



Stadt Selb

Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Änderung 2026/1 des Flächennutzungsplans der Stadt Selb

Verfahrensstand: Vorentwurf

Datum: 20.04.2026

Vorhabenträger	Energieversorgung Selb-Marktredwitz GmbH Gebrüder-Netzsch-Str. 14 D-95100 Selb
Stadt/Gemeinde	Stadt Selb Ludwigstraße 6 D-95100 Selb
Zuständige Behörde	Landratsamt Wunsiedel Jean-Paul-Str. 9 95632 Wunsiedel
Planung	SPCTRM Engineering GmbH Lindenstraße 3 95615 Marktredwitz

Inhalt

1	Vorbemerkung	2
2	Anlass und Ziel der Planung	2
3	Geltungsbereich	2
4	Planungsrechtliche Situation	3
5	Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	4
6	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
7	Verkehrliche Erschließung	5
8	Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes	5
8.1	Umweltprüfung mit integrierter Eingriffsregelung	5
8.2	Verträglichkeit mit Schutzgebieten	5
8.3	Vorbeugender Artenschutz	6
9	Bau- und Bodendenkmalschutz	6
	Verfahrensvermerke	7

1 Vorbemerkung

Die Stadt Selb verfügt mit dem Feststellungsbeschluss vom 09.06.1988 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. In der gültigen Fassung des Flächennutzungsplanes sind alle für die Entwicklung der Gemeinde maßgeblichen Prognosen und Nachweise im Rahmen einer Raum- und Strukturanalyse geführt worden. An den Zielsetzungen der damaligen Planung ergeben sich grundsätzlich keine Änderungen.

2 Anlass und Ziel der Planung

Auf Basis des bestehenden Flächennutzungsplans wird nun die Änderung 2026/1 des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 221 „Sondergebiet Photovoltaikanlage - Selb“ vorgenommen. Die Änderung des FNP wird erforderlich, um die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage in der Stadt Selb zu schaffen. Der Vorhabenträger ESM GmbH beabsichtigt den Bau der Photovoltaikanlage mit dem Ziel, Strom aus Photovoltaikerelementen zu produzieren, zu speichern und in das öffentliche Netz einzuspeisen.

Maßgebend für das Vorhaben ist das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) des Bundes. Ziel des Gesetzes ist es, im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen. Der Beitrag der erneuerbaren Energien an der Stromversorgung soll deutlich erhöht werden, um entsprechend den Zielen der Europäischen Union und der Bundesrepublik Deutschland den Anteil der erneuerbaren Energien am gesamten Energieverbrauch bis zum Jahr 2020 auf einen Anteil von 35 % zu steigern, bis zum Jahr 2050 um 80 %. Die hierbei erzeugten Strommengen sollen in das Elektrizitätsversorgungssystem integriert werden.

Die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage besitzt im Gegensatz zur Windenergie keine Privilegierung nach §35 BauGB im Außenbereich. Für Photovoltaik-Freiflächenanlagen besteht somit die Pflicht zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des §30 BauGB. Bebauungspläne sind gemäß §8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Somit wird die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit VEP und integriertem Grünordnungsplan vollzogen.

Der Rat der Stadt Selb hat in seiner Sitzung vom 24.09.2025 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.221 „Sondergebiet Photovoltaikanlage - Selb“ und damit einhergehend die Änderung 2026/1 des Flächennutzungsplans beschlossen. Zeitgleich wurde der Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs. 1 i.V.m. §4 Abs. 1 BauGB gefasst.

