



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

Begründung mit Umweltbericht Vorentwurf vom 15. Mai 2025

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.86.13**
Projekt: **Aufhebung des Bebauungsplanes „Nibelungenviertel“**

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

E-Mail:
info@ivs-kronach.de

Web:
www.ivs-kronach.de

1. ZIELE UND ZWECKE DER AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES – DURCHFÜHRUNG DES VERFAHRENS.....	3
2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	4
2.1. RAUMPLANUNG, RÄUMLICHE UMGEBUNG	4
2.2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	5
2.3. SCHUTZZONEN	5
3. VORHANDENE VERBINDLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN.....	5
3.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
3.2. STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG	6
3.3. VORHANDENE RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE.....	7
4. ANGABEN ZUM PLANGEBIET	8
4.1. BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	8
4.2. VEGETATION	9
4.3. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG.....	9
5. STÄDTEBAULICHER ENTWURF	9
5.1. FLÄCHENBILANZ	9
5.2. PLANUNGSRECHTLICHE BEWERTUNG.....	9
6. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	9
6.1. ENTWÄSSERUNG	9
6.2. VERSORGUNG MIT WASSER, LÖSCHWASSER, STROM, FERNWÄRME, GAS UND TELEFON	10
7. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE.....	10
7.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	10
7.2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	10
7.2.1. Immissionsschutz.....	10
7.2.2. Landschafts- und Naturschutz.....	11
8. UMWELTBERICHT GEMÄß § 2A BAUGB.....	12
8.1. INHALT UND ZIELE.....	12
8.2. DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES, DIE FÜR DEN BAULEITPLAN VON BEDEUTUNG SIND, UND DER ART, WIE DIESE ZIELE UND DIE UMWELTBELANGE BEI DER AUFSTELLUNG DES BAULEITPLANS BERÜCKSICHTIGT WURDEN.....	13
8.3. BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO) UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	15
8.3.1. Schutzgut Mensch.....	15
8.3.2. Verkehrslärm.....	15
8.3.3. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	16
8.3.4. Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.....	16
8.3.5. Schutzgut Landschaft.....	17
8.3.6. Schutzgut Fläche, Boden.....	17
8.3.7. Schutzgut Wasser	18
8.3.8. Schutzgut Luft.....	19
8.3.9. Schutzgut Klima	19
8.4. VORAUSSICHTLICHE ERHEBLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER.....	19
8.5. ENTWICKLUNGSPROGNOSE DES UMWELTZUSTANDES.....	19
8.5.1. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	19
8.5.2. Prognose der Auswirkungen der geplanten Vorhaben.....	19

Bodenschutzklausel	20
Umwidmungssperrklausel – Vorrang der Innenentwicklung.....	20
Klimaschutzklausel.....	20
8.6. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN.....	20
8.7. AUSGLEICHSMABNAHMEN.....	20
8.7.1. spezieller Artenschutz.....	21
8.8. DARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN GEPRÜFTEN ANDERWEITIGEN LÖSUNGSVORSCHLÄGE (PLANUNGALTERNATIVEN)	21
8.9. MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	22
8.10. BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN, DIE BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN AUFGETRETEN SIND.....	22
8.11. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	22
8.12. QUELLEN	23
9. ENTWURFSVERFASSER	23

1. Ziele und Zwecke der Aufhebung des Bebauungsplanes – Durchführung des

Verfahrens

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für deren Aufhebung.

Der Bebauungsplan „Nibelungenviertel“ der Stadt Helmbrechts, ist seit dem 21. Mai 1968 rechtskräftig. Dieser setzt für das Plangebiet ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

