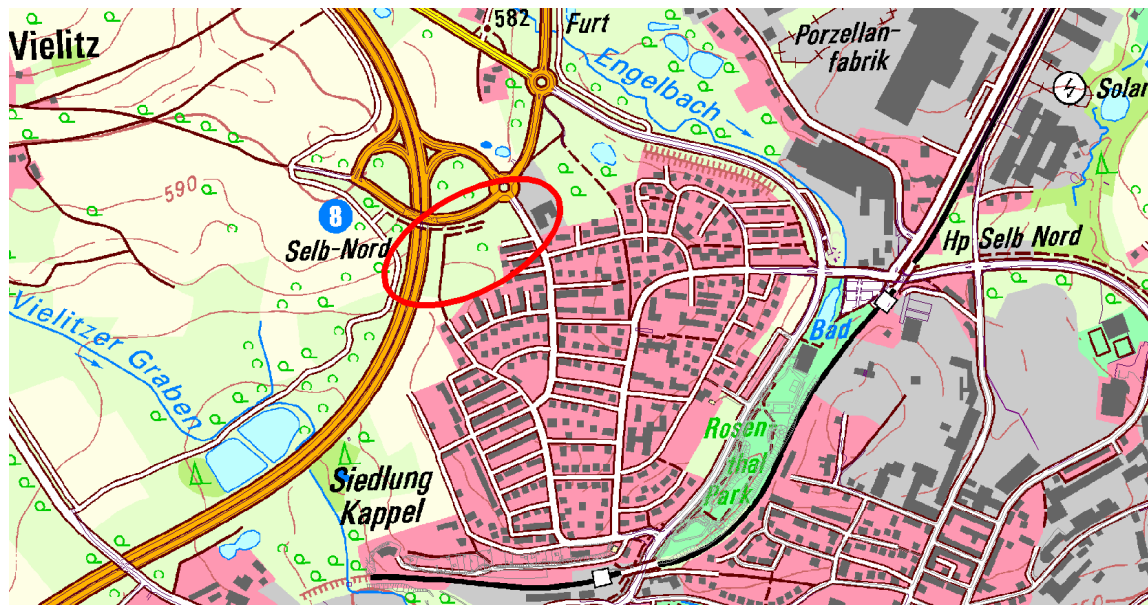


Zum Planentwurf vom 13.03.2024

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 219

für den Bereich
zwischen

der Bundesautobahn A93, der Staatsstraße St 2179 und
dem Schönwalder Weg und der bestehenden
Wohnbebauung des Wohngebiets Kappel



Teil 1 Begründung

zum Planentwurf für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

Teil 2 Umweltbericht

zum Planentwurf für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplane

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

Zum Planentwurf vom 13.03.2024

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 und nachrichtliche Hinweise
 - 6.1.1 Erschließung
 - 6.1.2 Art der baulichen Nutzung
 - 6.1.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.1.4 Bauweise und Abstandsflächen
 - 6.1.5 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.1.6 Lage des Plangebiets an der BAB A93 bzw. der Staatsstraße 2179
7. Grünordnung
 - 7.1 Grünordnerische Festsetzungen
 - 7.1.1 Erhaltungsgebot für Bäume
 - 7.1.2 Mindestpflanzgebot
 - 7.1.3 Versiegelung des Grundstücks
 - 7.1.4 Nachtfalterfreundliche Lampentypen
 - 7.1.5 Begrünung von Flachdächern
 - 7.1.6 Öffentliche Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
8. Eingriffsregelung und Umweltbericht
9. Löschwasserversorgung
10. Altlasten
11. Immissionsschutz
12. Kosten
13. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Zum Planentwurf vom 13.03.2024

Quellenverzeichnis

Geobasisdaten

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, Dezember 2016

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 vom Januar 2003, ergänzte Fassung

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)

Kostendatei für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Kurzfassung: Landwirte, Maschinenringe (nicht gewerblich), überarbeitet 2010/2011, Anpassung Kostensätze zum 01.04.2022

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021

Anhang

Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Machbarkeitsstudie vom 24.11.2023
IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth

Zum Planentwurf vom 13.03.2024

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 nördlich angrenzend an die bestehende Wohnbebauung des Wohngebiets Kappel im Bereich zwischen der Bundesautobahn A93, der Staatsstraße St 2179 und dem Schönwalder Weg.

