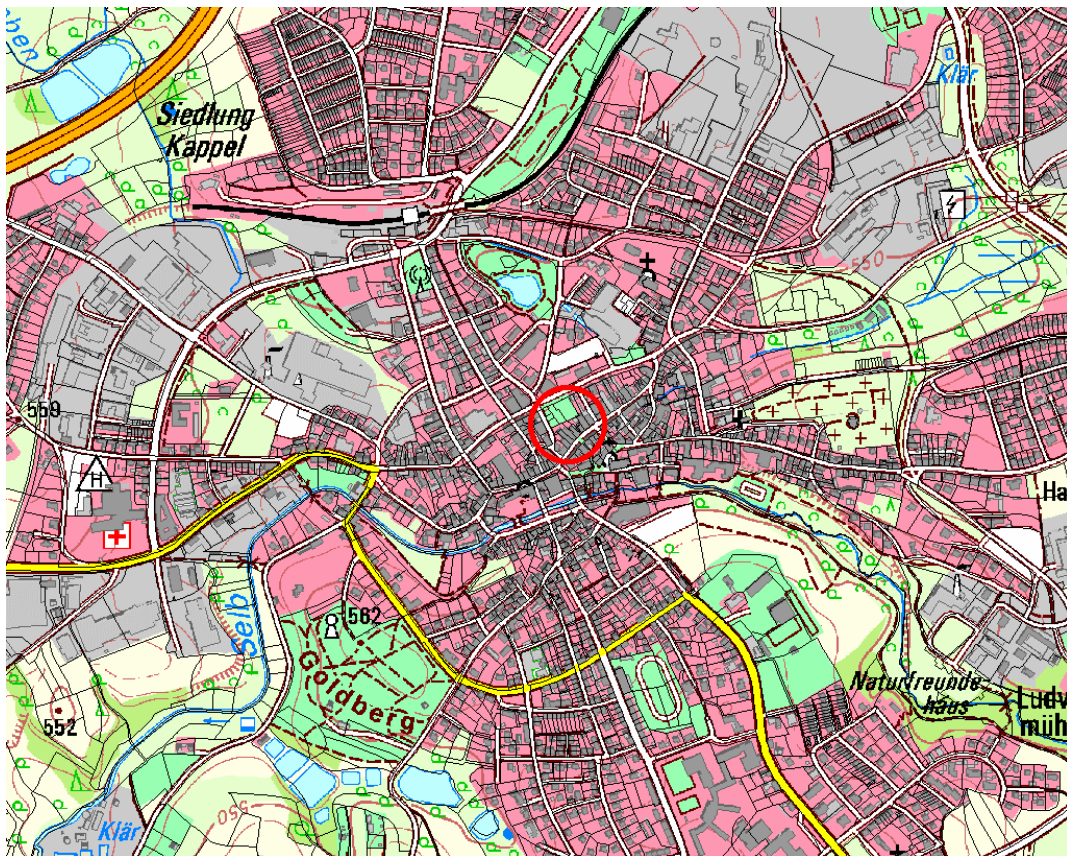


Fassung vom 10.12.2025

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 170 für das Gebiet an der Schiller- und Poststraße und des Bebauungsplanes "Nordtangente Abschnitt Ost"

im beschleunigten Verfahren
(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)



Teil 1 **Begründung** zum Konzept für den Bebauungs- und Grünordnungsplan
Teil 2 Der Umweltbericht entfällt gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB

Bearbeitung:
Stadt Selb
Dipl.-Ing. (FH) Angela Silbermann
Stadtplanung

Fassung vom 10.12.2025

Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet
 - 1.1 Lage und Beschreibung des Plangebietes
 - 1.2 Flächenbilanz
2. Anlass der Planung
3. Verfahren
4. Planungsgrundlage
5. Verhältnis zu anderen Planungen
 - 5.1 Regional- und Landesplanung
 - 5.2 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan
 - 5.3 Sonstige Planungen
 - 5.3.1 Landschaftsentwicklungskonzept
 - 5.3.2 Biotopkartierung
 - 5.3.3 Artenschutz und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung
6. Denkmalschutz
7. Zwecke und Ziele der Planung
 - 7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 7.1.1 Erschließung
 - 7.1.2 Art der baulichen Nutzung
 - 7.1.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen
 - 7.1.4 Bauweise
 - 7.1.5 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.1.6 Dachform
 - 7.1.7 Versiegelung des Grundstücks
8. Altlasten
9. Löschwasserversorgung
10. Eingriffsregelung und Umweltbericht
11. Kosten
12. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Fassung vom 10.12.2025