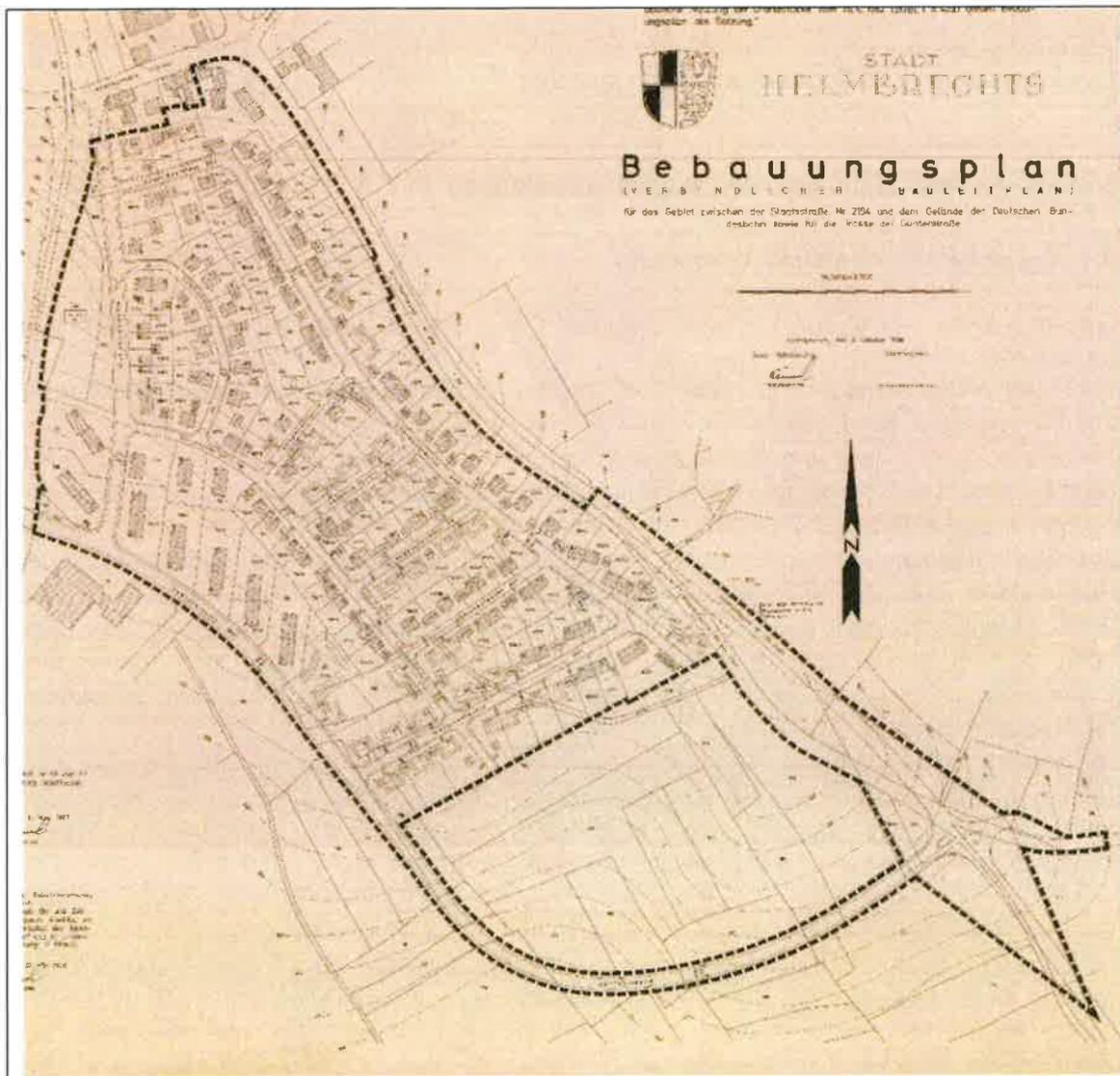


Abbildung 1: Bestehender Bebauungsplan „Nibelungenviertel“

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nibelungenviertel“ sind nur noch zwei Grundstücke nicht bebaut. Beide Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Das Grundstück in der Brunhildstraße steht nicht zum Verkauf. Das andere Grundstück liegt neben dem bestehenden Kindergarten in der Volkerstraße und könnte gegebenenfalls nach dem Erwerb durch die Stadt für eine Erweiterung der Kindertagesstätte genutzt werden. Der Bebauungsplan „Nibelungenviertel“ wurde auf Grundlage der Baunutzungsverordnung und der Bayerischen Bauordnung, beide aus dem Jahr 1962, erstellt und ist seit dem 05.05.1968 rechtskräftig. Die damaligen Festsetzungen sind überholt und teilweise auch nicht mehr umsetzbar. Dies trifft für die Garagenfestsetzungen sowie für die Errichtung von Nebengebäuden zu. Der Stadtrat hat daher beschlossen, den Bebauungsplan aufzuheben.

Art des Verfahrens

Das Verfahren wird im Regelverfahren durchgeführt.

2. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

2.1. Raumplanung, räumliche Umgebung

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

Die Stadt Helmbrechts gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP 2023) zu den allgemeinen ländlichen (Teil-) räumen mit besonderem Handlungsbedarf.

Landesplanerische Ziele und Grundsätze werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht tangiert, die Aufhebung des Bebauungsplanes dient der Aktivierung von Potentialen der Innenentwicklung (Z 3-2 LEP).

Die Stadt Helmbrechts liegt in der Planungsregion Oberfranken-Ost. Daher wirkt der Regionalplan als übergeordnete Planungsinstanz. 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 Leupoldsgrün und Konradsreuth und die Stadt Münchberg, alle Landkreis Hof, sowie die Märkte Marktlegast, Grafengehaig und Presseck im Landkreis Kulmbach.

Die Fläche der Stadt Helmbrechts umfasst 58,72 km², die Bevölkerungszahl liegt bei 8.125 am 31. Dezember 2024. 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 138 Einwohnern pro km² (Landkreis Hof 103, Regierungsbezirk Oberfranken 146, Freistaat Bayern 188).

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, Suttentbach, Taubaldsmühle und Unterweißenbach sowie aus zahlreichen weiteren Weilern und Einzeln.

2.2. Nachrichtliche Übernahmen

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

Denkmalschutz:

Im Geltungsbereich der Planung befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen.

Gemäß dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) ist folgendes zu beachten:

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 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.

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.

2.3. Schutzzonen

Nicht bekannt.

3. Vorhandene verbindliche und informelle Planungen

3.1. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt, es ergibt sich diesbezüglich kein Widerspruch.

