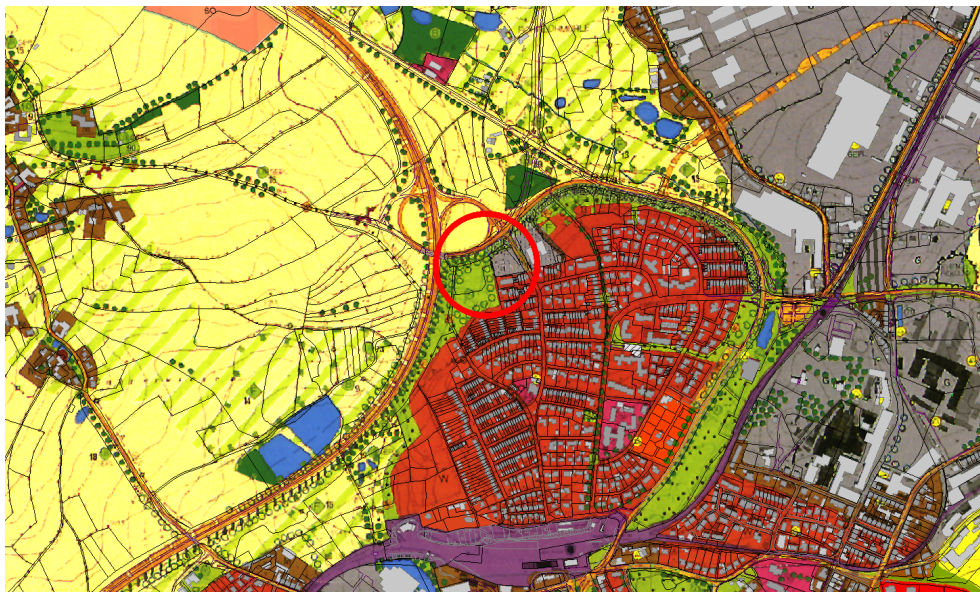


**Änderung des  
Flächennutzungsplanes Nr. 2023/1**

**für den Bereich zwischen  
der Bundesautobahn A93, der Staatsstraße St 2179 und  
dem Schönwalder Weg und der bestehenden  
Wohnbebauung des Wohngebiets Kappel**



**Teil 1 Begründung** zum Entwurf für die Flächennutzungsplanänderung

Teil 2 Umweltbericht zum Konzept für die Flächennutzungsplanänderung

Bearbeitung:

**Flächennutzungsplan:**

Stadt Selb  
Ludwigstraße 6  
95100 Selb  
Dipl.-Ing. (FH) Werner Siller  
Stadtplaner

**Umweltbericht:**

Stadt Selb  
Ludwigstraße 6  
95100 Selb  
Dipl.-Ing. (FH) Werner Siller  
Stadtplaner

**Inhaltsverzeichnis**

1. Plangebiet
  - 1.1 Lage und Beschreibung des Plangebietes
  - 1.2 Flächenbilanz
2. Anlass der Planung
3. Planungsgrundlage
4. Verhältnis zu anderen Planungen
  - 4.1 Landes- und Regionalplanung sowie die Leitlinien zur Nutzung der Solarenergie in der Region Oberfranken-Ost
  - 4.2 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan
  - 4.3 Sonstige Planungen
    - 4.3.1 Landschaftsentwicklungskonzept
    - 4.3.2 Biotopkartierung
    - 4.3.3 Artenschutz und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung
    - 4.3.4 Denkmalschutz
5. Zweck und Ziel Planung
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Ziel der Planung
6. Erschließung
7. Altlasten
8. Immissionsschutz
9. Eingriffsregelung
10. Kosten
11. Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung

### **Quellenverzeichnis**

Geobasisdaten

Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV)

Flächennutzungsplan der Stadt Selb

Regionalplan für die Region Oberfranken-Ost (5)

Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost

Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 2020

Bayerische Staatsregierung

Biotopkartierung Bayern, Juli 2002

Bayerisches Landesamt für Umwelt

Artenschutzkartierung (Stand:12/16)

Bayerisches Landesamt für Umwelt

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Leit-faden, Stand 2022

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Landschaftsentwicklungskonzept für die Region Oberfranken-Ost (LEK),

September 2003

Regierung von Oberfranken

## 1. Plangebiet

### 1.1 Lage und Beschreibung des Plangebietes

#### Standortgemeinde

Die Stadt Selb liegt im Osten des Regierungsbezirks Oberfranken, ca. 45 km (Luftlinie) nordöstlich von Bayreuth und nur ca. 6 km südwestlich von Asch (Tschechien). Selb liegt im Nordosten des Landkreises Wunsiedel.

