALTLASTEN.....	11
5.8. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG	11
6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF	12
6.1. FLÄCHENBILANZ	12
6.2. BAULICHES KONZEPT.....	12
7. VERKEHRSKONZEPTION	12
8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT.....	12
9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	12
10. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	13
10.1. ENTWÄSSERUNG	13
10.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, GAS UND TELEFON	14
10.3. MÜLLENTSORGUNG.....	14
10.4. BODENORDNUNG	15
11. KOSTEN UND FINANZIERUNG	15
12. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE	15
12.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	15
12.2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	15
12.2.1. <i>Einwirkungen aus landwirtschaftlicher Nutzung</i>	15
12.2.2. <i>Immissionsschutz</i>	15
12.2.3. <i>Landschafts- und Naturschutz</i>	16
12.2.4. <i>Luftreinhaltung</i>	16

12.3. WIRTSCHAFT	16
13. UMWELTBERICHT	16
13.1. BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN FÜR DAS VORHABEN	16
13.2. BESCHREIBUNG DER UMWELT UND BEVÖLKERUNG IM PLANBEREICH	16
13.2.1. <i>Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile</i>	16
13.2.2. <i>Beschreibung der künftigen Einwohnersituation</i>	17
13.3. MAßNAHMEN ZUR MINDERUNG ODER ZUM AUSGLEICH VON UMWELTAUSWIRKUNGEN	17
13.4. BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	17
13.5. ÜBERSICHT ÜBER ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN	18
13.6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	18
13.6.1. <i>Methodik/Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken</i>	18
13.6.2. <i>Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen</i>	18
13.6.3. <i>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)</i>	19
13.7. AUSWIRKUNGEN AUF SCHUTZGÜTER	19
13.8. ZUSAMMENFASSUNG	21
14. ENTWURFSVERFASSER	22

1. Angaben zur Gemeinde

1.1. Lage im Raum

Die Stadt Helmbrechts liegt im Westen des Landkreises Hof, in einer Entfernung von etwa 20 Kilometern von der kreisfreien Stadt Hof. Höchste Erhebung des Stadtgebietes ist die Höhe 713,4 westlich Lehsten, die tiefste Stelle bildet das Tal der Selbitz südlich Volkmannsgrün mit rund 540 Metern über NN. Die Stadt besteht aus dem Hauptort, dem Pfarrdorf Wüstenselbitz, den Dörfern Almbranz, Bärenbrunn, Baiergrün, Burkersreuth, Drescherreuth, Edlendorf, Gösmes, Kleinschwarzenbach, Kollerhammer, Lehsten, Oberweißenbach, Ochsenbrunn, Ort, Ottengrün, Stechera, Suttенbach, Taubaldsmühle und Unterweißenbach sowie aus zahlreichen weiteren Weilern und Einzelnen.

1.2. Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche

Die Fläche der Stadt Helmbrechts umfasst 58,72 km², die Bevölkerungszahl liegt bei 8.368 am 31. Dezember 2021. Die Einwohnerzahl von Helmbrechts fiel von 12.405 am 27. Mai 1970 auf 10.126 am 25. Mai 1987; als Folge der Wiedervereinigung stiegen die Zahlen auf 10.152 am 31. Dezember 1991 und 10.232 am 31. Dezember 1995. Von da an sanken die Zahlen auf 9.955 am 31. Dezember 1999, 9.580 am 31. Dezember 2003, 9.355 am 31. Dezember 2006 und 8.975 am 31. Dezember 2009. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 143 Einwohnern pro km² (Landkreis Hof 106, Regierungsbezirk Oberfranken 147, Freistaat Bayern 187).

Helmbrechts versucht, in den nächsten Jahren die Bevölkerungszahlen zu stabilisieren. Mittelfristig wird wieder eine Einwohnerzahl über 8.500 angestrebt. In letzter Zeit ist wieder ein leichter Anstieg der Bevölkerungszahlen zu erwarten.

1.3. Standort für Gewerbe und Dienstleistung, Infrastruktur

Mehrere große Unternehmen der Textil- und Kunststoffindustrie prägen heute die Wirtschaftsstruktur der im nordöstlichen Oberfranken liegenden Stadt. Urkunden bezeugen Leinen- und Wollweberei in Helmbrechts schon für das Mittelalter. Im 19. Jh. galt der Ort gar als "Kleiderschrank der Welt". Neben den textilen Fertigungs- und Ausrüstungsbetrieben findet man hier heute mehrere innovative Firmen der metall- und kunststoffverarbeitenden Branche.

1.4. Überörtliche Verkehrsanbindung

Helmbrechts ist mit eigenem Bahnhof an das Schienennetz für Personenverkehr der Deutschen Bahn angeschlossen; durch das Stadtgebiet verläuft die Bahnstrecke (Streckenummer 5025) Münchenberg - Helmbrechts. Die Weiterführung Helmbrechts – Selbitz wurde stillgelegt und abgebaut.

Haltestellen für den öffentlichen Nahverkehr befinden sich in allen größeren Gemeindeteilen.

Wichtigste Straßenverbindungen sind die Autobahn A 9 (Berlin – Leipzig – Nürnberg – Ingolstadt – München), die Staatsstraßen 2158 (Marktleugast – Naila – Hof), 2194 (Geroldgrün – Helmbrechts – Münchberg) und 2195 (Stadtsteinach – Helmbrechts – Selbitz – Naila – Lichtenberg). Weitere wichtige Verbindungen sind die Kreisstraßen HO 23 von Helmbrechts über Wüstenselbitz nach Dreschersreuth, HO 24 von Ort über Wüstenselbitz und Ottengrün nach Hildbrandsgrün, HO 25 von Helmbrechts über Ahornberg nach Seulbitz, HO 26 von Baiergrün über Windischengrün und Schauenstein nach Uschertsgrün, HO 34 von Suttentbach über Taubaldsmühle nach Oberweißenbach sowie HO 38 von Helmbrechts nach Ottengrün.

Der nächste Verkehrsflughafen befindet sich in Hof-Pirk (Flughafen Hof-Plauen) in einer Entfernung von etwa 15 Kilometern.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. 110 für das Gebiet „Burkersreuth-Mitte“.

Nachweis des Bedarfs

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Stärkung und baulichen Belebung des Ortskernes von Burkersreuth geschaffen werden. Die Stadt Helmbrechts konnte verschiedene Grundstücke entlang der Kreisstraße zwischen der Steinachstrasse und dem Enziusweg erwerben oder tauschen. In diesem Bereich soll das neue Feuerwehrhaus Wüstenselbitz errichtet werden. Daneben könnten Flächen für fünf neue Baurechte für Einfamilienhausbebauung und eine Mischgebietsfläche entstehen. Teilweise noch bestehende Gebäude und Nebengebäude würden durch die Stadt abgebrochen.