Das Plangebiet fällt von Nordost nach Südwest von etwa 580 m üNN auf 575 m.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Selb sind von der Planung betroffen:
Fl.-Nrn.: 1610, 1624, 1624/1, 1626 und 1626/1.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Fläche von rund 8.957 m².

1.2 Flächenbilanz

- | | |
|--|----------------------|
| • Sondergebiet = | 6.844 m ² |
| davon überbaubare Grundstücksfläche = 1.610 m ² | |
| davon Straßen- und Stellplatzfläche = 1.329 m ² | |
| • Flächen für A/E-Maßnahmen = | 2.113 m ² |

2. Anlass der Planung

Für das Baugebiet wurde im Juli 1973 ein Bebauungsplan rechtskräftig, der für das Plangebiet im Osten ein allgemeines Wohngebiet – WA und für den Westteil eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Ballspielplatz“ vorsah. Mit dem Bebauungsplan Nr. 140 „Kappel Nord“ aus dem Jahre 1993 wurde das WA im Osten in ein eingeschränktes Gewerbegebiet – GE(e) geändert.

Bereits 2020 wurde das Areal als KITA-Standort in Erwägung gezogen, da ein steigender Bedarf an Plätzen in Kindertageseinrichtungen zu verzeichnen ist. Seitens des Landratsamtes Wunsiedel wurde der Standort im Rahmen einer Bege-

Zum Planentwurf vom 13.03.2024

hung für geeignet befunden. Damals wurde jedoch einem Standort im Bereich des Bahnhofs der Vorzug gegeben.

Im Rahmen der fortschreitenden Planung für die KITA zeigte es sich dann jedoch, dass die KITA am vorgesehene Standort nicht verwirklicht werden kann, sodass dieser aufgegeben werden musste. In der Folge muss auf das gegenständliche Plangebiet zurückgegriffen werden, um noch zeitnah der Pflichtaufgabe der Stadt, nämlich der Bereitstellung von Betreuungsplätzen in ausreichender Anzahl, erfüllen zu können.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung der Kindertagesstätte auf diesem Standort ist es erforderlich, die o.g. Bebauungspläne zu überplanen.

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

Regionalplan Teil B – Bildungs- und Erziehungswesen, kulturelle Angelegenheiten

1. Kindergärten, Kinderkrippen und Kinderhorte

1.1 Das Netz leistungsfähiger Kindergärten, Kinderkrippen und Kinderhorte in der Region soll bedarfsgerecht weiterverdichtet werden. Ein Versorgungsgrad bei Kindergärten von 93 % aller 3 – bis 6 – jährigen Kinder soll angestrebt werden

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) - 8 Soziale und kulturelle Infrastruktur

8.1 Soziales (Z): Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. [...]

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiets im Wesentlichen Grünflächen und gewerbliche Baufläche dar.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Zum Planentwurf vom 13.03.2024

Im Landschaftsplan sind zudem Lärmschutzmaßnahmen und geplante landschaftsprägende Baum- und Strauchgruppen enthalten.

Der Bebauungsplan entspricht damit nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Dieser wird daher gleichzeitig (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB) geändert.

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)

4.3.2 Biotopkartierung



Auszug aus der Biotopkartierung Bayern vom Juli 2002 und der Artenschutzkartierung (LfU 12/16), überlagert mit der digitalen Flurkarte und dem Orthophoto vom Juni 2023 des LDBV

Zum Planentwurf vom 13.03.2024

Im Plangebiet selbst liegen keine kartierten Biotopflächen. Nordostwärts des Plangebiets findet sich in etwa 80 m Entfernung das Biotop Nr. 5838-0014-001 (Feuchtgebiet südlich der Rohrlohmühle), nördlich in etwa 150 m Entfernung die kartierte Fläche 5838-0012-001 (Gebüschbestand südlich der Rohrlohmühle; der Ostteil der Fläche ist z.T. von der St 2179 überbaut bzw. wurde bei deren Herstellung gerodet) und im südwestlich in ca. 120 m Entfernung die Fläche 5838-0137-001 (Artenreiches Extensivgrünland - extensiv genutzte Wiese oberhalb des Vielitzer Grundes).

