



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

Begründung mit Umweltbericht

Entwurf vom 25.9.2025

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.86.12**
Projekt: **Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplanes Nr. 101 „Frankenstraße Ost“**

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. 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 DER ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 101 „FRANKENSTRASSE OST“	4
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	4
3.1. RAUMPLANUNG UND BENACHBARTE GEMEINDEN	4
3.2. FACHPLANUNGEN	5
3.3. SCHUTZZONEN	5
3.4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	5
4. ÖRTLICHE PLANUNGEN	5
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
4.2. STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN.....	5
4.3. VERHÄLTNIS ZU BENACHBARTEN BEBAUUNGSPLÄNEN	5
5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET	6
5.1. LAGE IM STADTGEBIET	6
5.2. BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	6
5.3. TOPOGRAPHIE	6
5.4. KLIMATISCHE VERHÄLTNISSE.....	6
5.5. HYDROLOGIE	6
5.5.1. Gewässer	6
5.5.2. Grundwasser	7
5.5.3. Überschwemmungsgebiet.....	7
5.5.4. Starkregen	7
5.5.5. Wasserschutzgebiete.....	8
5.6. VEGETATION	8
5.7. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE, BÖDEN, ALTLASTEN.....	8
5.8. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG.....	9
6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF	10
6.1. FLÄCHENBILANZ	10
6.2. BAULICHES KONZEPT.....	10
7. VERKEHRSKONZEPTION	11
8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT.....	11
9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	11
10. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	13
10.1. ENTWÄSSERUNG	13
10.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, GAS UND TELEFON	14
10.3. MÜLLENTSORGUNG.....	15
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>	16
12.2.3. <i>Landschafts- und Naturschutz</i>	16
12.2.4. <i>Luftreinhaltung</i>	19
12.3. WIRTSCHAFT.....	19
13. UMWELTBERICHT.....	19
13.1. BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN FÜR DAS VORHABEN	19
13.2. BESCHREIBUNG DER UMWELT UND BEVÖLKERUNG IM PLANBEREICH.....	20
13.2.1. <i>Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile</i>	20
13.2.2. <i>Beschreibung der künftigen Einwohnersituation</i>	20
13.3. MAßNAHMEN ZUR MINDERUNG ODER ZUM AUSGLEICH VON UMWELTAUSWIRKUNGEN	20
13.4. BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	23
13.5. ÜBERSICHT ÜBER ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN	23
13.6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	23
13.6.1. <i>Methodik/Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken</i>	23
13.6.2. <i>Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen</i>	24
13.6.3. <i>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)</i>	24
13.7. AUSWIRKUNGEN AUF SCHUTZGÜTER	24
13.8. ZUSAMMENFASSUNG.....	27
14. ENTWURFSVERFASSER	27

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, Sutzenbach, 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 8.125 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).

Helmbrechts versucht, in den nächsten Jahren die Bevölkerungszahlen zu stabilisieren. Mittelfristig wird wieder eine Einwohnerzahl über 8.200 angestrebt.

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. Jahrhundert 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 (Streckennummer 5025) Münchenberg - Helmbrechts. Die Weiterführung Helmbrechts – Selbitz wurde stillgelegt und abgebaut.

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

Wichtigste Straßenverbindungen sind die Autobahn A 9 (Berlin – Leipzig – Nürnberg – Ingolstadt – München), die Staatsstraßen 2158 (Marktleugast – Naila – Hof), 2194 (Geroldsdgrün – 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 der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 101

„Frankenstraße Ost“

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

Die Stadt Helmbrechts beabsichtigt, im benannten Plangebiet für die örtliche Versorgung der Bevölkerung weitere Einzelhandelsmärkte anzusiedeln. Seitens eines Investors ist geplant, neben den bestehenden Lebensmittelmärkten des REWE-Marktes sowie des Netto-Marktes weitere Gebäude zu errichten:

Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Getränkemarkt. Die zulässige Verkaufsfläche des Getränkemarkts beträgt höchstens 700 m².

Zulässig ist ein Drogeriemarkt. Die zulässige Verkaufsfläche des Drogeriemarkts beträgt höchstens 800 m².

Weiterhin zulässig ist ein Geschäfts- und Bürogebäude.

Nachdem die bauplanungsrechtlichen Vorgaben der Gebietsausweisung nach den einschlägigen gesetzlichen Grundlagen nicht mehr ausreichen, wird die Ausweisung eines Sondergebiets „großflächiger Einzelhandel“ erforderlich, welches eine insgesamt Verkaufsflächenobergrenze von maximal 1.500 m² erhalten soll.

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.

Helmbrechts mit seinen Stadtteilen liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm 2023 (LEP 2023) im 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 Leupoldsgrün und Konradsreuth und die Stadt Münchberg, alle Landkreis Hof, sowie die Märkte Marktregast, 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 udglm.).

4. Örtliche Planungen

4.1. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet teilweise als Sonderbaufläche, teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

4.2. Städtebaulicher Rahmenplan

Für das Gebiet der Stadt Helmbrechts besteht sowohl ein Stadtentwicklungskonzept als auch ein städtebaulicher Rahmenplan. Beide Planwerke stehen nicht im Widerspruch zur geplanten Gebietserweiterung.

4.3. Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

Unmittelbar östlich angrenzend liegt das Baugebiet „Mühlenviertel“. Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 1963 wurde mit Beschlussfassung des Stadtrates im Jahr 1987 aufgehoben. Weitere Bebauungspläne sind vom vorliegenden Plangebiet nicht tangiert.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1. Lage im Stadtgebiet

Das Gebiet liegt östlich des Stadtkerns von Helmbrechts an der Frankenstraße (Staatsstraße St 2194). Die Frankenstraße als Ortsdurchfahrt der Staatsstraße St 2194 wurde in diesem Bereich im Jahr 2015 ausgebaut und übernimmt die verkehrstechnische Haupterschließungsfunktion.

