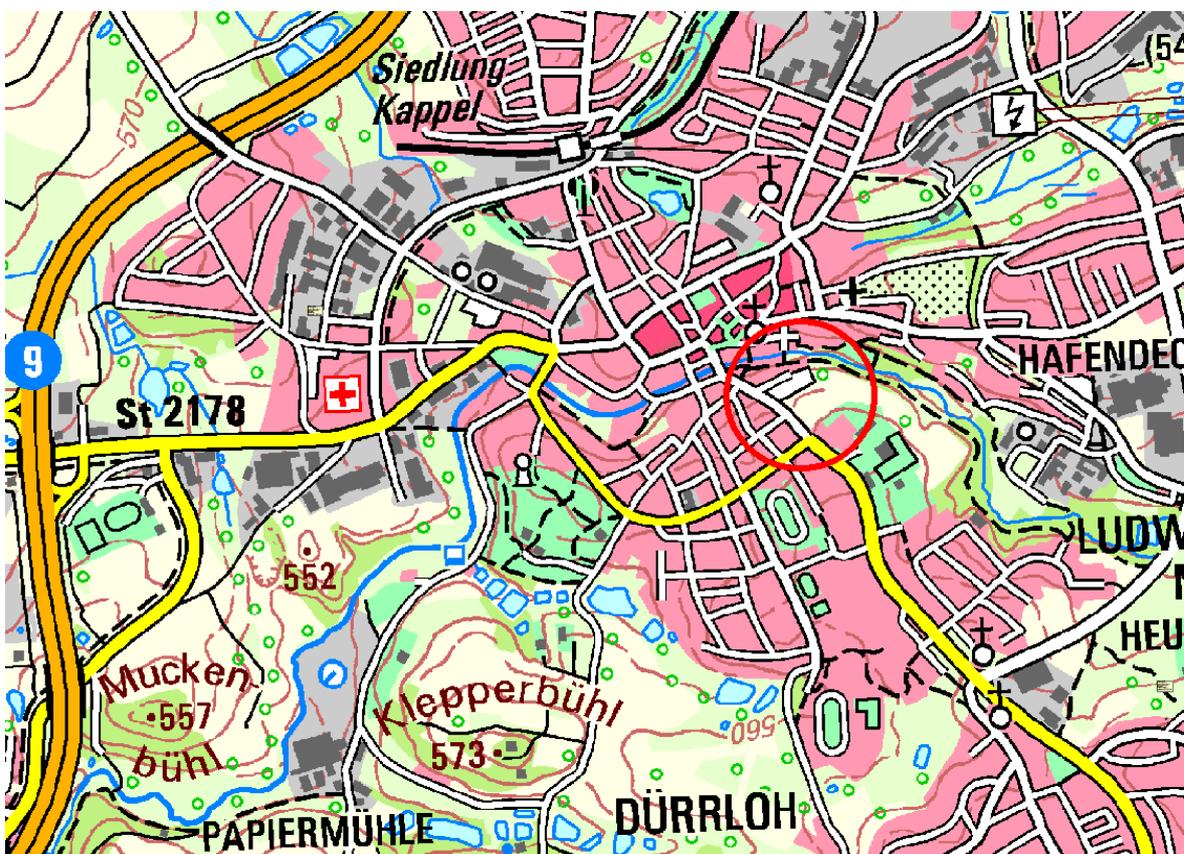


Zum Planentwurf vom 11.04.2023

---

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



**Teil 1 Begründung**

zum Planentwurf für die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

**Teil 2 Umweltbericht**

zum Planentwurf für die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

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

Zum Planentwurf vom 11.04.2023

---

## 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
      - 6.2.2.4 Hinweis auf bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor abfließender Niederschlagswasser infolge von Starkniederschlägen
7. Altlasten
8. Löschwasserversorgung
9. Eingriffsregelung und Umweltbericht
10. Kosten
11. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Zum Planentwurf vom 11.04.2023