4.3.3 Artenschutz und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

In der nordostwärts gelegenen Biotopfläche finden sich auch drei in der ASK erfasste Bereiche. Dabei handelt es sich laut ASK-Beschreibung zum einen um den „Kappelweiher“ am nördlichen Ortsrand von Selb (58380702), zum anderen um den Teich südlich Rohrlohmühle (58380011) und um eine Teichgruppe 500 m südlich Selb-Plößberg (58380392). Aufgrund der räumlichen Nähe der kartierten Punkte dürfte es sich beim letztgenannten um eine „Doppelkartierung“ handeln. Die Teiche sind nicht mehr existent.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind von der Planung nicht betroffen.

5. Denkmalschutz

Im Plangebiet und dessen Umgebung sind weder Bau- noch Bodendenkmäler erfasst.

6. Zwecke und Ziele der Planung

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen und nachrichtliche Hinweise

6.1.1 Erschließung

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

Das Gebiet liegt an der BAB 93-Anschlussstelle Selb-Nord und kann von dort über den Schönwalder Weg angefahren werden, der in der Weiterführung auch das Wohngebiet Kappel anbindet.

An die Innenstadt ist das Plangebiet über die Hofer Straße und die ST 2179 angebunden.

Die Versorgung des Gebiets mit Energie und Wasser erfolgt über die bestehenden Netze der ESM (Energieversorgung Selb-Marktredwitz GmbH), die in das Bauleitplanverfahren als Träger öffentlicher Belange eingebunden wurde.

Innerhalb des Plangebiets sind Niederschlags- und Schmutzwässer in getrennten Leitungen zu führen (siehe Textliche Festsetzung unter Ziffer 6).

Die Abwassertechnische Erschließung des Plangebiets selbst erfolgt, nachdem im Schönwalder Weg lediglich ein Mischwasserkanal zur Verfügung steht, im Mischsystem. Dabei erfolgt der Anschluss voraussichtlich mittels einer Hebeanlage an das Netz im Schönwalder Weg. Zu beachten ist, dass wegen der gegebenen Auslastung des Kanals Niederschlagswässer zurückgehalten und nur dosiert in das Netz eingeleitet werden können. **[Anmerkung zum Planentwurf: Die Stadt Selb**

Zum Planentwurf vom 13.03.2024

ist sich darüber im Klaren, dass die im Konzept und aktuell noch im Entwurf unter Ziffer 6 des Textteiles formulierte Festsetzung zur Entwässerung nicht ausreichend ist. Seitens der AWS wurden für die Beteiligung im Rahmen von § 4 Abs. 2 BauGB konkrete Angaben zu möglichen Einleitmengen angekündigt. Auf dieser Basis soll dann in Abstimmung u.a. mit dem Wasserwirtschaftsamt eine abschließende Festsetzung für den Bebauungsplan formuliert werden.]

Der Bebauungsplan gibt zudem die Führung des Pkw-Verkehrs im Plangebiet durch Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche vor.

Die Festsetzungen erfolgen zum einen mit Blick auf die südlich des Plangebiets gelegene Wohnbebauung und zum anderen bezüglich der existierenden Grünflächen. Die Wohnbebauung soll dadurch möglichst wenig vom Verkehrsgeschehen im SO tangiert werden und die Grünbereiche sollen möglichst großflächig erhalten werden.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan einen straßenbegleitenden Gehweg fest, an den die nördlich des Plangebiets existierenden Gehwege angebunden werden.

