

## **Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 182 für den Bereich zwischen Weißenbacher Straße, Franz-Heinrich-Straße, Papiermühlweg und der Fuß- und Radwegverbindung über die untere Selb**

### **1. PLANGEBIET: LAGE UND BESCHREIBUNG**

Das Plangebiet liegt ca. 450 m westlich des Kernstadtbereiches der Stadt Selb. Das Areal wird im Norden von der Weißenbacher Straße, im Süden vom Papiermühlweg, im Osten von der Franz-Heinrich-Straße und im Westen von der Fuß- und Radwegverbindung über die untere Selb eingegrenzt. Die Selb durchfließt das Plangebiet in Nord-Ost – Süd-West-Richtung und teilt das Areal in einen nördlichen und südlichen Teil.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft folgende Grundstücke der Gemarkung Selb:

Fl.Nr. 727/3 (Teilfläche –TF-), 1256/3 (TF), 1256/4, 1256/8, 1256/9, 1262, 1267, 1267/1, 1269, 1271, 1271/8, 1271/9, 1273, 1273/1, 1274, 1275 (TF), 1275/2, 1282 (TF), 1273/2 (TF), 1273/3 (TF), 1373/10 (TF), 1379/13, 1379/14, 1379/19 (TF), 1379/38 (TF), 1379/41, 1379/42 und 1379/43.

Insgesamt ist von der Änderung eine Fläche von 4,01 ha betroffen.

### **2. GRUNDLAGEN**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 28.09.2000 die Einleitung des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 182 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

### **3. ANLASS; ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG**

Der Bereich wird bisher lediglich von dem Baulinienplan Nr. 99 aus dem Jahr 1935, dem Baulinienplan Nr. 113 aus dem Jahr 1936, dem Bebauungsplan Nr. 139 aus dem Jahr 1973 sowie von dem Bebauungsplan Nr. 146 aus dem Jahre 1991 erfasst. Insbesondere im Gebiet zwischen der Weißenbacher Straße und dem Selbbach widerspricht die früher geplante bauliche Entwicklung der tatsächlichen Entwicklung. So setzt z.B. der Baulinienplan Nr. 99 südlich der Weißenbacher Straße Wohnnutzung fest. Die tatsächliche Entwicklung entspricht jedoch in diesem Gebiet etwa einer Mischgebietsnutzung. Eine eindeutige Einstufung des Areals entsprechend der in der Baunutzungsverordnung bezeichneten Baugebiete ist bereits derzeit nicht mehr möglich. Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen ist es daher erforderlich, das Gebiet zu überplanen.

---

Aufgrund der bestehenden Situation soll der Bereich zwischen der Weißenbacher Straße und dem Selbbach als Mischgebiet und das Areal südostwärts des Selbbaches als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Die Bereiche werden zudem analog zum Bestand geringfügig erweitert. Besonders wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass im Mischgebiet innenstadtrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen wird. Dadurch soll den Bestrebungen der Marktbetreiber zur Errichtung von Märkten außerhalb der Stadtzentren entgegengewirkt und die Innenstadt gestärkt werden.

Der Bereich des Flurstückes Fl.Nr.1379/14 im Süden des Plangebietes war im ersten Entwurf als Wohnbaufläche vorgesehen. Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange stellte sich heraus, dass sich auf dem Flurstück größere Schachtbauwerke und Abwasserkanäle befinden und eine Bebauung deshalb nur sehr eingeschränkt möglich wäre. Aus diesem Grund fasste der Stadtrat am 20.12.2001 den Beschluß auf eine bauliche Nutzung dieses Bereiches zu verzichten und statt dessen dieses Grundstück als Fläche für künftige Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorzusehen. Der Bereich dieses Grundstückes wird deshalb als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

#### **4. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN PLANUNGEN**

##### **4.1 Flächennutzungsplan**

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen entlang der Weißenbacher Straße als gewerbliche Bauflächen und im Norden des Plangebietes als Grünfläche dargestellt. Dieser Bereich wird künftig insgesamt als Mischgebiet festgesetzt.

Entlang des Papiermühlweges sind im Flächennutzungsplan Wohnbaufläche und im Süden des Plangebietes wiederum eine Grünfläche dargestellt. Die Wohnbaufläche wird künftig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und im südwestlichen Bereich erweitert. Die Grünfläche wird entsprechend reduziert und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Beide Baugebiete werden zudem geringfügig zum Selbbach hin ausgeweitet.

---

## **4.2 Landschaftsplan**

Die Planung berücksichtigt insbesondere die Bereiche beiderseits des Baches. Diese Bereiche werden auch künftig als Grünflächen festgesetzt. Die vorgesehene Reduzierung der Grundflächen ist letztendlich nur eine Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse. Ein Widerspruch zum Landschaftsplan, der die Bedeutung der Auen betont, wird durch die Anpassung nicht gesehen, da durch die künftig eindeutige Festsetzung der Bestand der Selbbachaue in diesem Bereich gesichert wird.

## **4.3 Regionalplan**

Ziele der Regionalplanung werden nicht berührt.

# **5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

## **5.1 Natur und Landschaft**

### **5.1.1 Beschreibung des Bereiches**

Sowohl der Bereich entlang der Weißenbacher Straße als auch der Bereich entlang des Papiermühlweges sind, mit Ausnahme einzelner Baulücken, bereits derzeit bebaut. Entlang der Weißenbacher Straße findet sich überwiegend gewerbliche, entlang des Papiermühlweges Wohnbebauung. Die beiden Bereiche werden durch den Selbbach und die überwiegend mit Birken, Pappeln, Erlen, Ahorne, Ebereschen und Weiden bewachsene Selbbachaue getrennt. Der Selbbach ist in diesem Bereich begradigt und mit Steinen eingefasst.