---

## 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)

Zum Planentwurf vom 11.04.2023

---

## 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 m<sup>2</sup>.

### 1.2 Flächenbilanz

- Allgemeines Wohngebiet = 2.100 m<sup>2</sup>
- Straßenverkehrsfläche = 3.542 m<sup>2</sup>
  - davon 2.272 m<sup>2</sup> mit Zweckbestimmung: öffentlicher Parkplatz
- Sondergebiet (SO) Beherbergungsbetriebe = 4.309 m<sup>2</sup>
- Öffentlich Grünflächen = 3.294 m<sup>2</sup>
  - davon 2.791 m<sup>2</sup> 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“ vorsah. Dieser wurde 2021 mit dem Ziel geändert, die Vorgaben des Bebauungsplanes an die heutigen Anforderungen an eine Hotelnutzung anzupassen. Dabei wurde das vorliegende Konzept eines Investors, das neben der Errichtung eines Hotels u.a. auch den Bau von Mehrfamilienhäusern im Süden des Areals vorsah berücksichtigt.

Analog zu diesem Konzept wurde im Bebauungsplan neben einem allgemeinen Wohngebiet auch ein Sondergebiet Hotel festgesetzt, in dem Hotels, Schank- und Speisewirtschaften, Arzthäuser und Bürogebäude zugelassen wurden.

**Zum Planentwurf vom 11.04.2023**

Zwischenzeitlich wurde dieses Konzept weiter konkretisiert. Im Wesentlichen soll nun die Beherbergung in Form von Boarding-Appartements umgesetzt werden soll.

Nach der Rechtsprechung sind die Begriff „Boarding-house“ oder Boarding-Appartements allerdings eine bauplanungsrechtlich nicht geregelte Übergangsform zwischen Wohnnutzung und Beherbergungsbetrieb. Die schwerpunktmäßige Zuordnung hänge von den Umständen des Einzelfalles ab. Maßgeblich sei das Nutzungskonzept. Je nachdem, ob danach die eigenständige Haushaltsführung und unabhängige Gestaltung des Wirkungskreises oder hoteltypische Serviceleistungen im Vordergrund stehen, sei ein Boardinghouse als Wohnnutzung oder Beherbergungsbetrieb einzustufen.

Um diesbezüglich Rechtssicherheit zu erlangen, wird die Definition des Sondergebiets wie folgt geändert:

„Sondergebiet Beherbergungsbetriebe: zulässig sind Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Ärzthäuser, Bürogebäude sowie Wohnnutzungen und Wohngebäude“.

Im Rahmen der Änderung erfolgt zudem eine Verlängerung der Erschließungsstraße um etwa 23 m sowie eine Anpassung, also Reduzierung der WA-Fläche.

**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.

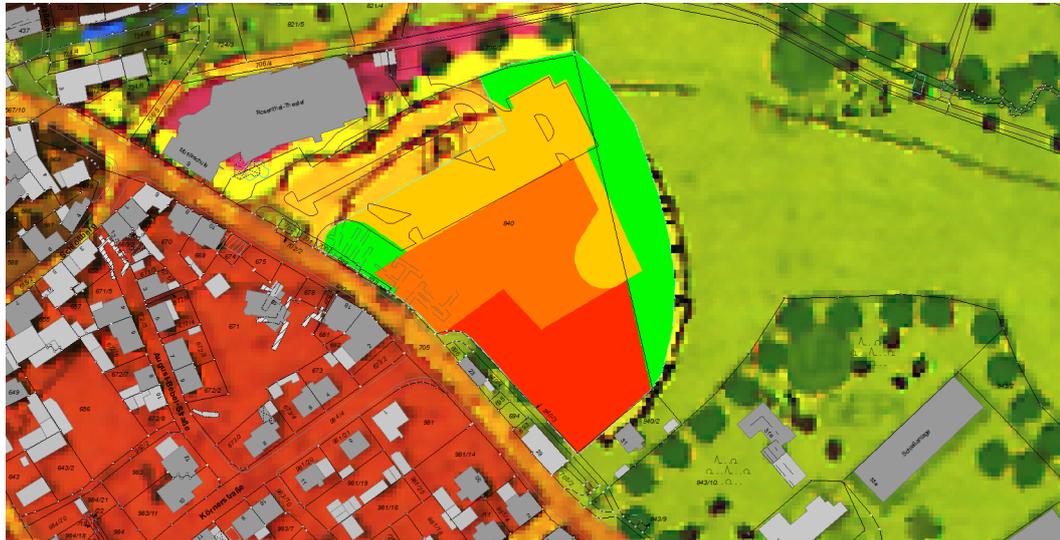
## 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