In nordöstlicher Richtung im Anschluss an das zu beplanende Gebiet erstreckt sich ein landwirtschaftlich genutzter Talraum mit dem Vorfluter Goldbach als Gewässer III. Ordnung.

5.2. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das zu beplanende Quartier erstreckt vom Einmündungsbereich des Wiesenweges entlang der Frankenstraße bis zur Straße zwischen dem bestehenden REWE- und dem Netto-Markt. Die westliche Begrenzung bildet die Frankenstraße und die östliche Begrenzung wird durch das Baugebiet „Mühlenviertel“ fixiert. Die nördliche Begrenzung bilden landwirtschaftlich genutzte Flächen.

5.3. Topographie

Die Münchberger Hochfläche ist eine Hügellandschaft mit weitgehend flachen Mulden, sanften Rücken und Kuppen. Das Plangebiet ist von der südlichen Ecke mit einer geringen Neigung in nördliche Richtung hin abfallend.

Die Höhenlagen erstrecken sich von rund 573 Metern über NN ansteigend auf rund 579 Meter über NN.

Mit dem Bau des REWE-Marktes wurde das gesamte Gelände um etwa einen bis 1,50 Meter angehoben.

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

5.5.1. Gewässer

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich weder fließende noch stehende Gewässer. Das ehemalige Gold-Bächlein ist ab dem Löschwasserteich verrohrt und kommt erst auf Höhe der Kleingartenanlage beim Wiesenweg wieder zutage. Die Verrohrung (DN 200) wird zwischen dem Löschwasserteich und dem bestehenden REWE-Markt überbaut werden. Soweit erforderlich, kann das Gold-Bächlein in Absprache mit der Stadt Helmbrechts außerhalb der Gebäudegrenzen verlegt und neu verrohrt werden.

Unmittelbar im Westen grenzt ein Löschwasserteich an, der gleichzeitig auch als Regenrückhaltebecken fungiert.

5.5.2. Grundwasser

Aufgrund der Nähe zum Gold-Bächlein und zur Selbitz ist zumindest zeitweise mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen.

Sofern der Wärmebedarf über geothermische Anlagen sichergestellt werden soll, wird darauf hingewiesen, dass dafür wasserrechtliche Anzeige- und Genehmigungspflichten bestehen.

5.5.3. Überschwemmungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten oder von wassersensiblen Bereichen, die den natürlichen Einflussbereich des Wassers kennzeichnen, in dem es zu Überschwemmungen durch Ausuferungen oder zu einem Wasserabfluss infolge von extremen Niederschlagsereignissen kommen kann.

5.5.4. Starkregen

Daneben kann es durch Starkregenereignissen auch außerhalb von Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen zu flächenhaften Überflutungen kommen. Mit der Klimaschutznovelle des BauGB von 2011 und dem Hochwasserschutzgesetz II von 2017 wurden der vorbeugende Klimaschutz und die Klimaanpassung in der Bauleitplanung durch die §§ 1 Abs. 5 Satz 2 und 1a Abs. 5 BauGB gestärkt und die Belange des Hochwasserschutzes im BauGB konkretisiert. Dies verstärkt die abwägungserheblichen Anforderungen gemäß § 1 Abs. 6 an den sachgerechten Umgang mit Abwässern (Nr. 7e) und die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (Nr. 12), die im Abwägungsvorgang nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Zu den Abwässern gehört gemäß § 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG auch das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Niederschlagswasser. Denn es ist offenkundig, dass durch die bauliche Inanspruchnahme von Flächen dem Niederschlagswasser Versickerungsflächen entzogen werden (Uwe Kutter: Hochwasser und Starkregenschutz im Abwägungsvorgang).

Zum Schutz vor Schäden ist aufgrund der Nähe zum Goldbächlein neben hohen Grundwasserständen die Gefährdung durch Hochwasser sowie bei Starkregenereignissen bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Nach DIN 1986-100 ist der Überflutungsnachweis als Differenz zwischen den Regenwassermengen aus dem 30-jährigen und dem zweijährigen Regenereignis zu führen und als zurückhaltende Regenwassermenge in den Freiflächen des Grundstücks ohne Gefährdung für den Menschen oder Sachgüter darzustellen. Dies gilt ab einer Grundstücksfläche von 800 m². Dieser Nachweis sollte im Baugenehmigungsverfahren als Bestandteil der Bauantragsunterlagen verlangt werden, um negative Umweltauswirkungen gemäß § 4 c BauGB zu überwachen.

Einer Bebauungsplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen und die wasserrechtlichen Anforderungen gewahrt sind. Eine Konfliktverlagerung in nachfolgende Genehmigungs- oder Erlaubnisverfahren ist zulässig, wenn sich der Plangeber im Aufstellungsverfahren einen Kenntnisstand verschafft hat, der ihm im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eine sachgerechte Beurteilung der Möglichkeit einer nachfolgenden Konfliktbewältigung erlaubt (OVG Münster, 2. Senat, Urteil vom 07.06.2022 – 2 D 289/21.NE).

Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

5.5.5. Wasserschutzgebiete

Das Gebiet liegt außerhalb festgesetzter oder vorgeschlagener Wasserschutzgebiete und auch außerhalb von wasserwirtschaftlichen Vorbehalts- oder Vorrangflächen. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet liegt etwa einen Kilometer nordöstlich.

5.6. Vegetation

Gehölzbestand befindet sich im Westen und Norden des Planungsgebietes. Der Gehölzbestand im Westen wird erhalten bleiben. Der Gehölzbestand im Norden muss durch die vorgesehenen Baumaßnahmen teilweise beseitigt werden. 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 Zentrum des Planungsgebiets 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.

