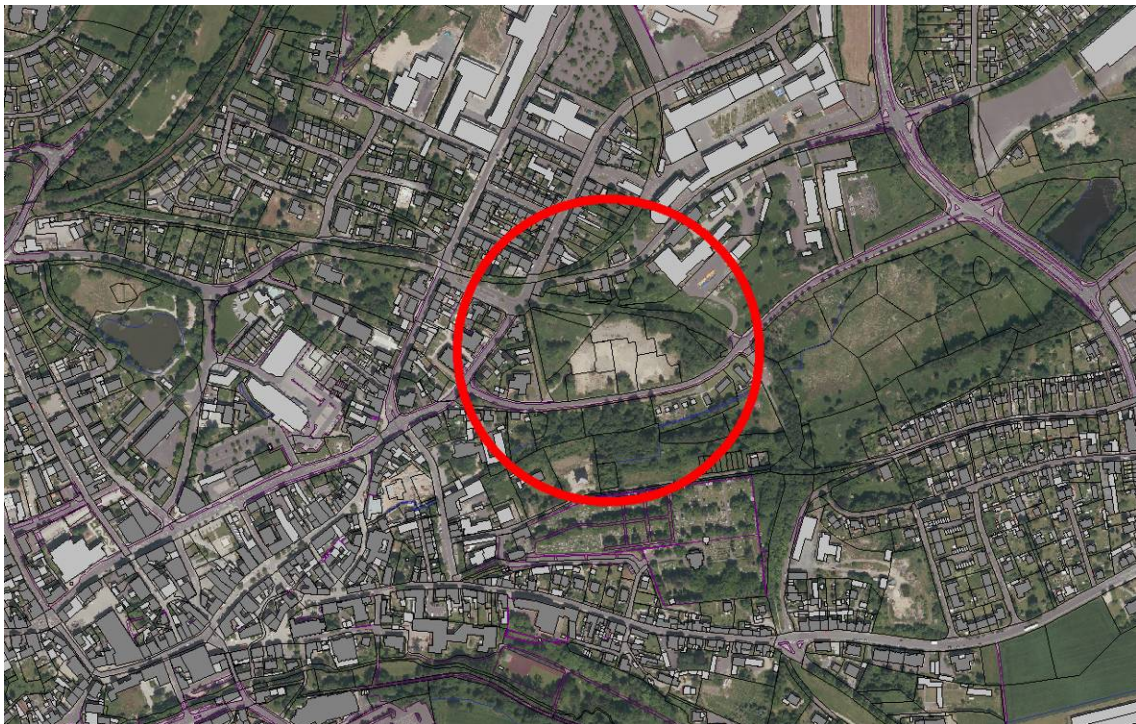


zum Flächennutzungsplanentwurf vom 26.03.2018

**Änderung des
Flächennutzungsplanes Nr. 2014/1
im Bereich zwischen
Hartmannstraße, Sedanstraße und Gebr.-Netzsch-
Straße**



Teil 1 Begründung zum Entwurf für die Änderung des Flächennutzungsplanes
Teil 2 **Umweltbericht** zum Entwurf für die Flächennutzungsplanänderung

Bearbeitung:
Stadt Selb
Dipl.-Ing. (FH) Siller
Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

- 1. Einleitung
 - 1.1 Anlass der Planung
 - 1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes
 - 1.2.1 Angaben zum Standort
 - 1.2.2 Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben zu den jeweiligen Standorten
 - 1.2.3 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden
 - 1.3 Ziele des Umweltschutzes lt. Fachgesetzen und Fachplänen
 - 1.3.1 Fachgesetze
 - 1.3.2 Fachplanungen
 - 1.3.2.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan
 - 1.3.2.2 Landes- und Regionalplanung
 - 1.3.2.3 Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)
 - 1.3.2.4 Biotopkartierung und Arten- und Biotopschutzprogramm
 - 1.4 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange bei der Planaufstellung
- 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 2.1 Schutzgut Mensch
 - 2.1.1 Bestandsaufnahme
 - 2.1.2 Auswirkungen der Planung
 - 2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 2.2.1 Bestandsaufnahme
 - 2.2.2 Auswirkungen der Planung
 - 2.3 Schutzgut Boden
 - 2.3.1 Bestandsaufnahme
 - 2.3.2 Auswirkungen der Planung
 - 2.4 Schutzgut Wasser
 - 2.4.1 Bestandsaufnahme
 - 2.4.2 Auswirkungen der Planung
 - 2.5 Schutzgut Luft/Klima
 - 2.5.1 Bestandsaufnahme
 - 2.5.2 Auswirkungen der Planung
 - 2.6 Schutzgut Landschaft
 - 2.6.1 Bestandsaufnahme
 - 2.6.2 Auswirkungen der Planung

