

Sondergebiet Photovoltaikanlage Selb

Projektvorstellung zum aktuellen Sachstand

Selb, 24.06.2026

Agenda

1. Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB
2. Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
3. Übersichtslageplan
4. Entwurf Bebauungsplan
5. Entwurf Vorhaben- und Erschließungsplan
6. Entwurf zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans
7. Weiteres Vorgehen

1. Ergebnisse d. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

- Insgesamt ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen;

Bedenken aus der Öffentlichkeit:

- Wertminderung der Immobilie
- Fragliche Beeinträchtigung durch Blendwirkung

2. Ergebnisse d. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde, Regierung von Oberfranken v. 10.06.2026:

- Das Vorhaben entspricht den Zielen der Raumordnung
- Hinweis, dass zu prüfen wäre die Anlage durch einen Batteriespeicher, zur Stabilisierung des Stromnetzes, zu ergänzen

2. Ergebnisse d. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen Landratsamt Wunsiedel v. 08.06.2026:

Umweltschutz:

- Vorlage eines Blendgutachten wird für erforderlich gehalten (wurde bereits beauftragt, daraus resultierende Maßnahmen werden umgesetzt)

Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft:

- Grundsätzlich keine Einwände
- Hinweis auf Grundsatzanforderungen an Anlagenteile mit wassergefährdenden Stoffen (wurden eingearbeitet)

Naturschutz:

- Darstellung der Flächen für CEF-Maßnahmen im Plan (wurde dargestellt)
- Ausgleich eines weiteren Feldlerchenreviers aufgrund mangelnder Betrachtung der Pufferzone im Zuge der saP (speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung) (wurde eingearbeitet)
- Anpassung der Bilanzierung, da diese nicht schlüssig ist (wurde angepasst)

2. Ergebnisse d. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Hof v. 01.06.2026:

Trinkwasserschutz /Grundwasserschutz

- Festlegung, dass aus Grundwasserschutzgründen keine verzinkten Rammprofile oder Erdschraubanker im Grundwasser eingebracht werden dürfen (wurde eingearbeitet)

Oberflächengewässer

- Vorschlag zur Festsetzung bzgl. des Schutzes des Stillgewässers: „ Innerhalb eines Uferstreifens von mind. 5 m Breite entlang des Stillgewässers dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z. B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.“ (wurde eingearbeitet)

Erosionsgefährdung / Niederschlagswasser

- Hinweis auf Erosionen durch Starkregenereignisse und ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung (wurde eingearbeitet)

Vorsorgender Bodenschutz

- Hinweis auf Belange des Schutzgutes Bodens und Einhalten der Vorgaben der DIN 19731 (wurde eingearbeitet)

2. Ergebnisse d. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahme Bayernwerke AG v. 29.05.2026:

- Grundsätzlich keine Einwände
- Hinweis Stromtrassen: Schutzzonenbereich für Kabel
- Hinweis für 110-kV-Freileitung:
Schutzzone, Bebaubarkeit mit PV-Modulen, Netzanschluss- bzw. Netzverknüpfungspunkt, Leitungsbereich: Zugänge, Zufahrten gewährleisten, Versorgungsanlagen: z.B. Trafo außerhalb Schutzzone, Bepflanzung: Pflanzverbot innerhalb Schutzzone, Lagerungen/Niveauänderungen, Geräuschemissionen, Witterungs- und naturbedingte Einflüsse, Schattenwurf, Zäune, Unfallverhütung, Kran/Baggereinsatz

2. Ergebnisse d. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahme AELF v. 10.06.2026:

Forst

- Es besteht Einverständnis, es werden keine Waldstücke in Anspruch genommen
- Hinweis, dass das Einverständnis der Grundstückseigentümer gegeben sein muss
- Hinweis, dass die Belange des Waldschutzes, der Waldbewirtschaftung sowie angrenzender Waldflächen zu berücksichtigen, erforderliche Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden frühzeitig vorzunehmen und waldnahe Risiken zu beachten sind.

