

Bauleitplanung der Stadt Waldsassen;  
Änderung Nr. 16. des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan sowie  
2. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung  
"Gelände ehemalige Klinkerfabrik mit Hart-Areal"

**Beteiligung der Öffentlichkeit;  
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

**vom 17.07.2023 bis 21.08.2023**

**Umweltbezogene Stellungnahmen**



Regierung der Oberpfalz – 93039 Regensburg

Per E-Mail

Stadt Waldsassen  
95646 Waldsassen

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht  
6102 - 027344

Unser Zeichen  
ROP-SG24-8314.11-208-2-4

Regensburg  
28.11.2019

Zimmer-Nr.  
D 219

**Stadt Waldsassen, Landkreis Tirschenreuth;**

**16. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes  
„ehemalige Klinkerfabrik mit Hart-Areal“ (Parallelverfahren) – Beteiligung der Träger  
öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

hier: landesplanerische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 15.10.2019 haben Sie uns über die Planungen der Stadt Waldsassen zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes „ehemalige Klinkerfabrik mit Hart-Areal“ informiert. Hierzu nimmt die Höhere Landesplanungsbehörde in Abstimmung mit dem Sachgebiet Städtebau wie folgt Stellung:

Vorhaben:

Der ca. 10 ha umfassende Planungsbereich liegt im westlichen Stadtgebiet des Hauptortes Waldsassen zwischen der B299 (Mitterteicher Straße), der Konnersreuther Straße (St 2175) und der Finkenbühlstraße. Um die planerischen Voraussetzungen zur Erweiterung der Firma Ghost zu schaffen, soll im Süden des Planungsgebiets ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesen werden (gem. hiesigem Raumordnungskataster (ROK) ca. 1,6 ha, bislang als GE ausgewiesen). Dagegen sollen im westlichen Planungsgebiet ca. 3,7 ha (gem. ROK) Wohn- und Mischgebietsflächen, die sich zu großen Teilen mit Biotopflächen überschneiden, in Grünflächen, Gemeinbedarfsflächen sowie Verkehrsflächen (Parkplatz) umgewandelt werden. Für die bestehenden Gewerbe- (Ghost, ALDI) und Sondergebietsflächen (EDEKA) im nordöstlichen Teil des Planungsgebietes sind keine Nutzungsänderungen vorgesehen.

### Bewertung:

Das Planungsgebiet liegt im Innenbereich der Stadt Waldershof. Die vorgesehene GEE-Ausweisung dient der Erweiterung der direkt nördlich benachbarten Firma Ghost, womit ein konkreter Bedarf gegeben ist. Die Nutzung dieser Fläche dient der Innenentwicklung und trägt zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung bei. Dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, wonach vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind, wird somit Rechnung getragen. Aufgrund der sich in direkter Nähe (gegenüber der Finkenbühlstraße) befindlichen Wohnbebauung wird auf den Grundsatz der Raumordnung, dass der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm und die Reinhaltung der Luft sichergestellt werden soll (BayLplG Art. 6 Abs. 2 Nr. 7), hingewiesen.

Zwar entfallen durch die Rücknahme von WA- und MI-Flächen im westlichen Planungsgebiet zur Nachverdichtung potenziell infrage kommende Siedlungsflächen, jedoch erscheint aufgrund der in diesem Bereich existierenden Biotopflächen die Schaffung von Naherholungsmöglichkeiten unter Erhaltung der ökologischen Wertigkeit als eine auch unter raumordnerischen Gesichtspunkten sinnvolle Nachnutzung und Weiterentwicklung der Brachfläche. Gemäß Begründung zu LEP 3.2 (Z) stellen Flächen, die der Naherholung und der räumlichen Gliederung der Siedlungsflächen dienen (z. B. Parkanlagen und Grünflächen) zudem in der Regel keine geeigneten Potenzialflächen dar.

Zusammenfassend bestehen aus Sicht der Landesplanung keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung. Die abschließende Bewertung der Belange des Immissions- und Naturschutzes obliegt den jeweils zuständigen Fachstellen, deren Stellungnahmen im Rahmen der Abwägung insofern besondere Bedeutung beizumessen ist.