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 vom 22.08 2013
Bayerische Staatsregierung

Geoportal Bayern
Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV)

Fassung vom 10.12.2025

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 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 (über die St 2179 nach Tschechien und Richtung Westen und die 2178 in Richtung Südosten) in das untergeordnete Straßennetz gut eingebunden. Besonders hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang auch der nahe gelegene Grenzübergang (Selb – Asch) nach Tschechien. Ergänzt wird dies durch mehrere Kreisstraßen (WUN 15, 16 und 19). 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, Markt-leuthen, Marktredwitz, Schirnding, Schönwald und Wunsiedel mittels Buslinien. Zusätzlich bestehen eine Buslinie nach Asch und eine innerörtliche Buslinie.

Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt. Es wird flankiert von der Schillerstraße, einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße, im Nordwesten, der Ludwigstraße im Südosten, der Poststraße im Südwesten und der Straße Schmiedberg im Nordosten.

Das rund 7.150 m² große Areal weist eine deutliche Südost-Hanglage auf. Von Rund 545 m ü. NN an der Schillerstraße fällt das Gelände auf ca. 540 m ü. NN entlang der Ludwigstraße.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Selb sind von der Planung betroffen:
Fl.-Nr.: 180/1, 195, 195/5

1.2 Flächenbilanz

• Abgrenzungsbereich der B-Planänderung	2.737 m ²
• Mischgebiet	2.548 m ²
• Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	189 m ²

2. Anlass der Planung

Bereits im April 1999 wurde für das gegenständliche Plangebiet eine Sanierungssatzung wegen städtebaulicher Missstände erlassen und der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 170 aufgestellt. Damals wie heute waren bzw. sind u.a. wesentliche Ziele der Planung der Erhalt sowie die Wiederherstellung von Raumkanten und das Schließen von Baulücken.

Nachdem verschiedene Projekte in der Folgezeit leider nicht zur Ausführung kamen, war eine Beseitigung der Missstände insbesondere entlang der Schillerstraße, wo vor allem die fehlende Randbebauung weit über das Plangebiet hinaus das Umfeld aus städtebaulicher Sicht negativ prägte (und noch immer bestimmt) nicht absehbar. Im Jahr 2004 wurde gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt ein Bürgerpark als temporäre Zwischenlösung angelegt.

Fassung vom 10.12.2025

Im Jahr 2017 wurde der Bebauungsplan auf der Grundlage eines Entwurfes für ein viergeschossiges Wohngebäude mit gewerblicher und öffentlicher Erdgeschossnutzung vorgenommen. Dabei wurde entlang der Schillerstraße auf die Festsetzung von Dachform, Dachneigung und Traufhöhe verzichtet. Stattdessen werden diesbezüglich im Wesentlichen nur noch die maximale Gebäudehöhe und die Anzahl der Vollgeschosse als zwingend bzw. als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Damit waren in diesem Bereich auch Häuser mit Flachdach zulässig, also in Höhe und Dachform mit bestehenden Gebäuden in der Schillerstraße vergleichbare Bauwerke.

Aktuell liegt ein Plan für ein Gebäude mit bis zu fünf Vollgeschossen, einem Innenhof, der von eingeschossigen Seitenflügeln eingefasst wird, und einer Tiefgarage vor. Zudem sind im Erdgeschoss neben Wohnnutzung auch Räume für die Unterbringung der Stadtbücherei vorgesehen. Der Entwurf entspricht weitestgehend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 170 in seiner Änderung vom 06.11.2017.