Landwirtschaft

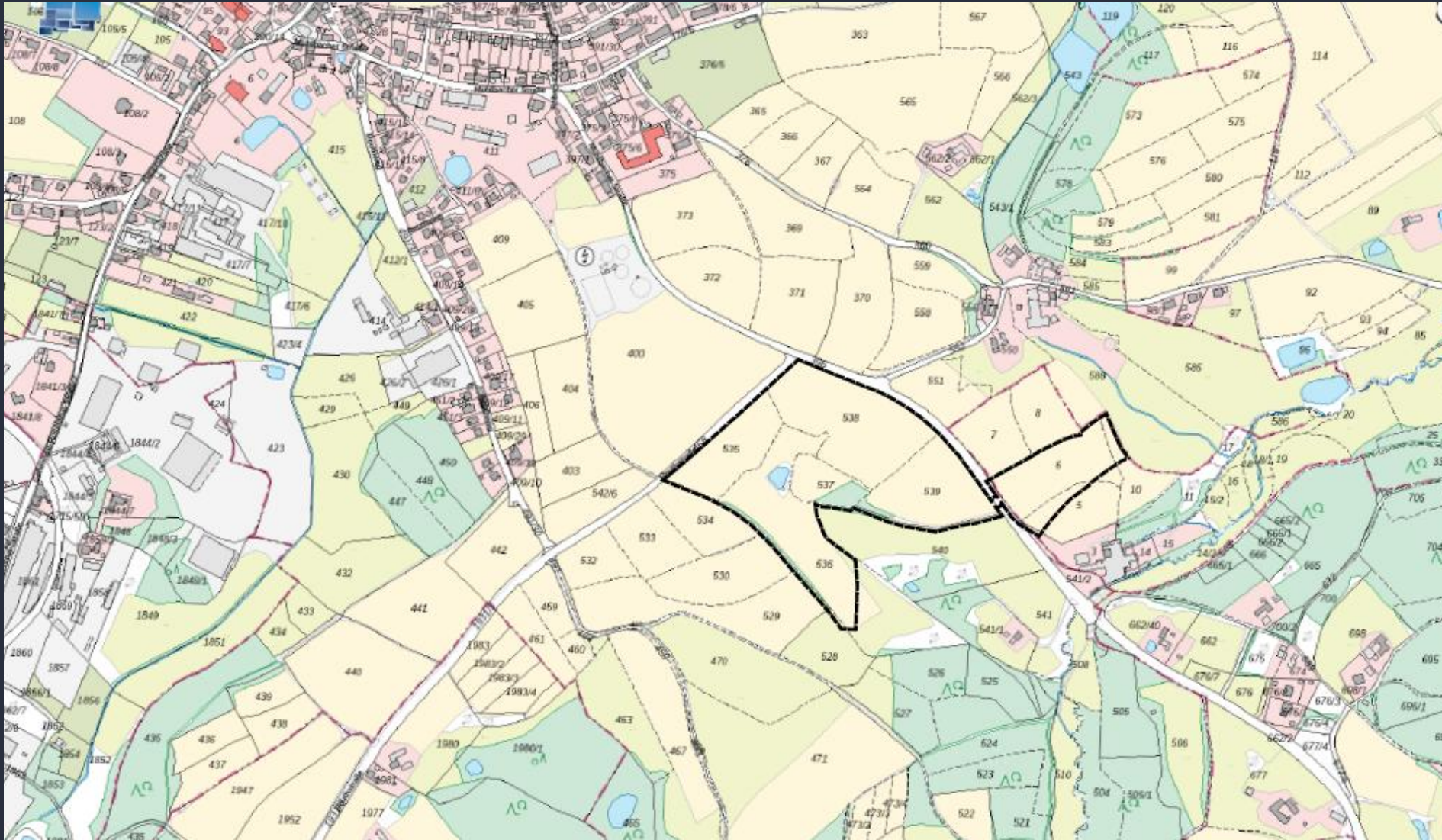
- Es besteht Einverständnis, mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden
- Hinweis, dass die Belange der landwirtschaftlichen Nutzung und Bewirtschaftung zu berücksichtigen sind. Betroffene Bewirtschafter sind frühzeitig einzubinden, Beeinträchtigungen angrenzender Flächen und Wege sind zu vermeiden sowie die Anforderungen des Bodenschutzes zu beachten.