Generell sind bei der Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen folgende Ursachen zu berücksichtigen:

Natürliche Bevölkerungsentwicklung: Gemäß den statistischen Daten ist die Bevölkerungsentwicklung in Helmbrechts seit den fünfziger Jahren tendenziell rückläufig. Seit den 1965er Jahren übersteigt die Zahl der Verstorbenen die Zahl der Geborenen regelmäßig.

Zu- und Abwanderung: Das Wanderungssaldo ist mit geringfügigen Ausnahmen seit den 1985er Jahren positiv, so dass die Anzahl der Zuzüge die der Wegzüge übersteigt, womit die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung teilweise ausgeglichen werden kann. Im letzten Jahr ist insgesamt auch ein Anstieg der Bevölkerungszahlen zu verzeichnen, was im Widerspruch zur Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik steht.

Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße: Die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Stadt Helmbrechts liegt bei 1,74 Personen. In Deutschland leben im Durchschnitt zwei Personen in einem Haushalt. Somit besteht für die Stadt kein Auflockerungsbedarf.

Steigende Raumannsprüche der Wohnbevölkerung: Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung ist in den letzten fünf Jahren in Helmbrechts bei minimalem Anstieg in etwa gleichgeblieben.

Ersatz für Abriss und Umnutzung von Wohnungen: Siehe Punkt „Ersatzbedarf“ weiter hinten.

Nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt: Das bedeutet, dass zwar rechnerisch ausreichend Wohnraum (z.B. in einer Kommune) zur Verfügung steht, dieser Wohnraum aber nicht der Nachfrage entspricht, weil beispielsweise keine kleineren Wohnungen für Singles, Studenten oder Senioren zur Verfügung stehen oder preiswerter Wohnraum für junge Familien. Dieser Bedarf kann im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens nicht ermittelt werden, jedoch kann davon ausgegangen werden, dass ein solcher Bedarf in manchen Segmenten besteht.

Bauliche Dichte: Die Gemeinde beabsichtigt, die Bebauung in bestimmten Bereichen des Gemeindegebietes durch zusätzliche Wohnnutzung zu verdichten. Somit entsteht ein zusätzliches Angebot an Wohnflächen.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass in der Stadt Helmbrechts seit Jahren erfolgreich versucht wird, Innenentwicklungspotenziale zu nutzen, Leerstände zu beseitigen und innerstädtisch attraktiven Wohnraum zu schaffen. Dies ist jedoch ein langwieriger Prozess, weil sich die meisten Objekte in Privatbesitz befinden und seitens der Eigentümer nicht immer die Bereitschaft nach Veränderung besteht.

Gleiches gilt sinngemäß für freie Baugrundstücke innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen. Diese Planwerke sind teilweise zwanzig Jahre und älter und zur damaligen Zeit wurde nicht nur in Helmbrechts sondern auch in den meisten anderen Kommunen Baurecht für Flächen geschaffen, die sich nicht im Eigentum der Kommune befanden. Somit besteht im Nachhinein keine Zugriffsmöglichkeit auf solche freien Baugrundstücke, sondern es gibt nur die Möglichkeit den Dialog mit den Eigentümern zu führen und solche Grundstücke an Bauwillige zu vermitteln. Um diese Entwicklung zu verhindern, wird für die vorliegende Planung im Kaufvertrag eine Bauverpflichtung festgesetzt, um eine Bebauung in angemessener Zeit sicherstellen zu können.

Die Eigentümer unbebauter Grundstücke werden turnusmäßig alle zwei Jahre von der Stadt Helmbrechts angeschrieben. Die Stadt betreibt auch keine Bevorratung von Baugrundstücken und stellt Bebauungspläne nur bei entsprechendem Bedarf auf.

Innenentwicklungspotenziale:

Es liegt in erster Linie im Interesse der Stadt, zunächst Baulücken oder Leerstände als Bauland zu nutzen, um zusätzliche Investitionen in die Infrastruktur zu vermeiden. Die Stadt ist seit Jahren bestrebt, mit Hilfe von Städtebauförderungsmitteln Strategien und Gestaltungsplanungen vorzunehmen und umzusetzen, um die Innenstadt attraktiver zu machen. Dabei sind unter anderem die Sonderprogramme Stadtumbau West, Ort schafft Mitte, Ort schafft Mitte Phase 2 sowie die Förderoffensive Nordostbayern zu nennen. In all diesen Programmen war und ist die Stadt in nicht unerheblichem Umfang tätig.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Robert-Koch-Straße“ (rechtskräftig seit 1981) stehen noch 13 Baurechte zur Verfügung.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Am Weinberg II“ (rechtskräftig seit 2000) stehen noch sechs Baurechte zur Verfügung.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Am Weinberg II – II. BA“ (rechtskräftig seit 2003) stehen noch fünf Baurechte zur Verfügung.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Am Weinberg II – III. BA“ (rechtskräftig seit 1999) stehen noch neun Baurechte zur Verfügung.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Nibelungenviertel“ (rechtskräftig seit 1968) stehen keine Baurechte mehr zur Verfügung.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Garnweg“ (rechtskräftig seit 1998) sind keine Baulücken vorhanden.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Bäumeviertel“ (rechtskräftig seit 1969) stehen noch fünf Baurechte zur Verfügung.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Bärenbühl“ (rechtskräftig seit 1984) steht noch ein Baurecht zur Verfügung.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Am Bühl“ (rechtskräftig seit 1998) sind keine Baulücken vorhanden.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Hadergasse“ (rechtskräftig seit 2003) ist noch eine Baulücke vorhanden.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Wohnen am Volkspark“ (rechtskräftig seit 2019) stehen noch sechs Baurechte zur Verfügung

Im Bereich des Bebauungsplanes „Am Stadelberg“ (rechtskräftig seit 2019) sind noch sieben Baugrundstücke vorhanden.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Kellerweg“ in Enchenreuth (rechtskräftig seit 1996) sind noch sieben Baulücken vorhanden.

Im Bereich des Bebauungsplans „Enchenreuth-Nord“ (rechtskräftig seit 1994) sind noch drei Baurechte vorhanden.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Steinachstraße“ in Burkersreuth (rechtskräftig seit 1992) sind noch drei Baulücken vorhanden.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Verlängerung der Steinachstraße“ in Burkersreuth standen noch alle zwölf Baurechte zur Verfügung. Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich aufgehoben. Das Gebiet ist nicht erschlossen.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Suttenbach“ (rechtskräftig seit 1980) stehen noch drei Baurechte zur Verfügung.

Strukturdaten:

Einwohnerzahl der Stadt: 8.454 am 31.12.2020.

Einwohnerentwicklung der Stadt der letzten zehn Jahre: In den letzten zehn Jahren sanken die Bevölkerungszahlen von 8.873 im Jahr 2010 auf 8.454 im Jahr 2019. Daraus ergibt sich ein Bevölkerungsschwund von 419 Personen.

Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung: Ausgehend von einem Zeitraum der nächsten zehn Jahre wird für Helmbrechts eine Einwohnerzahl von 7.900 prognostiziert, somit rund 500 Personen weniger als heute.

