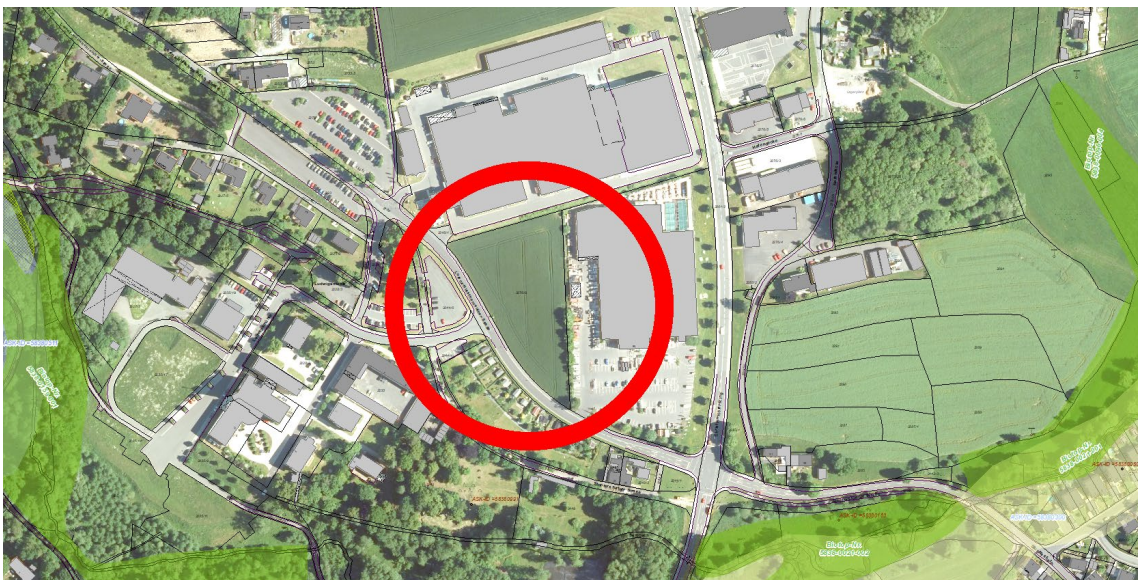


zum Plankonzept vom 07.12.2022

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



Plangebiet und angrenzendes Areal, Biotopflächen überlagert mit dem Orthophoto (Stand Mai 2011)

- Teil 1 Begründung zum Konzept für den Bebauungs- und Grünordnungsplan  
Teil 2 **Umweltbericht** zum Konzept für den Bebauungs- und Grünordnungsplan

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, Arten- und Biotopschutzprogramm und Natura 2000-Gebiete
  - 1.4 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange bei der Planaufstellung
- 2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB)
  - 2.1 Schutzgut Mensch
    - 2.1.1 Bestandsaufnahme
    - 2.1.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung während der Bau- und Betriebsphase
  - 2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
    - 2.2.1 Bestandsaufnahme
    - 2.2.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung während der Bau- und Betriebsphase
  - 2.3 Schutzgut Boden
    - 2.3.1 Bestandsaufnahme
    - 2.3.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung während der Bau- und Betriebsphase
  - 2.4 Schutzgut Wasser
    - 2.4.1 Bestandsaufnahme
    - 2.4.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung während der der Bau- und Betriebsphase

zum Plankonzept vom 07.12.2022

---

- 2.5 Schutzgut Luft und Klima
  - 2.5.1 Bestandsaufnahme
  - 2.5.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung während der Bau- und Betriebsphase
  
- 2.6 Schutzgut Landschaft
  - 2.6.1 Bestandsaufnahme
  - 2.6.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung während der Bau- und Betriebsphase
  
- 2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
  - 2.7.1 Bestandsaufnahme
  - 2.7.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung während der Bau- und Betriebsphase
  
- 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 Art und Menge an Emissionen und der damit verbundenen Belästigungen
  - 2.10.1 Schadstoffe
  - 2.10.2 Lärm
  - 2.10.3 Erschütterungen
  - 2.10.4 Licht
  - 2.10.5 Wärme
  - 2.10.6 Strahlung
  