6.1.2 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Fläche für den Gemeinbedarf“ fest. Darin ist lediglich eine Kindertagesstätte mit den zugehörigen Außenspielflächen und die notwendigen Stellplätze zulässig. Für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO werden keine Einschränkungen festgesetzt um die Nutzung des Kita-Areals nicht unnötig einzuschränken.

6.1.3 Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen definiert.

6.1.4 Bauweise und Abstandsflächen

Der Bebauungsplan setzt die offene Bauweise fest und bestimmt, dass darüber hinaus die Abstandsflächenvorschriften der BayBO gelten.

6.1.5 Maß der baulichen Nutzung

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

6.1.6 Lage des Plangebiets an der BAB A93 bzw. der Staatsstraße 2179

Das Plangebiet grenzt im Westen an das Grundstück der A93 bzw. im Norden an das Grundstück der St 2179. Während die Bauverbotszonen zu den Straßen das Plangebiet im Grunde jeweils nur tangieren, erfasst die Baubeschränkungszone entlang der A93 den Westteil des Plangebiets nahezu vollständig, der Nordteil des Geltungsbereiches wird etwa in einer Tiefe von 20 m von der Baubeschränkungszone entlang der Staatsstraße erfasst. Die jeweiligen Zonen sind nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen. Dieser enthält hierzu im Textteil weitere nachrichtliche Hinweise zu Werbeanlagen, Vorhaben innerhalb der Beschränkungszone oder Beleuchtungsanlagen, die es zu beachten gilt.

7. 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.

Zum Planentwurf vom 13.03.2024

Die im Zeichenteil des Bebauungsplans festgesetzten Grünflächen, gekennzeichnet mit dem Planzeichen 13.1 der Planzeichenverordnung (PlanZV), und die Erhaltungs- und Pflanzgebote dienen dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft bzw. auch dessen Minderung, gleichzeitig aber i.d.R. auch einer schonenden Einbindung des Baugebiets in die Landschaft bzw. dem Erhalt des Ortsbildes.

7.1 Grünordnerische Festsetzungen

7.1.1 Erhaltungsgebot für Bäume

Festsetzung

Entlang der ostwärtigen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 1610 befindet sich eine Gehölzgruppe, die sich im Wesentlichen aus Birken, unterständigen Eichen und Pappeln zusammensetzt. Die Gehölzgruppe ist mit einem Erhaltungsgebot belegt. Sie sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang sind diese durch geeignete autochthone Gehölze zu ersetzen.

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

Ziel und Begründung

Die mit dem Erhaltungsgebot belegte Baumgruppe prägt in diesem Bereich maßgeblich das von der Wohnbebauung aus wahrnehmbare Landschaftsbild. Sie soll erhalten bleiben um die Auswirkungen der Planung insbesondere auf die Bewohner des Gebiets so gering wie möglich zu halten. Die Gehölzgruppe bildet eine wirksame Eingrünung der Kindertagesstätte.

In Anbetracht des Klimawandels und der damit verbundenen Änderung der Standorteigenschaften wird bewusst darauf verzichtet vorzugeben, dass die Ersatzpflanzung mit derselben Art zu erfolgen hat.

7.1.2 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 durch geeignete autochthone Gehölze zu ersetzen.

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

Ziel und Begründung:

Mit der Festsetzung soll eine gute Durchgrünung des Sondergebiets erreicht werden. Für das Gebiet 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 autochthonen Gehölzarten auch dem Gebot der Vermeidung und Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft.

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

7.1.3 Versiegelung des Grundstücks

Festsetzung

Der Versiegelungsgrad im Gebiet ist so gering wie möglich zu halten. Befestigte Flächen, insbesondere auch Stellplätze, sind möglichst in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise (z. B. Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster) anzulegen.

Zum Planentwurf vom 13.03.2024

Gesetzliche Grundlage für die Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nrn. 16 und 20 BauGB

Ziel und Begründung:

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

7.1.4 Nachtfalterfreundliche Lampentypen

Bei der Außenbeleuchtung *sind nachtfalterfreundliche Lampentypen zu verwenden*. Der Beleuchtungskörper ist so abzuschirmen, dass keine Reusenwirkung besteht.

