

---

<b>Sachgebiet</b>	<b>Berichterstatter</b>		
601 - Stadtplanung	Herr Ruckdeschel		

---

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Stadtrat	28.04.2026	öffentlich	Entscheidung

---

**Betreff**  
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 170 und des Bebauungsplanes „Nordtangente Abschnitt Ost,, für das Gebiet an der Schiller- und Poststraße in 95100 Selb im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB); Behandlung der im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

**Anlagen:**  
Änd B-Plan 170\_Begründung 20.04.2025

---

### VORTRAG:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 17.12.2025 den Entwurf für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 170 vom 08.12.2025 einschließlich Begründung in der Fassung vom 10.12.2025, gebilligt und deren Offenlegung bzw. die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange, wurden mit Schreiben vom 04.02.2026 gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt und aufgefordert, bis spätestens 06.03.2026 dazu Stellung zu nehmen.

**A) Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben, haben sich nicht zur Planung geäußert bzw. haben keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht**

- Abwasserbetriebe Selb  
Stellungnahme vom 25.02.2026
- Landratsamt Wunsiedel  
Stellungnahme vom 04.03.2026
- Polizeiinspektion Marktredwitz  
Stellungnahme vom 06.02.2026
- Regierung von Oberfranken Bayreuth Bergamt  
Stellungnahme vom 19.02.2026
- Freiwillige Feuerwehr Selb
- Kreisbrandrat für den Landkreis Wunsiedel
- ESM Selb
- Deutsche Telekom Technik GmbH

**B) Hinweise und/oder Einwendungen zur Planung wurden von folgenden Trägern öffentlicher Belange vorgebracht**

Landratsamt Wunsiedel im Fichtelgebirge

Stellungnahme vom 04.03.2026.

Laut Nr. 2 der Begründung ist geplant, im Erdgeschoss des geplanten Gebäudes auch die Stadtbücherei unterzubringen. Damit handelt es sich um eine bauliche Anlage, die öffentlich zugänglich sein wird. Demnach muss dieser Teil des Gebäudes barrierefrei sein (Art. 48 Abs. S. 1, 2 Nr. 1 BayBO).

[...]

Sofern bereits bekannt ist, in welchem Gebäudetrakt die Stadtbücherei untergebracht wird, sollte versucht werden, diese Parkplätze (Für Menschen mit Behinderung) in der Nähe des barrierefreien Zugangs anzuordnen. Auch für die zum Eingang der künftigen Stadtbücherei führenden Gehwege/Wegeverbindungen sollten bereits im Rahmen der Bauleitplanung entsprechende Vorgaben getroffen werden, z. B: Gestaltung des Gehwegs auf dem Grundstück bis zum Eingang.

Es wäre sehr wünschenswert, wenn alle in Nr. 4 DIN 18040-1 genannten Aspekte bereits im Vorfeld berücksichtigt werden könnten (z. B. eine Aussage im Rahmen der Bauleitplanung, dass die Anforderung an Barrierefreiheit für öffentlich zugängliche Gebäude beachtet/eingehalten werden).

Behandlungsempfehlung

Die DIN 18040-4 ist ein technisches Regelwerk, das durch die Landesbauordnung verbindlich, jedoch nicht als gesetzliche Festsetzung im Bebauungsplan verankert wird. Die baulichen Vorkehrungen zur Einhaltung der DIN 18040 1-3 sind zu gegebener Zeit vom Bauherrn und seinem Planer eigenverantwortlich zu berücksichtigen.

Zur Klarstellung wird der Hinweis auf die öffentliche Nutzung in der Begründung entfernt. Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

Beschlussempfehlung

Zur Klarstellung wird auf den Hinweis auf die öffentliche Nutzung in der Begründung verzichtet, da diese kein Bestandteil des Bebauungsplanes ist. (Diese Nutzung wurde auf anderer Ebene vertraglich geregelt).

**Regierung von Oberfranken**Stellungnahme vom 05.03.2026

[...]

Dem Vorhaben stehen keine Erfordernisse der Raumordnung entgegen.

Baurechtliche Hinweise (Sachgebiet 32)

Verfahren: Da es sich um eine konkrete Planung eines konkreten Investors handelt, wird aufgrund der damit verbundenen bekannten Vorteile für die Stadt Selb (stärkere Einflussmöglichkeiten auf das Vorhaben, entschädigungslose Aufhebung des B-Plans bei nicht fristgerechter Verwirklichung des Vorhabens) angeregt, die Form des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB zu wählen.

Maß der Bebauung: Die geplante Bebauung erscheint sowohl hinsichtlich der überbaubaren Fläche als auch der geplante Gebäudehöhe „reichlich massiv“. Es wird daher angeregt,

folgendes zu prüfen:

Die Planung ermöglicht entlang der Schillerstraße eine Bebauung mit einer Höhe bis zu 18 m mit Flachdach. Gebäude in der Nachbarschaft mit ähnlicher Höhenentwicklung treten jedoch [...] aufgrund der Ausführung mit Satteldach weit weniger massiv in Erscheinung. Wir regen an, dies im Hinblick auf Ziff. 2 der Begründung („also in Höhe und Dachform mit bestehenden Gebäuden in der Schillerstraße vergleichbare Bauwerke“) nochmals zu prüfen.