Im Westen und Osten stehen Untere Hornblende-Bändergneis, Bändergneis und vorwiegend helle Gneislagen in Amphibolitfazies an. Sie stammen aus der Hangend-Serie der Münchberger Gneismasse. Es handelt sich um eine Wechsellagerung von Muskovit-Gneis mit Amphibolit und Hornblende-Gneis im Milli- bis Zehnermeter-Rhythmus. Helle Gneislagen sind meist mächtiger entwickelt und überwiegen.

Aus den letztgenannten Ausgangssubstraten bilden sich fast ausschließlich Braunerden aus (Kryo-)Grussand über Hornblendegneis oder Amphibolit.

Altlasten im Planungsgebiet sind nicht bekannt. Nördlich angrenzend befand sich früher ein Lagerplatz der LuK Helmbrechts.

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

Folgende Flurnummern bzw. Teilflächen (TF) von Flur-Nrn. der Gemarkung Helmbrechts sind von der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen:

1249 TF, Weg	1297 ---	1298 TF	
1299/2 TF	1300 TF	1301 TF	
1302 TF	1302/1 ---	1326 ---	
1334 TF, St 2194	1335 ---	1336 TF	
1337 TF	1338 TF	1342 TF	1343 TF
1346 TF	1423/2 ---	1427/8 ---	

Die Grundstücke befinden sich bis auf die Straßen und Wege in Privatbesitz.

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1. Flächenbilanz

Sondergebiet:	4.120 m ²
Straßenverkehrsflächen:	1.770 m ²
Wirtschaftsweg:	220 m ²
Geh- und Radweg:	350 m ²
private Verkehrsflächen:	3.800 m ²
Regenrückhaltebecken/Feuerlöschteich:	670 m ²
öffentliche Grünflächen:	720 m ²
private Grünflächen:	4.000 m ²
Ausgleichsflächen:	1.960 m ²
Summe:	17.610 m ²

6.2. Bauliches Konzept

Die bisherige Nutzung des Geländes erfolgt durch den Parkplatz des bestehenden REWE-Markts. Nördlich angrenzend befand sich ein Lagerplatz der LuK Helmbrechts und an diese angrenzend wiederum landwirtschaftliche Flächen. Auf dem Grundstück Flur-Nr. 1297 befindet sich die Lagerhalle eines Bestattungsinstituts.

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Die einzelnen Nutzungen erhalten eine verbindliche Festsetzung der Verkaufsflächen. Die maximale Verkaufsfläche im gesamten Gebiet wird auf 1.500 m² festgesetzt.

Für das Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ wird eine maximal zulässige Grundfläche für Gebäude von 2.000 m² festgesetzt ($GR \leq 2000 \text{ m}^2$). Für das Sondergebiet „Geschäfts- und Bürogebäude“ wird eine maximal zulässige Grundfläche von 600 m² festgesetzt ($GR \leq 600 \text{ m}^2$).

Es sind folgende Nutzungen zulässig:

Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Getränkemarkt. Die zulässige Verkaufsfläche des Getränkemarkts beträgt höchstens 700 m².

Zulässig ist ein Drogeriemarkt. Die zulässige Verkaufsfläche des Drogeriemarkts beträgt höchstens 800 m².

Weiterhin zulässig ist ein Geschäfts- und Bürogebäude.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Gebäudeoberkante (GOK) in den Sondergebieten eine Höhe von 9,90 Metern ($GOK \leq 9,90 \text{ m}$, maximal 588 Meter über NN) nicht überschreiten.

Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur Oberkante Attika.

Die Höhen dürfen durch technische Ein- oder Aufbauten (z.B. Aufzugsanlagen, Heizungs- oder Klimatechnik, Antennen) bis zu maximal zwei Meter überschritten werden.

Zugelassen sind Flachdächer (FD). Die Dachneigung darf maximal 5° ($\leq 5^\circ$) betragen.

Der Dachüberstand des Hauptdaches darf einen Meter zuzüglich Dachrinne nicht überschreiten, gemessen ab der äußersten Baukörperkante.

Eine Dachbegrünung wird empfohlen. Auf die Regelungen des Art. 44a BayBO wird hingewiesen.

Die geplanten Größenordnungen von Art und Maß der baulichen Nutzung lassen keinerlei störende Einflüsse auf das Orts- und Landschaftsbild erwarten. Es ist vielmehr beabsichtigt, eine homogene Ortsabrundung im Zusammenwirken von geordneter Bebauung und zielgerichteter Grünordnung zu erreichen.

7. Verkehrskonzeption

Die verkehrstechnische Erschließung ist über den bestehenden Einmündungsbereich in der Frankenstraße gewährleistet. Im Sondergebiet wird die Parkplatzausweisung der einzelnen Nutzungen von den jeweiligen Betrieben vorgenommen und individuell gestaltet.

Derzeit reicht der straßenbegleitende Gehweg aus Richtung Stadt kommend bis zur Einmündung Wiesenweg. Von dort ist ein, von der Straße getrennt geführter, Geh- und Radweg bis zum REWE-Parkplatz geplant. Fuß- und Radverkehr werden dann weiter über den Parkplatz von REWE und Netto geführt. Südlich des Netto-Parkplatzes besteht wieder beidseitig ein straßenbegleitender Gehweg entlang der Münchberger Straße.

Eine Querungshilfe wäre daher nur im Bereich der Einmündung des Wiesenweges, der REWE-Zufahrt oder der Zufahrt zum Netto-Markt sinnvoll.

Inwieweit diese Querungshilfe sinnvoll bzw. machbar ist, sollte zwischen Investor, Stadt Helmbrechts und Staatlichem Bauamt geprüft werden. Vom Staatlichen Bauamt wurde grundsätzliches Einverständnis signalisiert.

Zufahrten zu landwirtschaftlichen Flächen müssen gewährleistet bleiben.