Bevölkerungsprognose des Landkreises: Der Landkreis Hof weist 2020 eine Einwohnerzahl von 94.522 auf. Für 2030 wird eine Bevölkerungszahl von 90.900 prognostiziert, somit ein Rückgang um rund 3.600 Personen.

Durchschnittliche Haushaltsgröße: Die Anzahl der Wohnungen in Helmbrechts liegt bei 4.846. Bei einer Einwohnerzahl von 8.454 ergibt sich somit eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,74 Personen.

Einstufung im Zentrale-Orte-System: Gemäß Regionalplan Oberfranken-Ost (5) ist Helmbrechts als Mittelzentrum eingestuft.

Gebietskategorie gemäß LEP: Der Bereich um Helmbrechts gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm 2020 (LEP 2020) zum ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Den Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf wird bei einschlägigen staatlichen Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen der Vorrang eingeräumt. Der räumliche Umgriff des Raums mit besonderem Handlungsbedarf bildet die Kernkulisse für einschlägige staatliche Planungen und Maßnahmen sowie für Förderungen.

Verkehrsanbindung: Helmbrechts ist mit eigenem Bahnhof an das Schienennetz für Personenverkehr der Deutschen Bahn angeschlossen; durch das Stadtgebiet verläuft die Bahnstrecke (Steckennummer 5025) Münchberg - Helmbrechts. Die Weiterführung Helmbrechts – Selbitz wurde stillgelegt und abgebaut.

Haltestellen für den öffentlichen Nahverkehr befinden sich in allen größeren Gemeindeteilen.

Wichtigste Straßenverbindungen sind die Autobahn A 9 (Berlin – Leipzig – Nürnberg – Ingolstadt – München), die Staatsstraßen 2158 (Marktleugast – Naila – Hof), 2194 (Geroldgrün – Helmbrechts – Münchberg) und 2195 (Stadtsteinach – Helmbrechts – Selbitz – Naila – Lichtenberg). Weitere wichtige Verbindungen sind die Kreisstraßen HO 23 von Helmbrechts über Wüstenselbitz nach Dreschersreuth, HO 24 von Ort über Wüstenselbitz und Ottengrün nach Hildbrandgrün, HO 25 von Helmbrechts über Ahornberg nach Seulbitz, HO 26 von Baiergrün über Windischengrün und Schauenstein nach Uschertgrün, HO 34 von Suttenbach über Taubaldsmühle nach Oberweißenbach sowie HO 38 von Helmbrechts nach Ottengrün.

Der nächste Verkehrsflughafen befindet sich in Hof-Pirk (Flughafen Hof-Plauen) in einer Entfernung von etwa 15 Kilometern.

Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region: Helmbrechts ist bis heute ein Zentrum der Textil- und Kunststoffindustrie.

Im Zukunftsatlas 2019 belegte der Landkreis Platz 231 von 402 Landkreisen, Kommunalverbänden und kreisfreien Städten in Deutschland. Der Landkreis Hof weist eine weit überdurchschnittliche Industriedichte auf (Anzahl der Beschäftigten je 1000 Einwohner). Wichtigste Branchen sind das Textilgewerbe, die Herstellung von Kunststoffwaren, das Gesundheitswesen und das Baugewerbe. Sehr viele der Beschäftigten sind in der Kfz-Zulieferindustrie tätig. Der Automobilzulieferpark Pole-Position in Hof, der gemeinsam mit der Gemeinde Gattendorf gebildet wurde, soll die Kompetenzen in diesem Bereich ausbauen. 34 % der Industribeschäftigten sind im Textilgewerbe tätig, 10 % im Maschinenbau, 14 % im Bekleidungsgewerbe und 12 % im Ernährungsgewerbe. Der Raum Hof mit den benachbarten Landkreisen Kulmbach und Bayreuth zählt zu den wichtigsten Textilregionen Deutschlands.

Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde:

Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht: Im Bereich der Stadt sind im Flächennutzungsplan keine relevanten Flächen dargestellt, für die mittelfristig ein Bebauungsplan erstellt werden soll.

Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht: Die Stadt besitzt rechtskräftige Bebauungspläne, welche bislang erst teilweise umgesetzt wurden. Im Zuge der Überarbeitung dieser Bebauungspläne wird im Einzelfall überprüft, ob die ausgewiesenen Flächen verringert werden können.

Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich: Unter dem Punkt „Innenentwicklungspotenziale“ wurde bereits dargelegt, welche Maßnahmen die Stadt in den letzten Jahrzehnten durchgeführt hat, um Baulücken im Innenbereich zu schließen.

Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Grundstücke: Auch zu dieser Thematik wurde im Punkt „Innenentwicklungspotenziale“ ausgeführt, dass die Stadt zahlreiche Umnutzungen leerstehender Gebäude erfolgreich umsetzen konnte und diesen Weg auch konsequent weiterverfolgen wird. Im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde ein Stadtumbaumanagement zur Betreuung der Stadtumbaumaßnahmen mit koordinierenden Aufgaben in der Wirtschaftsförderung und im Tourismusmanagement eingerichtet und ein Leerstandsmanager eingestellt.

Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen: Der Stadtkern von Helmbrechts ist bereits sehr eng bebaut. Ein relevantes Nachverdichtungspotenzial ist nicht gegeben.

Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs:

Bedarf aus der Bevölkerungsentwicklung: Bei zurückgehender Bevölkerung besteht im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung kein Bedarf für Wohnbauflächen.

Auflockerungsbedarf: Wie bereits oben ausgeführt, liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Stadt Helmbrechts bei 1,74 Personen. In Deutschland leben im Durchschnitt zwei Personen in einem Haushalt. Somit besteht für die Stadt auch kein Auflockerungsbedarf.

Ersatzbedarf: Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass in einer Kommune pro Jahr 0,5 % der bestehenden Wohnungen abgehen, weil die Gebäude nicht mehr bewohnbar sind oder nicht mehr saniert werden können. Bei 4.846 Wohnungen in Helmbrechts sind dies im Jahr rund 24 Wohnungen, in zehn Jahren somit 240 Wohnungen. Bei einer Wohnfläche von 100 m² ergibt sich somit ein Ersatzbedarf von 24.000 m².

Somit besteht für die Stadt Helmbrechts in den nächsten zehn Jahren ein Bedarf von 24.000 m² Wohnbaufläche. In den genannten Bebauungsplänen stehen noch 68 bebaubare Grundstücke zur Verfügung, somit eine Wohnbaufläche von 6.800 m². Damit verbleibt ein Bedarf von 17.200 m² Wohnbaufläche in den nächsten zehn Jahren. Mit dem Vorhaben entstehen im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets insgesamt fünf neue Bauparzellen sowie eine Bauparzelle im Mischgebiet. Rechnet man pro Parzelle eine Wohnfläche von rund 100 m² (Mischgebiet 200 m²), entstehen neue Wohnflächen von insgesamt rund 700 m², insgesamt also rund 5 % des Bedarfs.