Zum Planentwurf vom 11.04.2023

## 4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet im Wesentlichen Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Hotel, Wohnbaufläche, Verkehrsfläche und Grünflächen dar.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Für den Bereich der Sonderbaufläche und einer kleineren Teilfläche der Wohnbaufläche setzt der Bebauungsplan künftig ein SO mit der Zweckbestimmung Beherbergungsbetriebe fest. Zulässig sind künftig u.a. nicht nur ein Beherbergungsbetrieb in Form eines Hotels, sondern Beherbergungsbetriebe allgemein. Siehe hierzu auch Ziffern 2 und 6.1.2 der Begründung. Damit handelt es sich zumindest bezüglich der Sonderbaufläche um artverwandte Nutzungen.

Die Teilfläche der Wohnbaufläche, die in das SO einbezogen wird, ist von untergeordneter Größe, so dass die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende städtebauliche Entwicklung schon dadurch nicht beeinträchtigt wird. Hinzu kommt, dass sich zudem auch hier Überschneidungen der aus der Definition für das SO Beherbergungsbetriebe resultierenden Nutzungen mit den in den Baugebietstypen zulässigen Nutzungen ergeben, die auf einer nach dem Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Areal festsetzbar sind.

Der Bebauungsplan entspricht damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

## 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.

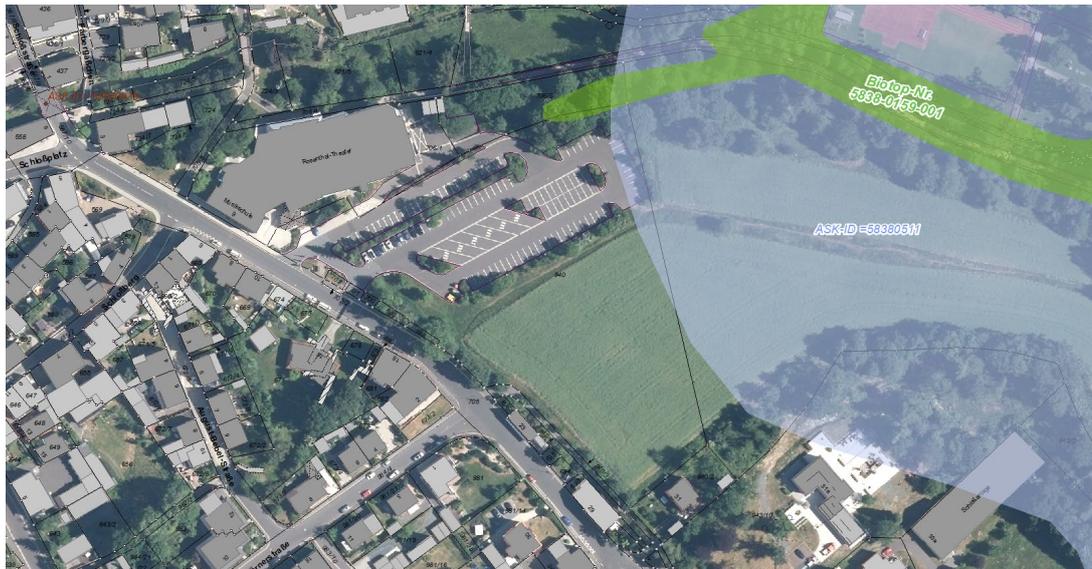
Insbesondere sollen u. a.:

- Naturnahe Siedlungslebensräume erhalten,
- der biologische Verbund von Siedlungslebensräumen verbessert,
- die Grundwasserneubildung gefördert,
- Freiflächen erhalten und neu geschaffen,

Zum Planentwurf vom 11.04.2023

- 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



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.

#### 4.3.3 Artenschutz und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Im Osten tangiert das Plangebiet die ASK-Fläche Nr. 58380511 (Grünspecht – *Picus virides*).