- 2.11 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung
  
- 2.12 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen während der jeweiligen Bau- und Betriebsphase bei Umsetzung der Planung
  - 2.12.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung während der jeweiligen Bau- und Betriebsphase bei Durchführung der Planung
  - 2.12.2 Kompensationsbedarf und Maßnahmen zum Ausgleich
  
- 2.13 Planungsalternativen
  
- 2.14 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind
  - 2.14.1 auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
  - 2.14.2 auf die Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete
  - 2.14.3 auf den Menschen und seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt
  - 2.14.4 auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
  - 2.14.5 Wechselwirkungen
  
- 3. Zusätzliche Angaben

zum Plankonzept vom 07.12.2022

---

- 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

Anhang

zum Plankonzept vom 07.12.2022

---

## **1. Einleitung**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Im Mai 1995 wurde für das Areal der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr.161 rechtskräftig, mit dem der Bebauungsplan Nr. 145 überplant wurde und der für seinen Geltungsbereich ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Baumarkt festsetzt. Auf dem größten Teil dieser SO-Fläche (Flurstück Nr. 2283 der Gemarkung Selb) wurde bereits 1995 ein Baumarkt verwirklicht. Lediglich eine relativ kleine Teilfläche des SO, die sich auf das Flurstück Nr. 2276/9 erstreckt, blieb seitdem ungenutzt, wird also nicht für Zwecke des Baumarktes verwendet. Mit der vorliegenden Bebauungsplanaufhebung bzw. Änderung wird die Fläche wieder der ursprünglich geplanten Art der baulichen Nutzung, nämlich GI(e), zugeführt.

### **1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes**

#### **1.2.1 Angaben zum Standort**

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

#### **1.2.2 Beschreibung der Darstellung des Flächennutzungsplans mit Angaben zu den jeweiligen Standorten**

##### **Sondergebiet Baumarkt**

Mit vorliegender Flächennutzungsplanänderung wird eine Teilfläche des bisherigen Sondergebiets wieder als gewerbliche Baufläche dargestellt.

#### **1.2.3 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden**

Von der Flächennutzungsplanänderung betroffene Fläche: 3.195 m<sup>2</sup>

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 3.195 m<sup>2</sup>, also ca. 0,32 ha.

## **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 (siehe Anhang) zu berücksichtigen. Weiterhin ist § 1a BauGB (siehe Anhang) anzuwenden. Demnach 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) – siehe Anhang - bzw. Art. 1 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) und die Grundsätze des Natur-

zum Plankonzept vom 07.12.2022

---

schutzes und der Landschaftspflege gem. § 13 BNatSchG sind gleichfalls zu beachten.

### **1.3.2 Fachplanungen**

#### **1.3.2.1 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan enthält für das Plangebiet keine Aussagen.

#### **1.3.2.2 Landes- und Regionalplanung**

Die Ziele (Z) des Landesentwicklungsprogramms sind von allen öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts gemäß Art. 3 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten. Die Grundsätze (G) enthalten Aussagen, die von allen öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts gemäß Art. 3 BayLplG bei Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind. (Auszug aus dem LEP – Visionen Bayern 2025 – Umsetzung der Visionen)

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern sind u. a. folgende, für die vorliegende Bauleitplanung maßgebliche Ziele und Grundsätze für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen enthalten:

##### 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

###### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

##### 1.2 Demographischer Wandel

###### 1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten  
- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen, [...] genutzt werden.

##### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Im Regionalplan sind folgende für die Planung relevante Ziele und Grundsätze formuliert:

zum Plankonzept vom 07.12.2022

---

### 1.3 Mittelbereiche Hof, Naila, Kulmbach, Selb, Marktredwitz/Wunsiedel und Münchberg

Die Struktur der Mittelbereiche Hof, Kulmbach, Naila und Selb ist zur Erhaltung gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen, [...] nachhaltig zu stärken.

Insbesondere sollen in allen Mittelbereichen einer weiteren Abwanderung entgegengewirkt und die Voraussetzungen für eine Zuwanderung verbessert werden.

#### 2.1 Arbeitsplatzangebot

In allen Teilen der Region soll eine Ausweitung des Arbeitsplatzangebots angestrebt werden. Insbesondere soll auf eine weitere qualitative Verbesserung der Arbeitsplätze, vor allem im Dienstleistungsbereich, hingewirkt werden.