2. Ergebnisse d. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

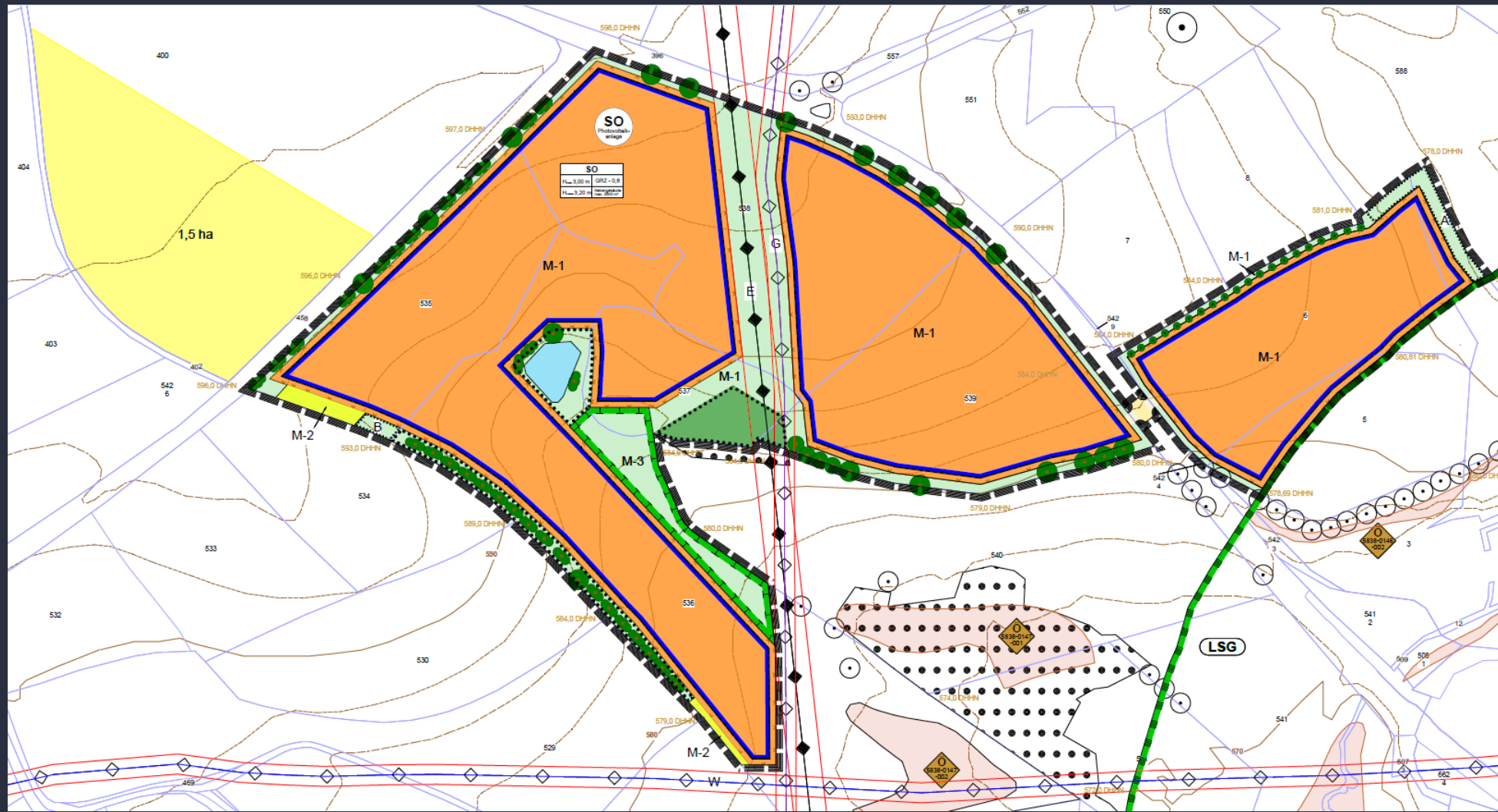
Stellungnahme BUND Naturschutz Kreisgruppe Wunsiedel v. 10.06.2026:

- FFPV-Anlagen grundsätzlich als sinnvoll erachtet:
 - Beitrag für die Energiewende, den Klimaschutz und die regionale Stromversorgung.
 - Ackerflächen können durch die Umwandlung in Grünlandflächen mit PV-Anlagen ökologisch aufgewertet werden.
 - Vorbild PV-Anlage der Fa. „Münch Energie“ zwischen Plößberg und Lauterbach
- Positiv: Umwandlung von intensiv genutztem Acker in extensives Grünland
- Kritische Punkte: Teich in schlechtem Zustand und Wäldchen z. T. vermüllt. Forderung des BUND der Aufwertung von Teich und Wald (sind lediglich als Bestanderhaltung festgesetzt keine Ausgleichsfläche)
- Entfernung der Riesen-Bärenklau am Waldrand (nicht Gegenstand der Bauleitplanung)
- Anmerkungen bzgl. Einbettung ins Landschaftsbild, Eingrünung mit heim. Sträuchern, unter Stromtrasse Ansaat von Wildkräutern, Wildblumen und niedrigen Sträuchern, Beweidung der PV-Flächen, „wolfssicher“, Versuchsansiedlung von Rebhühnern (wurden weitgehend berücksichtigt)