Nach Ziff. 2 der Begründung sieht die aktuell vorliegende Planung einen „Innenhof“ vor. Die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen ermöglichen jedoch eine Bebauung ohne Innenhof. Dies sollte in Übereinstimmung gebracht werden.

#### Behandlungsempfehlung

In der vorliegende Bebauungsplanänderung wird eine einfache Anpassung der Höhenbeschränkung um ein Geschoss und eine geringfügige Verschiebung der Baugrenze ggü. dem geltenden Bebauungsplan Nr. 170.1 vom 06.11.2017 vorgenommen. Da der Vorhabenträger alle weiteren Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes einhält, wurde das Verfahren gemäß §13a BauGB gewählt um die Änderung effizient und schnell zu vollziehen. Die Verfahrensart wird beibehalten.

Der aus der Begründung hergestellte Vergleich und Bezug zu umgebender Bebauung mit vorwiegend Satteldächern ist in der Tat widersprüchlich, da bereits mit der Bebauungsplanänderung aus dem Jahr 2017 auf die Festsetzung der Dachform und Neigung bewusst verzichtet, und das Flachdach zulässig wurde. Der Kontext in der Begründung lautet: „Damit waren in diesem Bereich auch Häuser mit Flachdach zulässig, [...]. Der direkt anschließende Nebensatz: „*also in Höhe und Dachform mit bestehenden Gebäuden in der Schillerstraße vergleichbare Bauwerke.*“ wird zur Klarstellung ersatzlos aus der Begründung entfernt.

Der in der Begründung beschriebene Innenhof ist eine textliche Formulierung der Festsetzung des Bebauungsplanes im Kernbereich mit  $z = U$ . Diese Fläche kann als Dachfläche oder Hoffläche ausgebildet werden. Wichtig ist, dass in jedem Fall durch die getroffene Festsetzung in der Planzeichnung  $z=U$  die Bauhöhe auf das Untergeschoss beschränkt bleibt und die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Die konkrete Formulierung „Innenhof“ wird in der Begründung redaktionell klarstellend überarbeitet und Plan und Begründung in Übereinstimmung gebracht.

#### Beschlussempfehlung

Die Verfahrensart der Bebauungsplanänderung gemäß §13a wird beibehalten.

Die Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 17.12.2025 wird, wie im vorliegenden Entwurf in der Fassung vom 20.04.2026 gezeigt, zur Klarstellung überarbeitet.

### **Wasserwirtschaftsamt Hof**

#### Stellungnahme vom 27.02.2026

... im beplanten Gebiet existiert ein gültiger Bebauungsplan, Nr. 170, 1. Änderung (In-kraft getreten am 09.03.18). Bei der Aufstellung wurde das WWA Hof beteiligt, die damalige Stellungnahme vom 11.09.2017 ist nach wie vor gültig.

Der Altlastenverdacht wurde entkräftigt, da er sich auf ein anderes Grundstück (Schillerstrasse 28, ehem. Reinigung) bezog.

Man empfehle die klimabedingten Auswirkungen zunehmender Starkregenereignisse entsprechend zu berücksichtigen. Als Festsetzungen im Bebauungsplan wird dazu empfohlen:

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

Ansonsten besteht mit der Bauleitplanung aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

#### Behandlungsempfehlung:

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Bereich und erfasst ein vollständig bebautes bzw. ehemals bebautes Areal. In dieser Situation wird, zumal es sich um eine Fläche geringer Größe handelt, keine Möglichkeit gesehen, auf Ebene der Bauleitplanung effektiv und sinnvoll Festsetzungen im Hinblick auf klimabedingte Auswirkungen zu treffen. Die baulichen Vorkehrungen zur Vermeidung von Wasserschäden sind zu gegebener Zeit vom Bauherrn und seinem Planer eigenverantwortlich zu berücksichtigen.

Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

### Stellungnahme vom 11.09.2017

#### 1. Abwasserentsorgung, Gewässerschutz

Das überplante Gebiet sei bereits an die bestehenden Abwasseranlage der Abwasserbetriebe Selb angeschlossen. Der Siedlungsbereich entwässere im Mischsystem.

Die AWS seien diesbezüglich angehalten, auf der Grundlage der quantitativen und qualitativen Belastung der Einleitung aus der möglichen Bebauung, die kommunale Abwasseranlage im zu betrachtenden Teilbereich zu beurteilen. Auf die Grundsätze der Abwasserbeseitigung nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) werde ausdrücklich hingewiesen.

Die Möglichkeit einer dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sollten unter besonderer Beachtung wasserwirtschaftlicher, städtebaulicher und finanzieller Gesichtspunkte ferner geprüft werden.

Im Allgemeinen solle aber einer weitergehenden Versiegelung von Flächen, die insgesamt zu einem erhöhten Niederschlagswasserabfluss führt, wirksam entgegengetreten werden.