zum Flächennutzungsplanentwurf vom 26.03.2018

- 2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 2.7.1 Bestandsaufnahme
 - 2.7.2 Auswirkungen der Planung
- 2.8 Wechselwirkungen
- 2.9 Entwicklungsprognosen
 - 2.9.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
 - 2.9.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
- 2.10 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen
 - 2.10.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung
 - 2.10.2 Kompensationsbedarf und Maßnahmen zum Ausgleich
- 2.11 Planungsalternativen
- 3. Zusätzliche Angaben
 - 3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung
 - 3.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
 - 3.3 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen
- 4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Quellenverzeichnis

Deckblatt

Auszug aus der mit dem Orthophoto überlagerten topographischen Karte DTK , Stand: 10/2014

Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV)

Biotopkartierung Bayern, Juli 2002

Bayerisches Landesamt für Umweltschutz

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Leitfaden, ergänzte Fassung vom Januar 2003

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen

Landschaftsentwicklungskonzept für die Region Oberfranken-Ost (LEK), September 2006

Regierung von Oberfranken

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Stand 01.03.2018

Bayerische Staatsregierung

Regionalplan für die Region Oberfranken-Ost (5)

Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost

Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung vom Januar 2007

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern

Geologische Karte v. Bayern, Blatt 5838/5839, 1:25000

Fledermäuse im Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge

Geschichte, Vorkommen, Bestand, Schutz- und Hilfsmaßnahmen

Autoren: Stefan Schürmann und Christian Strätz

Herausgegeben vom Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge

Erschienen im Oktober 2010

Abschlussdokumentation

„Rückbau ehemalige Porzellanfabrik Müller, 95100 Selb“ vom 12.07 2013

Ing.-Büro GmbH

Dr. D. Pedall

Flurstraße 24

95473 Haag

zum Flächennutzungsplanentwurf vom 26.03.2018

1. Einleitung**1.1 Anlass der Planung**

Die Porzellanfabrik Müller wurde 1880 gegründet. In den Gebäuden wurde bis 1955 Porzellan hergestellt. Etwa ab 1960 wurden die Gebäude dann umgenutzt und Wohnungen eingebaut.

Im Februar 2012 ging der Komplex in das Eigentum der Stadt Selb über und wurde anschließend abgebrochen.

Das Areal soll künftig für Wohnbebauung genutzt werden.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes**1.2.1 Angaben zum Standort**

Der Änderungsbereich befindet sich zwischen der Sedanstraße, der Gebrüder-Netzsch-Straße und der Hartmannstraße.

1.2.2 Beschreibung der Darstellungen des Plans mit Angaben zu den jeweiligen Standorten**1.2.2.1 Gemischte Baufläche (M)**

Die Darstellung der bebauten Bereiche im Westen und Norden wird nicht geändert, da sie der städtebaulichen Planung der Stadt nach wie vor entspricht.

1.2.2.2 Wohnbaufläche (W)

Das früher gewerblich und ab 1960 auch zu Wohnzwecken genutzte Areal wird künftig als WA entwickelt.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet bisher als gemischte Baufläche dargestellt.

1.2.2.3 Grünfläche

Der nördliche Grünzug trennt die Wohnbaufläche optisch vom Werksgelände der ESM und den gemischt genutzten Flächen und schirmt das Wohngebiet gegenüber dem Betriebsgelände der ESM ab.

Die Bedeutung des westliche Grünzuges dient ebenso der Abschirmung der Wohnbebauung gegenüber der Mischnutzung im Westen.

Damit tragen die Grünflächen erheblich zur Qualität des Wohnumfeldes bei.

1.2.3 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

- Gemischte Baufläche: 7.620 m²
- Wohnbaufläche: 20.210 m
- Grünflächen: 7.130 m²

Die Änderung betrifft eine Fläche von ca. 34.960 m²

1.3 Ziele des Umweltschutzes lt. Fachgesetzen und Fachplänen**1.3.1 Fachgesetze**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Weiterhin ist § 1a BauGB anzu-

zum Flächennutzungsplanentwurf vom 26.03.2018

wenden. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. Art. 1 Bayerisches Naturschutzgesetz (Bay-NatSchG) und die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 13 BNatSchG sind u.a. gleichfalls zu beachten.