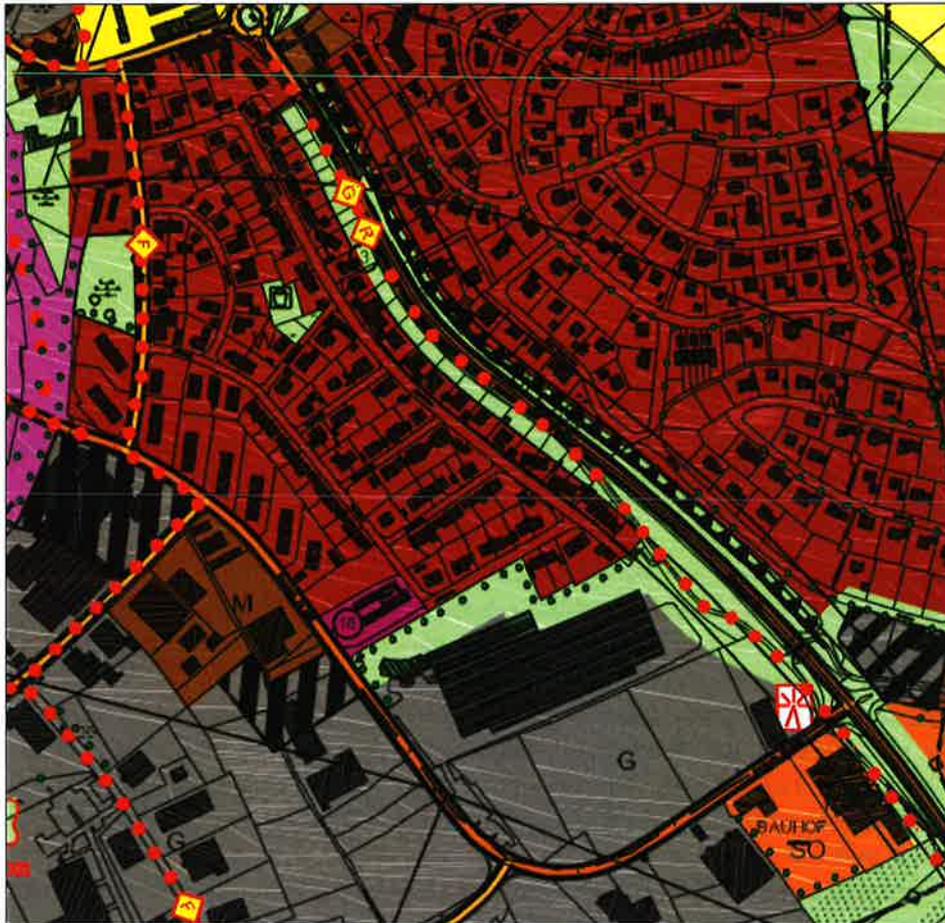


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Helmbrechts

3.2. städtebauliche Entwicklung

Das historisch gewachsene Zentrum ist aus dem Stadtgrundriss nicht mehr eindeutig ablesbar. Durch die Überbauung in den letzten zwei Jahrhunderten entwickelte sich eine etwas diffuse Stadtstruktur vor allem an den Rändern des ehemaligen Kerns, die erst mit dem Bau der Ringstraße in den achtziger Jahren wieder gefasst wurde. Die Zwischenräume zwischen dem Stadtkern historischer Prägung und der Ringstraße wurden aufgefüllt mit gründerzeitlichen Misch- und Gewerbenutzungen, städtischen Einrichtungen wie Feuerwehr, Schulstandort, Bahnhof und Hallenbad und ausgedehnten Wohnquartieren unterschiedlicher, meist kleinteiliger Strukturen im Südwesten.

Nach Norden bildet der natürliche Höhenzug mit dem Kirchberg eine topographische Grenze der Stadtentwicklung, die nur im Bereich der Schwarzenbacher Straße im Nordosten und der Lehestener Straße im Westen etwas überschritten wurde. Im Westen befindet sich ein weiteres, ausgedehntes Wohngebiet aus der Zeit nach dem 2. Weltkrieg. Stadtbild prägend herrscht hier das freistehende Einfamilienhaus vor.

Die jüngere Stadtentwicklung vollzog sich für Wohnbebauung östlich des Kerns im Bereich der Ahornberger Straße sowie östlich der Hofer Straße und für gewerbliche Bauten im Bereich der Max-Planck-Straße und Lilienthalstraße, südlich der Bahnstrecke. Der neue Gewerbepark an der A 9, ein interkommunales Projekt mit der Stadt Münchberg südlich der Stadtlage, schaffte attraktive Bauflächen in Nähe der Autobahn, ist aber als Solitärstandort nicht in das städtische Gefüge integriert (aus: Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Helmbrechts).

3.3. Vorhandene rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „Nibelungenviertel“ wird aufgehoben. Die östlich angrenzenden Bebauungspläne „Am Weinberg II“, „Weinberg II. BA“ und „Weinberg III. BA“ werden nicht berührt.

4. Angaben zum Plangebiet

4.1. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet liegt im Osten des Stadtgebiets.