Im Einzelnen sollen folgende Verbesserungen angestrebt werden:

[...]

im Mittelbereich Selb eine Verbreiterung und Differenzierung des Arbeitsplatzangebots durch Auffächerung der Branchenstruktur und Verstärkung des Dienstleistungsbereichs.

#### 1.3.2.3 **Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)**

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“.

(Auszug aus dem LEK, siehe auch Punkt 4.3.1 der Begründung)

#### 1.3.2.4 **Biotopkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm und Natura 2000-Gebiete**

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

Im Plangebiet und dessen Umgebung sind laut Artenschutzkartierung (ASK) keinerlei artenschutzrechtlich relevante Arten beheimatet.

Die nächstgelegene FFH-Fläche findet sich nördlich des Plangebiets in etwa 750 m Entfernung. Es handelt sich dabei um das Gebiet Nr. 5838-371.04 - Habitate des Skabiosen-Scheckenfalters bei Selb. Aufgrund der Entfernung und der geringen Flächengröße des Änderungsbereiches lassen sich unzuträgliche Auswirkungen auf das Gebiet ausschließen. Selbst bei einer Betrachtung gemeinsam mit den Gewerbeflächen nördlich und südlich des Plangebiets sind infolge der Entfernung keine entsprechenden Auswirkungen zu erwarten.

zum Plankonzept vom 07.12.2022

---

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

Die Umweltbelange und die Ziele des Umweltschutzes werden bei der Planung im Wesentlichen wie folgt berücksichtigt:

- Pflanzgebote für die Weiterführung der Allee entlang der Lorenz-Hutschenreuther-Straße

### **2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB)**

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 bis August 2022 durchgeführt wurden, auf der Biotopkartierung und der Artenschutzkartierung.

Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung erfolgt verbal argumentativ. Sie erfolgt in drei Stufen (geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit) und unterscheidet zwischen Bau- und Betriebsphase.

Die Bewertung der Auswirkungen der gegenständlichen Bauleitplanung erfolgt immer in Bezug auf die bis dato zulässigen Eingriffe nach dem Bebauungsplan Nr. 161.

#### **2.1 Schutzgut Mensch**

##### **2.1.1 Bestandsaufnahme**

Die derzeit vom Plangebiet ausgehenden Emissionen sind aufgrund des geringen Nutzungsgrades insgesamt als gering zu bewerten.

##### **2.1.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung während der Bau- und Betriebsphase**

Die gegenständliche Bauleitplanung ermöglicht keine weitergehenden Eingriffe.

Die Auswirkungen der gegenständlichen Planung während der Bau- und der Betriebsphase sind von geringer Erheblichkeit.

#### **2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

##### **2.2.1 Bestandsaufnahme**

Für die Bewertung und Beurteilung wurde die rote Liste gefährdeter Tiere Bayerns (Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Ausgabe 2016), die rote Liste gefährdeter Gefäßpflanzen Bayerns mit regionalisierter Florenliste (Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umwelt-



zum Plankonzept vom 07.12.2022

---

schutz, Ausgabe 2003), die Broschüre Biotopkartierung Bayern (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Ausgabe 2000) und das Arten und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Wunsiedel verwendet.

Im Plangebiet und dessen Umgebung sind laut Artenschutzkartierung keinerlei artenschutzrechtlich relevante Arten beheimatet.

Bei den Begehungen wurden keine geschützten Tier- und Pflanzenarten festgestellt. Allerdings ist im LEK in der Nähe zum Plangebiet ein Weißstorchnachweis in der Konfliktkarte dargestellt.

Aufgrund der geringen Flächengröße und der ohnedies bereits derzeitigen intensiven Nutzung des Areals bietet der Änderungsbereich keinen dauerhaften Lebensraum für höhere Tiere und Pflanzen.

### **2.2.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung während der Bau- und Betriebsphase**

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

## **2.3 Schutzgut Boden**

### **2.3.1 Bestandsaufnahme**

Den geologische Untergrund des Plangebietes bilden quartäre Fließerden. (geologische Karte v. Bayern, Blatt 5838/5839, 1:25000).