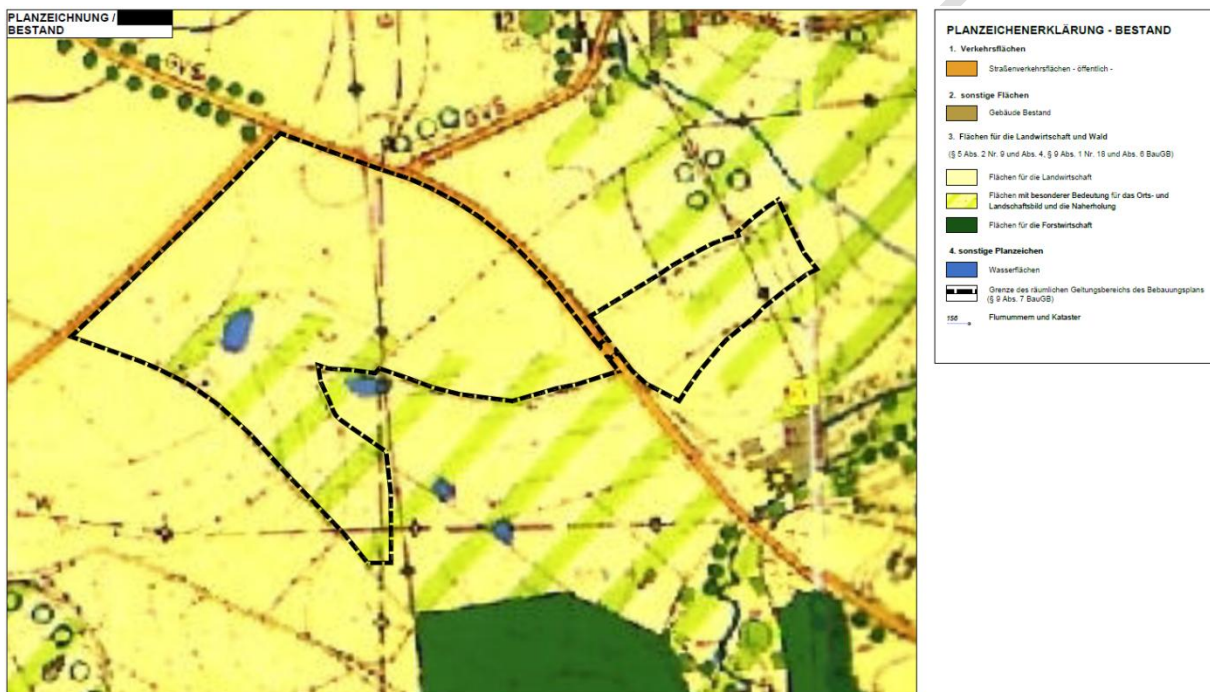
3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung 2026/1 des Flächennutzungsplans umfasst die Flurstücke mit den Nrn. 535, 536 (Teilfläche), 537, 538 und 539 der Gemarkung Erkersreuth sowie Flur Nrn. 5, 6 und 10 (jeweils Teilflächen) der Gemarkung Mühlbach östlich der Stadt Selb und südöstlich des Ortsteils Erkersreuth.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von 8,05 ha und ist deckungsgleich mit dem in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 221 „Sondergebiet Photovoltaikanlage - Selb“.

Das Gebiet liegt inmitten land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen. Die Ortsverbindungsstraße Erkersreuth – Laubbühl bildet größtenteils die nordöstliche Grenze und durchschneidet das Planungsgebiet an den Gemarkungsgrenzen Erkersreuth – Mühlbach. Nordwestlich grenzt die Reuthstraße, im Südwesten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen direkt an den Geltungsbereich an.

Im Süden verläuft die Grenze entlang von Gehölzstrukturen, wie Wald, Hecken und Einzelgehölzen. Die Fläche selbst ist bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände wird von einer Bayernwerk-Hochspannungsleitung (110 kV) und einer unterirdischen Gasleitung durchschnitten.



Quelle: Flächennutzungsplan, Stadt Selb

4 Planungsrechtliche Situation

Ein gegenwärtiges Ziel in der Bauleitplanung ist, dass, einen Beitrag zur dezentralen Erzeugung und Speicherung solarer Strahlungsenergie, zur Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien und damit konkret zum Klimaschutz geleistet wird. Dem liegen planungsrechtliche Grundsätze des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) und die Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. f BauGB) zugrunde. Die Bedeutung dieser Grundsätze wurde durch § 2 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes 2023 (EEG 2023; „überragendes öffentliches Interesse“) sowie durch die Berücksichtigungsgebote im Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG; § 13 Abs. 1 Satz 1) und im Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG; § 8 Abs. 1) weiter hervorgehoben. Demzufolge wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 221 „Sondergebiet Photovoltaikanlage - Selb“ geändert.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Selb stellt das Bebauungsplangebiet mit den Flurstücken 535, 536 (Teilbereich), 537, 538 und 539 der Gemarkung Erkersreuth sowie die Teilbereiche der Flur Nrn. 5, 6 und 10 der Gemarkung Mühlbach als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Teile der Flur Nrn. 536, 537, 539, 6, 5 und die Flur Nr.10 werden zusätzlich als „Flächen mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und die Naherholung“ ausgewiesen. Eine 110 kV - Freileitung und eine unterirdische Gasleitung durchqueren das Planungsgebiet in Nord-Süd-Richtung. Des Weiteren verläuft eine unterirdische Wasserleitung südlich des Geltungsbereichs.

5 Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Basierend auf dem Vorhaben des privaten Investors Energieversorgung Selb-Marktrechwitz GmbH (ESM GmbH) zur Entwicklung einer Photovoltaikfreiflächenanlage südlich des Ortsteils Erkersreuth und anhand der oben beschriebenen Anforderungen, soll der bestehende Flächennutzungsplan dahingehend geändert werden, dass im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein „Sondergebiet Photovoltaikanlage – Selb“ ausgewiesen wird. Die Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ gemäß § 11 BauNVO mit einer Größe von 8,05 ha.

Das Sondergebiet wird so festgesetzt, dass die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände für die bestehende Starkstromleitung und die Gasleitung berücksichtigt werden. Im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 221 mit VEP und integriertem Grünordnungsplan, wo die Planinhalte/Festsetzungen konkretisiert werden. Die im FNP ausgewiesenen „Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und die Naherholung“ werden in der Planung insofern berücksichtigt, dass sie zum Teil nicht überbaut und mittels festgesetzter, ökologischer Maßnahmen entsprechend ausgeglichen werden.

