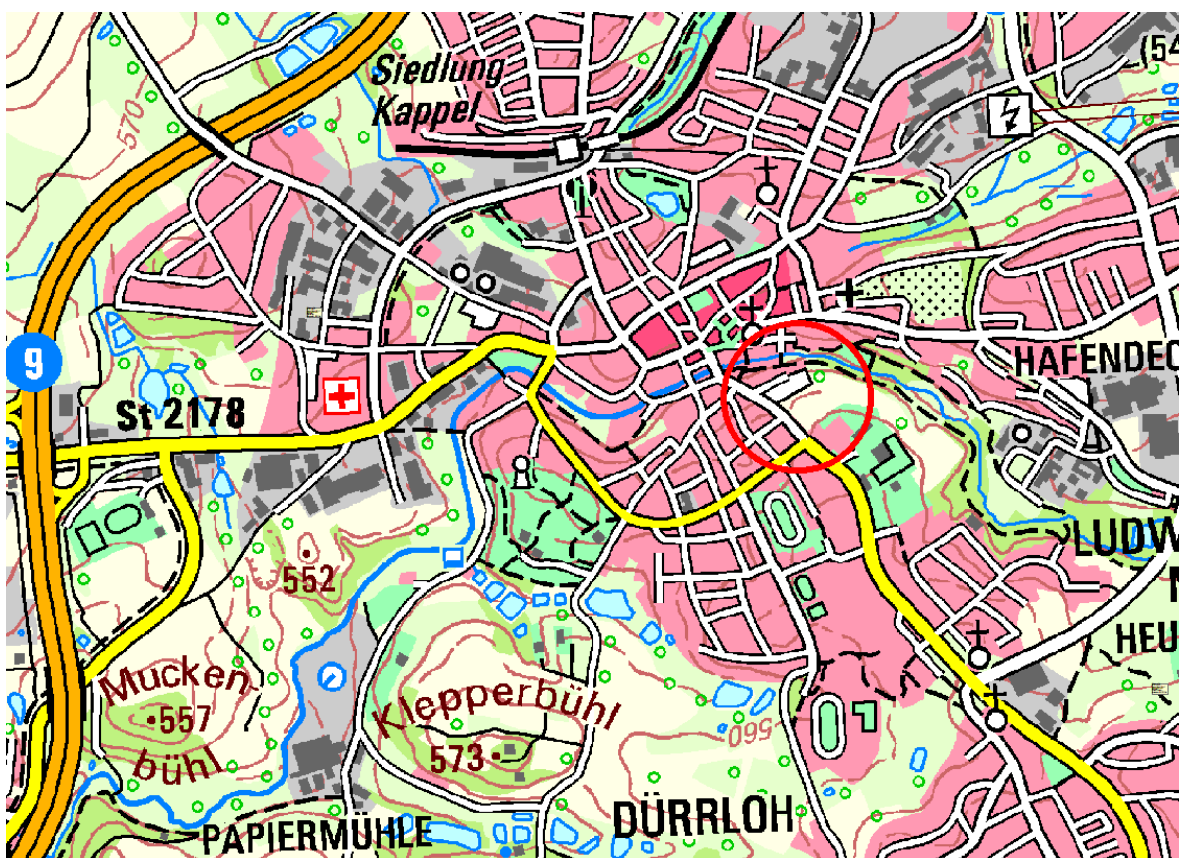


zur Bebauungsplanänderung

Änderung des
Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 162
Für das Sondergebiet „Hotel“ am Zeidlersberg



Begründung zum Entwurf für die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