Den Boden bilden vorherrschend Braunerde (podsolig), gering verbreitet Braunerde-Regosol aus (Kryo-) Sandgrus bis Grus (Granit oder Gneis) (Bayernatlas, Übersichtsbodenkarte 1:25.000)

Altlasten sind nicht bekannt. Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung wird nicht mit schädlichen Bodenbelastungen gewerblicher Art gerechnet.

### **2.3.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung während der Bau- und Betriebsphase**

Die Auswirkungen der gegenständlichen Planung auf den Boden sind von geringer Erheblichkeit, da sie keine weitergehenden Eingriffe ermöglicht.

## **2.4 Schutzgut Wasser**

### **2.4.1 Bestandsaufnahme**

Im Plangebiet sind keine offenen Gewässer vorhanden

Die Planänderung bewirkt im Vergleich mit der aktuellen Planung keine weiteren Nachteile.

### **2.4.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung während der Bau- und Betriebsphase**

Die Planung ermöglicht keine weitergehenden Eingriffe. Sie ist für das Schutzgut Wasser von geringer Erheblichkeit.

zum Plankonzept vom 07.12.2022

---

## **2.5 Schutzgut Luft/Klima**

### **2.5.1 Bestandsaufnahme**

Laut LEK sind keine Kaltlufttransport und Sammelwege bzw. Frischlufttransportwege von der Planung betroffen.

### **2.5.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung während der Bau- und Betriebsphase**

Nachdem die Eingriffe bereits derzeit zulässig sind, können diese nicht der gegenständlichen Planung angelastet werden.

Die Planung ist insofern von geringer Erheblichkeit.

## **2.6 Schutzgut Landschaft**

### **2.6.1 Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet ist bereits Großteils bebaut. Ortsbildprägende Elemente sind nicht vorhanden.

Bezüglich des Landschaftsbildes (freie Landschaft) und das Landschaftserleben ist das Plangebiet nicht von Belang.

### **2.6.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung während der Bau- und Betriebsphase**

Die Planung führt letztlich nach Umsetzung der grünordnerischen Darstellung (Allee entlang der Straße) zu einer Aufwertung des Ortsbildes.

Die Planung ist von geringer Erheblichkeit.

## **2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

### **2.7.1 Bestandsaufnahme**

Im Plangebiet selbst existieren keine Bau- oder bekannte Bodendenkmäler.

### **2.7.2 Auswirkungen der Planung bei Durchführung der Planung während der Bau- und Betriebsphase**

Die Planung ermöglicht keinerlei zusätzliche Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

Die Planung ist von geringer Erheblichkeit.

## **2.8 Wechselwirkungen**

Eingriffe in Natur und Landschaft wirken sich so gut wie nie nur auf ein Schutzgut aus. In der Regel ergeben sich Wechselwirkungen.

So führt die Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen und der damit verbundene Verlust der Freiflächen und gegebenenfalls Gehölzbeständen

zum Plankonzept vom 07.12.2022

---

zu einer Störung der Grundwasserneubildung, einem Verlust an Lebensraum und einer nachteiligen Einflussnahme auf das Kleinklima. Dies wirkt jedoch auch nachteilig auf die Qualität des Wohnumfelds.

## **2.9      Entwicklungsprognosen**

### **2.9.1    Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Bei Durchführung der Planung sind die vorgenannten nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

### **2.9.2    Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre, nachdem weitgehend Baurecht für das Plangebiet gegeben ist, mittelfristig mit vergleichbaren Auswirkungen wie bei Durchführung der Planung für die behandelten Schutzgüter zu rechnen.

## **2.10    Art und Menge an Emissionen und der damit verbundenen Belästigungen**

### **2.10.1   Schadstoffe**

Je nach Nutzung werden die dafür notwendigen Stoffe zum Einsatz kommen. Aktuell können diesbezüglich keine konkreten Aussagen getroffen werden. Jedoch darf unterstellt werden, dass damit zu gegebener Zeit vorschriftenkonform umgegangen wird und diese auch entsprechend entsorgt bzw. aufbereitet werden.

Während der Bauphase kommen die im Baugewerbe üblichen Betriebsstoffe und Chemikalien zur Verwendung. Auch diesbezüglich darf aktuell von einer sorgfältigen Handhabung ausgegangen werden.

