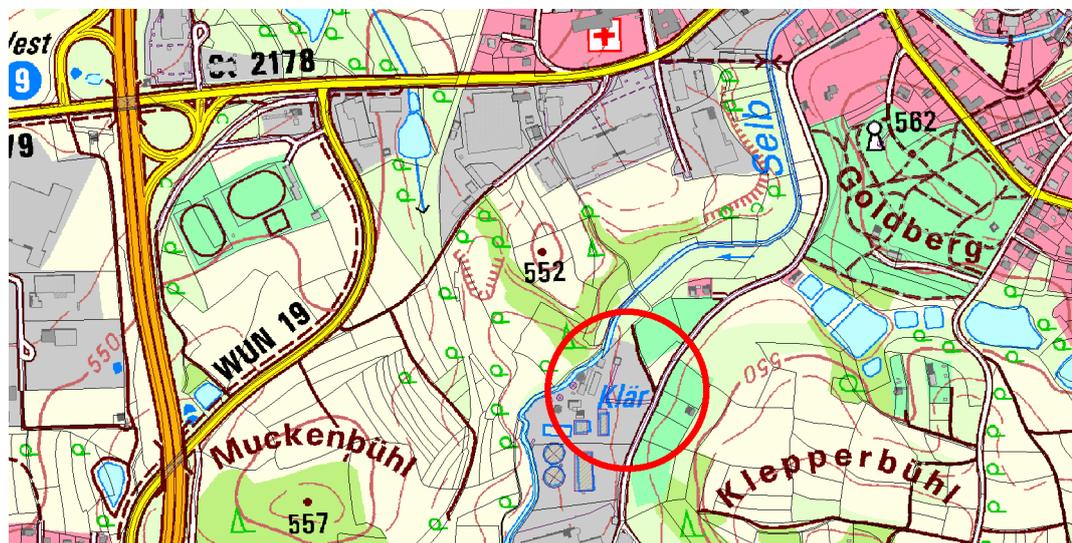


Aufstellung des vorhabenbezogenen

**Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 218
Photovoltaik-Freiflächenanlage**

auf dem Gelände der Kläranlage Selb
(Teilfläche des Flurstücks Nr. 2697 der Gemarkung Selb)



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

Bearbeitung:

Bebauungsplan:

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

**Grünordnungsplan und
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 Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“
 - 5.1 Private Grünfläche mit Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher
 - 5.3 Ziel der Planung
6. Erschließung
7. Altlasten
8. Immissionsschutz
9. Eingriffsregelung
10. Kosten
11. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

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 Umwelt

Artenschutzkartierung (Stand:12/16)

Bayerisches Landesamt für Umwelt

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

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Landschaftsentwicklungskonzept für die Region Oberfranken-Ost (LEK),

September 2003

Regierung von Oberfranken

Leitlinien zur Nutzung der Solarenergie in der Region Oberfranken-Ost

Stand: 27. April 2022

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. Die Stadt gehört der Region 5 – Oberfranken Ost an. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Stadt Selb gemeinsam mit der Stadt Asch als Oberzentrum 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 verbesserungswürdig ist. Innerhalb der Region ist die Stadt Selb über Staatsstraßen und das untergeordnete Straßennetz gut eingebunden. Besonders hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang auch der nur ca. 5,5 km (Luftlinie) vom Plangebiet entfernt liegende Grenzübergang (Selb – Asch) nach Tschechien.

An das Schienennetz ist Selb über eine Regionalbahnstrecke mit Hof und, nach der 2015 erfolgten Reaktivierung der Strecke Selb – Asch, auch direkt an 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, eine innerörtliche Buslinie und überregional eine Linie nach Berlin.

Lage in der Gemeinde:

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt Selb auf dem Areal der Kläranlage. Diese ist, ausgehend vom Marienplatz, über den Papiermühlweg an die Weißenbacher Straße (Staatsstraße 21) angebunden.

Beschreibung des Plangebiets

Die Ausdehnung des Plangebiets in Nord-Süd-Richtung beträgt ca. 200 m, in Ost-Westrichtung etwa 70 m.

In Nord-Süd-Richtung ist das Areal weitgehend eben. Die Höhe liegt etwa bei 532 m üNN. In Ost-West-Richtung fällt das Gelände von ca. 536 m üNN auf 531 m üNN.

Die Planung betrifft eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 2697 der Gemarkung Selb.

1.2 Flächenbilanz

- Sondergebiet mit Zweckbestimmung Photovoltaik-Freiflächenanlage 5.666 m²
- Grünfläche 2.382 m²

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Fläche von 8.048 m², also ca. 0,8 ha.

2. Anlass der Planung

Im März 2022 wurde an die Stadt eine Voranfrage zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage auf dem Areal der Kläranlage Selb gerichtet. Seitens des Stadtrats wur-

de das Vorhaben positiv bewertet und der Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst.

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 sowie die Leitlinien zur Nutzung der Solarenergie in der Region Oberfranken-Ost

Die Stadt Selb liegt in der Region Oberfranken-Ost und ist im LEP als gemeinsames Oberzentrum mit der Stadt Asch eingestuft. Laut Regionalplan soll die Leistungsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen erhalten und verbessert werden Teil A, allgemeine Ziele 6). Zwischen der wirtschaftlichen Entwicklung und dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen soll ein wirksamer Ausgleich angestrebt werden. Auf die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energiequellen soll in allen Teilräumen der Region hingewirkt werden. Dies gilt insbesondere bei Berücksichtigung der Umwelt- und Landschaftsverträglichkeit für die wirtschaftliche Nutzung von Wasserkraft, Windenergie, Solarenergie sowie sonstigen erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen (Teil B, 5.1).