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

zur Bebauungsplanänderung

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
 - 4.2 Flächennutzungsplan
 - 4.3 Sonstige Planungen
 - 4.3.1 Landschaftsentwicklungskonzept
 - 4.3.2 Biotopkartierung
 - 4.3.3 Artenschutz und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung
5. Denkmalschutz
6. Zwecke und Ziele der Planung
 - 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 6.1.1 Erschließung
 - 6.1.2 Art der baulichen Nutzung
 - 6.1.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.1.4 Bauweise
 - 6.1.5 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.2 Grünordnung
 - 6.2.1 Grünordnerische Festsetzungen
 - 6.2.1.1 Erhaltungsgebot für Einzelbäume
 - 6.2.1.2 Mindestpflanzgebot
 - 6.2.1.3 Öffentliche Grünflächen
 - 6.2.1.4 Versiegelung des Grundstücks
 - 6.2.2 Nachrichtliche Hinweise
 - 6.2.2.1 Nachtfalterfreundliche Lampentypen
 - 6.2.2.2 Begrünung größerer Mauerflächen
 - 6.2.2.3 Niederschlagswasser
7. Altlasten
8. Löschwasserversorgung
9. Eingriffsregelung und Umweltbericht
10. Kosten
11. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

zur Bebauungsplanänderung

Quellenverzeichnis

Deckblatt (Kartenauszug)
Topographische Karte
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 01.03.2018
Bayerische Staatsregierung

Biotopkartierung Bayern, Juli 2002
Bayerisches Landesamt für Umweltschutz

Artenschutzkartierung Bayern
Kurzliste, Stand: 01.12.2016
Bayer. Landesamt für Umwelt

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 2003
Regierung von Oberfranken

Geoportal Bayern
Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV)

zur Bebauungsplanänderung

1. Plangebiet**1.1 Lage und Beschreibung des Plangebiets**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. Die Stadt gehört der Region 5 – Oberfranken Ost an. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Stadt Selb als gemeinsames Oberzentrum mit der Stadt Asch eingestuft und liegt in der Gebietskategorie „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“.

Die überregionale verkehrstechnische Anbindung von Selb ist durch die Lage an der Bundesautobahn A 93 (Hof – Regensburg) mit zwei Anschlussstellen als gut zu beurteilen, wobei die Anbindung in Ost-West-Richtung nicht optimal ist. Innerhalb der Region ist die Stadt Selb über Staatsstraßen und das untergeordnete Straßennetz gut eingebunden. Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang auch der Grenzübergang (Selb – Asch) nach Tschechien.

An das Schienennetz ist Selb bereits derzeit über eine Regionalbahnstrecke mit Hof und Tschechien angebunden. Die Verkehrsgemeinschaft Fichtelgebirge (VGF) verbindet Selb mit den Städten Hof, Marktleuthen, Marktredwitz, Schirnding, Schönwald und Wunsiedel mittels Buslinien. Zusätzlich bestehen eine Buslinie nach Asch und eine innerörtliche Buslinie.

Plangebiet

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum südöstlich des Rosenthal-Theaters.

Das Plangebiet fällt von Südost nach Nordwest von etwa 560 m üNN auf 550 m bis 543 m.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Selb sind von der Planung betroffen:
Fl.-Nrn.: 698, 699, 700, 701 (TF), 839 (TF) und 840 (TF).

Insgesamt umfasst der Änderungsbereich des Bebauungsplanes eine Fläche von 13.250 m².

1.2 Flächenbilanz

- Allgemeines Wohngebiet = 3.056 m²
- Straßenverkehrsfläche = 3.415 m²
 - davon 2.272 m² mit Zweckbestimmung: öffentlicher Parkplatz
- Sondergebiet (SO) Hotel = 3.622 m²
- Öffentlich Grünflächen = 3.157 m²
 - davon 2.635 m² mit der Zweckbestimmung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

2. Anlass der Planung

Für das Baugebiet existiert seit Juni 1995 ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der bereits ein Sondergebiet „Hotel“ vorsieht. Seit dieser Zeit wird vergeblich versucht, für das Gelände einen geeigneten Investor zu finden, der die Fläche entsprechend bebaut.

