



Bekanntmachung

**Bauleitplanung der Stadt Waldsassen;
Änderung Nr. 17 des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan und
Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan
Waldsassen "Erweiterung Ehem. Porzellanfabrik" mit Teiländerung des
Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan GE und MI "Ehem. Porzellanfabrik
Bareuther Werk A";
Beteiligung der Öffentlichkeit – Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Stadtrat der Stadt Waldsassen hat in seiner Sitzung am 30.05.2022 die Entwürfe des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Waldsassen "Erweiterung Ehem. Porzellanfabrik" mit Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan GE und MI "Ehem. Porzellanfabrik Bareuther Werk A" sowie zur Änderung Nr. 17 des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan in der jeweiligen Fassung vom 30.05.2022 gebilligt.

Verfahrensart:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Regelverfahren. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird durchgeführt.

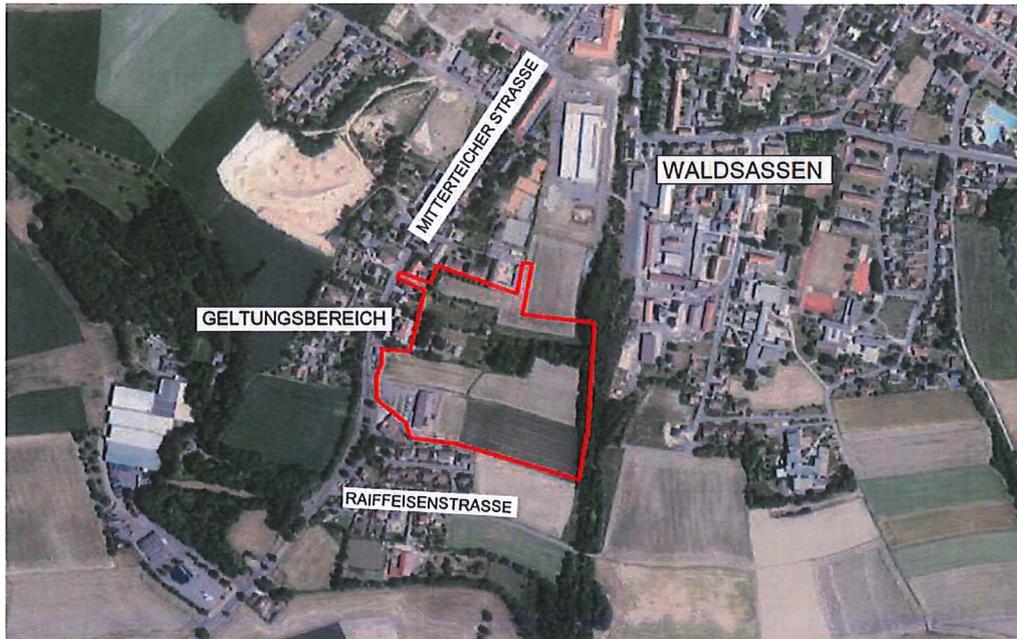
Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,8 ha. Das Planungsgebiet liegt im südwestlichen Teil des Stadtgebiets von Waldsassen im Anschluss an die früher als Porzellanfabrik genutzten Flächen. Begrenzt wird der Geltungsbereich im Norden auf der Fläche der ehemaligen Porzellanfabrik durch das angrenzende Grundstück der Vital Products GmbH. Im Osten schließen brachliegende ehemalige Bahnflächen mit dahinterliegenden gemischten Nutzungen an den Geltungsbereich an. Im Süden befinden sich neben der Wohnsiedlung entlang der Marcoussisstraße, landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Westen schließen Wohn- sowie teils gewerblich genutzte Gebäude an. Dahinter verläuft die durch Waldsassen führende Bundesstraße B 299.