Abschätzung der Folgekosten einer Bauleitplanung:

Die Stadt Helmbrechts ist sich bewusst, dass mit der Neuausweisung des Baugebiets Burkersreuth-Mitte Folgekosten verbunden sind, die durch den Unterhalt der neu zu erstellenden Erschließungsanlagen hervorgerufen werden. Dazu bestehen jedoch aus Sicht der Stadt keine Alternativen, sofern der über die letzten zehn Jahre anhaltende Bevölkerungsrückgang aufgehalten werden soll. Derzeit gehen ständig Anfragen nach Bauplätzen bei der Stadtverwaltung ein, die in den seltensten Fällen umgesetzt werden können, weil entsprechende Flächen fehlen. Aus diesem Grund hat sich die Stadt entschlossen, das Gebiet in Burkersreuth umzusetzen. In erster Linie soll Bauwilligen aus der Stadt die Möglichkeit gegeben werden, sich langfristig im Stadtgebiet anzusiedeln und somit einen Wegzug zu verhindern.

Baupflicht:

Da die Grundstücke der Stadt Helmbrechts gehören, wird in die Kaufverträge eine Baupflicht eingetragen.

3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

3.1. Raumplanung und benachbarte Gemeinden

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Der Mittelbereich Münchberg, in dem auch Helmbrechts mit seinen Gemeindeteilen liegt, gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm 2020 (LEP 2020) zum ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Den Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf wird bei einschlägigen staatlichen Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen der Vorrang eingeräumt. Der räumliche Umgriff des Raums mit besonderem Handlungsbedarf bildet die Kernkulisse für einschlägige staatliche Planungen und Maßnahmen sowie für Förderungen.

Nach dem Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-Ost 5 erfüllt Helmbrechts die Aufgaben eines Mittelzentrums. Über ihren Nahbereich hinaus versorgen Mittelzentren die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs und stellen ein an Quantität und Qualität gehobenes Arbeitsplatzangebot zur Verfügung.

Nachbargemeinden sind die Städte Schwarzenbach a.Wald und Schauenstein, die Gemeinden Leupoldgrün und Konradsreuth und die Stadt Münchberg, alle Landkreis Hof, sowie die Märkte Marktlegast, Grafengehaig und Presseck im Landkreis Kulmbach.

3.2. Fachplanungen

Nicht bekannt.

3.3. Schutzzonen

Nicht bekannt.

3.4. Nachrichtliche Übernahmen

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung, Höhenschichtlinien udgfm.).

4. Örtliche Planungen

4.1. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

4.2. Städtebaulicher Rahmenplan

Für das Gebiet der Stadt Helmbrechts besteht sowie ein Stadtentwicklungskonzept als auch ein städtebaulicher Rahmenplan. Beide Planwerke treffen allerdings nur Aussagen zur Kernstadt und nicht zu Gemeindeteilen.

4.3. Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 110 für das Gebiet Burkersreuth-Mitte grenzt im Osten der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 39 „Steinachstraße“ und im nördlichen Bereich die Innenbereichssatzung Nr. 26 „Burkersreuth“ an.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1. Lage im Gemeindegebiet

Das Planungsgebiet liegt etwas nordöstlich der Ortsmitte von Burkersreuth.

5.2. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden von bestehender Bebauung, im Osten von der Steinachstraße, im Süden von der Kulmbacher Straße (HO 23) und im Westen vom Enziusweg begrenzt.

5.3. Topographie

Das Planungsgebiet fällt von einer Höhe von rund 638 Metern über NHN im Westen auf eine Höhe von rund 634 Meter über NHN im Süden, 632 Meter über NHN im Norden und rund 630 Meter über NHN im Osten ab.

Das Gelände ist im Westen größtenteils bebaut. Es befindet sich auf einem östlichen Ausläufer des Hohbergs, der das Tal der Selbitz im Norden vom Tal des Enziusbaches im Süden trennt.

5.4. Klimatische Verhältnisse

Das Klima im Hofer Raum ist relativ rau, Spätfröste und lange Schneebedeckung treten häufig auf. Mit einer Jahresdurchschnittstemperatur von 6,5 C (internationale Klimavergleichsperiode 1. Januar 1961 – 31. Dezember 1990) hat Hof den niedrigsten Wert der Städte mit mehr als 20.000 Einwohnern im deutschsprachigen Raum.

5.5. Hydrologie

Die Fläche entwässert nach Norden zur Selbitz hin. Der Abstand zu den nächstgelegenen Fließ- und Stillgewässern liegt zwischen 200 und 300 Metern (Teiche nördlich des Baugebiets Steinachstraße).

Das Vorhaben liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und außerhalb von wassersensiblen Bereichen.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist das Auftreten von Schichtenwasser im Untergrund nicht auszuschließen. Für das fragliche Gebiet liegen keine beobachteten Grundwasserstände vor.

Wasserschutzgebiete der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet liegt rund 700 Meter nördlich des Vorhabengebiets.

5.6. Vegetation

Erhaltenswerter Gehölzbestand befindet sich im Bereich der bestehenden und abzubrechenden Gebäude im Westen. Ansonsten werden die unbebauten Flächen als Wirtschaftsgrünland landwirtschaftlich genutzt. Wertvolle kleinräumige Vegetationsbestände in Rand- und Nischenbereichen können nicht ausgeschlossen werden.

5.7. Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten

Der Bereich um Helmbrechts gehört naturräumlich zum Thüringisch-Fränkischen Mittelgebirge (39), genauer zur Münchberger Hochfläche (393).

Geologisch stehen im Planungsgebiet pleistozäne Fließerden und Wanderschutt an. Von der Struktur her finden sich Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig.

Auf diesem Untergrund bilden sich in der Regel Pseudogleye und Braunerde-Pseudogleye, bei Grundwasserkontakt Gleye aus (Kryo-)Gruslehm (Hornblendegneis oder Amphibolit), bei ungestörter Entwicklung auch Niedermoore aus Torf.

Altlasten im Planungsgebiet sind nicht bekannt.

Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren vom 26. September 2001 wird hingewiesen.

Gemäß Art. 12 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes haben u.a. die Gemeinden ihre Erkenntnisse über die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung sowie Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, der Kreisverwaltungsbehörde mitzuteilen.

In der Bayerischen Bodenschutz-Verwaltungsverordnung ist geregelt, dass sich die Pflichten des Bodenschutzes zur Gefahrenabwehr und zur Vorsorge nicht unmittelbar an die Gemeinde als Trägerin der Bauleitplanung richten. Die Vorschriften des Bodenschutzes erhalten jedoch Vorgaben für die Bewertung von Bodenbelastungen, welche die Gemeinde bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen hat. Bei der Erfüllung der boden- und altlastenbezogenen Pflichten zur Gefahrenabwehr ist das konkrete Schutzbedürfnis maßgeblich, das sich aus der jeweils planungsrechtlich zulässigen Nutzung und damit aus den Festsetzungen eines Bebauungsplans ergibt.

