

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
Dipl.-Ing. (FH) Siller
Stadtplaner

zum Planentwurf vom 11.04.2023

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
 - 1.2.2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - 1.2.2.2 Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Beherbergungsbetriebe“
 - 1.2.2.3 Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen
 - 1.2.2.4 Bauweise
 - 1.2.2.5 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.2.2.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 1.2.2.7 Straßenverkehrsfläche
 - 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 und Arten- und Biotopschutzprogramm
 - 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 der Planung
 - 2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 2.2.1 Bestandsaufnahme
 - 2.2.2 Auswirkungen der Planung
 - 2.3 Schutzgut Boden
 - 2.3.1 Bestandsaufnahme
 - 2.3.2 Auswirkungen der Planung
 - 2.4 Schutzgut Wasser
 - 2.4.1 Bestandsaufnahme

zum Planentwurf vom 11.04.2023

- 2.4.2 Auswirkungen der Planung
- 2.5 Schutzgut Luft und Klima
 - 2.5.1 Bestandsaufnahme
 - 2.5.2 Auswirkungen der Planung
- 2.6 Schutzgut Landschaft
 - 2.6.1 Bestandsaufnahme
 - 2.6.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung während der Rückbauarbeiten sowie der Bau- und Betriebsphase
- 2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 2.7.1 Bestandsaufnahme
 - 2.7.2 Auswirkungen der Planung
- 2.8 Wechselwirkungen
- 2.9 Entwicklungsprognosen
 - 2.9.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
 - 2.9.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
- 2.10 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen
 - 2.10.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung
 - 2.10.2 Kompensationsbedarf und Maßnahmen zum Ausgleich
- 2.11 Planungsalternativen
- 3. Zusätzliche Angaben
 - 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

Deckblatt

Orthophoto, Stand 2021, überlagert mit ALKIS-Daten, Stand 2021
Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV)

Biotopkartierung Bayern, Juli 2002
Bayerisches Landesamt für Umweltschutz

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft,
Leitfaden, fortgeschriebene Fassung aus dem Jahr 2022
Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen

Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung,
ergänzte Fassung vom Januar 2007
Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern

Landschaftsentwicklungskonzept für die Region Oberfranken-Ost (LEK),
September 2003
Regierung von Oberfranken

Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22.08.2013, geändert am 01.03.2018
Bayerische Staatsregierung

Regionalplan für die Region Oberfranken-Ost (5)
Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost

Geologische Karte v. Bayern, Blatt 5838/5839, 1:25000

Anhang

Baugesetzbuch

§ 1 BauGB - Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung
(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen

§ 1a BauGB - Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

zum Planentwurf vom 11.04.2023

1. Einleitung**1.1 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. Neben einem kleinen allgemeinen Wohngebiet wurde ein Sondergebiet Hotel festgesetzt, in dem ein Hotel, Schank- und Speisewirtschaften, Arzt Häuser und Bürogebäude zugelassen wurden.

Zwischenzeitlich möchte die Stadt aber, dass Beherbergungsbetriebe allgemein, also auch Boarding im Gebiet zulässig sein soll.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes**1.2.1 Angaben zum Standort**

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum südöstlich des Rosenthal-Theaters.

1.2.2 Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben zu den jeweiligen Standorten**1.2.2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind jedoch ausgeschlossen.

1.2.2.2 Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Beherbergungsbetriebe“

Zulässig sind darin Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Arzt Häuser, Bürogebäude sowie Wohnnutzungen und Wohngebäude.

1.2.2.3 Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen definiert.

1.2.2.4 Bauweise

Der Bebauungsplan setzt für das WA die offene und für das SO eine abweichende Bauweise fest. Unter Einhaltung der Abstandsflächen sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

1.2.2.5 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse.

1.2.2.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Am Rande seines Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan im Norden und Osten eine öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot für Bäume und Sträucher fest.