8. Grün- und Freiflächenkonzept

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde auf der Grundlage des Umweltberichts ermittelt und wird unmittelbar im Anschluss an die geplanten Marktbauflächen als extensive genutzte Wiesenfläche mit einer jährlichen Mahd festgesetzt. Der Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde vor Ort mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 101 „Frankenstraße Ost“ festgesetzten Ausgleichsflächen, welche durch die Erweiterung überbaut werden, sind im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

Baumpflanzungen und Grünordnung für die geplanten Bauflächen und dazugehörigen Parkplatzzflächen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die geplanten Grünordnungsmaßnahmen sind bei Bauantragstellung in einem Grünordnungs- und Gestaltungsplan darzustellen.

Zur freien Landschaft wird nach Norden ein mindestens fünf Meter breiter Grünstreifen angelegt und bepflanzt. Die Pflege von Grünstreifen, Bäumen und Sträuchern obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Bäume und Sträucher sind landschaftsgärtnerisch zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Die Grünflächen sind gemäß den Planeintragungen zu bepflanzen. Pro Pflanze ist eine Fläche von 1,20 x 1,20 Meter vorzusehen. Die einzelnen Gehölze sind in Kleingruppen von zwei bis fünf Exemplaren je Art einzubringen und mit anderen Arten zu größeren Pflanzgruppen zu kombinieren. Die Hecken sind in einer Breite von fünf Metern mit mindestens zweireihiger Pflanzung anzulegen. Pflanzungen sind innerhalb der nächsten auf die Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzsaison (Herbst) auszuführen, zu pflegen, bei Ausfällen nachzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 101 „Frankenstraße Ost“ 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:**

Sondergebiet großflächiger Einzelhandel:
Es wird gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt.
Es sind folgende Nutzungen zulässig:
Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Getränkemarkt. Die zulässige Verkaufsfläche des Getränkemarkts beträgt höchstens 700 m².
Zulässig ist ein Drogeriemarkt. Die zulässige Verkaufsfläche des Drogeriemarkts beträgt höchstens 800 m².
Sondergebiet Geschäfts- und Bürogebäude:
Es wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ein Sondergebiet für Geschäfts- und Bürogebäude festgesetzt.
Zulässig ist ein Geschäfts- und Bürogebäude.
 - 2.2. Maß der baulichen Nutzung:**

Grundfläche:
Für das Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ wird eine maximal zulässige Grundfläche für Gebäude von 2.000 m² festgesetzt ($GR \leq 2000m^2$). Für das Sondergebiet Geschäfts- und Bürogebäude wird eine maximal zulässige Grundfläche von 600 m² festgesetzt ($GR \leq 600m^2$).
Gebäudehöhe:
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Gebäudeoberkante (GOK) in den Sondergebieten eine Höhe von 9,00 Metern ($GOK \leq 9,00m$, maximal 588 Meter über NN) nicht überschreiten.
Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur Oberkante Attika.
Die Höhen dürfen durch technische Ein- oder Aufbauten (z.B. Aufzugsanlagen, Heizungs- oder Klimatechnik, Antennen) bis zu maximal zwei Meter überschritten werden.
 - 2.3. Bauweise**

Für das Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise mit einer Gebäudelänge von maximal 60 Metern festgesetzt.
Für das Sondergebiet „Geschäfts- und Bürogebäude“ wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.
 - 2.4. Baugrenzen:**

Generell wurden die Baugrenzen drei Meter um die geplanten Gebäudekörper herumgezogen, um dem Bauherrn eine gewisse Flexibilität zu erhalten, ohne den städtebaulichen Entwurf grundsätzlich zu verändern.
 - 2.5. Höhenlage baulicher Anlagen**

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens im Bereich des Hauptzugangs darf höchstens einen Meter über der Fahrbahnhöhe der Frankenstraße in der Achse der Hauptzufahrt liegen.
- 3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:**
 - 3.1. Dächer:**

Zugelassen sind Flachdächer (FD). Die Dachneigung darf maximal 5° betragen.
Der Dachüberstand des Hauptdaches darf einen Meter zuzüglich Dachrinne nicht überschreiten, gemessen ab der äußersten Baukörperkante.
Eine Dachbegrünung wird empfohlen. Auf die Regelungen des Art. 44a BayBO wird hingewiesen.

- 3.2. Fassadengestaltung:
Fensterlose Fassadenabschnitte sind entweder mit einer Fassadenbegrünung von mindestens 30 % der Fläche oder mit einem Farb- oder Materialwechsel zu gliedern. Verglaste Fassadenbereiche sind davon ausgenommen.
Glasfassaden sind so zu gestalten, dass durch gebotene, fachlich anerkannte Schutzmaßnahmen Vogelschlag verhindert wird.
- 3.3. Einfriedungen:
Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen mindestens 50 cm hinter die Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden.
- 3.4. Bodenversiegelung:
Fahrzeugstellplätze und Fußwege sind als Pflasterflächen auszuführen, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten. Fahrgassen dürfen auch asphaltiert werden.
- 3.5. Energieeinsparung:
Bei der Bauausführung ist bei der Verwendung von Baustoffen, bei der Gebäudedämmung, der energetischen Versorgung der Gebäude, vor allem hinsichtlich Heiz- und Kühlenergie und Brauchwassererwärmung auf möglichst niedrige Kohlendioxid- und andere Treibhausgasemissionen zu achten.
- 3.6. Entwässerung:
Drainagen und Quellwasser dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Zur Bauvorlage ist ein Entwässerungsplan vorzulegen.
- 3.7. Blendwirkung:
Beleuchtungsanlagen von Gebäuden, Hofflächen oder Parkplätzen bzw. eventuell installierte Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen oder Glasfassaden sind so auszuführen, dass der Verkehr auf öffentlichen Straßen weder verkehrsgefährdend abgelenkt noch geblendet oder getäuscht werden kann. Bei befahrenen Flächen ist im Bedarfsfall ein Blendschutz vorzusehen. Gegebenenfalls sind entsprechende Gutachten vorzulegen.
Der Betrieb von Beleuchtungsanlagen darf nicht zu unzulässigen Raumaufhellungen und Blendungen an den nächsten Immissionsorten führen. Die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) sind zu beachten.
Die Festsetzung ist zwingend zur Berücksichtigung straßenrechtlicher Belange.
38. unbebaute Flächen von Baugrundstücken:
Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Soweit die Flächen nach Satz 1 zulässigerweise anders verwendet werden, ist eine Bodenversiegelung möglichst zu vermeiden.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1. Entwässerung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Die Aufnahmefähigkeit der vorhandenen Entwässerungsanlagen ist zu prüfen.