Der Entwurf sieht entlang der Schillerstraße einen Baukörper mit fünf Vollgeschossen mit einer Traufhöhe von ca. 18 m vor. Laut bestehendem Bebauungsplan sind maximal vier Vollgeschosse und 14 m Traufhöhe (Oberkante Gebäude) zulässig. Des Weiteren kragt ein Gebäudevorsprung auf der Höhe des ersten, bis vierten Obergeschosses, über die gesamte Länge des Gebäudes ca. 2,10 m in den Bereich der Schillerstraße hinein und bildet eine überdachte Fußgängersituation. Dies stellt eine Überschreitung der Baulinie des Bebauungsplanes Nr. 170 dar und reicht auf einer Länge und Breite von 46,346*2,10 m in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nordtangente Abschnitt Ost“ hinein.

Nachdem die Festsetzung der Gebäudehöhe und auch das Überschreiten der Baulinie mit Überlagerung des Bebauungsplanes „Nordtangente Abschnitt Ost“ als Grundzug der Planung zu werten ist, kann das vom Stadtrat positiv bewertete Bauvorhaben nicht über eine Befreiung genehmigt werden. Mit Beschluss vom 16.10.2025 hat der Stadtrat daher das Bauleitplanverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes eingeleitet.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan ermöglicht eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauGB von rund 2737 m², also deutlich weniger als 20.000 m². Zudem begründet der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete werden nicht beeinträchtigt. Die Bebauungsplanänderung erfolgt daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“.

4. Planungsgrundlage

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte des Vermessungsamtes Wunsiedel erstellt.

5. Verhältnis zu anderen Planungen

5.1 Regional- und Landesplanung

Die Stadt Selb liegt in der Region „Oberfranken-Ost“ und ist aktuell noch als Mittelzentrum (geplant: gemeinsames Oberzentrum mit Asch) eingestuft. Laut Regionalplan soll ...

- in allen Mittelbereichen einer weiteren Abwanderung entgegengewirkt und die Voraussetzungen für eine Zuwanderung verbessert werden. [...] (A II 1.3).
- die Wohnungsversorgung durch die Neuerrichtung von Wohnungen, insbesondere in den zentralen Orten der Region, nachhaltig verbessert werden. Dabei soll auf die Schaffung von kostengünstigen Wohnungen sowie auf eine verdichtete Bebauung hingewirkt werden (Ziel B II 2.1).

Fassung vom 10.12.2025

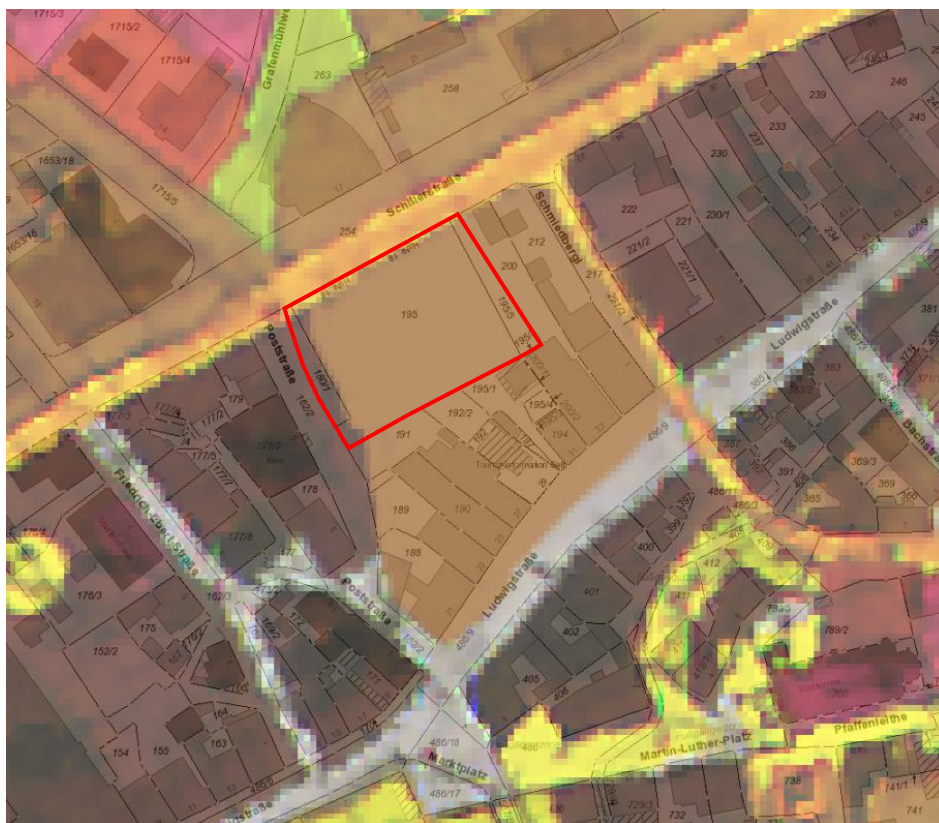
- Die Versorgung mit Literatur und Information soll insbesondere in den Mittelbereichen [...] und Selb verbessert werden (Ziel B VI 8).