Der räumliche Geltungsbereich der zu ändernden bzw. aufzustellenden Bauleitpläne ist aus nachfolgenden Luftbildern (ohne Maßstab) ersichtlich:

1. Änderung Flächennutzungsplan:

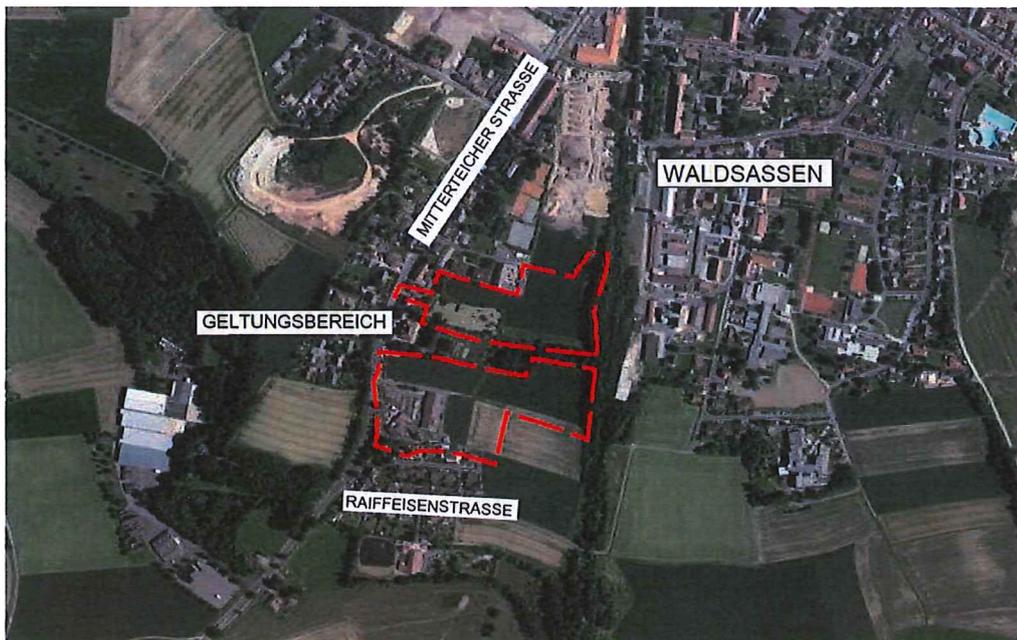
Von der Änderung des Flächennutzungsplanes sind die Grundstücke Fl.Nrn. 183 (TF), 186, 187, 187/1, 188, 188/1, 188/2 189, 189/1, 190, 190/1 und 192 der Gemarkung Kondrau sowie die Grundstücke Fl.Nrn. 611 (TF), 612, 612/1 (TF), 615, 616, 616/1 und 620 (TF) der Gemarkung Waldsassen betroffen.



Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes - Lage des Planungsgebietes (rot)

2. Aufstellung Bebauungsplan:

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 183, 187, 187/1, 188, 188/1, 188/2 189, 189/1, 190, 190/1, 192, 194/2 und 199/2 der Gemarkung Kondrau sowie die Grundstücke Fl.Nrn. 606/5 (TF), 611, 612, 612/1, 615, 616 und 616/1 der Gemarkung Waldsassen.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Lage des Planungsgebietes (rot)

Beteiligung der Öffentlichkeit – Öffentliche Auslegung:

Die Entwürfe der Bauleitpläne (Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Waldsassen "Erweiterung Ehem. Porzellanfabrik" mit Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan GE und MI "Ehem. Porzellanfabrik Bareuther Werk A" und Änderung Nr. 17 des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan) mit jeweiligen Begründungen und Umweltbericht in der jeweiligen Fassung vom 30.05.2022 sowie erforderliche Fachgutachten (schalltechnische Untersuchung) liegen in der Zeit

vom 17.06.2022 bis einschließlich 19.07.2022

bei der Stadt Waldsassen, Rathaus, Stadtbauamt, II. Stock, Basilikaplatz 3, 95652, Waldsassen, während der allgemeinen Dienststunden (Montag bis Donnerstag 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 15.00 Uhr sowie Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr) öffentlich aus. Der barrierefreie Eingang zum Rathaus befindet sich an der Rückseite des Gebäudes. Auf Wunsch wird die Planung erläutert.

Stellungnahmen können während dieser Frist in Textform oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Waldsassen "Erweiterung Ehem. Porzellanfabrik" mit Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan GE und MI "Ehem. Porzellanfabrik Bareuther Werk A" sowie bei der Beschlussfassung über die Änderung Nr. 17 des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Stadt Waldsassen den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Bauleitpläne nicht von Bedeutung ist (§ 4a Abs. 6 BauGB).