Schmutzwasser wird in den städtischen Mischwasserkanal eingeleitet. Die Abwasserbehandlung erfolgt in der Kläranlage des Abwasserverbandes Selbitztal.

Niederschlagswasser wird zum Teil in den bestehenden Feuerlöschteich/Regenrückhaltebecken eingeleitet, welches unmittelbar westlich des Planungsgebiets liegt. Das übrige Niederschlagswasser wird in unterirdische Rigolen mit einem Fassungsvermögen von 210 m³ eingeleitet und gedrosselt in das Gold-Bächlein eingeleitet.

Niederschlagswasser soll möglichst als Brauchwasser gesammelt und beispielsweise für die Bewässerung der Freiflächen genutzt werden.

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 Helmbrechts. Das Planungsgebiet ist an das bestehende Versorgungsnetz angeschlossen. Im Gebiet befinden sich Trinkwasserversorgungsanlagen. Trinkwasserleitungen werden neu verlegt. Die Mindestabstände für Anpflanzungen sind einzuhalten.

Die Löschwasserversorgung von 96 m³ über eine Löschzeit von zwei Stunden kann gewährleistet werden. Diese maximale Entnahmeleistung gilt nicht für einzelne Hydranten, sondern für eine zeitgleiche Entnahme aus verschiedenen Hydranten. Auch der bestehende Feuerlöschteich/Regenrückhaltebecken mit Dauerstau kann zur Löschwasserentnahme herangezogen 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 Stromkabel der LuK Helmbrechts. Das Gebiet ist an die Versorgung der LuK angeschlossen. Stromleitungen werden neu 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. Durch das Gebiet verläuft eine Hochdruckleitung der LuK.

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Glasfaserkabel der LuK Helmbrechts. Es besteht Anschlussmöglichkeit.

Ein Anschluss an Anlagen der Deutschen Telekom ist vorhanden. Im Planbereichs befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Bestand und Betrieb dieser Anlagen ist weiterhin zu gewährleisten. 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 Wertstoffeffassung erfolgen durch den Landkreis Hof.

10.4. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für notwendige Erschließungsarbeiten werden vom Vorhabenträger 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. Etwa 300 Meter östlich des Planungsgebietes befindet sich ein Bodendenkmal, Denkmalnummer D-4-5736-0019, Wüstung des hohen und späten Mittelalters.

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.

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 Betreibern der Betriebe 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: Im Umfeld des Planungsgebiets befinden sich keine emittierenden Betriebe.

Verkehrslärm: Am Gelände vorbei für die Staatsstraße St 2194, die eine Verkehrsbelastung von DTV=4790 Fahrzeuge in 24 Stunden aufweist. Daraus ergeben sich stündliche Verkehrsstärken von 287 Fahrzeugen pro Stunde tagsüber und 38 Fahrzeuge nachts. Dies führt zu einem Mittelungspegel von 66 dB tags und 55 dB nachts. Bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h können Abzüge von 3,5 dB tags und 4 dB nachts in Ansatz gebracht werden. Die Entfernung zur Staatsstraße liegt bei 15 Metern, woraus sich ein Zuschlag von je 3 dB ergibt. Somit liegt der Beurteilungspegel bei 65,5 dB tagsüber und 54 dB nachts, was in etwa den Werten eines Gewerbegebietes entspricht.

Das Staatliche Bauamt weist darauf hin, dass Entschädigungsansprüche gegen den Straßenbaulastträger der Staatsstraße wegen Lärm oder anderer von der Staatsstraße ausgehender Immissionen nicht geltend gemacht werden können.

Lärm von Sport- und Freizeiteinrichtungen: In unmittelbarer Nähe des Planungsgebiets befinden sich keine Sport- oder Freizeiteinrichtungen. Die Anlagen des Tennisclubs liegen in einer Entfernung von rund 450 Metern.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

	Immissionsort Wohnhaus Mühlenweg 3, Helmbrechts		Immissionsort Wohnhaus Edlendorfer Steig 11, Helmbrechts	
Teilfläche	LEK , tags	LEK , nachts	LEK , tags	LEK , nachts
SO GEH	60	45	64	48
Parken und Verkehrsfläche	60	45	64	48
SO G+B	49	34	53	37

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Als Geräusch abstrahlende Flächen werden die Baufenster Parkplatz- und Verkehrsflächen (ohne öffentlichen Erschließungsweg) berücksichtigt.

Im konkreten Verwaltungsverfahren (Bauantrag, Antrag auf Nutzungsänderung, Vorbescheid) ist ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das die Einhaltung der Schallschutzanforderung am Immissionsort Mühlenweg 3 und Edlendorfer Steig 11 nachweist. Geeignete Gutachter findet man unter dem Link www.resymesa.de.

12.2.3. Landschafts- und Naturschutz

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche.

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in der Bauleitplanung ist zu berücksichtigen.

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

Die Baugebietsausweisung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

In Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird angestrebt, durch Vermeidungsmaßnahmen und die Minimierung des Eingriffs den Kompensationsfaktor im Rahmen der vorgegebenen Spanne entsprechend niedrig anzusetzen. Die nicht vermeidbaren Eingriffe werden im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit ausgeglichen.