Seit geraumer Zeit hat nun ein potentieller Investor das Areal reserviert, der zwischenzeitlich auch ein entsprechendes Konzept für die Nutzung des Gebiets vorgelegt hat. Der Stadtrat hat diesbezüglich nun am 24.03.2021 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen, bei der die heutigen Ansprüche für einen Derartigen Bebauungsplan berücksichtigt werden.

zur Bebauungsplanänderung

Die Planung ist auch eine Reaktion auf die zunehmende Forderung nach guten und gehobenen Übernachtungsmöglichkeiten in Selb, die nicht zuletzt seitens der ortsansässigen Wirtschaftsbetriebe, die häufig ja international tätig sind und adäquate Hotelzimmer für ihre Gäste benötigen, erhoben wird.

3. Planungsgrundlage

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte des Vermessungsamtes Wunsiedel erstellt.

4. Verhältnis zu anderen Planungen

4.1 Landes- und Regionalplanung

Fachliche Ziele des Regionalplans

IV. Gewerbliche Wirtschaft - 3.5.4

- In den Oberzentren, möglichen Oberzentren sowie in den Mittelzentren soll eine Intensivierung des Städtetourismus und des Geschäftsreiseverkehrs angestrebt werden.
- Es soll darauf hingewirkt werden, die Einrichtungen zur Veranstaltung von Tagungen und Kongressen zu erweitern und verstärkt zu nutzen sowie insbesondere in den grenznahen Gemeinden der Region weitere Hotelbetriebe gehobener Qualität zu errichten.

V. Arbeitsmarkt - Ziel 3 Entwicklung der regionalen Arbeitsmärkte (Auszug)

Arbeitsmarktpolitische Maßnahmen, insbesondere Ausbildungs-, Fortbildungs- und Umschulungsmaßnahmen, sollen die angestrebte Entwicklung der Wirtschafts- und Sozialstruktur in den regionalen Arbeitsmärkten unterstützen. Sie sollen dazu beitragen, im Mittelbereich Selb nachhaltig und vordringlich das Arbeitsplatzangebot und die Branchenstruktur zu verbreitern und den Dienstleistungssektor zu stärken.

Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...]

zur Bebauungsplanänderung

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiets Sonderbaufläche (siehe unten) mit der Zweckbestimmung Hotel dar.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

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 liegt das Plangebiet überwiegend im Gebietstyp „Übrige Flächennutzungen mit begleitenden Leistungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild“.

Im Gebietstyp „Übrige Flächennutzungen mit begleitenden Leistungen...“ sollen Belastungen von Natur und Landschaft vermindert und ökologische Funktionen wieder gestärkt werden.

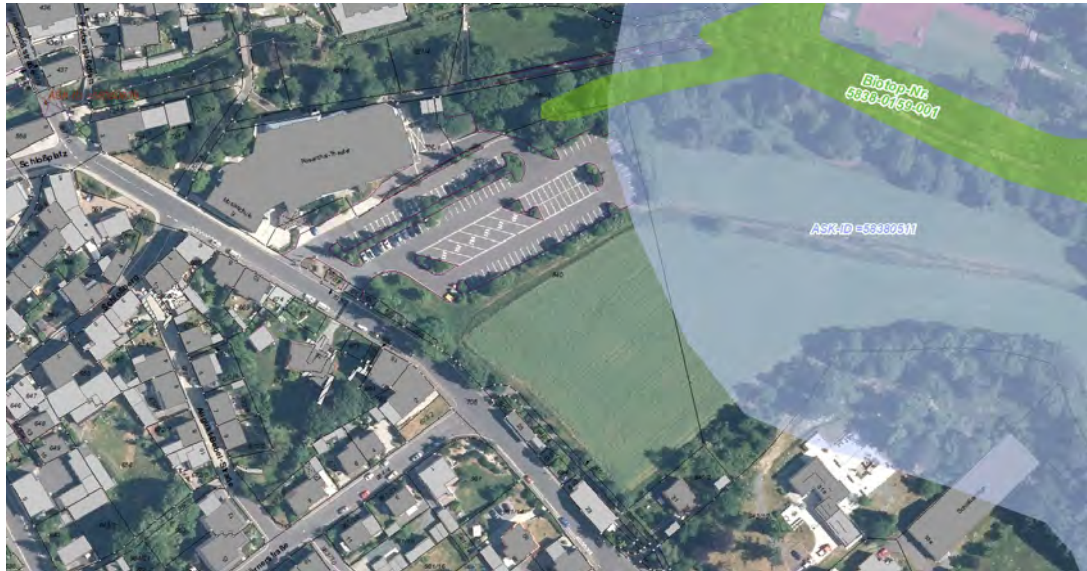
Insbesondere sollen u. a.:

- Naturnahe Siedlungslebensräume erhalten,
- der biologische Verbund von Siedlungslebensräumen verbessert,
- die Grundwasserneubildung gefördert,
- Freiflächen erhalten und neu geschaffen,
- Grünverbindungen in die freie Landschaft entwickelt und
- Dachbegrünungen, flächensparende Bauweisen und die Nutzung alternativer Energien gefördert werden.

(Auszug aus dem LEK, Seiten 473 und 474)

zur Bebauungsplanänderung

4.3.2 Biotopkartierung



Auszügen aus der Biotopkartierung Bayern vom Juli 2002 und der Artenschutzkartierung (LfU 12/16), überlagert mit der digitalen Flurkarte und dem Orthophoto vom Juni 2019 des LDBV

Im Norden reicht das Plangebiet an das kartierten Biotop Nr. 5838-0159-001 – Selb mit begleitenden Gehölzsaum - heran.

Der Bebauungsplan sieht hier aber eine öffentliche Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vor. Unzuträgliche Auswirkungen der Planung auf die Biotopfläche werden nicht gesehen.

4.3.3 Artenschutz und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Im Osten tangiert das Plangebiet die ASK-Fläche Nr. 58380511 (Grünspecht – *Picus virides*). Der Bebauungsplan sieht aber auch hier eine großzügige öffentliche Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vor.

Änderungen in Natur und Landschaft infolge der Planung betreffen in erster Linie intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Auswirkungen der Planung auf den Grünspecht dürften daher eher unerheblich sein, zumal die Änderung des Ursprünglichen Bebauungsplanes sogar eine Rücknahme der überbaubaren Grundstücksflächen und stattdessen eine Ausweitung der öffentlichen Grünfläche vorsieht.

5. Denkmalschutz

Südwestlich des Plangebiets, lediglich getrennt durch einen Fußweg und eine schmale öffentliche Grünfläche, findet sich das in der Denkmalliste erfasste Anwesen Hohenberger Straße 23

(sog. Pechhütte, Kleinhaus mit Satteldach, weit vorgezogener Dachfuß, im Kern wohl 18. Jh.).

Eine Gefährdung des Baudenkmals infolge von Baumaßnahmen, die durch die Planung ermöglicht werden, ist bei adäquaten Sicherungsmaßnahmen, die situationsabhängig durchaus erforderlich sein können, nicht zu befürchten. Mit optischen Einflüssen auf das Baudenkmal durch die bis zu viergeschossige Bebauung ist jedoch zu rechnen

Eine kleine Teilfläche des Plangebiets wird im Westen von einer als Bodendenkmal (Nummer D-4-5838-0030) kartierten Fläche überlagert. Der Bebauungsplan setzt für dieses an die Hohenberger Straße anschließende Areal eine öffentliche Grünfläche bzw. eine Teilfläche des SO vor.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist hier eine denkmalpflegerische Erlaubnis gem. Art 7

zur Bebauungsplanänderung

BayDSchG notwendig. Diese ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
Für das übrige Plangebiet ist Art. 8 BayDSchG zu beachten.

6. Zwecke und Ziele der Planung**6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen****6.1.1 Erschließung**

Zur überregionalen Anbindung der Stadt Selb siehe die diesbezüglichen Ausführungen zur Standortgemeinde.