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

Ziel und Begründung:

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

7.1.5 Begrünung von Flachdächern

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Hierbei sollen heimische Kräuter- und Grassamen bevorzugt verwendet werden. Bei der Pflege ist auf Dünger und Pflanzenschutzmittel zu verzichten. Die Kombination mit PV-Anlagen ist zulässig.

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

Ziel und Begründung:

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

7.1.6 Öffentliche Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf dem Flurstück 1626 existiert nahezu auf der gesamten Fläche, ausgenommen ist hier lediglich der Böschungsbereich entlang der Südgrenze, ein mäßig genutztes artenreiches Grünland (G212). Aktuell setzt der Bebauungsplan hierfür ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6 fest. Die Umsetzung dieser Festsetzungen hätte letztlich den Verlust des gesamten Grünlands zur Folge.

Die Fläche wird Großteils als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Das Grünland bleibt hier weitgehend erhalten und wird sogar als artenreiches Extensivgrünland (G214) weiterentwickelt. Textlich wird die zeichnerische Festsetzung wie folgt ergänzt:

Das Grünland ist zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut von der Fläche zu verbringen. Die erste Mahd darf frühestens ab Mitte Juli erfolgen. Jegliches Düngen der Fläche ist untersagt.

Der Böschungsbereich entlang der Südgrenze ist mit autochthonen Gehölzen (zwei- bis vierreihige Hecke, Qualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60 – 100 cm, vier Triebe) und vereinzelt mittelgroßen Bäumen (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10 – 12 cm) anzupflanzen. Folgende Arten werden vorgeschlagen:

- Prunus avium Vogelkirsche
- Sorbus aucuparia Vogelbeere
- Corylus avellana Haselnuss
- Crateagus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
- Rosa canina Hundsrose

Zum Planentwurf vom 13.03.2024

- Sambucus nigra schwarzer Holunder

Für den Bereich der Straßenböschung entlang des Schönwalder Weges bzw. für die Grünfläche die südlich der Staatsstraße liegt und ebenfalls jeweils als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, ist keine Bestockung durch Bäume vorgesehen.

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

Ziel und Begründung:

Die Festsetzung dient dem Schutz und der Entwicklung der Natur.

8. Eingriffsregelung und Umweltbericht

Gem. § 18 Abs. 1 BNatschG sind u. a. die infolge einer Bauleitplanung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 BauGB jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im vorliegenden Fall ist das von der Bauleitplanung betroffene Areal bereits überplant. Für den ostwärtigen Teil (Flurstücke Nrn. 1624, 1624/1, 1626 und 1626/1; Gesamtfläche 4,007 m²), hier sieht die Bauleitplanung die beiden Grünflächen, die Zufahrt zu den Stellplätzen und einen Teil der Stellplätze vor, ist bereits als eingeschränktes Gewerbegebiet, zul. GRZ = 0,6 und der westliche Teil des Plangebiets (Flurstück Nr. 1610; Fläche 4.950 m²) als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Ballspielplatz“ festgesetzt.

Infolge der Bauleitplanung wird sich für den Westteil des Geltungsbereiches eine Erhöhung der Nutzungsintensität und für die Grünflächen im Ostteil eine deutliche Reduzierung der Eingriffsschwere, ja sogar in Teilbereichen eine Aufwertung des Ist-Zustands ergeben. Die Eingriffsschwere auf den geplanten Verkehrsflächen bleibt in etwa gleich.