Folgende umweltrelevante Informationen sind verfügbar:

- **Schutzgut Mensch**

Direkte Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets, Immissionen/Vorbelastung durch Gewerbebetrieb, Bundesstraße, Bebauung, Tennisplätze und landwirtschaftliche Nutzung, Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet angrenzend, Verlegung der Bundesstraße B 299, derzeitige Nutzung als Ackerland, Schalltechnische Untersuchung, Festsetzung von Emissionskontingenten für Gewerbegebietsteilflächen, keine Erholungsnutzung, keine Rad-/Wanderwege, externe Ausgleichsflächen, höhere Lärmbelastung in Misch- und Gewerbegebieten gegenüber dem allgemeinen Wohngebiet, derzeit keine Lärmschutzmaßnahmen geplant oder vorgeschrieben.

Grünordnerische Festsetzungen zu Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung, Mindestbegrünung, öffentlich gliedernden Grünfläche, gestalterische Festsetzungen zu Gebäudehöhen und Werbeanlagen.

- **Schutzgut Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt/Natura 2000-Gebiete**

Landwirtschaftliche Nutzung, Vorbelastungen durch intensive landwirtschaftliche Nutzung, angrenzendem Gewerbegebiet und Bundesstraße, Gehölzstrukturen zwischen Planungsflächen, besondere Artenvorkommen aufgrund Vorbelastung nicht zu erwarten, Kartierungen nach landschaftsplanerischen Begleitplan im Zuge des Planfeststellungsverfahrens der B299 neu, keine Angaben über geschützte Arten nach § 44 BNatSchG im Planungsgebiet, Auswertung der amtlichen Biotopkartierung (Flachland), Arten- und Biotopschutz-Programm, sowie Bestandsaufnahme durch Geländebegehung, externe Ausgleichsflächen, Pflanzbindung im Norden, öffentlich gliedernde Grünfläche innerhalb des Planbereichs.

Grünordnerische Festsetzungen, Festsetzungen zu Gehölzen, Mindestbegrünung, öffentlich gliedernde Grünfläche, zugeordnete Ausgleichsflächen.

- **Schutzgut Boden**

Nicht unerhebliche Versiegelung des Bodens zu erwarten, Verlust der Bodenfunktionen, anthropogen geprägter Boden (Landwirtschaftsflächen), Zuordnung externer Ausgleichsflächen, bestehendes Gewerbegebiet grenzt im Norden an, Vorbelastung durch Landwirtschaft und Gewerbegebiet, Altlastensanierung im Gebiet der ehemaligen Porzellanfabrik, Auswertung der geologischen Karten Bayern, vorwiegend Ton bis Schluffstein, Bodentypen vorherrschend Pseudogley und Braunerde-Pseudogley, Böden mit geringer Ertragsfähigkeit, keine Bodendenkmäler im Geltungsbereich laut BayernAtlasPlus.

Festsetzung zur maximal zulässigen Versiegelung, grünordnerische Festsetzungen, Festsetzungen zur Verringerung der Flächenversiegelung, Mindestbegrünung, öffentlich gliedernde Grünfläche, Wasserhaushalt und Zuordnung externer Ausgleichsflächen, Textliche Hinweise und Empfehlungen

zu Hangwasser / Starkniederschläge / Schichtwasser / Grundwasser, Versickerung von Regenwasser, wassergefährdende Stoffe, Bodengutachter, erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen, Drainagen, Umwelteinflüsse/Landwirtschaft und bodendenkmalpflegerische Belange.

- **Schutzgut Wasser**

Keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich, Auswertung landschaftspflegerischer Begleitplan im Zuge der Planfeststellung B 299, Annahme eines niedrigen Grundwasserflurabstandes, kein Trinkwasserschutzgebiet oder wassersensibler Bereich, Heilquellenschutzgebiet „Kondrauer Mineralbrunnen“ westlich der Planungsfläche, Vorbelastungen des Grundwassers durch landwirtschaftliche Nutzung, Gewerbe sowie die vorhandenen Altlasten im Bereich des ehemaligen Fabrikgeländes möglich, Beeinflussung des Boden-Wasserhaushalts durch Versiegelung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen und mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung.