Bilanzierung des baulichen Eingriffs

Der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird als Stand der Technik zugrunde gelegt. Gemäß dem 2021 überarbeiteten Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist folgende Bewertung einschlägig.

Ausgangszustand der Eingriffsfläche:

Es handelt sich überwiegend um versiegelte Flächen, für die bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt. Da ein Großteil der künftig überplanten Fläche bereits als Parkplatz gemäß BNT V11 (0 WP) vorhanden ist, ist eine Bilanzierung dieser Flächen nicht notwendig.

Es ist daher lediglich eine Bilanzierung der Eingriffsfläche im Norden des Bebauungsplans notwendig, da nur auf dieser Fläche eine signifikante Änderung hinsichtlich des Naturhaushaltes stattfindet.

In der Fläche wird zum Teil eine vorhandene Ausgleichsfläche überplant. Dies muss in gleichartiger Weise wiederhergestellt werden. Es handelt sich dabei um eine Fläche von 1.425 m², die im näheren Umfeld neu entwickelt wird.

Die Funktionserfüllung der Flächen ist im Hinblick auf die weiter in der Umweltprüfung zu untersuchenden Schutzgüter als gering zu bewerten. Im Norden handelt es sich um landwirtschaftliche Fläche, die als Intensivgrünland bewirtschaftet wird (BNT = G11; 3 WP). Die südlichere Fläche, auf der ein Eingriff stattfindet, ist als vegetationsarme Ruderalfläche im Siedlungsbereich zu bewerten (BNT = P43; 2 WP).

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume	Fläche (m ²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
gering	265	2 (P431)	0,8	424
gering	140	3 (G11)	0,8	336
gering	370	2 (P431)	1	740
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten				1.500

Gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind folgende Annahmen anzusetzen:

Wertpunkte BNT/ m²:

- 2 und 3 Wertpunkte, aufgrund von Anhang 1 Liste 1a (vegetationsarme Ruderalflächen im Siedlungsbereich (BNT = P431) und Intensivgrünland (BNT = G11)).

Beeinträchtigungsfaktor:

- Der Teil der Fläche der als Verkehrsfläche festgesetzt wird, wird mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 1 bilanziert.
- Für die Sondergebietsfläche wird eine angenommene Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 als Beeinträchtigungsfaktor verwendet.

Übersicht Ausgleichsmaßnahmen:

Maßnahme	Ausgangszustand	Zielzustand (BNT)	WP-Differenz	Fläche in m ²	Wertpunkte
(1)	3 WP (Intensivgrünland BNT G 11)	12 WP Artenreiches Extensivgrünland (BNT G214)	9	167	1.503
Summe Wertpunkte					1.503

Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten	1.500
Summe Wertpunkte	1.503

Ausgleich der bestehenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Maßnahme	Ausgangszustand	Zielzustand (BNT)	WP-Differenz	Fläche in m ²
(2)	8 WP (extensive Grünfläche BNT G 212)	8 WP (extensive Grünfläche BNT G 212)	0	1.425

Durchführung der Maßnahmen:

A1: Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland

Innerhalb der Ausgleichsfläche A1 wird eine krautreiche und autochthone Wiesenmischung eingesät und als extensive Wiese gepflegt.

In den ersten Jahren ist eine mehrschürige Mahd samt Abtransport des Mähguts erforderlich. Die Mahd ist mit Messermähwerken durchzuführen und durchgängig zweischürig vorzunehmen mit einem 1. Schnittzeitpunkt ab dem 15. Juni. Die Schnitthöhe muss mindestens acht Zentimeter betragen. Es ist ein Altgrasstreifen bei der Erstmahd bis zur nächstjährigen Mahd von 5 – 20 % zu belassen. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

A2: Entwicklung von mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland

Innerhalb der Ausgleichsfläche A2 wird eine extensiv genutzte, arten- und blütenreiche Grünfläche entwickelt und gepflegt, die dem Biotoptyp BNT G212 in Arten- und Strukturausstattung entspricht.

Die Wiesenflächen sind als Extensivwiesen maximal einmal im Jahr zu mähen. Die Mahd darf erst ab dem 15. Juni erfolgen, das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Die Ausgleichsmaßnahme wird auf einer Fläche von 2.850 m² durchgeführt. Damit ist sowohl der Wegfall der bestehenden Ausgleichsfläche kompensiert als auch der von der Änderung und Erweiterung hervorgerufene Eingriff.

Gemäß Art. 9 BayNatSchG sind alle Ausgleichsflächen einschließlich der durchzuführenden Maßnahmen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt zu melden.

Alle Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude erfolgt sein. Die festgesetzten Ausgleichsflächen sind auf ihre Wirksamkeit zu prüfen und bei Bedarf ist mit geeigneten Pflegemaßnahmen gegenzusteuern.

Zudem wird auf die Erfordernisse des § 40 BNatSchG zum Ausbringen gebietsfremder Arten hingewiesen.

Kompensation des baulichen Eingriffs durch Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 15 BNatSchG werden auf dem im Plan mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Flächen durchgeführt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Bauflächen zugeordnet (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB).

Nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB, der nach § 18 Abs. 1 BNatSchG die Eingriffsregelung der §§ 13 ff. BNatSchG - zusammen mit weiteren Regelungen in die Bauleitplanung überführt, sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB können die Darstellungen und Festsetzungen von Ausgleichsflächen oder Ausgleichsmaßnahmen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Für Ausgleichsmaßnahmen können indessen nur Flächen in Anspruch genommen werden, die sich für diesen Zweck objektiv eignen.

Damit kommen nur solche Flächen in Betracht, die aufwertungsbedürftig und -fähig sind. Die Flächen müssen in einen Zustand versetzt werden können, der sich im Vergleich mit dem früheren als ökologisch höherwertig einstufen lässt. Die festgesetzten Maßnahmen müssen bei prognostischer Betrachtung geeignet sein, die Flächen tatsächlich aufzuwerten; davon geht auch § 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG aus. Zudem muss der durch die Ausgleichsmaßnahme geschaffene höherwertige Zustand im Grundsatz auf Dauer gewährleistet werden können.