Innerörtlich ist das Gebiet über die Hohenberger Straße an den Christian-Höfer-Ring und darüber wiederum an das überregionale Straßennetz angebunden.
Die Erschließung der Baugebiete erfolgt über den Parkplatz des Rosenthal-Theaters, der als Ortsstraße gewidmet ist. Der Bebauungsplan setzt hier eine öffentliche Straßenverkehrsfläche fest.

Die Versorgung des Gebiets mit Energie und Wasser erfolgt über die bestehenden Netze der ESM (Energieversorgung Selb-Marktredwitz GmbH).

Die Abwassertechnische Erschließung des Plangebiets erfolgt im Mischsystem.

6.1.2 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet – WA – nach § 4 BauNVO und ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Hotel, Gastronomie und Verwaltung fest.

Für das WA werden dabei jedoch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Für das SO definiert der Bebauungsplan, dass hier Hotels, Schank- und Speisewirtschaften, Ärztehäuser und Bürogebäude zulässig sind. Die Anzahl der Hotelbetten wird dabei jedoch auf maximal 200 und die Anzahl der Zimmer auf maximal 120 begrenzt.

Wegen der geringen Größe des SO ist nicht damit zu rechnen, dass hier mehrere Betreiber für ein Hotel konkurrieren werden. Die Begrenzung der Betten- bzw. Zimmerzahl ist daher vertretbar, da in der Folge keine sogenannten „Windhund-Rennen“ zu besorgen sind, also keine Gefahr besteht, dass der erste Interessent die maximal zulässigen Kontingente ausschöpft und dann das übrige Gebiet nicht mehr nutzbar wäre.

Die weiterhin im SO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften werden als sinnvolle Ergänzung zum Hotelbetrieb gesehen.

Durch die Konzentration von Ärzten in der Innenstadt könnte die medizinische Versorgung der Bevölkerung optimiert werden. Unter Umständen könnte dadurch auch der Hotelbetrieb profitieren.

Im geplanten Zusammenhang ist für die Stadt auch ein Verwaltungsbau noch vorstellbar, der letztlich nicht im Widerspruch zur Hotelnutzung stehen würde. Weitere Nutzungen sind jedoch, um den Hotelbetrieb nicht zu beeinträchtigen, sind weitere Nutzungen seitens der Stadt nicht gewünscht. Die Stadt entscheidet sich daher bewusst für ein SO und nicht für z.B. Mischgebiet (MI), da gewerbliche Nutzungen oder aber auch Wohnnutzung wegen ihres denkbaren Störpotentials bzw. ihrem Schutzanspruch dem Hotelbetrieb entgegenstehen können.

Das WA soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Daher werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Damit wird zum einen ein Vordringen der Hotellerie in das WA unterbunden und zum anderen wird die Größe (Leistungsfähigkeit) des Hotelstandorts bezogen auf das Plangebiet kalkulierbar. Nur so ist z.B. eine ernsthafte Vorprüfung nach Anlage 3 UVP-Gesetz überhaupt machbar. Anlagen für die Verwaltung sind ja

zur Bebauungsplanänderung

bereits im angrenzenden SO zulässig, sodass aufgrund der engen örtlichen Situation darüber hinaus ein Vordringen in das WA nicht gewünscht ist. Für zeitgemäße Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist das WA wegen der geringen Größe ohnedies nicht geeignet.

6.1.3 Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen definiert.

6.1.4 Bauweise

Der Bebauungsplan setzt für das WA die offene und für das SO eine abweichende Bauweise fest.

Durch die abweichende Bauweise im SO, bei der unter Einhaltung der Abstandsflächen Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind, soll der Bau wirtschaftlich sinnvoller Hotelgrundrisse erleichtert werden.

6.1.5 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan - wie bisher - bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (VG).

