

zum Planentwurf vom 07.12.2022

**Änderung des
Flächennutzungsplanes Nr. 2022/3
im Bereich der
Flurstücke 2276/9 und 2283 (jeweils Teilflächen)
nördlich der Lorenz-Hutschenreuther-Straße**



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

Bearbeitung:

Bebauungsplan:

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

zum Planentwurf vom 07.12.2022

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/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 der Planung

6. Erschließung

7. Altlasten

8. Immissionsschutz

9. Eingriffsregelung

10. Kosten

11. Rechtsgrundlagen

zum Planentwurf vom 07.12.2022

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 2020

Bayerische Staatsregierung

Biotopkartierung Bayern, Juli 2002

Bayerisches Landesamt für Umweltschutz

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

Bayerisches Landesamt für Umwelt

Landschaftsentwicklungskonzept für die Region Oberfranken-Ost (LEK),

September 2003

Regierung von Oberfranken

Artenschutzkartierung Bayern

Bayer. Landesamt für Umwelt

(Ortsbezogene Nachweise), Kurzliste, Stand: 01.12.2016

Biotopkartierung Bayern, Juli 2002

Bayerisches Landesamt für Umwelt

zum Planentwurf vom 07.12.2022

1 Plangebiet

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.

Plangebiet

Das Plangebiet liegt im östlichen Stadtgebiet nördlich der Einmündung der Lorenz-Hutschenreuther-Straße in den Christian-Höfer-Ring.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Selb sind von der Planung betroffen:
Nrn.: 2276/9 und 2283

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 96.545 m², also etwa = 9,65 ha.

1.1 Flächenbilanz

ALT	NEU	Fläche
SO Baumarkt	Gewerbliche Baufläche	3.195 m ²

2 Anlass der Planung

Anpassung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Deckung des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen.

3 Planungsgrundlage

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte des Vermessungsamtes Wunsiedel, Stand Mai 2022 erstellt.

4 Verhältnis zu anderen Planungen

4.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt gehört der Region 5 – Oberfranken Ost an. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist die Stadt Selb als gemeinsames Oberzentrum mit der Stadt Asch eingestuft und liegt in der Gebietskategorie Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

4.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Aktuell stellt der Flächennutzungsplan für das Plangebiet „Sondergebiet mit Zweckbestimmung Baumarkt“ dar.

Der Landschaftsplan enthält für das Plangebiet keine weiteren Darstellungen.

4.3 Sonstige Planungen

4.3.1 Landschaftsentwicklungskonzept

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

zum Planentwurf vom 07.12.2022

4.3.2 Biotopkartierung

Durch die Planung werden keine kartierten Flächen berührt bzw. beeinträchtigt.

4.3.3 Artenschutz und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Für das Plangebiet enthält die Artenschutzkartierung Bayern keine Einträge.

5. Denkmalschutz

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

6. Ziele der Planung

Deckung des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen.

7. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

8. Immissionsschutz

Durch die Planung sind keine unzutraglich erhöhten Schallemissionen zu erwarten.

9. Eingriffsregelung und Umweltbericht

Gem. § 18 BNatschG sind u. A. die in Folge einer Bauleitplanung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Für die vorliegende Planung ist dies zutreffend. Nähere Angaben können dem Umweltbericht entnommen werden.

10. Kosten

Durch die Bauleitplanung werden keine Folgekosten begründet.

11. Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.04
- 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)
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom 26.08.1998, zuletzt geändert durch ÄndVwV vom 1.6.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.03.2019

zum Planentwurf vom 07.12.2022

Aufgestellt: Selb, 07.12.2022

Siller
Stadtplanar