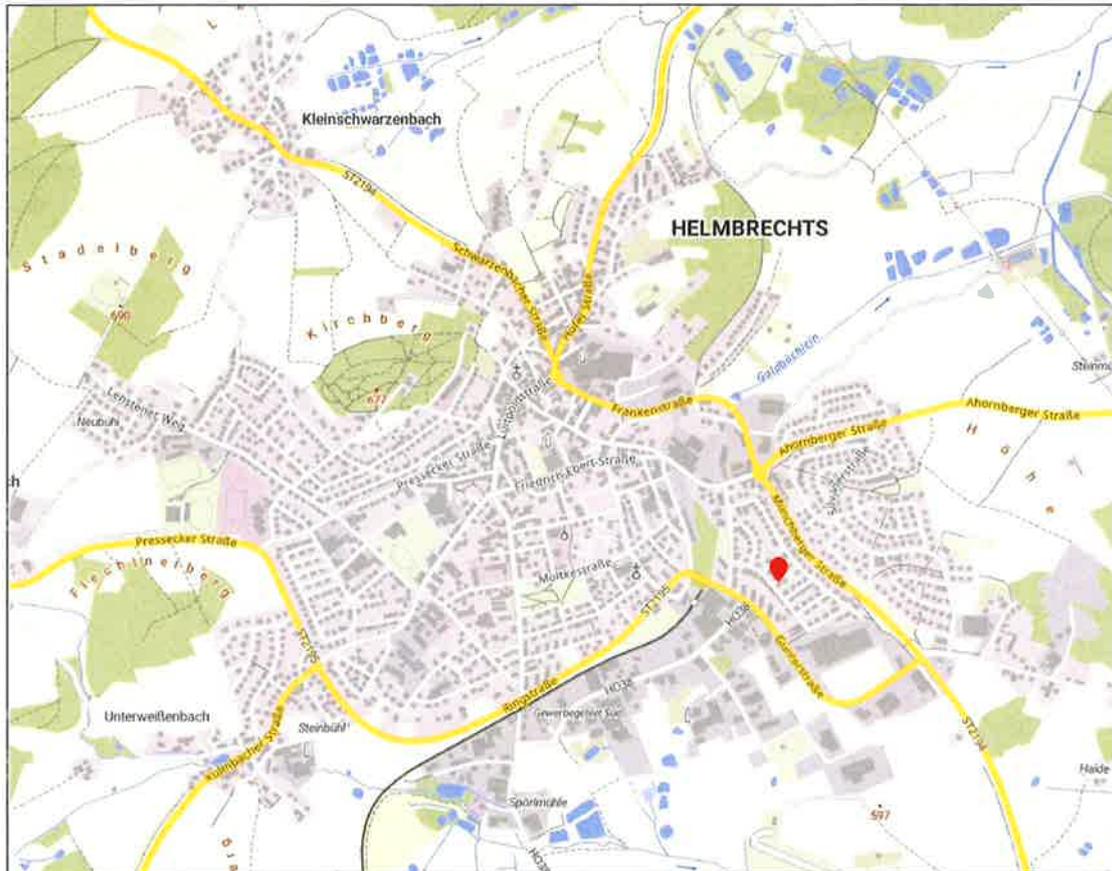


Abbildung 3: Lage des Bebauungsplans „Nibelungenviertel“ innerhalb der Stadt Helmbrechts
(© Daten: geoportal.bayern.de)

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch die Münchberger Straße
- Im Osten ebenfalls durch die Münchberger Straße
- Im Süden durch das Werksgelände der Firma KNARR
- Im Westen durch die Gunterstraße und die Nibelungenstraße

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nibelungenviertel“ sind nur noch zwei Grundstücke nicht bebaut. Beide Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Das Grundstück in der Brunhildstraße steht nicht zum Verkauf. Das andere Grundstück liegt neben dem bestehenden Kindergarten in der Volkerstraße und könnte gegebenenfalls nach dem Erwerb durch die Stadt für eine Erweiterung der Kindertagesstätte genutzt werden.

Im Plangebiet befinden sich keine fließenden oder stehenden Gewässer. Das Gebiet liegt außerhalb von wassersensiblen Bereichen und vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Es liegt außerhalb von wasserwirtschaftlichen Vorrangflächen, wie Schutzzonen von Wasserschutzgebieten.

Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt. Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18. April 2002, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

4.2. Vegetation

Es handelt sich um Privatgärten sowie Baulücken, die regelmäßig gemäht werden. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht vorhanden. Einige Gehölze sind innerhalb des Planungsgebiets vorhanden. Entlang der Dietrichstraße und der Nibelungenstraße befinden sich größere Gehölzbestände.

4.3. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung

Der Geltungsbereich der Aufhebung ist dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Nibelungenviertel“ zu entnehmen.

5. Städtebaulicher Entwurf

5.1. Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereichs:

rund 13,8 Hektar

5.2. planungsrechtliche Bewertung

Bauvorhaben und Nutzungsänderungen sind durch die Aufhebung wieder regulär nach § 34 BauGB hinsichtlich ihrer Zulässigkeit zu bewerten. Der wirksame Flächennutzungsplan bleibt unberührt.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

6.1. Entwässerung

Neuvorhaben sind an die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen anzuschließen.

6.2. Versorgung mit Wasser, Löschwasser, Strom, Fernwärme, Gas und Telefon

Neuvorhaben sind an die vorhandene Infrastruktur anzuschließen. Die Kosten trägt der jeweilige Bauherr.

Eine Beeinträchtigung des Leitungsbestandes ist generell nicht zulässig.

7. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

7.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt; auf Punkt 2.2. dieser Begründung wird verwiesen.

7.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

7.2.1. Immissionsschutz

Aus Gründen des Schutzes der Bewohner im Nachbarschaftsbereich vor schädlichen Umwelteinflüssen ist zu beachten, dass gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bei raumbedeutsamen Maßnahmen und Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander nur so zugeordnet werden dürfen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

- Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.
- Immissionen im Sinne des BImSchG sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen.
- Emissionen im Sinne des BImSchG sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen.
- Luftverunreinigungen im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe.

Lärmemissionen

Nach dem Beiblatt zur DIN 18005 Teil 1 – Schallschutz im Städtebau – vom Juli 2002 sind Gebieten mit entsprechender Nutzungsfestsetzung u. a. folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zuzuordnen:

reinen Wohngebieten (WR)	tags 50 dB(A) nachts 40 dB(A) bzw. 35 dB(A)
allgemeinen Wohngebieten (WA)	tags 55 dB(A) nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A)
Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	tags 60 dB(A) nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A)
Gewerbegebieten (GE)	tags 65 dB(A) nachts 55 dB(A) bzw. 50 dB(A)
Sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind je nach Nutzungsart	tags 45 dB(A) bis 65 dB(A) nachts 35 dB(A) bis 65 dB(A)

Der niedrigere Wert nachts gilt für den Anlagenlärm. Verkehrslärm wird hinsichtlich der Erfassung und Berechnung der Lärmauswirkungen gegenüber dem Gewerbelärm privilegiert, weil die Verkehrsflächen in aller Regel der Allgemeinheit dienen.

Das Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Diese gelten nur für die städtebauliche Planung, nicht dagegen für die Zulassung von Einzelvorhaben. Es handelt sich dabei nicht um Grenzwerte. Sie sind vielmehr als sachverständige Konkretisierung der Anforderung an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Straßen- und Schienenwegen ist die Einhaltung dieser Orientierungswerte anzustreben.

Die in den technischen Regelwerken enthaltenen Richtwerte (bzw. Orientierungswerte) stellen keine strikten Grenzwerte dar. Bei einer Überschreitung von Orientierungswerten nach der DIN 18005-1, Beiblatt 1, liegen noch nicht grundsätzlich schädliche Umwelteinwirkungen vor, also Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Als Grenzwerte hinsichtlich der zumutbaren Belastung durch Gewerbelärm kann u.a. die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) mit ihren Richtwerten herangezogen werden.

Als Grenzwerte hinsichtlich der zumutbaren Belastung durch Verkehrslärm kann die 16. BImSchV (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)) mit ihren Grenzwerten herangezogen werden.