Bei der Festsetzung der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse erfolgt im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan eine Erhöhung um ein weiteres Vollgeschoss, sodass künftig im gesamten Plangebiet vier VG zulässig sind. Dies korrespondiert mit der vereinzelt auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Hohenberger Straße vorhandenen Bebauung.

Erwähnt wird an dieser Stelle, dass bereits im März 2003 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan als Satzung beschlossen wurde, der sogar ein Untergeschoss und vier weitere Vollgeschosse zugelassen hätte. Der Bebauungsplan wurde letztlich aber nicht rechtskräftig gemacht.

Für GRZ und GFZ schöpft der Bebauungsplan die vorgegebenen Höchstgrenzen der BauNVO aus. Damit soll die bestmögliche Grundstücksnutzung ermöglicht und dadurch letztlich Flächenverbrauch reduziert werden.

6.2 Grünordnung

Nach Art. 4 Abs. 2 BayNatschG (Bayerisches Naturschutzgesetz) sind Grünordnungspläne von der Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Die im Zeichenteil des Bebauungsplans festgesetzten Grünflächen dienen wesentlich einer schonenden Einbindung des Baugebiets in die Landschaft bzw. dem Erhalt des Ortsbildes. Gleichzeitig wird dadurch der Eingriff in Natur und Landschaft infolge der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung gemindert.

6.2.1 Grünordnerische Festsetzungen und nachrichtliche Hinweise

6.2.1.1 Erhaltungsgebot für Einzelbäume

Festsetzung

Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume entlang der Hohenberger Straße sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang sind diese durch autochthone Gehölze zu ersetzen.

Gesetzliche Grundlage für die Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Ziel und Begründung

Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume an der Hohenberger Straße prä-

zur Bebauungsplanänderung

gen in diesem Bereich maßgeblich das Ortsbild.

Bei der Festsetzung wurde bewusst darauf verzichtet, die selbe Baumart, die betroffen ist, zu ersetzen. In Anbetracht der aktuellen Entwicklung bei heimischen Baumarten infolge der Klimaveränderung wäre eine derartige Festsetzung u.U. nicht zielführend.

6.2.1.2 Mindestpflanzgebot

Festsetzung

Je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein autochthoner Baum / Strauch auf dem Grundstück zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgehende Gehölze sind zu ersetzen.

Gesetzliche Grundlage für die Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.

Ziel und Begründung:

Mit der Festsetzung soll eine gute Durchgrünung der Baugebiete erreicht werden. Für die Baugebiete wird bewusst darauf verzichtet, Flächen für die Erfüllung des Pflanzgebotes vorzugeben. Damit soll die Akzeptanz der Festsetzung erhöht und die Flächennutzung möglichst gering eingeschränkt werden. Darüber hinaus entspricht die Festsetzung nicht zuletzt durch die Vorgabe von Gehölzarten auch dem Gebot der Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

In Anbetracht der aktuellen Entwicklung bei heimischen Baumarten infolge der Klimaveränderung wird auch hier auf die Vorgabe von Gehölzarten verzichtet.

6.2.1.3 Öffentliche Grünflächen

Die bereits bisher im Nordenosten des Geltungsbereiches festgesetzte öffentliche Grünfläche bleibt weitgehend erhalten und wird entlang der gesamten ostwärtigen Begrenzung des Plangebiets ausgedehnt. Zudem wird sie als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Gesetzliche Grundlage für die Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB.

Ziel und Begründung:

Die im Zeichenteil des Bebauungsplans festgesetzte öffentlichen Grünflächen im Osten des Plangebiets dient der Arrondierung des Baugebiets zur freien Landschaft hin und trägt wesentlich zur schonenden Einbindung des Baugebiets in den angrenzenden Naturraum bei. Wesentlich ist auch ein positiver Einfluss auf die Qualität des Umfelds der Baugebiete. Die Grünfläche im Westen dient dem Erhalt des Ortsbildes in diesem Bereich.