Insgesamt betrachtet ermöglicht die vorliegende Bauleitplanung in der Summe keine weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

9. Löschwasserversorgung

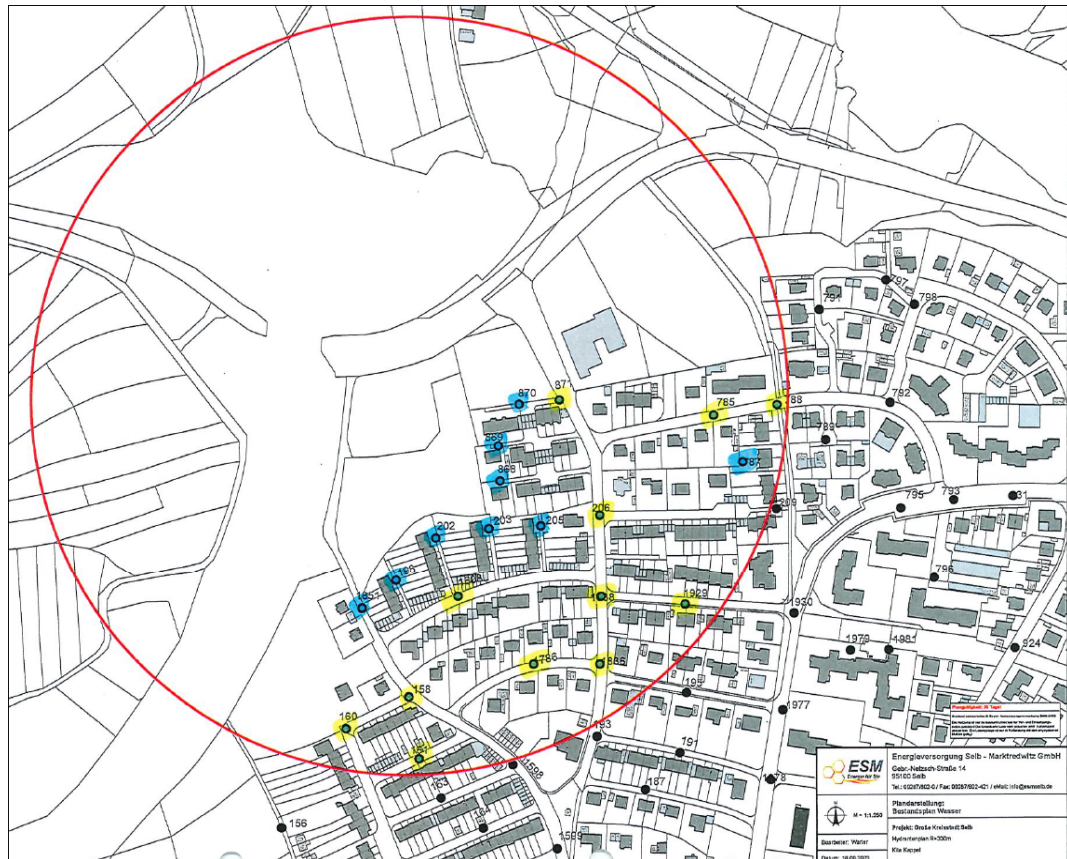
Aufgrund einer überschlägigen Ermittlung auf Grundlage der Vorgaben des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) wird für die Dauer von zwei Stunden von einem Löschwasserbedarf (Anzahl der zul. VG < 3, zul. GFZ < 0,7, feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassung, harte Bedachung) von 48 m³/h ausgegangen.

Laut Auskunft der ESM stehen im maßgeblichen Bereich für Feuerlöschzwecke **insgesamt 96 m³/h** zur Abdeckung des Grundschutzes aus dem Netz zur Verfügung. Dabei können einmalig bis zu 96 m³/h aus einem der gelb gekennzeichneten Hydranten (siehe unten den Lageplan mit Hydrantennetz) oder verteilt jeweils 48 m³/h aus zwei Hydranten entnommen werden. Die Entnahmemenge aus einem blau gekennzeichneten Hydranten ist auf 48 m³/h begrenzt.

Der nächstgelegene „blaue“ Hydrant, der frei zugänglich ist, findet sich etwa 80 m Luftlinie von der ostwärtigen Baugrenze entfernt und der nächstgelegene „gelbe“ in

Zum Planentwurf vom 13.03.2024

etwa 110 m Entfernung zur Baugrenze.



Bestandsplan Hydrantennetz vom September 2023 (ESM)

Seitens der Feuerwehr und dem Kreisbrandrat wurde im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB bestätigt, dass die zur Verfügung stehende Löschwassermenge ausreichend ist.

10. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

11. Immissionsschutz

Im Hinblick auf die angrenzenden Straßenverkehrsflächen wurden umfassende schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Damit wurde belegt, dass im betroffenen Bereich die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein MI eingehalten werden (der Bericht ist Anlage zur Begründung). Allerdings wird darauf hingewiesen, dass zur Erreichung des Immissionsschutzzieles passive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen sind. Der Bebauungsplan enthält hierzu im Textteil unter Ziffer 7 eine entsprechende Festsetzung.

12. Kosten

Als wesentliche Kosten infolge der Planung sind die Aufwendungen für die Anlage und Pflege der Grünflächen zu nennen. Die anschließende Kalkulation erfolgt zum

Zum Planentwurf vom 13.03.2024

einen in Anlehnung an die „Kostendatei für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ des LfU und zum anderen auf Erfahrungswerten.

Für die Grünflächenpflege werden folgende Daten zugrunde gelegt:

- Mahd und Mähgutentfernen in einem Arbeitsgang mit Kreiselmäherwerk am Traktor mit Ladewagen, stabile Bodenverhältnisse
- Erforderlicher Zeitraum: 50 Jahre (= Gesamtnutzungsdauer Kindergarten lt. ImmoWertV)
- Fläche ca. 0,11 ha
- In Anbetracht des gegebenen Zustands der Grünlandflächen werden aktuell keine gesonderten Maßnahmen für die Entwicklung des Grünlands vorgesehen.

Fahrer	20,00 €/h	2,5 h	50,00 €	Der geschätzte Zeiteinsatz berücksichtigt die Abfuhr des Mähguts sowie den Mehraufwand infolge der geringen Flächengröße. Die Mahd erfolgt jährlich zweimal. Auf die ermittelten Teilkosten erfolgt ein Zuschlag von jeweils 20% für Gemeinkosten + Gewinn und die geringe Flächengröße
Mäherwerk	36,00 €/h	0,5 h	18,00 €	
Traktor	45,00 €/h	2,5 h	112,5 €	
Ladewagen	18,00 €/h	2,0 h	36,00 €	
Teilkosten Mahd			216,50 €	jährlich 433,00 €
Einschl. Zuschlag 40%			303,10 €	jährlich 606,20 €
Kosten für den veranschlagten Zeitraum von 50 Jahren				netto rd. 30.000,00 €

Für die Heckenpflanzung wird ein Bedarf von etwa 1000 Pflanzen zu einem mittleren Preis von jeweils 13,00 € und etwa 5 Bäume zu einem mittleren Preis von jeweils 30,00 € zugrunde gelegt. Zudem werden 16 Stunden à 35,00 € Personalkosten berücksichtigt. Daraus ergeben sich folgende Kosten für das Anpflanzen: netto rd. 14.000 €

Für die Pflege wird für die ersten 5 Jahre jährlich 6-maliges Ausmähen à 900,00 € angesetzt. Daraus ergeben sich für den Zeitraum Pflegekosten in Höhe von netto rd. 27.000,00 €.

Für den Erwerb der Flächen im Jahr 1989 sind rd. 18.640,00 € (2.113 m² x 17,30 DM/m²) anzusetzen.

Kosten Grünflächen

- | | |
|-----------------------------|--------------------------|
| • Flächenerwerb: | 18.640,00 € |
| • Pflanzung: | 14.000,00 € |
| • Ausmähen: | 27.000,00 € |
| • <u>Pflege Grünfläche:</u> | <u>30.000,00 €</u> |
| <u>Summe Kosten</u> | <u>netto 89.640,00 €</u> |

13. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Art. 11 G zur Änd. des Energiesicherungsgesetzes und anderer energiewirtschaftlicher Vorschriften vom 8.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November

Zum Planentwurf vom 13.03.2024

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 14.07.2007, die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) Vom 23. Februar 2011, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - 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)
- 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, den 13.03.2024
SG Stadtplanung

S I L L E R
Stadtplaner