7.2.2. Landschafts- und Naturschutz

Schutzgebietskulisse

Durch die Baugebietsausweisung werden keine Flächen berührt, die einen Schutzstatus gemäß *Natura-2000*-Kulisse genießen. Gesetzlich geschützte Gebiete werden nicht berührt.

Das nächstgelegene *Natura-2000*-Schutzgebiete („Selbitz, Muschwitz und Höllental“, Code DE5636371) befindet sich in einer Entfernung von rund einem Kilometer östlich des Planungsgebiets.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet befindet sich ebenfalls in einer Entfernung von rund einem Kilometer, es handelt sich um das Landschaftsschutzgebiet „Selbitztal mit Nebentälern“.

Es ist aufgrund der Entfernung und der bereits vorhandenen Nutzung nach objektiven Gesichtspunkten nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzkulisse auszugehen.

Biotopschutzrechtliche Belange

Im Geltungsbereich sind keine Biotope amtlich kartiert oder vorhanden.

Anwendung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Die Aufhebung des Bebauungsplans stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Es wird kein Baurecht geschaffen.

8. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Es wird ein Bebauungsplan aufgehoben, um künftig die Bewertung von Neuvorhaben wieder nach § 34 BauGB zu ermöglichen.

8.1. Inhalt und Ziele

Die Aufhebung ist erforderlich, da

- aufgrund zahlreicher Abweichungen und Änderungsverfahren, insbesondere in den letzten Jahren, die städtebauliche Bestandssituation mit den ursprünglichen Festsetzungen in ihren Grundzügen nicht länger übereinstimmt.
- restriktive Planvorgaben nur wenig Spielraum geben, den heutigen Interessen von Bauwilligen gerecht zu werden, was einer Hebung von Potentialen der Innenentwicklung entgegenstehen kann.
- das Gebiet ist bereits weitgehend bebaut ist und die Grundzüge der Planung umgesetzt wurden
- die weitere Siedlungsentwicklung in der Stadt Helmbrechts sich nach dem planerischen Willen der Kommune auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan als vorbereitender Bauleitplanung vollziehen soll. Generell weist der Flächennutzungsplan der Stadt noch einige unbebaute Flächen aus, die für die Wohnnutzung geeignet sind. Im Hinblick auf die Trends der Bevölkerungsentwicklung im Gebiet der Stadt, ist ein Festhalten an der weiteren Erschließung des Planungsgebietes weder erforderlich, noch stellt dies die städtebaulich und landschaftsplanerisch bestmögliche Lösung dar.

8.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

Regionalplan

Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete, regionale Grünzüge oder Trenngrün sind gemäß Regionalplan nicht vorhanden. Die Stadt gehört gemäß Regionalplan zum ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Die Stadt Helmbrechts ist im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-Ost (5) als Mittelzentrum ausgewiesen.

Der Regionalplan formuliert unter anderem folgende Ziele:

- B I 1.1.1 (G) In der Region soll die Vielfalt bäuerlicher Kultur- und Siedlungslandschaften neben gewerblich-industriell geprägten Wirtschaftsräumen erhalten bleiben.
- B I 4.1.1 (G) Landschaftlich wertvolle Bereiche sollen durch die Siedlungsentwicklung nicht beeinträchtigt werden.
- B II 1.1.1 (G) Die Siedlungstätigkeit soll sich in allen Gemeinden der Region in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Die gewachsenen Siedlungsstrukturen sollen durch Konzentration der Siedlungstätigkeit auf geeignete Siedlungseinheiten weiterentwickelt werden.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Hof (ABSP)

Das Vorhaben befindet sich gemäß ABSP außerhalb naturschutzfachlicher Schwerpunktgebiete.

Fachgesetze

Beschrieben werden die allgemeinen Ziele zum Schutz von Umwelt, Natur und Landschaft im

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und im Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Bayerischem Wassergesetz (BayWG) und in der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)
- Bayerischem Denkmalschutzgesetz (BayDSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit Verordnungen und Technischen Anleitungen TA Luft, TA Lärm.

Zielvorgaben der untersuchten Schutzgüter:

Mensch	
BauGB	§ 1 (5) ff. Sicherung des Wohles der Allgemeinheit und menschenwürdige Umwelt durch nachhaltige städtebauliche Entwicklung.
BImSchG	§ 1 Schutz von Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstiger Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und deren Entstehen vorzubeugen.
TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche
DIN 18005-1	Schallschutzberücksichtigung bei der städtebaulichen Planung.

Arten/Biotope	
BNatSchG	§ 1 (3) 5. ff. Dauerhafte Sicherung und Schutz der wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihren Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.
BauGB	§ 1a (3) ff. Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
Boden	
BauGB	§ 1a (2) Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden, Bodenversiegelung ist zu minimieren. § 202 besonderer Schutzstatus des Mutterbodens.
BBodSchG	§ 1 ff. Sicherung der Bodenfunktionen oder deren Wiederherstellung.
BNatSchG	§ 1 ff. Dauerhafte Sicherung von Bodendenkmälern, Boden als Teil des Naturhaushaltes, Sicherung von Boden, Vermeidung von Erosion.
Wasser	
WHG und WRRL	§ 5 ff. Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Gewässereigenschaften, sparsame Verwendung von Wasser, Erhalt der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes, Vermeidung der Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses. Verantwortungsvoller Umgang mit Wasser und nachhaltige Bewirtschaftung von Flüssen, Seen und Grundwasser.
Luft/Klima	
BauGB	§ 1a (5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 (7) zu berücksichtigen. Emissionen sollen vermieden und eine bestmögliche Luftqualität erhalten werden. Erneuerbare Energien sowie eine sparsame und effiziente Energienutzung sind zu fördern.
BImSchG	§ 1 ff. Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und deren Entstehen vorbeugen.
TA Luft	Diese dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen.
BNatSchG	§ 1 (3) 4. Schutz von Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere Flächen mit lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien
Landschaftsbild	
BNatSchG	§ 1 (1) 3. Dauerhafte Sicherung von Natur und Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft. Charakteristische Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- oder Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden.
BauGB	§ 1a (3) ff. Vermeidung + Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Kultur- und Sachgüter.	
BauGB	Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
BNatSchG	§ 1 (4) ff. Erhaltung von historischen Kulturlandschaften und -landschaftsteilen von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler.
BayDSchG	§ 1 (1) Es ist Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmale zu schützen und zu pflegen, insbesondere den Zustand der Kulturdenkmale zu überwachen sowie auf die Abwendung von Gefährdungen und die Bergung von Kulturdenkmalen hinzuwirken.