6 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die gegenständliche Bauleitplanung steht insbesondere den folgenden LEP-Z und -G nicht entgegen bzw. ist ihnen sogar förderlich:

Ziele bezüglich Klimaschutz, sichere und effiziente Energieversorgung und Ausbau und Nutzung erneuerbarer Energien werden damit erfüllt.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird ein Beitrag zur Erreichung des Ziels B X 5.1 des Regionalplans 5 Oberfranken-Ost geleistet:

„Erneuerbare Energien: Auf die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energiequellen soll in allen Teilräumen der Region hingewirkt werden. Dies gilt insbesondere bei Berücksichtigung der Umwelt- und Landschaftsverträglichkeit für die wirtschaftliche Nutzung von (...) Solarenergie (...).“

Im Südosten grenzt das LSG „Fichtelgebirge“ (LSG-00449.01) an den Geltungsbereich. Das Biotop 5838-0147-002 „Feuchtbrachen westlich Laubbühl“ liegt ebenfalls außerhalb des Planungsgebietes und ist vom Bau der Photovoltaikanlage nicht direkt betroffen. Durch die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs, unter Einbeziehung bestehender Grünstrukturen, wird eine funktionale Verbindung geschaffen. Dadurch entsteht ein Korridor, der eine potenzielle Vernetzung von Habitaten ermöglicht. Obwohl die Belange von Natur und Landschaft durch die Ausweisung des Sondergebiets insgesamt nicht erheblich beeinträchtigt werden, werden potenzielle Gefährdungen dennoch berücksichtigt.

Diese werden im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 221 sowie der parallel durchgeführten standortbezogenen artenschutzrechtlichen Prüfung eingehend untersucht und bewertet.

7 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist an das öffentliche Verkehrsnetz über die Ortsverbindungsstraße Erkersreuth – Laubbühl und über die Reuthstraße nördlich des Geltungsbereichs angebunden. Darüberhinausgehende Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

8 Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

8.1 Umweltprüfung mit integrierter Eingriffsregelung

Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden im Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 221 unter Einbeziehung der standortbezogenen artenschutzrechtlichen Prüfung erfasst und ausführlich dokumentiert.

Der Umweltbericht ist Teil des Bebauungsplans und umfasst gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Darstellung der Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter Boden, Klima/Luft, Wasser, Tiere und Pflanzen/Arten- und Lebensräume, Landschaftsbild, Mensch und Kulturgüter.

Die Prüfung hat ergeben, dass bei Einhaltung und Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

Durch die Vorgaben der Änderung 2026/1 des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 221 werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß § 18 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden, sofern durch die Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen (Eingriffsregelung). Die im Umweltbericht integrierte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung hat ergeben, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden können.

8.2 Verträglichkeit mit Schutzgebieten

Im Planungsgebiet selbst sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Das südlich gelegene Biotop 5838-0147-002 „Feuchtbrachen westlich Laubbühl“ wird durch die vorgesehenen Pufferzonen ausreichend geschützt, sodass Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Auswirkungen auf angrenzende Schutzgebiete sind daher nicht zu erwarten. Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets LSG-00449.01 „Fichtelgebirge“ verläuft am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs über landwirtschaftlich genutzte Flächen. Eine direkte Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung schützenswerter Strukturen ist in diesem Zusammenhang nicht gegeben.

8.3 Vorbeugender Artenschutz

Die parallel durchgeführte standortbezogene artenschutzrechtliche Prüfung (siehe hierzu Kap. 6.3.4 des Umweltberichtes) hat ergeben, dass keine unvermeidbaren Konflikte in Bezug auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen entstehen.

9 Bau- und Bodendenkmalschutz

Derzeit sind der Stadt Selb keine im Plangebiet befindlichen Bodendenkmale bekannt. Für den Fall, dass bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten zu Bodenfunden kommt, gilt Art. 8 Abs. 1 + 2 BayDSchG.

Über den Beginn der Baumaßnahme ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Nürnberg, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel.:

0911-23585-0 mindestens 3 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu informieren.

VORENTWURF

Verfahrensvermerke

Die Stadt Selb hat in ihrer Sitzung vom 24.09.2025, gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Änderung 2026/1 des Flächennutzungsplans beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung 2026/1 des Flächennutzungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung 2026/1 des Flächennutzungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis einschließlich..... stattgefunden.

Der Entwurf der Änderung 2026/1 des Flächennutzungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der Änderung 2026/1 des Flächennutzungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.

Die Stadt Selb hat mit Beschluss des Stadtrats vom die Änderung 2026/1 des Flächennutzungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom festgestellt.

Stadt Selb, den

_____ (Siegel)
Ulrich Pötzsch, 1. Bürgermeister

Das Landratsamt hat die Änderung 2026/1 des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom, AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Landratsamt Wunsiedel, den

_____ (Siegel - Genehmigungsbehörde)
Unterzeichner/in

Ausgefertigt

Stadt Selb, den

_____ (Siegel)
Ulrich Pöttsch, 1. Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung der Änderung 2026/1 des Flächennutzungsplans wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung 2026/1 des Flächennutzungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Selb, den

_____ (Siegel)
Ulrich Pöttsch, 1. Bürgermeister

VORENTWURF