Das Bergamt Nordbayern weist darauf hin, dass im Stadtgebiet von Helmbrechts alter Bergbau umging. Das Vorhandensein nicht risskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Bei der Baugrunderkundung und Bauausführung ist auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten. Werden altbergbauliche Relikte angetroffen, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

5.8. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 110 für das Gebiet „Burkersreuth-Mitte“ umfasst Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) folgender Flur-Nummern der Gemarkung Wüstenselbitz

354/2 TF, Steinachstr.	360/1 TF, Kulmbacher Str.	360/7 TF, Gehweg
360/8 TF, Grünstreifen	360/11 TF	972 ---
1023/1 TF	1028 ---	1038/1 TF, Am Reussenb.
1111/1 Enziusweg		

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Helmbrechts.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich Gebäudebestand auf dem Grundstück Flur-Nummer 1023/1. Der Bestand wird abgebrochen.

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1. Flächenbilanz

Wohngebiet:	4.390 m ²
Mischgebiet:	1.770 m ²
Gemeinbedarfsfläche:	2.280 m ²
Verkehrsflächen:	2.690 m ²
öffentliche Grünfläche:	560 m ²
Summe:	11.690 m ²

6.2. Bauliches Konzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Stärkung und baulichen Belebung des Ortskernes von Burkersreuth geschaffen werden. Die Stadt Helmbrechts konnte verschiedene Grundstücke entlang der Kreisstraße zwischen der Steinachstrasse und dem Enziusweg erwerben oder tauschen. In diesem Bereich soll das neue Feuerwehrhaus Wüstenselbitz errichtet werden. Daneben könnten fünf neue Baurechte für Einfamilienhausbebauung und eine Mischgebietsfläche entstehen. Teilweise noch bestehende Gebäude und Nebengebäude würden durch die Stadt abgebrochen.

7. Verkehrskonzeption

Die Flächen im Süden und Osten sind über die Kulmbacher Straße und die Steinachstraße bereits erschlossen. Die Erschließung der rückwärtigen Flächen erfolgt über den Enziusweg und eine neu zu erstellende Stichstraße nach Osten.

8. Grün- und Freiflächenkonzept

Die bestehenden Grünstrukturen innerhalb des Gebietes sollen nach Möglichkeit erhalten werden. Im Anschluss an die neu zu erstellende Erschließungsstraße wird eine Baumreihe gepflanzt.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan Nr. 110 für das Gebiet „Burkersreuth-Mitte“ werden folgende verbindliche Festsetzungen getroffen:

1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:** Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss.

2. **Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes:**

2.1. Art der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet:

Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Zulässig sind demnach Wohngebäude mit deren Nebengebäuden und den erforderlichen baulichen Anlagen wie Stellplätze, Treppen, Wege, Stützmauern u.Ä., sowie die übrigen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen. Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

Mischgebiet:

Für das geplante Mischgebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand die Unterbringung einer Lagerhalle vorgesehen. Da diese Nutzung jedoch noch nicht feststeht und die Gebietsausweisung möglichst offen auch für andere Nutzungen sein soll, hat sich der Stadtrat für die Ausweisung als Mischgebiet entschieden. Vergnügungsstätten wurden ausgeschlossen, um immissionsschutzrechtliche Konflikte im Vorfeld zu minimieren.

Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehrhaus“:

Auf der ausgewiesenen Fläche soll das neue Feuerwehrhaus der Freiwilligen Feuerwehr Wüstenselbitz entstehen.

2.2. Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl:

Als Grundflächenzahl wurde das Maß von 0,4 gewählt, was für das Allgemeine Wohngebiet gleichzeitig die Obergrenze darstellt. Damit soll sichergestellt werden, dass Grundstücke baulich gut genutzt werden können. Aufgrund der Lage im dörflichen Bereich soll jedoch eine allzu dichte Bebauung vermieden werden, weshalb auch für das Mischgebiet und die Gemeinbedarfsfläche eine Grundflächenzahl von 0,4 gewählt wurde.

Gebäudehöhe:

Es wurde eine maximal zulässige Gebäudehöhe von neun Metern festgesetzt, welche die Errichtung von zwei Vollgeschossen ermöglichen soll. Gleichzeitig wurde die Wandhöhe auf sieben Meter beschränkt, damit Ortsbild und Nachbarschaft nicht durch übermäßig große und hohe Fassadenflächen beeinträchtigt werden.

2.3. Überbaubare Grundstücksflächen:

Baugrenzen:

Generell wurden die Baugrenzen drei Meter von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt, um das Baugrundstück optimal ausnutzen zu können. Damit soll den Bauherrn ermöglicht werden, die geplanten Gebäude möglichst frei auf dem Grundstück zu platzieren.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1. Entwässerung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem. Schmutz- und Niederschlagswasser werden den bestehenden Kanälen in der Steinachstraße und dem Enziusweg zugeleitet. Die Abwasserbehandlung erfolgt in der Kläranlage des Abwasserverbandes Selbitztal.

Niederschlagswasser soll möglichst als Brauchwasser gesammelt und beispielsweise für die Gartenbewässerung genutzt werden. Das übrige Niederschlagswasser soll vorrangig auf den Grundstücken versickert werden. Die Überläufe von Zisternen und Versickerungsanlagen werden an den Mischwasserkanal angeschlossen.

Neu zu erstellende Hausanschlüsse sind durch die Stadt Helmbrechts abzunehmen.

10.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telefon

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Licht- und Kraftwerke (LuK) Helmbrechts. Das Planungsgebiet ist an das bestehende Versorgungsnetz angeschlossen.

Eine Löschwasserversorgung von 48 m³ über eine Löscheinheit von zwei Stunden kann gewährleistet werden. Bei gleichzeitiger Benutzung von mehreren Hydranten muss mindestens ein Förderstrom von 600 Litern pro Minute bei einem Fließdruck von mindestens 1,5 bar je Hydrant vorhanden sein. Beim Anwesen Jaydthof 8 befindet sich ein Löschwasserbehälter mit einem Inhalt von 85 m³. Nach Rücksprache mit der örtlichen Freiwilligen Feuerwehr kann der Brandschutz für das Gebiet damit sichergestellt werden.

Das Hydrantennetz ist nach dem neuesten Stand der DVGW Arbeitsblätter W 313, W 331 und W 405 auszubauen. Es sollten nur Überflurhydranten verwendet werden. In höchstens 120 Metern Abstände zu den Gebäudezugängen sowie zueinander müssen Hydranten sicher erreicht werden können. Hydranten müssen mindestens drei Meter von Gebäuden sowie von Zu- und Ausfahrten entfernt sein. Es ist zweckmäßig, Hydranten möglichst im Bereich neben den Verkehrsflächen oder auf Grünflächen einzubauen.

Die Zufahrten sind so auszubauen, dass sie den Forderungen des Brandschutzes genügen.