Im Westen des Geltungsbereiches ist eine weitere öffentliche Grünfläche mit Erhaltungsgeboten für Bäume und daran anschließend in Richtung Südosten

zum Planentwurf vom 11.04.2023

sind weiter Erhaltungsgebote festgesetzt.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan weitere Vorgaben und Empfehlungen:

- Begrenzung der Versiegelung der Grundstücke
- Mindestpflanzgebot für autochthone Gehölze
- Begrünung größerer Wand- und Mauerflächen
- Extensive Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern
- Empfehlung die Niederschlagswässer zu versickern oder für gärtnerische Zwecke zu sammeln

1.2.2.7 Straßenverkehrsfläche

Die Erschließung der Baugebiete erfolgt über den Parkplatz des Rosenthal-Theaters, der als Ortsstraße gewidmet ist.

1.2.3 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

- Allgemeines Wohngebiet = 2.100 m²
- Straßenverkehrsfläche = 3.542 m²
 - davon 2.272 m² mit Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz (Bestand)
- Sondergebiet (SO) Beherbergungsbetriebe = 4.309 m²
- Öffentlich Grünflächen = 3.294 m²
 - davon 2.791 m² mit der Zweckbestimmung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

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. Danach 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 Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 13 BNatSchG sind u.a. gleichfalls zu beachten.

1.3.2 Fachplanungen**1.3.2.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan**

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

1.3.2.2 Landes- und Regionalplanung

Laut Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern liegt Selb im allgemeinen ländlichen Raum -Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf und ist gemein-

zum Planentwurf vom 11.04.2023

sam mit der Stadt Asch als Oberzentrum eingestuft.

1.3.2.3 Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)

Laut Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) liegt das Plangebiet im Gebietstyp „Übrige Flächennutzungen mit begleitenden Leistungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild“.

1.3.2.4 Biotopkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm sowie Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Im Norden reicht das Plangebiet an das kartierten Biotop Nr. 5838-0159-001 – Selb mit begleitenden Gehölzsaum - heran.

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

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

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

- Begrenzung der Versiegelung der Grundstücke
- Pflanz- und Erhaltungsgebote
- Öffentliche Grünflächen
- Bindende Festsetzung zur Verwendung nachtfalterfreundlicher Lampentypen
- Vorgabe, dass Niederschlagswässer möglichst in Zisternen gesammelt und für gärtnerische Zwecke verwendet werden soll
- Erhalt der Felsenkeller
- Verpflichtung zur Errichtung eines Schutzzaunes während der Bauphase um die Felsenkeller nicht zu gefährden
- Hinweis auf Art. 8 DSchG

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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 September und Oktober 2022 durchgeführt wurden, der Geologische Karte v. Bayern, dem LEK, der Biotopkartierung und der Artenschutzkartierung. Zudem wurde auf die allgemeine Vorprüfung nach Anlage 3 UVPG vom 10. Mai 2021, die im Rahmen der damaligen Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt wurde, zurückgegriffen. Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung erfolgt verbal argumentativ in vier Stufen (keine Auswirkungen, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit).

Der Beschreibung und Bewertung liegt alleinig die Bebauungsplanänderung zugrunde!

2.1 Schutzgut Mensch

Der Wert eines Raumes wird bestimmt von dessen Wohn-, Arbeits- und Le-

zum Planentwurf vom 11.04.2023

bensqualität. Bei der Ausarbeitung des Umweltberichts gem. § 2 Abs. 4 BauGB wurden daher in erster Linie Aspekte, die die menschliche Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beeinflussen, bzw. die Qualität der Wohn-, Erholungs- und Freizeitfunktion des Gebietes untersucht.

2.1.1 Bestandsaufnahme

Das von der Änderung betroffene Areal ist aktuell als SO, WA, Straßenverkehrsfläche oder Grünfläche festgesetzt.