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 1,76 Hektar. Durch Gebäude, Straßen und befestigte Flächen sind oder werden etwa 0,83 Hektar überbaut. Es erfolgt eine Flächenversiegelung von ungefähr 80 %.

13.2. Beschreibung der Umwelt und Bevölkerung im Planbereich

13.2.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Die unbebauten Flächen des Planungsgebiets werden derzeit als Wirtschaftsgrünland landwirtschaftlich genutzt; in der Umgebung grenzen bebaute 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 Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes werden keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Einwohnersituation verbunden sein.

13.3. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche.

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in der Bauleitplanung ist zu berücksichtigen.

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

Die Baugebietsausweisung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

In Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird angestrebt, durch Vermeidungsmaßnahmen und die Minimierung des Eingriffs den Kompensationsfaktor im Rahmen der vorgegebenen Spanne entsprechend niedrig anzusetzen. Die nicht vermeidbaren Eingriffe werden im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit ausgeglichen.

Bilanzierung des baulichen Eingriffs

Der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird als Stand der Technik zugrunde gelegt. Gemäß dem 2021 überarbeiteten Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist folgende Bewertung einschlägig.

Ausgangszustand der Eingriffsfläche:

Es handelt sich überwiegend um versiegelte Flächen, für die bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt. Da ein Großteil der künftig überplanten Fläche bereits als Parkplatz gemäß BNT V11 (0 WP) vorhanden ist, ist eine Bilanzierung dieser Flächen nicht notwendig.

Es ist daher lediglich eine Bilanzierung der Eingriffsfläche im Norden des Bebauungsplans notwendig, da nur auf dieser Fläche eine signifikante Änderung hinsichtlich des Naturhaushaltes stattfindet.

In der Fläche wird zum Teil eine vorhandene Ausgleichsfläche überplant. Dies muss in gleichartiger Weise wiederhergestellt werden. Es handelt sich dabei um eine Fläche von 1.425 m², die im näheren Umfeld neu entwickelt wird.

Die Funktionserfüllung der Flächen ist im Hinblick auf die weiter in der Umweltprüfung zu untersuchenden Schutzgüter als gering zu bewerten. Im Norden handelt es sich um landwirtschaftliche Fläche, die als Intensivgrünland bewirtschaftet wird (BNT = G11; 3 WP). Die südlichere Fläche, auf der ein Eingriff stattfindet, ist als vegetationsarme Ruderalfläche im Siedlungsbereich zu bewerten (BNT = P43; 2 WP).

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume	Fläche (m²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
gering	265	2 (P431)	0,8	424
gering	140	3 (G11)	0,8	336
gering	370	2 (P431)	1	740
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten				1.500

Gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind folgende Annahmen anzusetzen:

Wertpunkte BNT/ m²:

- 2 und 3 Wertpunkte, aufgrund von Anhang 1 Liste 1a (vegetationsarme Ruderalflächen im Siedlungsbereich (BNT = P431) und Intensivgrünland (BNT = G11)).

Beeinträchtigungsfaktor:

- Der Teil der Fläche der als Verkehrsfläche festgesetzt wird, wird mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 1 bilanziert.
- Für die Sondergebietsfläche wird eine angenommene Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 als Beeinträchtigungsfaktor verwendet.

Übersicht Ausgleichsmaßnahmen:

Maßnahme	Ausgangszustand	Zielzustand (BNT)	WP-Differenz	Fläche in m²	Wertpunkte
(1)	3 WP (Intensivgrünland BNT G 11)	12 WP Artenreiches Extensivgrünland (BNT G214)	9	167	1.503
Summe Wertpunkte					1.503

Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten	1.500
Summe Wertpunkte	1.503

Ausgleich der bestehenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Maßnahme	Ausgangszustand	Zielzustand (BNT)	WP-Differenz	Fläche in m²
(2)	8 WP (extensive Grünfläche BNT G 212)	8 WP (extensive Grünfläche BNT G 212)	0	1.425

Durchführung der Maßnahmen:

A1: Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland

Innerhalb der Ausgleichsfläche A1 wird eine krautreiche und autochthone Wiesenmischung eingesät und als extensive Wiese gepflegt.

In den ersten Jahren ist eine mehrschürige Mahd samt Abtransport des Mähguts erforderlich. Die Mahd ist mit Messermähwerken durchzuführen und durchgängig zweischürig vorzunehmen mit einem 1. Schnittzeitpunkt ab dem 15. Juni. Die Schnitthöhe muss mindestens acht Zentimeter betragen. Es ist ein Altgrasstreifen bei der Erstmahd bis zur nächstjährigen Mahd von 5 – 20 % zu belassen. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

A2: Entwicklung von mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland

Innerhalb der Ausgleichsfläche A2 wird eine extensiv genutzte, arten- und blütenreiche Grünfläche entwickelt und gepflegt, die dem Biotoptyp BNT G212 in Arten- und Strukturausstattung entspricht.

Die Wiesenflächen sind als Extensivwiesen maximal einmal im Jahr zu mähen. Die Mahd darf erst ab dem 15. Juni erfolgen, das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Die Ausgleichsmaßnahme wird auf einer Fläche von 2.850 m² durchgeführt. Damit ist sowohl der Wegfall der bestehenden Ausgleichsfläche kompensiert als auch der von der Änderung und Erweiterung hervorgerufene Eingriff.

Gemäß Art. 9 BayNatSchG sind alle Ausgleichsflächen einschließlich der durchzuführenden Maßnahmen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt zu melden.

Alle Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude erfolgt sein. Die festgesetzten Ausgleichsflächen sind auf ihre Wirksamkeit zu prüfen und bei Bedarf ist mit geeigneten Pflegemaßnahmen gegenzusteuern.