Im Planungsgebiet befinden sich Trinkwasserleitungen der LuK, die im Zuge der Erschließungsmaßnahmen zum Teil verlegt werden müssen. Trinkwasserleitungen werden neu verlegt. Die Mindestabstände für Anpflanzungen sind einzuhalten.

Im Planungsgebiet befinden sich Stromkabel der LuK Helmbrechts. Das Gebiet ist an die Versorgung der LuK angeschlossen, es werden neue Stromleitungen verlegt. Die Mindestabstände für Anpflanzungen sind einzuhalten.

Im Planungsgebiet befindet sich das Erdgas-Versorgungsnetz der LuK Helmbrechts. Die Neuverlegung von Gasleitungen ist nicht geplant. Die Mindestabstände für Anpflanzungen sind einzuhalten.

Ein Anschluss an Anlagen der Deutschen Telekom ist vorhanden. Am Rande des Planbereichs befinden sich Telekommunikationsanlagen und ein Kabelverzweiger der Telekom. Auf diese Anlagen ist Rücksicht zu nehmen. Bestand und Betrieb der Anlagen der Telekom gewährleistet bleiben. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Zur Koordinierung mit Straßenbau- und anderen Erschließungsmaßnahmen ist es erforderlich, dass sich die Kommune mindestens fünf Monate vor Baubeginn mit der Telekom in Verbindung setzt. Hinsichtlich geplanter Baumstandorte ist das „Merkblatt für Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. In allen Verkehrswegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen. Bestehende Anlagen der Telekom reichen für eine Versorgung eventuell nicht aus. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen.

Im Gebiet befinden sich Glasfaserkabel der Licht- und Kraftwerke für Telekommunikation und Internet. Die Verlegung von Leerrohren für Glasfaserkabel ist vorgesehen. Die Mindestabstände für Anpflanzungen sind einzuhalten.

10.3. Müllentsorgung

Abfallentsorgung und Wertstofferrfassung erfolgen durch den Landkreis Hof.

10.4. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für notwendige Erschließungsarbeiten werden von der Stadt Helmbrechts gedeckt.

12. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

12.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer 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 die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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.

Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt; auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird verwiesen.

12.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

12.2.1. Einwirkungen aus landwirtschaftlicher Nutzung

Staub- und Geruchsemissionen jeglicher Art, die bei der Bewirtschaftung von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen nach der „guten fachlichen Praxis“ hervorgerufen werden, sind von den Anwohnern hinzunehmen.

12.2.2. Immissionsschutz

Einwirkungen aus landwirtschaftlicher Nutzung: Siehe vorherigen Punkt. Durch landwirtschaftlichen Betrieb werden in gewissem Umfang auch Geräuschemissionen hervorgerufen, die von den Anwohnern hinzunehmen sind.

Immissionen durch Gewerbelärm: Auf dem Grundstück Flur-Nummer 361 befindet sich ein gewerblicher Betrieb. Über Emissionen des Betriebs liegen keine Unterlagen vor. Da sich jedoch zahlreiche Wohngebäude in unmittelbarer Nähe dieses Betriebs befinden, kann davon ausgegangen werden, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.
Verkehrslärm: Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an die Kulmbacher Straße (HO 23). Aufgrund der relativ geringen Verkehrsbelastung der Kreisstraße (1330 Fahrzeuge in 24 Stunden laut BaySiS) kann jedoch ebenfalls davon ausgegangen werden, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.

12.2.3. Landschafts- und Naturschutz

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche.
Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB im Verfahren der Innenentwicklung durchgeführt. Hier gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

12.2.4. Luftreinhaltung

Beim Bau und Umbau sind alle Möglichkeiten der Wärmedämmung zu nutzen, bei der Gebäudeheizung schadstoffarme Brennstoffe in richtig dimensionierten Feuerungsanlagen zu verwenden und durch passive und aktive Nutzung regenerativer Energieträger den Schadstoffausstoß zu minimieren.

12.3. Wirtschaft

Belange der gewerblichen Wirtschaft sowie der Land- und Forstwirtschaft werden nicht berührt.

13. Umweltbericht

13.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Die überplante Fläche hat eine Größe von rund 1,17 Hektar. Durch Gebäude, Straßen und befestigte Flächen sind derzeit oder werden etwa ein Hektar überbaut. Es erfolgt eine Flächenversiegelung von ungefähr 40 %.

13.2. Beschreibung der Umwelt und Bevölkerung im Planbereich

13.2.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Die un bebauten Flächen des Planungsgebiets wird derzeit Wirtschaftsgrünland landwirtschaftlich genutzt; in der Umgebung grenzen bebauter Bereiche sowie weitere Acker- und Grünlandflächen an. Das Gebiet ist über öffentliche Straßen an das Straßennetz der Stadt Helmbrechts und das überregionale Straßennetz angebunden.

13.2.2. Beschreibung der künftigen Einwohnersituation

Mit der Ausweisung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzung für eine Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung auf dem Gebiet der Stadt Helmbrechts geschaffen werden. Innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen können Wohnmöglichkeiten für 15 bis 20 Personen geschaffen werden.

13.3. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche.

Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB im Verfahren der Innenentwicklung durchgeführt. Hier gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Zur Vermeidung oder Minderung weiterer Umweltbelastungen wurden insbesondere folgende Festsetzungen getroffen:

- **Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:**

Mit einer Bebauung des Gebiets wird die Bodenversiegelung definitiv erhöht. Es sollte daher angestrebt werden, Regenwasser zu speichern und als Brauchwasser oder zur Bewässerung der Außenanlagen zu verwenden sowie das überschüssige Niederschlagswasser nach Möglichkeit auf den Grundstücken zu versickern.

- **Verkehrliche Maßnahmen:**

Die Flächen im Süden und Osten sind über die Kulmbacher Straße und die Steinachstraße bereits erschlossen. Die Erschließung der rückwärtigen Flächen erfolgt über den Enziusweg und eine neu zu erstellende Stichstraße nach Osten.

- **Schallschutzmaßnahmen:**

Einwirkungen aus landwirtschaftlicher Nutzung: Siehe vorherigen Punkt. Durch landwirtschaftlichen Betrieb werden in gewissem Umfang auch Geräuschimmissionen hervorgerufen, die von den Anwohnern hinzunehmen sind.

Immissionen durch Gewerbelärm: Auf dem Grundstück Flur-Nummer 361 befindet sich ein gewerblicher Betrieb. Über Emissionen des Betriebs liegen keine Unterlagen vor. Da sich jedoch zahlreiche Wohngebäude in unmittelbarer Nähe dieses Betriebs befinden, kann davon ausgegangen werden, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Verkehrslärm: Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an die Kulmbacher Straße (HO 23). Aufgrund der relativ geringen Verkehrsbelastung der Kreisstraße (1330 Fahrzeuge in 24 Stunden laut BaySiS) kann jedoch ebenfalls davon ausgegangen werden, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.

