



Regierung von Oberfranken, Postfach 110165, 95420 Bayreuth

E-Mail  
Große Kreisstadt Selb  
Postfach 1580  
95089 Selb

SG 601 fi - 2085  
25.01.2023  
ROF-SG24-8314.3-164-4-10  
Michael Birnbaum  
(0921) 604-1765  
(0921) 604-41258  
K 243  
Michael.Birnbaum@reg-ofr.bayern.de  
16.02.2023

Ihr Zeichen  
Datum Ihrer Nachricht  
Unser Zeichen  
Ansprechpartner  
Telefon  
Telefax  
Zimmer  
E-Mail  
Datum

**Vollzug des BauGB  
Stadt Selb, Landkreis Wunsiedel i.Fichtelgebirge  
Erneute Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 162  
für das Sondergebiet „Hotel“ am Zeidlersberg - künftig Sondergebiet  
"Beherbergungsbetriebe" am Zeidlersberg  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Dienstgebäude  
Ludwigstraße 20, 95444 Bayreuth

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Planung gibt die Regierung von Oberfranken als höhere Landesplanungsbehörde folgende Stellungnahme ab:

Die Planung steht in Einklang mit den einschlägigen landes- und regionalplanerischen Vorgaben. **Aus Sicht der Raumordnung bestehen keine Einwände.**

Um Berücksichtigung der nachfolgenden **Hinweise** wird gebeten.

**Baurecht (Sachgebiet 32)**

- Die bisherigen Bedenken hinsichtlich der Anwendbarkeit des § 13 a BauGB und der Entwicklung aus dem FNP gem. § 8 Abs. 2 BauGB werden zurückgestellt.
- *Art der Nutzung:* Nach dem in der Begründung dokumentierten Planungswillen steht hier die Errichtung eines "Boarding-Houses" im Vordergrund. Auch wenn dieser Begriff baurechtlich nicht definiert ist, steht hier ein nicht-dauerhafter, wenn auch durchaus längerfristiger Aufenthalt im Gegensatz zu einer dauerhaften Wohnnutzung im Vordergrund. Aussagen zum Planungswillen hinsichtlich den anderen genannten Nutzungen sind nicht getroffen. Um sicherzustellen, dass hier entgegen dieses Planungswillens nicht ausschließlich oder überwiegend andere Nutzungen verwirklicht werden, schlagen wir folgende Formulierung vor:

Telefon 0921 604-0  
Telefax 0921 604-1258  
**NEU ab 06.04.2021:**  
Telefax **0921 604-41258**  
E-Mail [poststelle@reg-ofr.bayern.de](mailto:poststelle@reg-ofr.bayern.de)  
[www.regierung.oberfranken.bayern.de](http://www.regierung.oberfranken.bayern.de)

Besuchszeiten  
Mo-Do 08:00 – 12:00 Uhr  
13:00 – 15:30 Uhr  
Fr 08:00 – 12:00 Uhr  
oder nach Vereinbarung

StOK Bayern in Landshut  
IBAN: DE04 7500 0000 0074 3015 15  
BIC: MARKDEF1750  
Deutsche Bundesbank Regensburg



*"SO mit der Zweckbestimmung Beherbergungsbetriebe*

*Zulässig sind: Hotels, sonstige Beherbergungsbetriebe (auch in Form von Pensionen oder sog. "Boarding-Houses"), Ferienwohnungen, Schank- und Speisewirtschaften.*

*Die Anzahl ...wird begrenzt..."*

Anlagen für Verwaltungen lassen sich – jedenfalls zusätzlich zu den priorisierten Beherbergungsbetrieben – aufgrund der Größe der Bauflächen wohl nicht verwirklichen.

- *Art der Nutzung:* Die Planung setzt vier Vollgeschosse (IV) fest. Um zu verhindern, dass unter größtmöglicher Ausnutzung dieser Festsetzung Gebäude entstehen, die 6-geschossig in Erscheinung treten und damit nicht dem Planungswillen der Gemeinde entsprechen, wird angeregt, diese Festsetzung durch Festsetzungen zur max. Wand/ Gebäudehöhe zu ergänzen.
- *Abstandsflächen:* Gemäß Ziff. 6.1.4 der Begründung sollen die Abstandsflächenregelungen der BayBO Anwendung finden. Dies ist daher als textliche Festsetzung aufzunehmen. Andernfalls finden diese Regelungen nur innerhalb des Baufensters Anwendung, an den "Rändern" des Baufensters ist der Bauherr berechtigt, die Baugrenzen und die festgesetzte Wandhöhe vollständig auszunutzen.
- *Umweltrelevante Stellungnahmen:* Rein vorsorglich möchten wir darauf hinweisen, dass gem. § 4 a Abs. 4 Satz 1, § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auch die "wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen" sowohl in Papierform als auch in Internet sowie im zentralen Landesportal für die Bauleitplanung auszulegen sind. Hierzu zählen i.d.R. auch die Äußerungen der beteiligten Fachbehörde und -stellen.  
Wir bitten, dies bei der Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen.
- Für das weitere Verfahren regen wir an, für die Beteiligungen nach §§ 3 u. 4 BauGB etwaige Änderungen gegenüber dieser Planung textlich zu beschreiben und/oder farbig **darzustellen** bzw. **zu hinterlegen**.

### Städtebau (Sachgebiet 34)

- Eine angemessene städtebauliche Einfügung unter Beachtung der Topografie des Geländes, der umliegenden Bebauung und Grün- und Freiräume soll angestrebt werden. Zwar ist in der Begründung zu lesen, dass das Konzept eines Investors für ein Hotel und Mehrfamilienhäuser zugrunde gelegt wurde. Das städtebauliche Konzept ist den Unterlagen zum Bebauungsplan jedoch nicht zu entnehmen.
- Über die Festsetzungen des B-Plans hinaus kann die Qualität der Planung und des Baus im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags vereinbart werden.
- Dach- und Fassadenbegrünung könnten verbindlicher festgelegt werden (aktuell "nach Möglichkeit").
- Es wird keine Angabe gemacht zu möglichen Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien.
- Aufgrund der Topographie des Geländes und der möglichen Überflutungen durch abfließende Niederschlagswässer könnte (über die geplante Versickerung, Ableitung in Zisternen und Regenwassernutzung hinaus) die Planung von Flächen für Rückhaltung Abhilfe schaffen.
- Bei Abgang der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume entlang der Hohenberger Straße sollte die Größe der Ersatzgehölze festgelegt werden.

Diese Stellungnahme beschränkt sich nicht nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und Erkenntnisse aus dem Rauminformationssystem, sondern bezieht auch andere von der Regierung wahrzunehmende Aufgaben ein. Die abschließende Abwägung der jeweiligen fachlichen Hinweise obliegt der Stadt Selb als Trägerin der Planungshoheit.

Wir bitten nach Verfahrensabschluss um Übermittlung der rechtskräftigen Fassung der Bauleitpläne mit Begründung und der Bekanntmachung auf digitalem Wege (Art. 30

BayLplG) unter Verwendung des einheitlichen Betreffs "Rechtswirksamkeit eines Bauleitplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 oder § 35 Abs. 6 BauGB" an folgende E-Mail-Adresse: [poststelle@reg-ofr.bayern.de](mailto:poststelle@reg-ofr.bayern.de)

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Birnbaum  
Oberregierungsrat