2.1.2 Auswirkungen der Planung

Die wesentliche Änderung des Planes bezieht sich auf die im SO zulässigen Nutzungen. Künftig sind neben den bisherigen Nutzungen allgemein auch Beherbergungsbetriebe und Wohnnutzung zulässig. Im Rahmen der Änderung erfolgt eine Ausweitung der SO-Fläche zu Lasten des WA um etwa 550 m² sowie eine Verlängerung der Erschließungsstraße um etwa 20 m im Mittel. Gleichzeitig wird diese aber zu Lasten des WA geringfügig in Richtung Südwesten verzogen, sodass die öffentliche Grünfläche im selben Umfang vergrößert wird. Die Planung hat keine weitergehenden Auswirkungen.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Für die Bewertung und Beurteilung wurde die rote Liste gefährdeter Tiere Bayerns (Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Ausgabe 2003), die rote Liste gefährdeter Gefäßpflanzen Bayerns mit regionalisierter Florenliste (Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Ausgabe 2003), die Broschüre Biotopkartierung Bayern (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Ausgabe 2000) und das Arten und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Wunsiedel verwendet.

2.2.1 Bestandsaufnahme

Im Plangebiet und dessen Umgebung wurden bei den Begehungen selbst keinerlei artenschutzrechtlich relevante Arten beobachtet. Geschützten Tier- und Pflanzenarten wurden ebenso nicht festgestellt.

2.2.2 Auswirkungen der Planung

Die Planung hat keine weitergehenden Auswirkungen.

2.3 Schutzgut Boden**2.3.1 Bestandsaufnahme**

Den geologische Untergrund des Plangebietes bildet im Wesentlichen Granit der älteren postseudetischen Granitgruppe (z.B. Weißenstadt-Marktleuthener Porphyrganit) (geologische Karte v. Bayern, Blatt 5838/5839, 1:25000 und geologische Karte v. Bayern 1:500.000).

Das Areal wird bis dato landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich im Wesentlichen um Ackerland, Bodenart: lehmiger Sand, Zustandsstufe (5), Boden-/ Grünlandgrundzahl 34, Ackerzahl 27 (Quelle: Bayernatlas Plus - Bodenschätzung).

zum Planentwurf vom 11.04.2023

Die Ackerzahl liegt unter der durchschnittlichen Ackerzahl im Landkreis Wunsiedel (30).

Die Zustandsstufe 5 bedeutet, dass es sich dabei um einen Ackerboden mit einer geringeren, also weniger als mittleren Ertragsfähigkeit (Zustandsstufe 3), handelt.

Das Rückhaltevermögen für sorbierbare Stoffe beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Schadstoffe, wie insbesondere Schwermetalle durch Adsorption oder chemische Fällung zu immobilisieren und damit negative Wirkungen für die Lebensraum- und Produktionsfunktion von Böden zu dämpfen. Laut Landschaftsentwicklungskonzept ist das Rückhaltevermögen der Böden im Plangebiet überwiegend hoch.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass auf Ackerstandorten in ganz Oberfranken i.d.R. Raumeinheiten mit überwiegend hohem bis sehr hohem (Stufe 4 bis 5), bzw. sehr hohem (Stufe 5) Rückhaltevermögen dominieren. Die Raumeinheiten mit hohem bis sehr hohem Rückhaltevermögen konzentrieren sich dabei auf die Münchberger Hochfläche, das Mittelvogtländische Kuppenland und auf Teile der Selb-Wunsiedler Hochfläche.

2.3.2 Auswirkungen der Planung

Damit der Boden seine Filter-, Lebensraum- und Nutzfunktionen erfüllen kann ist es wichtig, dass er nicht durch z. B. Überbauung, Verdichtung, Versiegelung oder Auffüllung verändert wird.

Die Planung hat keine weitergehenden Auswirkungen.

2.4 Schutzgut Wasser**2.4.1 Bestandsaufnahme**

Im Plangebiet finden sich keine offenen Gewässer.

Für das Plangebiet liegen keine Aussagen zu Grundwasserflurabständen vor.

2.4.2 Auswirkungen der Planung

Die Planung hat letztlich keine weitere Flächenversiegelung zur Folge. Weitergehenden Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu sehen.