Wegen der aktuellen Entwicklung bei heimischen Baumarten infolge der Klimaveränderung wird auch hier auf die Vorgabe von Gehölzarten verzichtet.

6.2.1.4 Versiegelung des Grundstücks

Festsetzung

Der Versiegelungsgrad auf privaten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Befestigte Flächen sind möglichst in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise (z. B. Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster) anzulegen.

Gesetzliche Grundlage für die Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Ziel und Begründung:

Die Festsetzung entspricht dem Gebot der Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

6.2.2 Nachrichtliche Hinweise

6.2.2.1 Nachtfalterfreundliche Lampentypen

Bei der Außenbeleuchtung sollen vorzugsweise für Insekten schonende Lampentypen verwendet werden. Der Beleuchtungskörper ist so abzuschirmen, dass keine Reusenwir-

zur Bebauungsplanänderung

kung besteht.

Ziel und Begründung:

Unangepasste Außenbeleuchtungen führen zum Verlust vieler, auch geschützter Insekten. Durch Verwendung entsprechender Lampentypen kann dem entgegengewirkt werden.

6.2.2.2 Begrünung größerer Mauerflächen

Größere Wand- und Mauerflächen sind möglichst zu begrünen. Flachdächer sind nach Möglichkeit extensiv zu begrünen. Hierbei sollen heimische Kräuter- und Grassamen bevorzugt verwendet werden. Bei der Pflege ist auf Dünger und Pflanzenschutzmittel zu verzichten.

Ziel und Begründung:

Der Hinweis basiert auf dem Gebot zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

6.2.2.3 Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist möglichst auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Dort wo dies nicht möglich ist, ist die Sammlung der Niederschläge in Zisternen und eine anschließende Verwendung zu gärtnerischen Zwecken anzustreben.

Ziel und Begründung:

Der Hinweis basiert auf dem Gebot zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

6.2.2.4 Versiegelung des Grundstücks

Der Versiegelungsgrad auf den Grundstücken ist so gering wie möglich zu halten. Befestigte Flächen sind möglichst in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise (z. B. Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster) anzulegen.

Ziel und Begründung

Die Festsetzung entspricht dem Gebot der Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

7. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

8. Löschwasserversorgung

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird im Bezug zur bisherigen Planung, die ja bereits ein SO „Hotel“ zum Gegenstand hatte, keine Erhöhung des bisherigen Löschwasserbedarfs bewirkt. Nach einer überschlägigen Ermittlung wird von einem Bedarf (Anzahl der zul. VG >1, zul. GFZ = 2,4, feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassung, harte Bedachung) von 96 m³/h ausgegangen.

Nach Auskunft der ESM könne für Feuerlöschzwecke zur Abdeckung des Grundschutzes von einem Richtwert in Höhe von ca. 192 m³/h an dem grün gekennzeichneten Hydranten Nr. 2216 in der Versorgungszone 2 (siehe nachfolgenden Hydrantenplan) ausgegangen werden. Der Hydrant Nr. 2215, der sich direkt neben dem Hydrant Nr. 2216 befindet, stehe für die Entnahme von Löschwasser nicht zur Verfügung, da sich dieser genau zwischen 2 Versorgungszonen befindet.