#### Lage in der Gemeinde:

Das Plangebiet liegt nördlich angrenzend an die bestehende Wohnbebauung des Wohngebiets Kappel im Bereich zwischen der Bundesautobahn A93, der Staatsstraße St 2179 und dem Schönwalder Weg.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Selb sind von der Planung betroffen:

Fl.-Nrn.: 1610, 1624, 1624/1, 1626 und 1626/1.

### 1.2 Flächenbilanz

- |  |                      |
|--|----------------------|
| • Sondergebiet "Fläche für den Gemeinbedarf" | 6.844 m <sup>2</sup> |
| • Grünfläche                                 | 2.113 m <sup>2</sup> |

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung eine Fläche von rund 8.957 m<sup>2</sup>.

## 2. Anlass der Planung

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung einer Kindertagesstätte

## 3. Planungsgrundlage

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte des Vermessungsamtes Wunsiedel, Stand Oktober 2023, erstellt.

## 4. Verhältnis zu anderen Planungen

### 4.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Selb liegt in der Region Oberfranken-Ost und ist im LEP als gemeinsames Oberzentrum mit der Stadt Asch eingestuft. Laut Regionalplan soll in der Region das Netz leistungsfähiger Kindergärten, Kinderkrippen und Kinderhorte soll bedarfsgerecht weiterverdichtet werden.

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern sind u. a. unter 8 Soziale und kulturelle Infrastruktur folgendes Ziel formuliert:

Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. [...]

## **4.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiets im Wesentlichen Grünflächen und gewerbliche Baufläche dar.

Nach § 8 Abs. 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Nachdem die Darstellung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Plangebiets nicht der geplanten Festsetzungen entspricht, wird der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 219 geändert (Parallelverfahren).

## **4.3 Sonstige Planungen**

### **4.3.1 Landschaftsentwicklungskonzept**

Im Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) für die Region Oberfranken-Ost aus dem Jahre 2003 werden, ausgehend von den jeweiligen Werten und Funktionen der verschiedenen Landschaftsteile, fünf Funktionsräume unterschieden. Danach ist das Plangebiet als „Übrige Flächennutzungen mit begleitenden Leistungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ eingestuft.

### **4.3.2 Biotopkartierung**

Im Plangebiet liegen keine kartierten Biotopflächen.

### **4.3.3 Artenschutz und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

Im Plangebiet sind keinerlei artenschutzrechtlich relevante Arten kartiert.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind weder im Plangebiet noch in dessen direkter Umgebung zu finden.

### **4.3.4 Denkmalschutz**

In der direkten Umgebung zum Plangebiet finden sich keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind hier ebenso nicht bekannt.

## **5. Zweck und Ziel Planung**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Fläche für den Gemeinbedarf“.

### **5.2 Ziel der Planung**

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Kindertagesstätte.

## **6. Erschließung**

Die verkehrstechnische Erschließung der Anlage erfolgt über das bestehende Straßennetz.

## **7. Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

**8. Immissionsschutz**

Durch die Planung sind keine unzutraglich erhöhten Schallemissionen zu erwarten. Im Plangebiet selbst können die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein MI eingehalten werden.

**9. Eingriffsregelung**

Gem. § 18 Abs. 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sind u. a. die infolge einer Bauleitplanung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Allerdings ist nach § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Nachdem das Areal bereits überplant ist, ist dies zutreffend.

**10. Kosten**

Siehe Punkt 11 der Begründung zum Bebauungsplan.

**11. Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung**

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Art. 11 G zur Änd. des EnergiesicherungsG und anderer energiewirtschaftlicher Vorschriften vom 8.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 2 BaulandmobilisierungsG vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
- das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 1 Viertes ÄndG vom 20.7.2022 (BGBl. I S. 1362, ber. S. 1436)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.03.2019

Aufgestellt: Selb, 13.03.2024

SG Stadtplanung

S i l l e r  
Stadtplaner