8.3. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

8.3.1. Schutzgut Mensch

Beschreibung

Erholungseinrichtungen sind nicht vorhanden. Besondere Qualitäten der Kulturlandschaft sind nicht betroffen. Der Bebauungsplan wurde ursprünglich entworfen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohnbaugebiet zu schaffen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nibelungenviertel“ sind nur noch zwei Grundstücke nicht bebaut. Beide Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Das Grundstück in der Brunhildstraße steht nicht zum Verkauf. Das andere Grundstück liegt neben dem bestehenden Kindergarten in der Volkerstraße und könnte gegebenenfalls nach dem Erwerb durch die Stadt für eine Erweiterung der Kindertagesstätte genutzt werden. Der Bebauungsplan „Nibelungenviertel“ wurde auf Grundlage der Baunutzungsverordnung und der Bayerischen Bauordnung, beide aus dem Jahr 1962, erstellt und ist seit dem 05.05.1968 rechtskräftig. Die damaligen Festsetzungen sind überholt und teilweise auch nicht mehr umsetzbar. Dies trifft für die Garagenfestsetzungen sowie für die Errichtung von Nebengebäuden zu. Der Stadtrat hat daher beschlossen, den Bebauungsplan aufzuheben.

Auswirkungen

Keine.

8.3.2. Verkehrslärm

Beschreibung:

Die Staatsstraße St 2194 (Münchberger Straße) grenzt im Osten an das Planungsgebiet an. Bei der Zählstelle zwischen Ortseingang und Ortsausgang Helmbrechts ergibt sich aus der Zählung 2024 eine Verkehrsbelastung von 5.040 Fahrzeugen in 24 Stunden. Daraus resultiert ein DTV von 302 Fahrzeugen tagsüber und 40 Fahrzeugen nachts bei einem Lkw-Anteil von 20 % tagsüber und 10 % nachts. Somit ergibt sich ein Mittelungspegel von 66 dB tagsüber und 55,5 dB nachts. Im betreffenden Bereich ist eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h angeordnet, was einen Abschlag von 3,5 dB tagsüber und 4 dB nachts begründet. Die Entfernung beträgt im Mittel 30 Meter, was einen weiteren Abschlag von 1 dB begründet. Somit ergeben sich Beurteilungspegel von 61,5 dB tagsüber und 50,5 dB nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte für Wohngebiete können somit nicht eingehalten werden.

Die Staatsstraße St 2195 (Gunterstraße) grenzt im Westen an das Planungsgebiet an. Bei der Zählstelle zwischen Ortsausgang Helmbrechts und Einmündung in die St 2194 ergibt sich aus der Zählung 2024 eine Verkehrsbelastung von 3.783 Fahrzeugen in 24 Stunden; daraus resultiert ein DTV von 227 Fahrzeugen tagsüber und 30 Fahrzeugen nachts bei einem Lkw-Anteil von 20 % tagsüber und 10 % nachts. Somit ergibt sich ein Mittelungspegel von 65 dB tagsüber und 53 dB nachts. Im betreffenden Bereich ist eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h angeordnet, was einen Abschlag von 3,5 dB tagsüber und 4 dB nachts begründet. Die Entfernung beträgt im Mittel unter zehn Meter, was einen Zuschlag von jeweils 5 dB erbringt. Somit ergeben sich Beurteilungspegel von 66,5 dB tagsüber und 54 dB nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte für Wohngebiete können somit nicht eingehalten werden.

Auswirkungen:

Ohne Schallschutzmaßnahmen sind neue Baumaßnahmen entlang der beiden Staatsstraßen nicht möglich.

8.3.3. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein geschützter Gebäudebestand und keine bekannten Bodendenkmäler.

Auswirkungen:

Die Zulässigkeit der baulichen Nutzung richtet sich zukünftig nach § 34 BauGB, spezieller Regelungsbedarf ist nicht gegeben. Es wird durch die Planung nicht unzulässig in die Eigentumsrechte Dritter eingegriffen.

8.3.4. Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich Privatgärten sowie Baulücken, die regelmäßig gemäht werden. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht vorhanden. Einige Gehölze sind innerhalb des Planungsgebiets vorhanden. Bestände mit Biotopvernetzungsfunction sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Schutzkulisse

Durch die Baugebietsausweisung werden keine Flächen berührt, die einen Schutzstatus gemäß *Natura-2000*-Kulisse genießen. Gesetzlich geschützte Gebiete werden nicht berührt.

Das nächstgelegene *Natura-2000*-Schutzgebiete („Selbitz, Muschwitz und Höllental“, Code DE5636371) befindet sich in einer Entfernung von rund einem Kilometer östlich des Planungsgebiets.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet befindet sich ebenfalls in einer Entfernung von rund einem Kilometer, es handelt sich um das Landschaftsschutzgebiet „Selbitztal mit Nebentälern“.

Es ist aufgrund der Entfernung und der bereits vorhandenen Nutzung nach objektiven Gesichtspunkten nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzkulisse auszugehen.

Auswirkungen:

Keine.