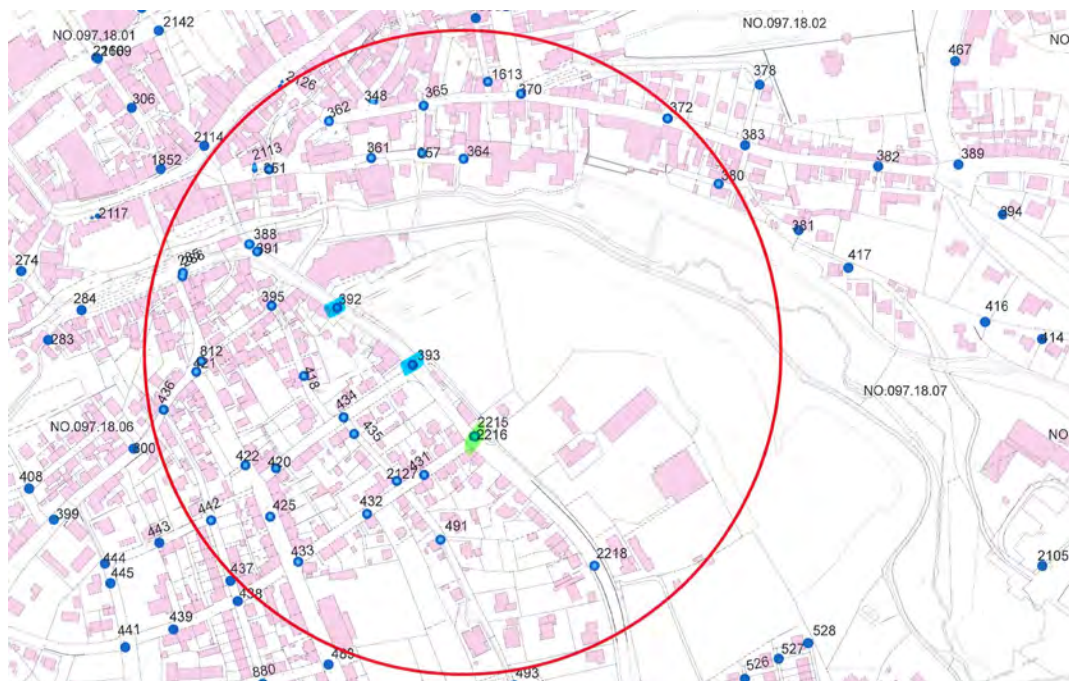
Zusätzlich zu vorgenannter Entnahmemenge könne aus der Versorgungszone 3 eine Löschwassermenge in Höhe von ca. 48 m³/h an einem der blau gekennzeichneten Hydran-

zur Bebauungsplanänderung

ten (Nr. 392 oder 393) entnommen werden. Möglich sei auch, dass die Löschwassermenge auf die beiden gekennzeichneten Hydranten aufgeteilt wird.

Die angegebenen Löschwassermengen können für die Dauer von zwei Stunden bei mindestens 1,5 bar im Sinne des DVGW-Arbeitsblattes W 405 entnommen werden.

Die Entnahmemenge an den Hydranten sei von weiteren am Trinkwassernetz angeschlossenen Verbrauchern abhängig und könne entsprechenden Schwankungen unterliegen.



Hydrantenplan

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Löschwassermenge kann davon ausgegangen werden, dass selbst für den Fall einer Erhöhung des Löschwasserbedarfs die Grundversorgung gesichert ist.

9. Eingriffsregelung und Umweltbericht

Gem. § 18 Abs. 1 BNatschG sind u. a. die infolge einer Bauleitplanung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, in den Fällen, in denen durch den jeweiligen Bebauungsplan weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO ermöglicht werden, als bereits erfolgt (im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) oder als zulässig. Ein Ausgleich ist folglich für die vorliegende Bauleitplanung nicht erforderlich.

Der Umweltbericht entfällt gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB.

10. Kosten

Infolge der Planänderung entstehen mit Ausnahme der Kosten für das Änderungsverfahren keine weiteren Kosten

zur Bebauungsplanänderung

13 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- das Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änd. weiterer Gesetze vom 8.8.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2020
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) Vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 5 G zur Änd. des UmweltschadensG, des UmweltinformationsG und weiterer umweltrechtlicher Vorschriften vom 25.2.2021
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz - BayDSchG) vom 25. Juni 1973, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. April 2021
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung – UVPG
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021

Aufgestellt: Selb, 10.05.2021

SG Stadtplanung

Stadtbauamt

Stadt Selb

S I L L E R

R E S C H

P Ö T Z S C H

Stadtplaner

Leitender Baudirektor

Oberbürgermeister