Laut Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern liegt Selb im allgemeinen ländlichen Raum - Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf. Im LEP sind u. a. folgende, für die vorliegende Bauleitplanung maßgebliche Ziele und Grundsätze enthalten:

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (Grundsatz 3.1).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (Grundsatz 3.1).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (Ziel 3.2).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (Grundsatz 3.3).
- Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten (Ziel 8.1).
- Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten (Ziel 8.1).

5.2 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den betroffenen Bereich eine gemischte Baufläche dar. Der Landschaftsplan enthält für das Areal keine planungsrelevanten Aussagen.



Auszug aus dem kombinierten Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Fassung vom 10.12.2025

5.3 Sonstige Planungen

5.3.1 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 Funktionsraum für „übrige Flächennutzungen mit begleitenden Leistungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ eingestuft.

In Gebieten übriger Flächennutzungen mit begleitenden Leistungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild sollen Belastungen von Natur und Landschaft vermindert und ökologische Funktionen wieder gestärkt werden. Insbesondere sollen:

- naturnahe Siedlungslebensräume erhalten,
- der biologische Verbund von Siedlungslebensräumen verbessert,
- die Grundwasserneubildung gefördert,
- Freiflächen erhalten und neu geschaffen,
- Renaturierungen stark verbauter Fließgewässer im Siedlungsbereich durchgeführt,
- Grünverbindungen in die freie Landschaft entwickelt und
- Dachbegrünungen, flächensparende Bauweisen und die Nutzung alternativer Energien gefördert werden.

Gebiete, in denen übrige Flächennutzungen begleitende Leistungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild erbringen sollen, umfassen Siedlungs- und Industriegebiete, in denen in aller Regel die Naturhaushalts- und Landschaftsfunktionen stark beeinträchtigt und überlastet sind. Die Gebiete können aber durchaus wichtige Teilleistungen, z.B. für den Arten- und Biotopschutz, erbringen.

Für diese Gebiete bestehen vor allem Ziele, die einer Minderung bestehender Belastungen und der Verbesserung von Landschafts- und Naturhaushaltsfunktionen dienen. In den Gebieten stehen deshalb ökologische Sanierungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes im Vordergrund (Auszug aus dem LEK, Seiten 473 und 474)

5.3.2 Biotopkartierung

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

5.3.3 Artenschutz und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Im Plangebiet selbst sind keine rechtlich relevanten Arten beheimatet. Allerdings sind folgende Arten in der näheren Umgebung zum Plangebiet kartiert:

- 58380288, Weißstorch (*Ciconia ciconia*)
- 58380326, Gelbrandiger Breitflügel-Tauchkäfer (*Graphoderus zonatus*)
- 58380509, Weißstorch (*Ciconia ciconia*)
- 58380802, Weißstorch (*Ciconia ciconia*)
- 58380888, Zweifarbfledermaus (*Vespertilio murinus*)
- 58380894, Fledermäuse (unbestimmt) (*Chiroptera*)
- 58380898, Fledermäuse (unbestimmt) (*Chiroptera*)

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine Konversionsfläche, auf der sich noch vor einigen Jahren eine Brauerei befand. Ältere Gehölze bzw. Feuchtfelder sind daher nicht vorhanden. Infolge der nun geplanten Bebauung, die sich nicht relevant vom weiteren Umfeld unterscheidet, sind daher keinerlei Beeinträchtigungen für den Weißstorch bzw. für Fledermäuse ersichtlich.

Bei der Kartierung des Tauchkäfers wird davon ausgegangen, dass ein Übertragungsfehler in der Kartierung vorliegt, da es sich um einen Wasserkäfer handelt und im angegebenen Bereich kein Gewässer vorhanden ist.