Ferner werde der Stadt Selb vorsorglich aus Gründen des Grundwasserschutzes und der Vereinbarkeit mit den Wassergesetzen dringend empfohlen, eine Entwässerung der Fahrflächen über teilbefestigte Pkw-Stellflächen auszuschließen.

Sollte für die Verkehrsfläche jedoch eine vollflächige Befestigung (z.B. Asphaltierung) beabsichtigt sein, könne von dieser Einschränkung abgesehen werden.

#### Behandlungsempfehlung:

**Die Abwasserbetriebe wurden im vorigen Verfahren im Jahr 2017 bereits konkret zur vorstehenden Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes nochmals beteiligt (Mail vom 25.10.2017) und nahmen hierzu wie folgt Stellung:**

Durch die Abwasserbetriebe Selb sei die qualitative und quantitative Belastung der Einleitung beurteilt worden. Die Abwasserentsorgung könne über die bestehende Mischwasserkanalisation erfolgen. Eine dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers unter Beachtung des § 55 Pkt. 2 WHG in Form einer Einleitung in die vorhandene Bachverrohrung „Erkersreuther Bächlein“ sei aus wirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll. Jedoch bestehe die Möglichkeit einer dezentralen Beseitigung des Niederschlagswassers durch eine örtliche Versickerung. Hierbei sei darauf hinzuweisen, dass eine Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes erfolgen müsse.

Zur Versickerung wird seitens der Verwaltung noch angemerkt, dass diese wegen der zu erwartenden Wassermengen infolge der dichten Bebauung und der beengten Verhältnisse wohl i.d.R. nicht praktikabel ist. Ungeachtet dessen kann eine Versickerung jeweils im Einzelfall vom Bauherrn / Eigentümer geprüft und wenn möglich auch umgesetzt werden. Die vorliegende Bauleitplanung bleibt hiervon unberührt.

## 2. Wasserversorgung, Grundwasser- und Bodenschutz

Nach der Begründung zum Bebauungsplan kann das überplante Gebiet durch das bestehende Leitungsnetz der ESM GmbH mit Trink- und Löschwasser versorgt werden. Somit könne von einer gesicherten Erschließung zur Wasserversorgung ausgegangen werden. Der zuständige Kreisbrandrat sei zu ggf. vorhandener Besonderheiten der Brandbekämpfung im innerstädtischen Bereich zu hören.

Zu Grundwasserständen im überplanten Gebiet lägen dem WWA keine Kenntnisse vor. Laut Begründung ist eine Tiefgarage angedacht. Würden bei einer Baugrunderkundung hohe Grundwasserstände festgestellt, sei ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis (Stichwort „Bauen im Grundwasser“ ... z.B. für Fundamente im Grundwasserbereich, Wasserhaltung) erforderlich und die Bauweise anzupassen (z.B. Sicherung gegen Auftrieb, Weiße Wanne). Eine dauerhafte Absenkung von Grundwasser sei aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht vertretbar.

Festgesetzte Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete seien nicht betroffen.

### Behandlungsempfehlung

Der Kreisbrandrat wurde im vorigen Verfahren im Jahr 2017 zur Planung gehört.

Sollten künftige Bauvorhaben grundwasserführende Schichten tangieren, liegt es an den für den Bau verantwortlichen Personen die notwendigen Genehmigungen einzuholen und die erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Eine Festsetzung hierzu im Bebauungsplan ist nicht geboten. Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

## 3. Altlasten, schädliche Bodenveränderungen

Im Planungsbereich seien dem WWA keine Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

### Behandlungsempfehlung

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

## 4. Zusammenfassung

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen bestehe mit der Bauleitplanung aus wasserwirtschaftlich fachlicher Sicht Einverständnis.

#### Behandlungsempfehlung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Regierung von Oberfranken, Bergamt**

##### Stellungnahme vom 19.02.2026:

[...]

Gegen die Planung habe man keine Einwände.

Sollten bei den Baumaßnahmen altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Informativ möchte man darauf hinweisen, dass das Vorhaben in der Granitverleihung „Granitsteinbruch im ehemaligen Richteramtsbezirk Selb“ liegt. Der derzeitige Rechtsinhaber ist die Firma Grasyrna, Hauenreuth 11, 95632 Wunsiedel.

#### Behandlungsempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Diese sind aber zu gegebener Zeit vom Bauherrn und seinem Planer eigenverantwortlich zu berücksichtigen. Auf die vorliegende Bauleitplanung hat die Stellungnahme keinen Einfluss.

#### **ANTRAG:**

Der Stadtrat nimmt vom Ergebnis der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Kenntnis, stimmt den im Vortrag enthaltenen Behandlungsempfehlungen zu, erhebt die Beschlussempfehlung zum Einzelbeschluss des Stadtrats und billigt den geänderten Entwurf für die Änderung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 170 und des Bebauungsplanes „Nordtangente Abschnitt Ost“ für das Gebiet an der Schiller- und Poststraße in 95100 Selb im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB) in der Fassung vom 20.04.2026.