### 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.).

Der an das Plangebiet angrenzende Bereich der Hohenberger Straße ist als Bodendenkmal (Nummer D-4-5838-0030) kartiert. Eine Teilfläche dieses Bodendenkmals überlagert auch das Bebauungsplangebiet.

## 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.

**Zum Planentwurf vom 11.04.2023**

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.

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 wie bisher ein allgemeines Wohngebiet – WA – nach § 4 BauNVO und ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO fest. Während für das WA im Rahmen der jetzigen Änderung lediglich eine Reduktion der Flächengröße erfolgt, die inhaltlichen Regelungen also unangetastet bleiben, verfolgt die vorliegende Änderung beim SO zum einen eine Vergrößerung der Fläche zu Ungunsten des WA und zum anderen auch eine Inhaltliche Überarbeitung des Sondergebiets.

Künftig wird das bisherige SO „Hotel“ als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Beherbergungsbetriebe“ festgesetzt. Zulässig sind darin Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Ärzthäuser, Bürogebäude sowie Wohnnutzungen und Wohngebäude.

Bezüglich der Begründung für diese Änderung wird auf Ziffer 2 „Anlass der Planung“ verwiesen.

Inhaltlich bleiben die Festsetzungen für das WA bestehen.

Das WA soll auch weiterhin vorwiegend dem Wohnen dienen. Daher bleiben Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Anlagen für die Verwaltung sind ja 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. Diese wurden lediglich an die geplante SO- und WA-Flächen angepasst.

**6.1.4 Bauweise**

Der Bebauungsplan setzt wie bisher 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 Grundrisse für einen Beherbergungsbetrieb 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).

Die bisherigen Festsetzungen bleiben beibehalten.

**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

Zum Planentwurf vom 11.04.2023

---

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

### 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 prägen 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 m<sup>2</sup> 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

Öffentliche Grünfläche im Nordosten bzw. Osten des Geltungsbereiches mit Pflanzgebot (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) und die öffentliche Grünfläche im Westen des Geltungsbereiches mit Erhaltungsgebot.

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 Nordosten bzw. 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.

Zum Planentwurf vom 11.04.2023

---

#### 6.2.1.4 Versiegelung des Grundstücks

##### Festsetzung

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

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 und der Vermeidung von Schäden durch abfließende Niederschlagswässer.

Starkregenereignisse haben in letzter Zeit stark zugenommen. Aufgrund der Topographie des Geländes können Überflutungen durch abfließende Niederschlagswässer im Extremfall für den Planbereich nicht ausgeschlossen werden. Auf Grund der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wurde ein entsprechender Nachrichtlicher Hinweis in die Planfassung des Bebauungsplanes aufgenommen.

#### 6.2.1.5 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 entgegengewirkt werden.

#### 6.2.1.6 Felsenkeller

##### Festsetzung

Die Felsenkeller im Plangebiet sind dauerhaft zu erhalten. Felsenkeller unter bewirtschafteten Flächen sind potentiell durch Überfahren von schweren Fahrzeugen in ihrem Bestand (Einsturzgefahr) gefährdet. Aus diesem Grund sind die Flächen oberhalb der Felsenkeller durch Holzzäune mit einer Höhe von mind. 1,50 m vor Befahren durch Baufahrzeuge während der Bauphase zu sichern. Die Schutzzäune sind vor Baubeginn zu errichten und während der gesamten Bauzeit zu unterhalten. Die Festlegung der Zaunstrecke ist vor Baubeginn mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

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

##### Ziel und Begründung:

Die Felsenkeller unter dem Baufeld sind potentielle Winterquartiere von streng geschützten Fledermausarten und sind daher zu erhalten.

### 6.2.2 Nachrichtliche Hinweise

#### 6.2.2.1 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:

---

**Zum Planentwurf vom 11.04.2023**

---

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

**6.2.2.2 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.

**6.2.2.3 Hinweis auf bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor abfließender Niederschlagswässer infolge von Starkniederschlägen**

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, werden bauliche Vorsorgemaßnahmen empfohlen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Geländeoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“

Ziel und Begründung

Der Hinweis dient der Vermeidung von Schäden durch abfließende Niederschlagswässer

Wegen der Hanglage können im Bereich des Bebauungsplans infolge von Starkregenereignissen Überflutungen auftreten.