### Nachrichtliche Hinweise des Sachgebietes Städtebau

#### 1. Zur Flächennutzungsplanänderung

In der Plandarstellung ist eine Teilfläche außerhalb des Geltungsbereiches der aktuellen Änderung (wohl Fl.-Nr. 659/1- neben dem geplanten Parkplatz) als weiße Fläche ohne Darstellung einer Nutzung eingetragen. Da die Fläche außerhalb des eingezeichneten Änderungsbereiches liegt, müsste hier weiterhin Mischgebiet gelten, wie in der bisherigen Plandarstellung. Um Unklarheiten zu vermeiden, ist in der Planzeichnung hier wie im Bestandsplan die Darstellung „MI“ zu ergänzen. Falls in diesem Bereich eine Änderung vorgesehen sein sollte, müsste der Änderungsbereich erweitert und die neu geplante Nutzung dargestellt werden. Weiße Flecken ohne Darstellung einer Nutzungsart sind in Flächennutzungsplänen in der Regel nicht möglich.

#### 2. Zum Bebauungsplan

2.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überlagert sich ganz *oder zumindest teilweise* mit dem Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Gelände der ehemaligen Klinkerfabrik“. Auf diesen Sachverhalt sollte im Begründungstext und in der Planzeichnung durch entsprechende Hinweise näher eingegangen werden.

Im Sinne der Rechtsklarheit sollten Festsetzungen des bisherigen Planes in den neuen Plan identisch und vollumfänglich übernommen werden. Dies gilt insbesondere für die Festsetzungen der zulässigen Nutzungsarten und insbesondere für die zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente im Sondergebiet Einzelhandel, sowie für sonstige Festsetzungen wie Eingrünungen etc.

Die jetzt gewählten Formulierungen zur Art der Nutzung entsprechen so u. E. auch nicht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung. Bitte stimmen Sie diese Punkt mit der Baurechtsabteilung und dem Kreisbaumeister am Landratsamt ab.

Wenn in den durch zwei Einkaufsmärkte genutzten Teilflächen keine inhaltlichen Änderungen der Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes vorgesehen sind, könnten diese Teilbereiche eventuell auch außerhalb des Geltungsbereiches der neuen Planung bleiben. Auch hierzu wird eine Abstimmung mit dem Landratsamt empfohlen.

2.2 Unter städtebaulichen Zielsetzungen sollte eine Wegeverbindung von der Finkenbühler Straße zu den geplanten Spielflächen vorgesehen werden und in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde in der Bebauungsplanung ergänzt werden.

Mit freundlichen Grüßen

---

**Von:** regensburg.ihk.de  
**Gesendet:** Mittwoch, 27. November 2019 09:36  
**An:**  
**Betreff:** Stellungnahme zu "ehemalige Klinkerfabrik mit Hart-Areal" Bebauungsplan



Sehr geehrte

gegen die Änderungen der Bauleitplanung der Stadt Waldsassen „ehemalige Klinkerfabrik mit Hart-Areal“ bestehen keine Einwände. Die IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim begrüßt die Erweiterung des Gewerbegebietes. Damit ist für die Firma Ghost eine Erweiterungsmöglichkeit geschaffen. Dies bedeutet eine zusätzliche Sicherung von Arbeitsplätzen und die Förderung der Wertschöpfung in der ländlichen Region.

Freundliche Grüße

IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim  
Brenner-Schäffer-Str. 26  
92637 Weiden  
Tel: 0961-4

---

**Von:** [Tirschenreuth.de](mailto:Tirschenreuth.de)  
**Gesendet:** Dienstag, 26. November 2019 10:54  
**An:** Stadt Waldsassen;  
**Betreff:** Bauleitplanung der Stadt Waldsassen - 16. Änderung des Flächennutzungsplanes und 2. Änderung des Bebauungsplans „Ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen o.g. Bauleitplanungen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, jedoch ergeht folgende Stellungnahme:

## 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

### **Begründung mit Umweltbericht**

- 1.1/ Ziele/Anlass/Beschreibung  
2.1.1 Die Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans sind konkret anzugeben.

Die Darstellung eines GEe ist nicht möglich.

§1 Abs. 3 bis 10 BauNVO gelten nur für Bebauungspläne, die Darstellungen zur Art der baulichen Nutzung des Flächennutzungsplans erfolgen gemäß § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO.

- 1.2.3 Bestehender Flächennutzungsplan  
Die Beschreibung der dargestellten Arten der Nutzung im bestehenden Flächennutzungsplan im Änderungsbereich entspricht nicht der rechtskräftigen Fassung (7. Änderung vom 23.04.2003 – GE/ MI/ WA/ SON/ Grünfläche).  
In der Beschreibung der 16. Änderung wird die in der Planzeichnung dargestellte „öffentliche Gemeinbedarfsfläche“ nicht thematisiert.
- 1.3.2 Naturräumliche Bedingungen  
Im vorletzten Absatz befindet sich offensichtlich ein Rechtschreibfehler („erodiert“).