Fassung vom 10.12.2025

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

6. Denkmalschutz

Im Plangebiet bzw. dessen näherer Umgebung finden sich folgende Baudenkmäler:

- Ludwigstraße 29 (FI.Nr. 192)
Gasthaus, zweigeschossig, mit unregelmäßigem Vorsprung in der Fassade, um 1856, im Kern jedoch älter
- Poststraße 3 (FI.Nr. 178)
Wohnhaus mit abgewalmtem Dach, gefelderte u. geohrte Türrahmung, um 1800.

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf diese Baudenkmäler sind nicht ersichtlich.

Innerhalb des Abgrenzungsbereiches der Bebauungsplanänderung mit den Flur-Nr. 180/1, 195, 195/5 sind keine Bodendenkmäler kartiert.

7. Zwecke und Ziele der Planung

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Erschließung

Zur überregionalen Anbindung der Stadt Selb siehe die diesbezüglichen Ausführungen zur Standortgemeinde (Ziffer 1.1).

Verkehrstechnisch ist das Plangebiet über die Schillerstraße und die Poststraße an das städtische Straßennetz angebunden und erschlossen.

In Verlängerung der Schillerstraße in Richtung Westen ist die Anbindung an die Bundesautobahn (ASS Selb-West) über die Marienstraße und die Weißenbacher Straße sowie in nördlicher Richtung über die Bahnhofstraße und die Hofer Straße (ASS Selb-Nord) gegeben.

Der Bahnhof Selb ist über die Bahnhofstraße bzw. die hierzu parallel verlaufende Friedrich-Ebert-Straße, Entfernung lediglich etwa 500 m, auch fußläufig gut erreichbar.

Das Areal kann über die bestehenden Netze der Energieversorgung Selb-Marktredwitz GmbH bzw. der Abwasserbetriebe Selb ver- und entsorgt werden. Die abwassertechnische Entsorgung erfolgt dabei im Mischsystem. Der Löschwasserbedarf von bis zu 96 m³/h (MI, > 3 VG, kleine Gefahr der Brandausbreitung) kann über das Leitungsnetz der ESM abgedeckt werden (siehe Ziffer 9).

7.1.2 Art der baulichen Nutzung

Das Areal wird als insgesamt als Mischgebiet – MI – festgesetzt. Wegen der innerstädtischen Lage des Plangebiets soll dieses dem Wohnen und vorwiegend Handel, Dienstleistung, Gastronomie und kulturellen Einrichtungen zur Verfügung stehen. Daher werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Nachdem in der näheren Umgebung bereits mehrere Vergnügungsstätten existieren, wurden auch diese ausgeschlossen, um einem Abdriften des Gebiets vorzubeugen.

7.1.3 Baulinien, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Dabei wird die Bebauung in der Schillerstraße aufgenommen, die direkt an den Straßenraum anschließt. Durch Festsetzung von Baulinien soll diese Bebauung fortgeführt bzw. erhalten bleiben, da diese insbesondere zur Definition des innerstädtischen Straßenraums, vor allem im Erdgeschoß, erforderlich ist. Auskragungen in den oberen Geschoßen sind möglich. Dafür wird eine weitere Baugrenze für die Obergeschossbebauung festgelegt.

Fassung vom 10.12.2025

Entlang der Poststraße wird dies nicht für notwendig erachtet, da hier der Straßenraum nicht klar durch Bebauung begrenzt wird. Durch die geringen Straßenbreiten werden Aufweitungen des Straßenraumes sogar eher positiv empfunden.

Daher werden hier lediglich Baugrenzen festgesetzt, die jedoch analog zur vorhandenen Bebauung in der Regel bis an den Rand der Verkehrsfläche reichen. Eine Ausnahme bildet lediglich die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in der Poststraße,

7.1.4 Bauweise

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet analog zur Bauweise der vorhandenen Bebauung die geschlossene Bauweise fest.

7.1.5 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bzw. der Mindest- und Höchstzahl der Vollgeschosse oder der zwingend erforderlichen Anzahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen.