### **2.10.2   Lärm**

Auslöser für die gegenständliche Bauleitplanung ist die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 161 für die südliche Teilfläche des Grundstücks Nr. 2276/9. Damit leben für diese Fläche die bereits früher für die Fläche und darüber hinaus auch aktuell für das überwiegende Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 145 geltenden Festsetzungen wieder auf. Bis dato waren in der Umgebung zu diesem Bebauungsplan keine Probleme infolge von Gewerbelärm zu verzeichnen.

### **2.10.3   Erschütterungen**

Während der Betriebsphase ist mit den in einem GI möglichen Erschütterungen zu rechnen.

Zu Zeiten der Bauphase kann es temporär zu erhöhten Erschütterungen kommen.

### **2.10.4   Licht**

Während der Bauphase ist in der Regel nicht mit länger währenden Belästigungen durch Licht zu rechnen.

zum Plankonzept vom 07.12.2022

---

Während der Betriebsphase kommt es zu einer Erhöhung von Lichtemissionen durch z.B. Werbeanlagen oder der Ausleuchtung von Lager- und Parkplatzflächen.

#### **2.10.5 Wärme**

Nutzungsbedingt ist schon wegen der steigenden Energiepreise, die einen immer größer werdenden Einfluss auf die Kostenkalkulation der Firmen zur Folge haben, nicht mit einer außergewöhnlichen Wärmeemission zu rechnen. Gleiches gilt für die Bauphase.

#### **2.10.6 Strahlung**

Nutzungsbedingt ist während der Betriebsphase nicht mit einer erhöhten Strahlung zu rechnen. Gleiches gilt für die Bauphase.

#### **2.11 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung**

Anfallende Abfälle können der Aufbereitung zugeführt bzw. ordnungsgemäß entsorgt werden.

#### **2.12 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**

##### **2.12.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung erheblichen Umweltauswirkungen**

Infolge der geringen Größe des Plangebiets ist nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen. Gleiches gilt bei einem ordnungsgemäßen Betrieb der jeweiligen gewerblichen Nutzung auch bei einer kumulativen Betrachtung mit den Gewerbegebieten im Umgriff zum Plangebiet und dem Sondergebiet.

Als grundsätzliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kommen Pflanz- bzw. Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher und ein nachrichtlicher Hinweis auf Artikel 8 Denkmalschutzgesetz in Frage.

##### **2.12.2 Kompensationsbedarf und Maßnahmen zum Ausgleich**

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

Im vorliegenden Fall werden durch die Planung keine weitergehenden Eingriffe ermöglicht, sodass in der Folge sind für die Bauleitplanung keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

#### **2.13 Planungsalternativen**

Durch die Planung wird eine als Sondergebiet Baumarkt festgesetzte Fläche mit einer verhältnismäßig geringen Größe wieder in das angrenzende

zum Plankonzept vom 07.12.2022

---

eingeschränkte Industriegebiet eingegliedert. Eine Planungsalternative ist nicht gegeben.

- 2.14 Auswirkungen, die Aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind**  
Bei ordnungsgemäßem Betrieb beinhaltet die Nutzung kein erhöhtes Gefahrenpotential
- 2.14.1 auf Tiere, Pflanzen, Flächen, Boden, Wasser und die biologische Vielfalt**  
Keine
- 2.14.2 auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete**  
Keine
- 2.14.3 auf den Menschen und seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt**  
Keine
- 2.14.4 auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**  
Keine
- 2.15.5 Wechselwirkungen**  
Keine
- 3. Zusätzliche Angaben**
- 3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**  
Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere, und hohe Erheblichkeit. Für die Beurteilung der Erheblichkeit waren lediglich die von der gegenständlichen Planung ausgelösten zusätzlichen bestimmend.
- 3.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**  
Keine
- 3.3 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**  
Für die Überwachung der Auswirkungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:
- Nachverfolgung von auch nur scheinbaren Emissionsüberschreitungen
  - Kontrolle der Pflanzgebote.