2.5 Schutzgut Luft und Klima

Bei der Beurteilung des Schutzgutes Klima wird die Fähigkeit landschaftlicher Teilräume, über Luftaustauschprozesse klimatischen und lufthygienischen Belastungen entgegenzusteuern.

2.5.1 Bestandsaufnahme

Laut LEK sind keine Kaltlufttransport- und -sammelwege von der Planung betroffen. Für die Kaltluftproduktion ist das Gebiet ursprünglich jedoch von hoher

zum Planentwurf vom 11.04.2023

Bedeutung.

2.5.2 Auswirkungen der Planung

Die Planung hat keine weitergehenden Auswirkungen.

2.6 Schutzgut Landschaft**2.6.1 Bestandsaufnahme**

Im LEK ist das Areal als Siedlungsfläche dargestellt. Für die Flächen im Umgriff ist laut LEK der Erlebniswert der Landschaft potenziell vorhanden und weist eine hohe Entwicklungsmöglichkeit auf. Die Eigenart ist überdurchschnittlich.

2.6.2 Auswirkungen der Planung

Die Planung hat keine weitergehenden Auswirkungen.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**2.7.1 Bestandsaufnahme**

Im Plangebiet selbst existieren keine Baudenkmäler. Südwestlich des Geltungsbereiches findet sich in der Nähe zum Plangebiet die sogenannte Pechhütte, ein kartiertes Baudenkmal (Kleinhaus mit Satteldach, weit vorgezogener Dachfuß, im Kern wohl 18. Jh.).

Entlang der südwestlichen Abgrenzung des Geltungsbereiches tangiert zudem ein Areal das Plangebiet, in dem archäologische Denkmäler vermutet werden.

2.7.2 Auswirkungen der Planung

Die Planung hat keine weitergehenden Auswirkungen.

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.

Im vorliegenden Fall waren die Eingriffe jedoch bereits durch den ursprünglichen, seit 28.04.1995 rechtskräftigen Bebauungsplan für ein SO Hotel zulässig. Die gegenständliche Bebauungsplanänderung bewirkt darüber hinaus keine zusätzlichen Auswirkungen.

2.9 Entwicklungsprognosen**2.9.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung vorliegender Planänderung könnte der seit 01.10.2021 rechtskräftige Bebauungsplan umgesetzt werden.

2.9.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die vorliegende Änderung des Ursprungsbebauungsplanes bewirkt im Vergleich mit dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan keine weitergehenden Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter.

2.10 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

zum Planentwurf vom 11.04.2023

2.10.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Am Rande seines Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan im Norden und Osten eine öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot für Bäume und Sträucher fest. Dadurch wird eine Eingrünung des Areals zur freien Landschaft hin erreicht und zudem wird Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen.

Im Westen des Geltungsbereiches ist eine weitere öffentliche Grünfläche mit Erhaltungsgeboten für Bäume und daran anschließend in Richtung Südosten weiter Erhaltungsgebote festgesetzt. Auch hier wird wieder Lebensraum erhalten und geschaffen.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan weitere Vorgaben und Empfehlungen:

- Begrenzung der Versiegelung der Grundstücke
- Mindestpflanzgebot für autochthone Gehölze
- Begrünung größerer Wand- und Mauerflächen
- Extensive Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern
- Empfehlung die Niederschlagswässer zu versickern oder für gärtnerische Zwecke zu sammeln
- Siehe auch Ziffer 1.4 des Umweltberichts

2.10.2 Kompensationsbedarf und Maßnahmen zum Ausgleich

Gem. § 15 Abs. 2 BNatschG ist der Verursacher unvermeidbarer Beeinträchtigungen verpflichtet, durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege diese auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). § 18 (Verhältnis zum Baurecht) bestimmt, dass bei Eingriffe in Natur und Landschaft infolge der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die gegenständliche Planänderung eröffnet keine weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

2.11 Planungsalternativen

Das Baugebiet ist seit 1995 rechtskräftig überplant (siehe auch Ziffer 1.1) und bereits seit Jahren teilweise mit einer Teilfläche des Parkplatzes für das Rosenthal-Theater überbaut. Ziel der Planänderung ist es, durch eine Anpassung und Erweiterung der Festsetzungen die Umsetzung der wesentlichen Planungsziele (Beherbergungsbetrieb) der Ursprungsplanung zu erreichen. Örtlich ist die Planung wegen ihrer innerstädtischen Lage im Grunde alternativlos.