8.3.5. Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Es handelt sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die zukünftige Bebauung fügt sich in die vorhandene bauliche Nutzung ein. Das Plangebiet ist bereits nach allen Seiten eingegrünt oder an vorhandene Bebauung angrenzend. Die Einsehbarkeit der Flächen ist stark eingeschränkt. Der landschaftliche Eindruck im unmittelbaren Planungsumgriff wird nicht verändert, da eine bauliche Vorprägung gegeben ist.

Auswirkungen:

Keine. Die Zulässigkeit der baulichen Nutzung richtet sich zukünftig nach § 34 BauGB, spezieller Regelungsbedarf ist nicht gegeben.

8.3.6. Schutzgut Fläche, Boden

Beschreibung:

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

Geologisch liegt der nordwestliche Bereich innerhalb der Hangendserie der Münchberger Masse in der Formation der Unteren Hornblende-Bändergneise. Es handelt sich dabei um eine Wechsellagerung von Muskovit-Gneis mit Amphibolit und Hornblende-Gneis.

Im südwestlichen Bereich steht Amphibolit an, ebenfalls aus der Hangendserie der Münchberger Masse.

Auf diesem Untergrund bilden sich fast ausschließlich Braunerden aus (Kryo-)Grussand (Hornblendegneis oder Amphibolit).

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.

Der ingenieurgeologischen Karte des Bayern Atlas ist zu entnehmen, dass es sich in ungestörtem und unverwittertem Zustand um guten Baugrund handelt; es liegt eine wechselnd mächtige Verwitterungszone vor, oft mit Blöcken oder Festgestein. Setzungsunterschiede sind möglich.

Böden mit hoher oder sehr hoher Bedeutung (z. B. Moorböden) sind nicht vorhanden. Im Bereich des Vorhabens sind derzeit keine Altlasten-, schädliche Bodenveränderungen und Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Auswirkungen:

Bebauung im Einzelfall geht mit dem Verlust von Bodenfunktionen einher. Dazu existieren entsprechende Normen und Regelwerke, die auch dann gelten, wenn sich das Bauvorhaben nicht innerhalb eines Bebauungsplanes befindet. Dadurch dass der Bebauungsplan diese Eingriffe bereits zulässt, werden keine erheblichen Auswirkungen mit dessen Aufhebung prognostiziert.

8.3.7. Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Plangebiet befinden sich keine fließenden oder stehenden Gewässer. Das Gebiet liegt außerhalb von wassersensiblen Bereichen und vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Es liegt außerhalb von wasserwirtschaftlichen Vorrangflächen, wie Schutzzonen von Wasserschutzgebieten.

Der mittlere jährliche Grundwasserneubildung liegt im mittleren Bereich zwischen 100 – 200 mm/a. In das Grundwasser wird nicht eingegriffen.

Auswirkungen:

An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

8.3.8. Schutzgut Luft

Beschreibung:

Besondere, lokalklimatisch wirksame Bestände und Strukturen sind im betrachtungsrelevanten Landschaftsausschnitt nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Keine.

8.3.9. Schutzgut Klima

Beschreibung:

Es handelt sich um eine bebaute Ortslage, die im Bereich von Wohn- und sonstiger Nutzung einen hohen Grünflächenanteil aufweist.

Auswirkungen:

Keine.

8.4. voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Tabelle: zu erwartende erhebliche Auswirkungen

Schutzgut Mensch	Keine Auswirkungen
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Auswirkungen
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Keine Auswirkungen
Schutzgut Landschaft	Keine Auswirkungen
Schutzgut Fläche, Boden	Keine Auswirkungen
Schutzgut Wasser	Keine Auswirkungen
Schutzgut Luft	Keine Auswirkungen
Schutzgut Klima	Keine Auswirkungen

8.5. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

8.5.1. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen würden gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes und dessen Änderungen bebaut und genutzt werden, gegebenenfalls auch unter Anwendung von § 31 BauGB.

8.5.2. Prognose der Auswirkungen der geplanten Vorhaben

Durch die Planung entstehen keine Umweltauswirkungen.

Nachfolgend sind Wirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes tabellarisch aufgeführt.

Projektwirkung	Eingriffswirkungen
Anlagebedingte Projektwirkungen	
Keine.	
Betriebsbedingte Projektwirkungen	
Keine.	
Baubedingte Projektwirkungen	
Keine.	

Bodenschutzklausel

Der Umgang mit Grund und Boden sollte entsprechend der gesetzlichen Vorgaben sparsam und schonend geschehen.

Umwidmungssperrklausel – Vorrang der Innenentwicklung

Das Plangebiet befindet sich im planungsrechtlichen Innenbereich.

Klimaschutzklausel

Eine genaue Bezifferung der zukünftigen klimarelevanten CO₂-Ausstöße ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich.

Folgen des Klimawandels können etwa Überflutungen oder Trockenperioden sein. In diesem Zusammenhang ist von einer geringen Anfälligkeit des Plangebietes auszugehen. Eine Überflutung bei Starkregenereignissen kann nicht ausgeschlossen werden.

Bei ausgedehnten Trockenperioden könnten die Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen Schaden nehmen. Im Falle von längeren Trockenperioden sind gegebenenfalls Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel machen für das Plangebiet keinen Bebauungsplan erforderlich i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB. Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft dazu keine Äußerung und es bestehen keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

8.6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Schutzgut Mensch	Keine Maßnahmen erforderlich.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Maßnahmen erforderlich.
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Keine Maßnahmen erforderlich.
Schutzgut Landschaft	Keine Maßnahmen erforderlich.
Schutzgut Fläche, Boden	Keine Maßnahmen erforderlich.
Schutzgut Wasser	Keine Maßnahmen erforderlich.
Schutzgut Luft	Keine Maßnahmen erforderlich.
Schutzgut Klima	Keine Maßnahmen erforderlich.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen.

8.7. Ausgleichsmaßnahmen

Die Aufhebung des Bebauungsplanes stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft dazu keine Äußerung und es bestehen keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB.