13.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Wie bereits im vorigen Punkt ausgeführt wurde, wird sich die Versiegelung des Bodens erhöhen. Stärkere Verkehrsströme werden in geringfügigem Ausmaß hervorgerufen. Maßnahmen zur Minderung dieser geringfügigen Auswirkungen sind nicht erforderlich.

13.5. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Mit der geplanten Maßnahme wird der Ortskern des Gemeindeteils Burkersreuth gestärkt und es wird neuer Wohnraum an zentraler Stelle geschaffen. Als Alternative könnte eine Neuausweisung von Bauflächen am Ortsrand durchgeführt werden, was jedoch der Intention der Stärkung der Kernbereiche zuwiderlaufen würde.

13.6. Zusätzliche Angaben

13.6.1. Methodik/Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht nach BauGB soll den aktuellen Zustand des Planungsgebietes und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umweltbelange nach § 1 BauGB beschreiben. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

Der Vorentwurf des Umweltberichts wurde auf der Grundlage vorhandener Daten erstellt. Es werden Angaben zum Zustand des Planungsgebietes gemacht und Maßnahmen zur umweltfachlichen Optimierung der Planung bzw. zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich negativer Auswirkungen empfohlen.

Folgende Informationsquellen wurden für den Vorentwurf herangezogen:

- Flächennutzungsplan der Stadt Helmbrechts
- Städtebaulicher Rahmenplan
- Stadtentwicklungskonzept

Geländebegehungen fanden im August und im September 2021 statt.

13.6.2. Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen

Während der Bauphase werden anfallende Stoffe jeweils getrennt erfasst: Eventuell abgeschobener Humus und unbelasteter Erdaushub wird auf dem Gelände zwischengelagert und später bei der Gestaltung der Außenanlagen oder für landwirtschaftliche Zwecke verwendet. Fallen bei den Bauarbeiten unerwartet kontaminierte Bereiche oder Altlasten an, wird unverzüglich das Referat „Abfallwirtschaft“ beim Landratsamt Hof verständigt und die weitere Vorgehensweise festgelegt.

Ein Eindringen von flüssigen Schadstoffen in den Untergrund ist innerhalb des Planungsgebietes nicht zu erwarten, da nicht mit Stoffen umgegangen wird, die das Grundwasser gefährden könnten. Jedoch können Leckagen auf Grund von Unfällen oder Unachtsamkeiten in der Bauphase und auch im späteren Betrieb nicht ausgeschlossen werden, bei denen trotz aller sofort eingeleiteten Gegenmaßnahmen z.B. Motoröle oder Kraftstoffe in den Untergrund gelangen.

Das Gelände wird in seiner Höhenlage nicht verändert; im Bereich von Gebäuden und Verkehrsflächen sind vermutlich Auffüllungen und Abtragungen zur Untergrundbegradigung und -stabilisierung erforderlich.

13.6.3. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden in regelmäßigem Turnus durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Hof kontrolliert.

13.7. Auswirkungen auf Schutzgüter

Die vorstehenden Ausführungen belegen, die Bauleitplanung

- ist nach der Anlage 1 zum UVPG UVP-pflichtig. In nachfolgendem Umweltprüfungsverfahren erfolgt eine detaillierte Darstellung.
- bedarf entsprechend der Anlage 1 zum UVPG einer allgemeinen Vorprüfung.
- erfordert gemäß der Anlage 1 zum UVPG eine standortbezogene Vorprüfung.
- löst weder eine UVP-Pflicht noch eine Vorprüfungspflicht aus, da nachteilige Umweltauswirkungen in erheblichem Umfang auf Grund der getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten sind. Wie den Angaben dieses Umweltberichtes entnommen werden kann, ist eine Betroffenheit aus folgenden Überlegungen nicht gegeben:

Schutzgut Mensch/Siedlung:

Durch die geplante Maßnahme werden keine Freiflächen entzogen, die von nennenswerter Bedeutung für die Naherholung oder den Fremdenverkehr sind.

Durch die geplante Maßnahme entsteht kein Lärm, der für die im Umkreis lebende Bevölkerung eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit darstellt.

In dieser Begründung wird auch ausgeführt, dass durch die geplante Maßnahme Lärm- und Staubemissionen nur während der Bauphase entstehen. Visuelle Störungen beschränken sich auf den Nahbereich, da aufgrund der Lage des Gebiets in der Ortsmitte die betroffenen Flächen aus größerer Entfernung kaum einsehbar sind. Diese geringe Beeinträchtigung wird jedoch durch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen ausgeglichen. Das subjektive Naturerlebnis kann durch die Maßnahme kaum beeinträchtigt werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Im Planungsgebiet oder im Umfeld sind keine Vorkommen streng geschützter Arten, nach FFH oder Vogelschutzrichtlinie geschützter Arten bekannt. Von einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird daher zunächst abgesehen.

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche.

Durch die geplante Maßnahme erfolgt eine gewisse Trennungsfunktion, da die Grundstücke wohl meistens eingefriedet werden. Diese Einfriedungen sind jedoch in der Regel für kleine und mittlere Tiere passierbar.

Für größere Tierarten wird keine relevante Beeinträchtigung bestehender Wanderwege entstehen, da das Gebiet mitten in der Ortslage von Burkersreuth liegt.

Für Beleuchtungseinrichtungen wird empfohlen, Kaltstrahler einzusetzen, um nachtaktive Insekten zu schonen.

Das Gebiet ist gemäß den Planeintragungen mit Bäumen und Büschen einzugrünen. Die Pflanzen sind zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Schutzgut Boden:

Die überplante Fläche hat eine Größe von rund 1,17 Hektar. Durch Gebäude, Straßen und befestigte Flächen sind derzeit etwa 0,5 Hektar überbaut. Es erfolgt eine Flächenversiegelung von ungefähr 40 %.

Die durch die Maßnahme in Anspruch genommenen Flächen besitzen geringe Bodenwertigkeiten, die Ertragsfähigkeit liegt zwischen 30 und 39. Mit dem Eingriff wird Oberboden im Bereich von Gebäuden und Straßen abgeschoben. Die Zwischenlagerung des humosen Oberbodens lässt die Verwendung dieses Bodens bei der Geländegestaltung oder in der Landwirtschaft zu. Erosionsgefahr durch Wind oder Wasser kann trotz der relativ ebenen Lage nicht gänzlich ausgeschlossen werden; dies sollte bei der Zwischenlagerung des Mutterbodens beachtet werden.

Eine Veränderung des Reliefs erfolgt nicht.

Die Bodenstruktur wird durch das Abschieben und Aufhalden des Oberbodens verändert.