Festsetzung zur maximal zulässigen Versiegelung, grünordnerische Festsetzungen, Festsetzungen zur Verringerung der Flächenversiegelung, Mindestbegrünung, öffentlich gliedernde Grünfläche, Wasserhaushalt, Textliche Hinweise und Empfehlungen zu Hangwasser / Starkniederschläge / Schichtwasser / Grundwasser, Versickerung von Regenwasser, wassergefährdende Stoffe, Bodengutachter, Drainagen und Umwelteinflüsse.

- **Schutzgut Klima/ Luft**

Erschließung und Bebauung in nächster Umgebung bereits vorhanden, Vorbelastungen ergeben sich durch vorhandene Gewerbebetriebe, Wohnbebauungen, Straßen und die landwirtschaftliche Nutzung, durch Versiegelungen und Bauungen ergeben sich zusätzliche Erwärmungen, Fläche als Kaltluftproduktionsfläche mit leicht erhöhter Bedeutung, klimafördernde Strukturen, öffentliche Grünflächen und Baumpflanzungen im Planungsgebiet, keine Beeinträchtigung von Kaltluft- und Frischluftbahnen, Veränderungen der Flurwinde sowie eine Verringerung der Kaltluftproduktion zu erwarten, Luftschadstoffuntersuchung im Rahmen der Planfeststellung zur B 299 neu, unwesentliche Zusatzbelastung durch Straßenneubau zu erwarten, anlagenspezifische Emissionen einzelner Nutzer im gesetzlich vorgesehenen Rahmen möglich.

Festsetzung zur maximal zulässigen Versiegelung, Gebäudehöhe, grünordnerische Festsetzungen, zur Verringerung der Flächenversiegelung, Mindestbegrünung, öffentlich gliedernde Grünfläche, Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, externe Ausgleichsflächen.

- **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Angrenzend an bestehendes Gewerbegebiet im Süden der Stadt Waldsassen, Vorprägung durch angrenzende Gewerbeflächen, Verkehrsflächen, Bebauung, ehemalige Bahntrasse sowie landwirtschaftlichen Flächen, Sichtbeziehungen aus südlicher Richtung.

Festsetzungen zu Gebäudehöhe, Werbeanlagen, grünordnerische Festsetzungen, Anpflanzen von Bäumen im Norden, Mindestbegrünung, öffentlich gliedernde Grünfläche.

- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kein Bodendenkmal im Geltungsbereich laut BayernAtlasPlus, Baudenkmal im Wirkungsbereich vorhanden.

Textliche Hinweise und Empfehlungen zu Denkmalpflege und Bodendenkmäler (Teil C).

- **Abfälle, Abwasser, erneuerbare Energien**

Die übliche Abfallentsorgung erfolgt zentral auf Landkreisebene, spezielle Lagerung/Abtransport von Abfällen entsprechend der gesetzlichen Vorgaben möglich, Zusatzemissionen durch Fahrverkehr und Heizanlagen zu erwarten, Versorgung über Solarstrom auf den Dachflächen möglich.

Hinweise und Empfehlungen zu wassergefährdende Stoffe, Versorgungsleitungen (Teil C).

Die diesen Informationen zugrundeliegenden Unterlagen liegen ebenfalls aus. Hierzu gehören u.a. die eingegangenen Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie

- der Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans und der Begründung der Änderung des Flächennutzungsplans mit der jeweiligen Bewertung der betroffenen Schutzgüter
- die Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Erweiterung Ehem. Porzellanfabrik“ in Waldsassen, Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co. KG, vom 19.05.2022.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind mit Beginn des o.g. Zeitraums auch im Internet auf der Homepage der Stadt Waldsassen unter <https://www.waldsassen.de/wirtschaft/bauleitplanung/> veröffentlicht. Zusätzlich sind diese Informationen über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern zur Bauleitplanung (<https://www.bauleitplanung.bayern.de>) abrufbar.

Datenschutz:

Im Rahmen der Beteiligung werden personenbezogene Daten erhoben und verarbeitet. Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und dem Bayerischen Datenschutzgesetz. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren nach Art. 13 und 14 DSGVO“, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Hinweis zum Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).


Bernd Sommer
Erster Bürgermeister