8.7.1. spezieller Artenschutz

Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft dazu keine Äußerung und es bestehen keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

8.8. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge (Planungsalternativen)

Änderung des Bebauungsplans:

Eine Änderung des Bebauungsplanes wäre denkbar, würde aber nur für die beiden unbebauten Grundstücke sinnvoll sein. Aufgrund der Nähe zu den beiden Staatsstraßen und zum bestehenden Gewerbebetrieb würde sich eine solche Änderung allerdings aus immissionsschutzrechtlichen Gründen als äußerst problematisch herausstellen.

Teilaufhebung des Bebauungsplans:

Eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes wäre ebenfalls denkbar, würde jedoch für die beiden unbebauten Grundstücke an der Problematik nichts ändern, da es nach wie vor als Reines Wohngebiet ausgewiesen bliebe, obwohl es aufgrund der Schallemissionen der Staatsstraßen nicht als solches genutzt werden kann.

Aufhebung des Bebauungsplans:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nibelungenviertel“ sind nur noch zwei Grundstücke nicht bebaut. Beide Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Das Grundstück in der Brunhildstraße steht nicht zum Verkauf. Das andere Grundstück liegt neben dem bestehenden Kindergarten in der Volkerstraße und könnte gegebenenfalls nach dem Erwerb durch die Stadt für eine Erweiterung der Kindertagesstätte genutzt werden. Der Bebauungsplan „Nibelungenviertel“ wurde auf Grundlage der Baunutzungsverordnung und der Bayerischen Bauordnung, beide aus dem Jahr 1962, erstellt und ist seit dem 05.05.1968 rechtskräftig. Die damaligen Festsetzungen sind überholt und teilweise auch nicht mehr umsetzbar. Dies trifft für die Garagenfestsetzungen sowie für die Errichtung von Nebengebäuden zu. Der Stadtrat hat daher beschlossen, den Bebauungsplan aufzuheben.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist aufgrund nur noch wenig verfügbarer Bauparzellen nicht städtebaulich erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass der bestehende Bebauungsplan die Bebauung der Baulücken eher erschwert als begünstigt und zu leiten. Zudem ist eine städtebauliche Fehlentwicklung im Bereich des Bauplanungsgebiets kaum zu erwarten. Daher ist eine vollständige Aufhebung des Bebauungsplanes angedacht.

Die kumulative Betrachtung zeigt, dass eine künftige Bewertung nach § 34 BauGB die sinnvollste Alternative darstellt.

8.9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Bebauungsplanaufhebung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten) und Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie gegebenenfalls weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Aufhebung auftreten, erkannt werden.

8.10. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die wesentlichen Grundlagen des Umweltberichtes sind dem Quellenverzeichnis zu entnehmen.

Grundsätzlich wurden die Informationen vor Ort im Zuge einer Inaugenscheinnahme verifiziert. Die Kategorisierung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt verbalargumentativ.

Für den räumlichen Umfang des Umweltberichts ergeben sich als Abgrenzung zum einen der Geltungsbereich des Bebauungsplans und zum anderen die Erweiterung des Untersuchungsbereiches um relevante Randbereiche und entsprechend den Gegebenheiten beim Thema Landschaftsbild und Klima/Luft.

8.11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für deren Aufhebung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nibelungenviertel“ sind nur noch zwei Grundstücke nicht bebaut. Beide Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Das Grundstück in der Brunhildstraße steht nicht zum Verkauf. Das andere Grundstück liegt neben dem bestehenden Kindergarten in der Volkerstraße und könnte gegebenenfalls nach dem Erwerb durch die Stadt für eine Erweiterung der Kindertagesstätte genutzt werden. Der Bebauungsplan „Nibelungenviertel“ wurde auf Grundlage der Baunutzungsverordnung und der Bayerischen Bauordnung, beide aus dem Jahr 1962, erstellt und ist seit dem 05.05.1968 rechtskräftig. Die damaligen Festsetzungen sind überholt und teilweise auch nicht mehr umsetzbar. Dies trifft für die Garagenfestsetzungen sowie für die Errichtung von Nebengebäuden zu. Der Stadtrat hat daher beschlossen, den Bebauungsplan aufzuheben.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist aufgrund nur noch wenig verfügbarer Bauparzellen nicht städtebaulich erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass der bestehende Bebauungsplan die Bebauung der Baulücken eher erschwert als begünstigt und zu leiten. Zudem ist eine städtebauliche Fehlentwicklung im Bereich des Bauplanungsgebiets kaum zu erwarten. Daher ist eine vollständige Aufhebung des Bebauungsplanes angedacht.

8.12. Quellen

BayernAtlas (geoportal.bayern.de/bayernatlas); Umweltatlas Bayern
Bayer. Landesamt für Umwelt (März 2018): Mittlere jährliche Grundwasserneubildung in Bayern 1981-2010, M 1:500.000, Augsburg.
Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.; 1994): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern - Landkreis Hof, München.
Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.; 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2. Auflage, München; Überarbeitung 2021.
Flächennutzungsplan Stadt Helmbrechts
Regierung von Oberfranken (2003): Landschaftsentwicklungskonzept Region Oberfranken Ost.
Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost (aktuelle, digitale Fassung): Regionalplan Oberfranken-Ost.
Bei der Erstellung des Umweltberichts wurden insbesondere folgende Rechtsgrundlagen herangezogen und berücksichtigt: Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Bayerische Bauordnung (BayBO), jeweils in der zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans geltenden Fassung.

9. Entwurfsverfasser

Mit der Ausarbeitung der Aufhebung des Bebauungsplanes wurde beauftragt:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung
Am Kehlgraben 76

96317 Kronach

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



Diplom-Geograph Norbert Köhler
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 15. Mai 2025
Aufgestellt: Kronach, im Mai 2025