1.3.2 Fachplanungen**1.3.2.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet überwiegend gemischte Baufläche und in Randbereichen „Fläche für Versorgungsanlagen bzw. geplante Straßenverkehrsfläche dar. Umgeben ist das Plangebiet von gemischten Baufläche und einer Fläche für Versorgungsanlagen. Diese bezieht sich auf das Betriebsgelände der Energieversorgung Selb-Marktredwitz GmbH (ESM) und der Abwasserbetriebe der Stadt Selb (AWS)

1.3.2.2 Landes- und Regionalplanung

Siehe Teil 1 Begründung, Punkt 4.1

1.3.2.3 Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)

Im Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) für die Region Oberfranken-Ost aus dem Jahre 2003 liegt das Plangebiet überwiegend im Gebietstyp „Übrige Flächennutzungen mit begleitenden Leistungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild“.

1.3.2.4 Biotopkartierung und Arten- und Biotopschutzprogramm

Laut Kartierung liegen im Plangebiet keine Biotope.

1.4 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange bei der Planaufstellung

Den Umweltbelangen und Zielen des Umweltschutzes auf Ebene der Flächennutzungsplanes wird durch weitgehenden Erhalt des Grünzuges im Norden Rechnung getragen. Darüber hinaus werden im zugehörigen Bebauungsplan (Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 203 Teil 1) weitergehende Festsetzungen getroffen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bei der folgenden Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen wird in der Regel das Plangebiet zugrunde gelegt. Soweit eine objektive Bewertung der Auswirkungen eine Ausdehnung des Untersuchungsgebiets erfordert, erfolgt im notwendigen Umfang eine Ausweitung des Untersuchungsgebiets. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen basiert im Wesentlichen auf Begehungen, die im Zeitraum von Juni 2005 bis März 2018 durchgeführt wurden, der Geologischen Karte v. Bayern, dem LEK, der Broschüre „Fledermäuse im Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge“ und auf der Biotopkartierung sowie der Artenschutzkartierung.

zum Flächennutzungsplanentwurf vom 26.03.2018

2.1 Schutzgut Mensch**2.1.1 Bestandsaufnahme**

Das ehemals gewerblich genutzte Areal ist zwischenzeitlich saniert. Das erreichte Sanierungsziel genügt einer künftigen Verwendung zu Wohnzwecken.

2.1.2 Auswirkungen der Planung

Die Planung hat keine unzutraglichen Auswirkung auf seine Umgebung. Ebenso sind die Einwirkungen auf das Plangebiet aus dem Umfeld unbedeutend.

Die Planung ist von geringer Erheblichkeit.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**2.2.1 Bestandsaufnahme**

Im Plangebiet und dessen Umgebung wurden bei den Begehungen keinerlei artenschutzrechtlich relevante Arten beobachtet. Geschützten Tier- und Pflanzenarten wurden ebenso nicht festgestellt.

2.2.2 Auswirkungen der Planung

Bei Umsetzung der Planung geht Lebensraum verloren.

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

2.3 Schutzgut Boden**2.3.1 Bestandsaufnahme**

Durch die bisherige bauliche Nutzung der Flächen und der umfangreichen Sanierung fanden bereits bisher erhebliche Eingriffe in den Boden statt.

2.3.2 Auswirkungen der Planung

Damit der Boden seine Filter-, Lebensraum- und Nutzfunktionen erfüllen kann ist es wichtig, dass er nicht durch z. B. Überbauung, Verdichtung, Versiegelung oder Auffüllung verändert wird.

Das Gebiet wird künftig überwiegend dicht bebaut bzw. versiegelt.

Wegen der bereits in der Vergangenheit erfolgten Eingriffe kann davon ausgegangen werden, dass die Auswirkungen der Planung auf den Boden von geringer Erheblichkeit sind.

2.4 Schutzgut Wasser**2.4.1 Bestandsaufnahme**

Südlich des Plangebiets findet sich in etwa 60 m Entfernung ein offenes Fließgewässer (Erkersreuther Bach). Im Plangebiet existieren keine offenen Gewässer.

zum Flächennutzungsplanentwurf vom 26.03.2018

2.4.2 Auswirkungen der Planung

Das Areal war bereits bebaut. Die Planung eröffnet darüber hinaus keine nennenswerte bauliche Nutzung. Die Planung ist daher von geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser.