Zudem wird auf die Erfordernisse des § 40 BNatSchG zum Ausbringen gebietsfremder Arten hingewiesen.

Kompensation des baulichen Eingriffs durch Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 15 BNatSchG werden auf dem im Plan mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Flächen durchgeführt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Bauflächen zugeordnet (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB).

Nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB, der nach § 18 Abs. 1 BNatSchG die Eingriffsregelung der §§ 13 ff. BNatSchG - zusammen mit weiteren Regelungen in die Bauleitplanung überführt, sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB können die Darstellungen und Festsetzungen von Ausgleichsflächen oder Ausgleichsmaßnahmen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Für Ausgleichsmaßnahmen können indessen nur Flächen in Anspruch genommen werden, die sich für diesen Zweck objektiv eignen.

Damit kommen nur solche Flächen in Betracht, die aufwertungsbedürftig und -fähig sind. Die Flächen müssen in einen Zustand versetzt werden können, der sich im Vergleich mit dem früheren als ökologisch höherwertig einstufen lässt. Die festgesetzten Maßnahmen müssen bei prognostischer Betrachtung geeignet sein, die Flächen tatsächlich aufzuwerten; davon geht auch § 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG aus. Zudem muss der durch die Ausgleichsmaßnahme geschaffene höherwertige Zustand im Grundsatz auf Dauer gewährleistet werden können.

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 verkehrstechnische Erschließung ist über einen Einmündungsbereich in der Frankenstraße gewährleistet. Im Sondergebiet wird die Parkplatzausweisung der einzelnen Nutzungen von den jeweiligen Betrieben vorgenommen und individuell gestaltet.

- **Schallschutzmaßnahmen:**

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: Im Umfeld des Planungsgebiets befinden sich keine emittierenden Betriebe.

Verkehrslärm: Am Gelände vorbei für die Staatsstraße St 2194, die eine Verkehrsbelastung von DTV=4790 Fahrzeuge in 24 Stunden aufweist. Daraus ergeben sich stündliche Verkehrsstärken von 287 Fahrzeugen pro Stunde tagsüber und 38 Fahrzeuge nachts. Dies führt zu einem Mittelungspegel von 66 dB tags und 55 dB nachts. Bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h können Abzüge von 3,5 dB tags und 4 dB nachts in Ansatz gebracht werden. Die Entfernung zur Staatsstraße liegt bei 15 Metern, woraus sich ein Zuschlag von je 3 dB ergibt. Somit liegt der Beurteilungspegel bei 65,5 dB tagsüber und 54 dB nachts, was in etwa den Werten eines Gewerbegebietes entspricht.

Lärm von Sport- und Freizeiteinrichtungen: In unmittelbarer Nähe des Planungsgebiets befinden sich keine Sport- oder Freizeiteinrichtungen. Die Anlagen des Tennisclubs liegen in einer Entfernung von rund 450 Metern.

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

Es handelt sich um die Erweiterung und Ergänzung eines bestehenden Einzelhandelsbereiches. Planungsalternativen wurden daher nicht untersucht.

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 März 2025 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 verändert; im Bereich von Gebäuden und Verkehrsflächen sind Auffüllungen zur Untergrundbegradigung und -stabilisierung erforderlich. Die nördlichen, bislang landwirtschaftlichen Flächen, werden auf das Höhengniveau des bereits bestehenden Marktes angehoben.

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 am Stadtrand 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 Flächen für Wildtiere wenig attraktiv sind.

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 1,6 Hektar. Nach Abschluss der Baumaßnahmen werden durch Gebäude, Straßen und befestigte Flächen etwa ein Hektar überbaut. Es erfolgt eine Flächenversiegelung von ungefähr 60 %.

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 Helmbrechts findet nicht statt, weil sich die geplante Bebauung unmittelbar am Stadtrand befindet und sich an der vorhandenen Bebauung orientiert. 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

Die Stadt Helmbrechts beabsichtigt, im benannten Plangebiet für die örtliche Versorgung der Bevölkerung weitere Einzelhandelsmärkte anzusiedeln. Seitens eines Investors ist geplant, neben den bestehenden Lebensmittelmärkten des REWE-Marktes sowie des Netto-Marktes weitere Gebäude zu errichten:

Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Getränkemarkt. Die zulässige Verkaufsfläche des Getränkemarkts beträgt höchstens 700 m².

Zulässig ist ein Drogeriemarkt. Die zulässige Verkaufsfläche des Drogeriemarkts beträgt höchstens 800 m².

Weiterhin zulässig ist ein Geschäfts- und Bürogebäude.

Nachdem die bauplanungsrechtlichen Vorgaben der Gebietsausweisung nach den einschlägigen gesetzlichen Grundlagen nicht mehr ausreichen, wird die Ausweisung eines Sondergebiets „großflächiger Einzelhandel“ erforderlich, welches eine insgesamt Verkaufsflächenobergrenze von maximal 1.500 m² erhalten soll.

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 Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 101 für das Gebiet „Frankenstraße Ost“ wurde beauftragt:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung
Am Kehlgraben 76

96317 Kronach

Telefon 09261/6062-0

Telefax 09261/6062-600



Diplom-Geograph Norbert Köhler
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 25. September 2025
Aufgestellt: Kronach, im September 2025

Bauleitplanung

Satzung der Stadt Helmbrechts über die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 101 für das Gebiet „Frankenstraße Ost“

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 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 184), 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 die §§ 2 und 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) erlässt die Stadt Helmbrechts folgende

Satzung:

§ 1

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 101 für das Gebiet „Frankenstraße Ost“ der Stadt Helmbrechts“, 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 15. Mai 2025, geändert am 25. September 2025 und am wird hiermit beschlossen.

§ 2

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

Helmbrechts,

.....
Stefan Pöhlmann
Erster Bürgermeister

.....
Dienstsiegel