3. Übersichtslageplan



4. Entwurf Bebauungsplan



6. Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans 2026/1



PLANZEICHENERKLÄRUNG - BESTAND

- Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen - öffentlich
Gebäude Bestand
- sonstige Flächen
Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Flächen für die Landwirtschaft
Flächen mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und die Naturerholung
Flächen für die Forstwirtschaft
- sonstige Planflächen
Wasserflächen
Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Flächennummern und Namen



PLANZEICHENERKLÄRUNG - PLANUNG

- Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11 BauGB, § 10 BauNVO)
Art der baulichen Nutzung
- Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen - öffentlich
Gebäude Bestand
- sonstige Flächen
Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Flächen für die Landwirtschaft
Flächen für die Forstwirtschaft
- Gedächtniszeichen
Inhalts-Gedächtniszeichen
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Landschaftsschutzgebiet
Fläche zum Erhalt von Grünlandbeständen
Fläche zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- sonstige Planflächen
Flächen mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und die Naturerholung
Wasserflächen
Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Problemlösung (Bauweise) mit Freizeitanlage
unterirdische Leitung (Gas) mit Schutzstreifen 10 m
unterirdische Leitung (Wasser) mit Schutzstreifen 10 m
Flächennummern und Namen

VERFAHRENSVERMERKE

Die Stadt Selb hat in ihrer Sitzung vom 07.04.2025, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Änderung 2026/1 des Flächennutzungsplans beschlossen.

Der Aufstellungsausschuss wurde am öffentlich bekannt gemacht.

Die Vorläufige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Beteiligung und Anhörung für den Vorlauf der Änderung 2026/1 des Flächennutzungsplans in der Fassung von hat in der Zeit von bis einschließlich stattgefunden.

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

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

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

Die Stadt Selb hat mit Beschluss des Stadtrats vom die Änderung 2026/1 des Flächennutzungsplans gemäß § 10 Abs. 2 BauGB in der Fassung von beschlossen.

Stadt Selb, den

Ulrich Pittschau, 1. Bürgermeister (Staph)

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

Landratsamt Wunsiedel, den

Ulrich Pittschau, 1. Bürgermeister (Staph)

Die Erteilung der Genehmigung der Änderung 2026/1 des Flächennutzungsplans wurde am gemäß § 6 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Die Änderung 2026/1 des Flächennutzungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag in den öffentlichen Diensten in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtskräftig. Auf die Bestimmungen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einzelheiten des Flächennutzungsplans selbst, Begründung und Umweltbericht wurde in der Beschlussurteilung hingewiesen.

Stadt Selb, den

Ulrich Pittschau, 1. Bürgermeister (Staph)

Stadt Selb
Änderung 2026/1 des Flächennutzungsplans
der Stadt Selb im Parallelverfahren mit der Erstellung
des Bebauungsplans "Sondergebiet Photovoltaikanlage -
Selb" mit Vorhaben- und Erschließungsplan
und integriertem Grünordnungsplan

Vorabenträger: Energieversorgung Selb-Markredwitz GmbH
Gebrüder-Netzsch-Str. 14
95100 Selb

Plan: Entwurf

Plan-Nr.: 001 Projekt-Nr.: K024501 Maßstab: 1:2.000



GEFERTIGT:
Ulrich Pittschau
Markredwitz, den 24.06.2025

SPCTRM®
Engineering
Unterstraße 3
95100 Selb
Phone: 09271-9415-0

7. Weiteres Vorgehen

Die nächsten Schritte umfassen:

- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen durch die Stadt Selb,
Sitzung am 24.06.2026
- Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durch die Stadt Selb,
Sitzung am 24.06.2026
- Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
(voraussichtlich Anfang Juli bis Anfang August)
- Anschließend Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss durch die Stadt Selb

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!