Eine Eutrophierung des Standortes erfolgt nicht, da keine Substanzen verwendet werden, durch welche die Bodenfruchtbarkeit bzw. der Mineralgehalt der Böden verändert wird. Schadstoffeintrag kann in gasförmiger, flüssiger oder fester Form erfolgen. Gasförmige Schadstoffe werden während der Bauphase und im Betrieb in Form von Fahrzeugabgasen und im Rahmen der Gebäudeheizung freigesetzt werden. Flüssige Schadstoffe fallen ebenfalls als Heizmittel oder als Betriebs- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel bei Fahrzeugen an. Ein möglicher Eintrag kann jedoch nur durch Unfälle bzw. unsachgemäßen Umgang erfolgen. Feste Schadstoffe fallen nicht an bzw. werden ordnungsgemäß entsorgt.

Oberstes Ziel ist die Vermeidung und Minimierung von Bodenaushub und die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Für den Ausbau und die Zwischenlagerung von Bodenaushub sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten. Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichend zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen maßgeblich.

Schutzgut Wasser:

Der lokale Grundwasserspiegel wird durch das geplante Vorhaben nicht aufgeschlossen. Die Fähigkeit eines Bodens Wasser zu speichern, hängt im Wesentlichen von seinem Tongehalt ab; je höher der Tongehalt im Boden, desto größer sein Vermögen, Wasser zu speichern bzw. desto geringer seine Wasserdurchlässigkeit. Eine Veränderung der Grundwasserströme wird nicht hervorgerufen. Auswirkungen auf die Grundwasserqualität sind nicht zu erwarten.

Bäche, Teiche oder andere stehende Gewässer werden von der Maßnahme nicht beeinträchtigt. Schadstoffeintrag durch Kraft- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel durch Unfälle oder Unachtsamkeiten während der Bauzeit kann, trotz eingeleiteter Gegenmaßnahmen, nicht völlig ausgeschlossen werden.

Schutzgut Klima/Luft:

Immissionen, die von außen auf das Planungsgebiet einwirken, sind nicht erkennbar.

Auf Grund der Lage des Planungsgebietes können kleinräumige Luftaustauschprozesse bzw. Kaltluftströme von bewaldeten Höhen westlich der Ortslage nicht ausgeschlossen werden.

Einem Satellitenbild der Region kann entnommen werden, dass der Bereich um Helmbrechts einen klimatischen Ausgleichsraum darstellt. Größere zusammenhängende Waldflächen befinden sich zwischen Helmbrechts und Schwarzenbach a.Wald sowie zwischen Helmbrechts und Hohenberg. Das Planungsgebiet selbst und sein näheres Umfeld erweist sich als relativ gering bewaldet, weiter im Westen grenzen allerdings Waldflächen an.

Schutzgut Landschaft:

Durch die Maßnahme wird das Landschaftsbild beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung wird jedoch durch die geplanten Eingrünungen abgemildert. Eine Unterbrechung bestehender Sichtbeziehungen findet nicht statt. Naturraumtypische Besonderheiten werden nicht beeinträchtigt. Das Gebiet besitzt keine überörtliche Erholungsfunktion. Für den örtlichen Erholungssuchenden stellt das Vorhaben keine Beeinträchtigung dar. Bodenveränderungen finden im Zuge der Bebauung bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen statt. Eine Änderung der Vegetation tritt ein.

Die Fläche weist keine erhebliche Fernwirkung auf, die Einsehbarkeit ist nur im Nahbereich gegeben. Um diese Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugleichen, werden im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Damit sich die geplanten Gebäude in das Landschaftsbild einfügt, sind ungebrochene und leuchtende Farben zu vermeiden und Reflexionsmöglichkeiten zu reduzieren.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein geschützter Gebäudebestand und keine bekannten Bodendenkmäler. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes von Burkersreuth findet nicht statt, weil sich die geplante Bebauung unmittelbar in der Ortsmitte befindet. Eine Veränderung der Landnutzungsformen findet statt, wenn bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen bebaut werden. Eine Veränderung der Kulturlandschaft tritt nicht ein, weil das Vorhaben zu kleinräumig für solche Auswirkungen ist. Bestehende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen bleiben erhalten bzw. werden neu angebunden.

13.8. Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Stärkung und baulichen Belebung des Ortskernes von Burkersreuth geschaffen werden. Die Stadt Helmbrechts konnte verschiedene Grundstücke entlang der Kreisstraße zwischen der Steinachstrasse und dem Enziusweg erwerben oder tauschen. In diesem Bereich soll das neue Feuerwehrhaus Wüstenselbitz errichtet werden. Daneben könnten Flächen für fünf neue Baurechte für Einfamilienhausbebauung und eine Mischgebietsfläche entstehen. Teilweise noch bestehende Gebäude und Nebengebäude würden durch die Stadt abgebrochen.

Mit der geplanten Maßnahme wird der Ortskern des Gemeindeteils Burkersreuth gestärkt und es wird neuer Wohnraum an zentraler Stelle geschaffen. Als Alternative könnte eine Neuausweisung von Bauflächen am Ortsrand durchgeführt werden, was jedoch der Intention der Stärkung der Kernbereiche zuwiderlaufen würde.

Bei einer Betrachtung der Schutzgüter „Mensch/Siedlung“, „Tiere und Pflanzen“, „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“, „Landschaft“ sowie „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ ist festzustellen, dass keine relevante Beeinträchtigung dieser Schutzgüter vorliegt.

14. Entwurfsverfasser

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde beauftragt:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung
Am Kehlgraben 76

96317 Kronach

Telefon 09261/6062-0
Telefax 09261/6062-60



The image shows a blue square logo for 'ivs ingenieurbüro für bauwesen'. The logo contains the text 'ivs' in a stylized font, followed by 'ingenieurbüro für bauwesen' in smaller text. Below the logo is a handwritten signature in blue ink that reads 'N. Köhler'. The signature is written over the bottom part of the logo's text.

Diplom-Geograph Norbert Köhler
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 12. April 2022
Aufgestellt: Kronach, im August 2022

Bauleitplanung

Satzung der Stadt Helmbrechts über den Bebauungsplan für das Gebiet „Burkersreuth-Mitte“

Satzungsbeschluss:

Die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zur Bebauungsplanung wurden vom Stadtrat der Stadt Helmbrechts in der Sitzung am behandelt. Nach diesem Abwägungsbeschluss werden die Planungsunterlagen überarbeitet; eine verfahrensmäßige Abdeckung der überarbeiteten Planung ist nicht erforderlich.

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. S. 1728) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung-GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74), und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286), erlässt die Stadt Helmbrechts folgende

Satzung:

§ 1

Der Bebauungsplan der Stadt Helmbrechts für das Gebiet „Burkersreuth-Mitte“, betreffend die unter Punkt 5.8. der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Grundstücke, nach der zum Bestandteil dieser Satzung erklärten Zeichnung mit verbindlichen Festsetzungen und der Begründung, gefertigt vom Ingenieurbüro IVS, in der Fassung vom 30. November 2021, geändert am 12. April 2022 und am wird hiermit beschlossen.

§ 2

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Helmbrechts, im

.....
Stefan Pöhlmann
Erster Bürgermeister

.....
Dienstsiegel