2.5 Schutzgut Luft/Klima**2.5.1 Bestandsaufnahme**

Laut LEK sind keine Kaltlufttransport- und -sammelwege von der Planung betroffen. Für die Kaltluftproduktion ist das Gebiet von geringer Bedeutung.

2.5.2 Auswirkungen der Planung

Das Areal wird bei Umsetzung der Planung ähnlich dicht bebaut, wie bisher. Die Planung ist daher für das Schutzgut Luft/Klima von geringer Erheblichkeit.

2.6 Schutzgut Landschaft**2.6.1 Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet war vor seiner Sanierung bereits vollständig bebaut. Die Gehölzstrukturen wirken sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

2.6.2 Auswirkungen der Planung

Die ehemaligen Gewerbebauten werden durch Wohnnutzung ersetzt. Die Planung berücksichtigt auch die Gehölzstrukturen. Die Planung ist von geringer Erheblichkeit.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**2.7.1 Bestandsaufnahme**

Im Änderungsbereich bzw. der näheren Umgebung existieren keine Baudenkmäler. Archäologische Denkmäler sind ebenso nicht bekannt.

An Sachgütern existiert im Plangebiet und dessen näherer Umgebung unterschiedlich genutzte Bebauung (Wohnen, Verwaltung und Gesundheit, Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe etc.).

2.7.2 Auswirkungen der Planung

Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter werden nicht gesehen.

Die Planung ist von geringer Erheblichkeit.

2.8 Wechselwirkungen

Nachdem für das Plangebiet Baurecht besteht und der Gehölzbestand berücksichtigt wird, werden darüber hinaus keine weiteren negativen Auswirkungen infolge der Planung gesehen.

zum Flächennutzungsplanentwurf vom 26.03.2018

2.9 Entwicklungsprognosen**2.9.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Bei Durchführung der Planung sind die vorgenannten Auswirkungen zu erwarten.

2.9.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Für die beiden Areale, auf denen jeweils ein Mischgebiet geplant ist, bliebe die derzeitige Situation weitgehend erhalten.

Das Areal der ehemaligen Porzellanfabrik wurde im Hinblick auf eine Nachfolgenutzung saniert. Unterstellt man, dass ohne die Nachfolgenutzung keine Sanierung stattgefunden hätte, wäre es zu einem fortschreitenden Verfall der Gebäude gekommen. Geht man vom derzeitigen Zustand der Fläche aus, käme es zu einer zunehmenden Vergrasung und Verbuschung des Areals.

2.10 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**2.10.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung**

Entsprechende Maßnahmen werden im zugehörigen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 203 Teil 1 geregelt.

2.10.2 Kompensationsbedarf und Maßnahmen zum Ausgleich

Gem. § 21 BNatschG sind u. A. die in Folge einer Bauleitplanung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Zudem ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. In der Folge sind für die Bauleitplanung keinen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

2.11 Planungsalternativen

Ein wesentliches Ziel der Planung ist die Wiedernutzung des Areals der ehemaligen Fabrik. Daher ergeben sich für die Planung keine Alternativen bezüglich der Lage.

3. Zusätzliche Angaben**3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Für den Umweltbericht wurde auf mehrere Begehungen des Gebiets zurückgegriffen.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ in drei Stufen (geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit).

3.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Da viele der Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren, können planungsspezifische Auswirkungen kaum nachgewiesen werden.

zum Flächennutzungsplanentwurf vom 26.03.2018

Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Maßnahmen zur Überwachung werden im Verfahren für den zugehörigen Bauausführungs- und Grünordnungsplan Nr. 203 Teil 1 geregelt.

4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

In dem von der Planung betroffenen Gebiet konnte bereits vorher gebaut werden. Der Bauleitplan hat daher in erster Linie eine steuernde Funktion bezüglich der Nutzung. Zudem werden die Grünflächen berücksichtigt.

Erheblich nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden nicht gesehen. Die nachteiligen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter sind insgesamt von geringer Erheblichkeit.

Aufgestellt:

Selb, 26.03.2018

SG Stadtplanung

Stadtbauamt

Stadt Selb

S i l l e r
Stadtplaner

R e s c h
Leitender Baudirektor

P ö t z s c h
Oberbürgermeister