Dabei werden die für Mischgebiete zulässigen Maximalwerte laut § 17 BauNVO überschritten. In Teilbereichen, wie etwa an der Schillerstraße und der Ludwigstraße ist diese Überschreitung besonders bei der GFZ sogar erheblich (bis 4,0). Geschuldet ist dies insbesondere der differenzierten Festsetzung der jeweiligen Bebauung entlang der Straßen. Wegen der sehr unterschiedlichen Ausprägungen der Straßenräume und des jeweiligen Gebäudebestands ist dies aus städtebaulicher Sicht geboten und vertretbar um städtebauliche Missstände zu beseitigen (z.B. aufgebrochener Straßenraum an der Schillerstraße) und städtebaulich im Grunde erhaltenswerte Situationen (z.B. in der Ludwig- und Poststraße) zu sichern.

Die für Teilbereiche überhöhte GFZ mag jeweils für sich betrachtet städtebaulich überzogen wirken. Die für das Areal maximal erreichbare durchschnittliche GFZ beträgt jedoch lediglich noch etwa 1,9. Im Hinblick auf die zentrale Lage des Plangebiets relativieren sich damit diese GFZ-Festsetzungen, zumal laut § 17 Abs. 1 BauNVO bei Festsetzung eines Kerngebiets immerhin eine GFZ bis 3,0 für das gesamte Gebiet zulässig wäre.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich i.d.R. am jeweils maßgeblichen Gebäudebestand.

7.1.6 Dachform

Mit Ausnahme der Bebauung entlang der Ludwigstraße ist keine einheitliche Grundform für die Dächer vorhanden. Die Palette reicht vom Satteldach über Mansarddach bis hin zum Flachdach. Städtebaulich wirkt dies i.d.R. nicht störend. Daher wurde im vorliegenden Änderungsbereich bereits in der vorhergehenden Änderung vom 06.11.2017 die Oberkante des Daches (Gebäudes) festgelegt. Diese Festlegungen der Dachform werden beibehalten.

7.1.7 Versiegelung des Grundstücks

Festsetzung

Auf möglichst geringe Bodenversiegelung ist zu achten. Befestigte Flächen sind, wo es möglich ist, wasserdurchlässig zu gestalten.

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

Ziel und Begründung:

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

Fassung vom 10.12.2025

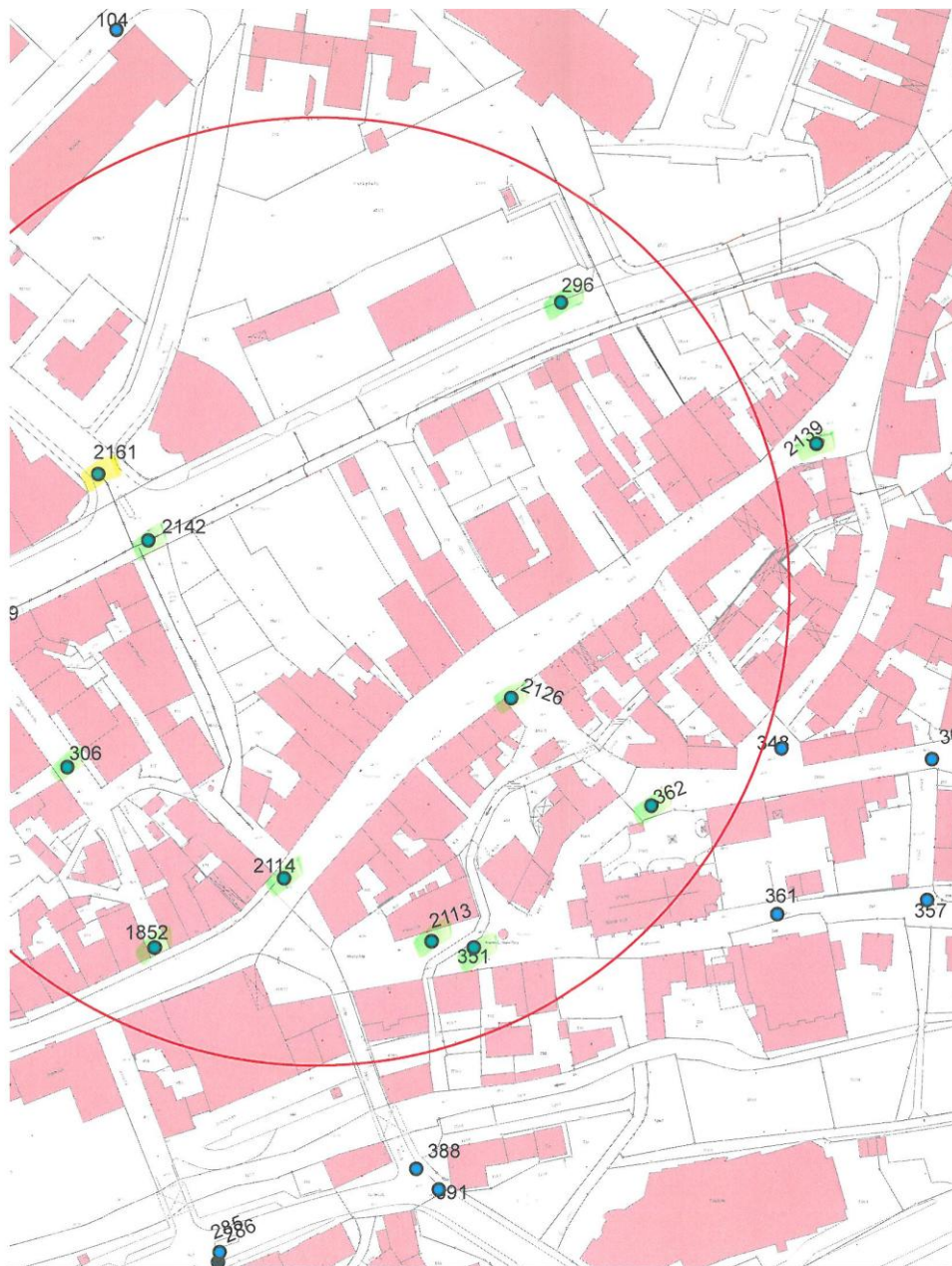
8. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