Angrenzend an das Areal befindet sich überwiegend Bebauung. Lediglich im Süden öffnet sich das Gebiet hin zur freien Landschaft. Lt. Biotopkartierung befindet sich im Südwesten des Plangebietes ein Biotop (170.06). Dieses ist jedoch zum Teil mit dem Fuß- und Radweg über die untere Selb bebaut.

### **5.1.2 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft**

Wie bereits unter Punkt 3 des Erläuterungsberichtes erwähnt, wird das Baugebiet bereits bisher von übergeleiteten Baulinienplänen und zum Teil von qualifizierten Bebauungsplänen erfasst. Aufgrund der bisher für diesen Bereich rechtskräftigen Bebauungspläne und der örtlichen Situation – im Zusammenhang bebauter Ortsteil – war bereits Baurecht gegeben. Durch

---

die vorliegende Bauleitplanung wird kein zusätzliches Baurecht begründet.

#### 5.1.3 Schutzmaßnahmen

Der noch existierende Teil des Biotops wird im Bebauungsplan in die Grünfläche beiderseits des Baches eingebunden. Der Baum- und Strauchbestand in der Aue wird durch ein Erhaltungsgebot belegt.

#### 5.1.4 Eingriffsminimierung

Um den Verlust an Sicker- und Puffervermögen des Bodens gering zu halten, wurde festgesetzt, dass befestigte Flächen – sofern es die Nutzung zulässt – möglichst wasserdurchlässig zu befestigen sind. Weiterhin soll das anfallende Niederschlagswasser möglichst auf dem Baugrundstück versickert werden.

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse sind größere Wandflächen zu begrünen.

Um die Beeinträchtigung für Kleintiere (z.B. Igel) möglichst gering halten zu können, dürfen Einfriedungen nur sockellos und für Kleintiere durchgängig errichtet werden.

#### 5.1.5 Ausgleich und Ersatz

Im Bebauungsplan wird bestimmt, dass je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum oder Strauch zu pflanzen ist; der Nadelgehölzanteil wurde daher auf maximal 20 % - bezogen auf alle innerhalb eines privaten Grundstückes gepflanzten Gehölze – begrenzt.

Damit die Bepflanzung möglichst effektiv für die Natur und das Landschaftsbild gestaltet wird, ist im Bebauungs- und Grünordnungsplan eine Pflanzliste für Bäume und Sträucher vorgegeben.

Der Selbbach ist innerhalb des Plangebietes begradigt und das Bachbett mit Steinen eingefasst. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde soll die Einfassung zum Teil entfernt werden, um so den Bach in ökologischer Hinsicht aufzuwerten. Nachdem sich das Bachgrundstück vorwiegend in Privateigentum befindet, kann die Maßnahme nur mit Zustimmung der Eigentümer durchgeführt werden.

#### 5.1.6 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Nachdem durch die Planung kein zusätzliches Baurecht begründet wird, ist gem. § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB kein weiterer Ausgleich erforderlich.

---

Der Bereich des Flurstückes Fl.Nr.1379/14 soll, aufgrund seiner erheblich eingeschränkten baulichen Nutzbarkeit, als Fläche für künftige Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zur Verfügung stehen. Das Grundstück wird deshalb als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und ist zu gegebener Zeit in das Ökokonto einzustellen.

## **5.2 Immissionschutz**

Der Bereich zwischen der Weißenbacher Straße und dem Selbbach war bisher lt. Flächennutzungsplan überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Aufgrund der umliegenden Wohn- und Mischnutzungen ist davon auszugehen, dass die Festsetzung als Gewerbegebiet und die damit verbundene Ansiedlung entsprechender Gewerbebetriebe zu einer städtebaulich unbefriedigenden Situation hinsichtlich der zu erwartenden Immissionen geführt hätte. Durch die künftige Festsetzung eines Mischgebietes kann ausgeschlossen, dass die umliegende Wohn- und Mischnutzung unzulässigen Immissionen ausgesetzt wird.

## **5.3 Erschließung**

Straßentechnisch ist das Gebiet über die Weißenbacher Straße und den Papiermühlweg erschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Areals erfolgt über die bestehenden Leitungsnetze der Energieversorgung Selb – Marktrechwitz GmbH (ESM) bzw. der Abwasserbetriebe Selb (AWS).

## **5.4 Kosten**

Nachdem das Plangebiet ausreichend erschlossen ist, werden keine weiteren Kosten für die Erschließung verursacht.

Für den geplanten teilweisen Rückbau der Bacheinfassung ist mit Kosten in Höhe von ca. 1000,- € zu rechnen.

## **6. HINWEISE ZUM VERFAHREN**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 2001/6 erfolgt gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 182 (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB). Zur Sicherung der Planung wurde eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB erlassen.

---

**7. RECHTSGRUNDLAGEN**

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997
- das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1998
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987, zuletzt geändert am 18.08.1997

Aufgestellt:

Selb, den 31. August 2001

ergänzt gem. Beschluß vom 20.12.2001

SG Stadtplanung

Stadtbauamt

Siller

Resch

**Stadt Selb**

Kreil

Oberbürgermeister

---