**4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Schutzgut	Ausgangszustand	Auswirkungen der Planung	Erheblichkeit	
			Bau-phase	Be-triebs-phase
<b>Mensch</b>	Ursprünglich als Gl(e) festgesetzt Fläche, die 1995 erneut überplant und als SO Baumarkt festgesetzt wurde.	Infolge der Aufhebung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Änderung des Flächennutzungsplanes wird keine intensivere Nutzung der Fläche ermöglicht.	gering	gering
<b>Tiere und Pflanzen</b>	Laut Artenschutzkartierung keinerlei artenschutzrechtlich relevante Arten im Gebiet beheimatet. Bei Begehungen wurden keine geschützten Tier- und Pflanzenarten festgestellt.	Infolge der Aufhebung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Änderung des Flächennutzungsplanes wird keine intensivere Nutzung der Flächen ermöglicht.	gering	gering
<b>Boden</b>	Der Änderungsbereich wird aktuell noch nicht baulich genutzt.	Infolge der Aufhebung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Änderung des Flächennutzungsplanes wird keine intensivere Nutzung der Flächen ermöglicht.	gering	gering
<b>Wasser</b>	Im Plangebiet sind keine offenen Gewässer vorhanden  Der Grundwasserflurabstand dürfte erfahrungsgemäß mehrere Meter betragen.	Infolge der Aufhebung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Grunde keine intensivere Nutzung der Flächen ermöglicht.	gering	gering
<b>Luft / Klima</b>	Es sind keine Kaltlufttransport- und Sammelwege betroffen.	Infolge der Aufhebung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Grunde keine intensivere Nutzung der Flächen ermöglicht.	gering	gering
<b>Landschaft</b>	Ortsbildprägende Elemente sind nicht vorhanden.	Infolge der Aufhebung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Grunde keine intensivere Nutzung der Flächen ermöglicht.	gering	gering

zum Plankonzept vom 07.12.2022

---

<b>Kultur und sonstige Sach- güter</b>	Im Plangebiet selbst existieren keine Bau- oder bekannte Bodendenkmäler.	Infolge der Aufhebung bzw. Änderung des Bebauungsplanes wird im Grunde keine intensivere Nutzung der Flächen ermöglicht.	gering	gering
--	--	--	--------	--------

Aufgestellt:  
Selb, 07.12.2022

Siller, Stadtplaner

### Quellenverzeichnis

- Deckblatt (Orthophoto)  
BayernViewer  
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern
- Bundesnaturschutzgesetz  
(Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege)  
in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017  
(BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018
- Bundes-Immissionsschutzgesetz  
(Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) m.W.v. 29.07.2017
- Biotopkartierung Bayern, Juli 2002  
Bayerisches Landesamt für Umweltschutz
- Artenschutzkartierung Bayern  
(Ortsbezogene Nachweise), Kurzliste, Stand: 01.12.2016  
Bayer. Landesamt für Umwelt
- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Leitfaden, Fortschreibung aus dem Jahre 2022  
Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
- Landschaftsentwicklungskonzept für die Region Oberfranken-Ost (LEK),  
September 2003  
Regierung von Oberfranken
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)  
vom 01.09.2013, geändert am 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



## ANHANG

### **Baugesetzbuch - Auszug**

#### § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung - Auszug

(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

#### § 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

- (1) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.
- (2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als

zum Plankonzept vom 07.12.2022

---

Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

- (3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.
- (4) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.
- (5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 1 Viertes ÄndG vom 20.07.2022) - Auszug**

**§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

- (1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwor-

zum Plankonzept vom 07.12.2022

---

tung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

(2) Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

1. lebensfähige Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

(3) Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

1. die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
2. Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen,
3. Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen,
4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau

zum Plankonzept vom 07.12.2022

---

- einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu,
5. wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt, einschließlich ihrer Stoffumwandlungs- und Bestäubungsleistungen, zu erhalten,
  6. der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.
- (4) Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere
1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren,
  2. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.
- (5) Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden. Beim Aufsuchen und bei der Gewinnung von Bodenschätzen, bei Abgrabungen und Aufschüttungen sind dauernde Schäden des Naturhaushalts und Zerstörungen wertvoller Landschaftsteile zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiedernutzbarmachung oder Rekultivierung auszugleichen oder zu mindern.
- (6) Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.
- (7) Den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege können auch Maßnahmen dienen, die den Zustand von Biotopen und Arten durch Nutzung, Pflege oder das Ermöglichen un gelenkter Sukzession auf einer Fläche nur für einen begrenzten Zeitraum verbessern.