3. Zusätzliche Angaben**3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Für den Umweltbericht wurde auf mehrere Begehungen des Gebiets zurückgegriffen. Zudem wurden der Landschaftsplan, die rote Liste gefährdeter Tiere Bayerns, die rote Liste gefährdeter Gefäßpflanzen Bayerns mit regionalisierter Florenliste, die aktuelle Biotopkartierung und das LEK herangezogen.

zum Planentwurf vom 11.04.2023

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden vier Stufen unterschieden: keine Auswirkungen, geringe, mittlere, und hohe Erheblichkeit.

3.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Aufgrund der kurzen Vorlaufzeit, der Beschluss zu Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat erst im Oktober 2022 gefasst, liegen die Begehungen in einem im Grunde nicht ausreichend großen Zeitfenster. Allerdings ist dies im vorliegenden Fall unerheblich, da die Nutzung des Areals im Wesentlichen seit Jahren unverändert erfolgt, sodass aus ökologischer Sicht keine Aufwertung der Fläche stattfand, und die gegenständliche Planung keine Handlungen zulässt, die über die bereits bisher möglichen Eingriffe hinausgehen.

3.3 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die gegenständliche Planung hat voraussichtlich keine weitergehenden Auswirkungen. Um diese Einschätzung abzusichern, werden in den ersten fünf Jahren nach Umsetzung der Planung Begehungen vor Ort durchgeführt. Während der Bauphase wird die Errichtung des Schutzzaunes kontrolliert.

4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Planung basiert letztlich auf einem bereits seit 1995 gültigen Bebauungsplan. Durch die Bebauungsplanänderung werden keine weitergehenden Eingriffe in die Umwelt ermöglicht.

Aufgestellt:

Selb, 11.04.2023

SG Stadtplanung

S i l l e r
Stadtplaner

Anhang

Baugesetzbuch - Auszug

§ 1 BauGB - 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 BauGB - 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 Bodenver-

zum Planentwurf vom 11.04.2023

siegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als 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) - 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 Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

zum Planentwurf vom 11.04.2023

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 wild lebender 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, Luftaustauschbahnen oder Freiräume im besiedelten Bereich; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu,

zum Planentwurf vom 11.04.2023

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. Vorkommen von Tieren und Pflanzen sowie Ausprägungen von Biotopen und Gewässern auch im Hinblick auf ihre Bedeutung für das Natur- und Landschaftserlebnis zu bewahren und zu entwickeln,
 3. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich sowie großflächige Erholungsräume zu schützen und zugänglich zu machen.
- (5) Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. 2Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht als Grünfläche oder als anderer Freiraum für die Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgesehen oder erforderlich sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. 3Verkehrswege, 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. 4Beim 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 Grünzüge, Parkanlagen, Kleingartenanlagen und sonstige Grünflächen, Wälder, Waldränder und andere Gehölzstrukturen einschließlich Einzelbäume, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer und ihre Uferzonen, gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, Flächen für natürliche Entwicklungsprozesse, Naturerfahrungsräume sowie naturnahe Bereiche im Umfeld von Verkehrsflächen und anderen Nutzungen einschließlich wegebegleitender Säume,

zum Planentwurf vom 11.04.2023

sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße und hinreichender Qualität vorhanden sind, neu zu schaffen oder zu entwickeln.

- (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 ungestörter Sukzession auf einer Fläche nur für einen begrenzten Zeitraum verbessern.

Hinweis: Abweichendes Landesrecht in Bayern bei den Absätzen 2 bis einschl. 6