9. Löschwasserversorgung

Gegenwärtig wird wegen der an der Schillerstraße möglichen vier- bis fünfgeschossigen Bebauung und der im Durchschnitt für das gesamte Gebiet erreichbaren GFZ bis etwa 1,9 (siehe 7.1.5) von einem Löschwasserbedarf von bis zu 96 m³/h über zwei Stunden hinweg ausgegangen. Die ESM informiert auf Nachfrage mit Schreiben vom 07.08.2017 darüber, dass in unmittelbarer Nähe des betroffenen Bereiches bis zu 144 m³/h zur Verfügung stehen (siehe Grafik unten) und diese Menge mindestens für eine Zeitdauer von zwei Stunden bei mindestens 1,5 bar im Sinne des DVGW-Arbeitsblatts W 405 entnommen werden kann. Die Entnahmestellen sind aus dem nachfolgenden Lageplan der ESM vom 03.08.2017 ersichtlich. An dieser Situation hat sich nichts verändert. Des Weiteren bestätigt die Feuerwehr, dass im brandtechnisch relevanten Einzugsbereich von 300 m ausreichend Löschwasserquellen, u.a. auch der Grafenmühlweiher, vorhanden sind.

Fassung vom 10.12.2025



Auszug aus dem Plan der ESM vom 03.08.2017

Laut Information der ESM können aus einem der grün gekennzeichneten Hydranten 48 m³/h und aus dem gelb markierten Hydranten weitere 96 m³/h Löschwasser entnommen werden.

10. Eingriffsregelung und Umweltbericht

Gem. § 18 Abs. 1 BNatschG sind u. a. die infolge einer Bauleitplanung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, in den Fällen, in denen durch den jeweiligen Bebauungsplan weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO ermöglicht werden, als bereits erfolgt (im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) oder als zulässig. Ein Ausgleich ist folglich für die vorliegende Bauleitplanung nicht erforderlich.

Fassung vom 10.12.2025

Der Umweltbericht entfällt gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB.

11. Kosten

Infolge der Bauleitplanung entstehen für die Stadt Selb voraussichtlich keine Kosten für Erschließung etc.

12. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2024
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2023
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Juli 2025
- das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Juli 2025
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.10.2024

Aufgestellt:
Selb, 10.12.2025

Dipl.-Ing. (FH) Angela Silbermann
Stadtplanung