**7. Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

**8. Löschwasserversorgung**

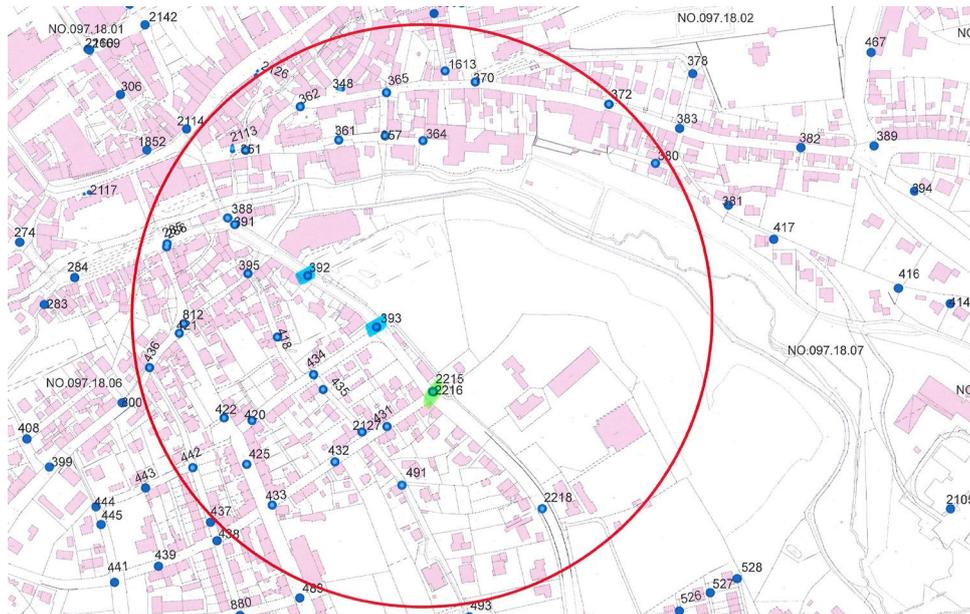
Nach Auskunft der ESM vom Mai 2021 könne für Feuerlöschzwecke zur Abdeckung des Grundschutzes von einem Richtwert in Höhe von ca. 192 m<sup>3</sup>/h an dem grün gekennzeichneten Hydranten Nr. 2216 in der Versorgungszone 2 (siehe nachfolgenden Hydrantenplan) ausgegangen werden. Der Hydrant Nr. 2215, der sich direkt neben dem Hydrant Nr. 2216 befindet, stehe für die Entnahme von Löschwasser nicht zur Verfügung, da sich dieser genau zwischen 2 Versorgungszone befindet.

Zusätzlich zu vorgenannter Entnahmemenge könne aus der Versorgungszone 3 eine Löschwassermenge in Höhe von ca. 48 m<sup>3</sup>/h an einem der blau gekennzeichneten Hydranten (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.

Zum Planentwurf vom 11.04.2023



Hydrantenplan

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Löschwassermenge kann davon ausgegangen werden, dass der Löschwasserbedarf (Grundversorgung), ausgegangen wird nach einer überschlägigen Ermittlung von einem Bedarf (Anzahl der zul. VG >1, zul. GFZ = 2,4, feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassung, harte Bedachung) von 96 m<sup>3</sup>/h, 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. Ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 BauGB jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies ist im vorliegenden Fall zutreffend. Weitere Angaben hierzu können dem Umweltbericht entnommen werden.

## 10. Kosten

Als wesentliche Kosten sind die Herstellungskosten für die Straße zu nennen. Hierfür ist mit Kosten in Höhe von ca. 1.270 m<sup>2</sup> x 250,- €/m<sup>2</sup> = 317.500 € netto zu rechnen. Dabei sind der gegenständlichen Planung jedoch nur die anteiligen Kosten entsprechend der Verlängerung der Erschließungsstraße (ca. 130 m<sup>2</sup>) anzulasten.

## 11. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Art. 11 G zur Änd. des EnergiesicherungsG 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 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,

**Zum Planentwurf vom 11.04.2023**

---

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 11.04.2023

SG Stadtplanung

S I L L E R  
Stadtplaner