In den Leitlinien zur Nutzung der Solarenergie in der Region Oberfranken-Ost werden u.a. folgende Zielvorgaben getroffen:

- Das Potenzial der Solarenergie ist in allen Teilen der Region bestmöglich zu erschließen und zu nutzen.
- Das Potenzial der Solarenergie soll [...] beim Bau von Gewerbe-, Industriebauten [...] genutzt werden.
- Die Errichtung von Freiflächen-Fotovoltaikanlagen soll flächensparend erfolgen und falls möglich eine Mehrfachnutzung der Fläche zulassen.
- Die Belange des Orts- und Landschaftsbilds und des Naturhaushaltes sowie die Erhaltung von Freiräumen für Erholung und Tourismus sollen berücksichtigt werden. Insbesondere soll das Umfeld von regional bedeutsamen Aussichtspunkten und kulturhistorisch bedeutsamen, landschaftsprägenden Bauwerken Berücksichtigung finden.
- Landwirtschaftlich bedeutende Böden sollen als wesentliche Produktionsfaktoren für den Bau von Freiflächen-Solaranlagen im geringst möglichen Umfang in Anspruch genommen werden.

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern sind u. a. folgende, für die vorliegende Bauleitplanung maßgeblichen Grundsatz (G) und Ziele (Z) enthalten:

In Abschnitt 1.3

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

[...]

die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien [...]

In Abschnitt 5.4

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden.

In Abschnitt 6.2

6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z) Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

6.2.3 Photovoltaik

(G) Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden.

(G) Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet insgesamt „Fläche für Versorgungsanlagen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen - Kläranlage“ dar (siehe unten).

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 Änderung des Bebauungsplanes geändert (Parallelverfahren).



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 ist das Plangebiet als „Übri-

ge Flächennutzungen mit begleitenden Leistungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ eingestuft.

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 368 und 472)

Als spezielle Entwicklungsmaßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden für den betroffenen Bereich Gewässer- und Auenschutzmaßnahmen angeführt.

4.3.2 Biotopkartierung

Im Plangebiet liegen keine kartierten Biotopflächen. Westlich des Plangebiets finden sich die Biotope Nrn. 5838-0025-001 (Selb mit bachbegleitender Vegetation von der Kläranlage südlich von Selb bis Hammergut) und 5838-0161-001 (Feuchtbrache am Südwestrand von Selb). Durch die Planung werden keine kartierten Flächen berührt bzw. beeinträchtigt.

4.3.3 Artenschutz und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Im Plangebiet und dessen Umgebung sind keinerlei artenschutzrechtlich relevante Arten kartiert.

Ein Verstoß gegen § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird durch die Planung nicht begründet (siehe hierzu auch den Umweltbericht).

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

4.3.4 Denkmalschutz

In der direkten Umgebung zum Plangebiet finden sich keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind hier ebenso nicht bekannt. Nachdem Bodendenkmäler oberflächlich nicht immer erkennbar sind, enthält der Bebauungsplan jedoch einen nachrichtlichen Hinweis auf die Meldepflicht von Bodendenkmälern gem. § 8 DSchG.

5. Zweck und Ziel Planung

5.1 Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“

Die Fläche dient der Errichtung einer PV- Freiflächenanlage.

5.2 Private Grünfläche mit Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher

Die Festsetzung erfasst im Wesentlichen die bestehende Eingrünung der Kläranlage. Diese dient künftig auch der Eingrünung der PV-Anlage und soll dauerhaft erhalten werden.

5.3 Ziel der Planung

Der in der Anlage erzeugte Strom soll in erster Linie dem Bedarf in der Kläranlage decken

bzw. ergänzen. Darüber hinaus erzeugter Strom wird in das öffentliche Netz eingespeist. Damit soll die Kläranlage möglichst unabhängig vom öffentlichen Netz werden.

6. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung der Anlage erfolgt über das bestehende Straßennetz (siehe auch Punkt 1.1 der Begründung).

Die Einspeisung des überschüssig erzeugten Stroms in das öffentliche Netz erfolgt entweder über die vorhandene Trafostation der ESM auf dem Gelände der Kläranlage oder über eine neu zu errichtende Trafostation der AWS, die in unmittelbarer Nähe zur bestehenden ESM-Station errichtet würde.

7. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

8. Immissionsschutz

Durch die Planung sind keine unzutraglich erhöhten Schallemissionen zu erwarten.

9. Eingriffsregelung

Gem. § 18 Abs. 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sind u. a. die infolge einer Bauleitplanung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Die gegenständliche Planung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 18 Abs. 1 BNatSchG dar. Angaben zur Bewertung des Eingriffs und zum Ausgleich können dem Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) entnommen werden.

10. Kosten

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Bezüglich der Kostentragung wird mit der AWS ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. In der Folge entstehen für die Stadt keine weiteren Kosten infolge der Bauleitplanung.

11. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004
- 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)

zum Planentwurf vom 30.08.2023

Seite 9 von 9

- Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.03.2019

Aufgestellt: Selb, 30.08.2023

SG Stadtplanung

Siller
Stadtplaner