### **Planzeichnung**

Aus städtebaulicher Sicht sollte die 16. Änderung des Flächennutzungsplans das gesamte Quartier im Bereich „Mitterteicher Straße – Konnersreuther Straße – Finkenbühlstraße“ neu ordnen und der geplanten städtebaulichen Entwicklung sowie den bestehenden Nutzungen anpassen.

Die Randbereiche im Westen (derzeit MI, faktisch jedoch WA) und im Südosten (derzeit GE, und MI) sollten in den Geltungsbereich der 16. Änderung aufgenommen werden.

Der Hintergrund der dargestellten Nutzung „Öffentliche Gemeinbedarfsfläche“ im nordwestlichen Bereich kann nicht nachvollzogen werden. Sinnvoll wäre hier die Darstellung einer "Öffentlichen Grünfläche", ggf. mit Zweckbestimmung.

Das im südöstlichen Bereich festgesetzte Sondergebiet ist mit einer Zweckbestimmung zu ergänzen (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

## 2. Änderung des Bebauungsplanes „ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“

### **Begründung mit Umweltbericht**

#### 1.5.2.8 Abfallentsorgung und Wertstoffsammlung

Die Abfallentsorgung ist nicht, wie beschrieben, durch die Fa. Magnitz GmbH geregelt, sondern die Zuständigkeit liegt beim Landkreis Tirschenreuth.

Die Wertstoffsammlung erfolgt ebenso durch den Landkreis Tirschenreuth an der Wertstoffsammelstelle an der Deponie Steinmühle (ca. 4 km entfernt) und nicht wie beschrieben „im 14 km entfernten Wertstoffhof Schirnding“! (Hinweis: der Ort Schirnding befindet sich in einem anderem Landkreis und einem anderen Regierungsbezirk)

### Planzeichnung

#### Geltungsbereich

Wie bereits auf Flächennutzungsplanebene empfohlen, wird aus städtebaulicher Sicht dringend angeraten, das gesamte Quartier im Bereich „Mitterteicher Straße – Konnersreuther Straße – Finkenbühlstraße“ neu zu ordnen und der geplanten städtebaulichen Entwicklung sowie den bestehenden Nutzungen anzupassen.

Der Randbereich im Westen, an der Ecke „Konnersreuther Straße – Finkenbühlstraße“ entspricht einem faktischen Allgemeinen Wohngebiet. In den letzten Jahren wurden immer wieder Bauvoranfragen bezüglich der Bebaubarkeit mit Wohnhäusern in diesem Bereich eingereicht. Im Zuge dieser Bauleitplanung könnten hier nun Regelungen getroffen und baurechtliche Sicherheit geschaffen werden. Ebenso verhält es sich im südlichen Bereich, Ecke „Finkenbühlstraße – Mitterteicher Straße“. Dieser Bereich ist geprägt von Wohnbebauung im Randbereich und einer Brachfläche im zentralen Bereich. Im Jahr 2014 bestand Interesse durch einen Investor in diesem Bereich einen „großflächigen Einzelhandelsbetrieb“ (EDEKA, VK 2.600 m<sup>2</sup>!) zu errichten (vgl. BV-2014-597-3, Bescheid gültig bis 03.12.2019). Planungserfordernis ist somit für diese Flächen in erheblichen Maß vorhanden.

#### Maßstab

Die Planzeichnung ist im Maßstab 1:2.000 dargestellt. Zum besseren Verständnis wird empfohlen die Zeichnung im Maßstab 1:1.000 auszufertigen.

#### Erschließung

Die Zufahrt in den Geltungsbereich von der „Finkenbühlstraße“, wie in Pkt. 1.5.1 der Begründung beschrieben, ist in der Planzeichnung nicht dargestellt/ festgesetzt.

#### Immissionsschutz

Die Richtungssektoren der Emissionskontingente sind, obwohl in den Textlichen Festsetzungen beschrieben, in der Planzeichnung nicht dargestellt/ festgesetzt.

#### Art der baulichen Nutzung

Der nordöstliche Bereich wird als GE festgesetzt. In diesem Bereich befindet sich ein „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ (ALDI), der durch die letzten Erweiterungen „sondergebietspflichtig“ geworden ist (vgl. S-2013-307-3 sowie S-2018-675-3). Die letzte Genehmigung wurde nur unter der Auflage erteilt, dass dieser Standort bauplanungsrechtlich als „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen wird. Dies ist bei der nun durchgeführten Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen!

Das dargestellte Sondergebiet (SO) im südöstlichen Bereich (bestehender EDEKA) ist gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung und der Nutzungsart darzustellen.

Die Grenzen der unterschiedlich festgesetzten Nutzungen sind durch das entsprechende Planzeichen („Knödellinie“) darzustellen.

In jedem Bereich unterschiedlicher Nutzung ist eine entsprechende Nutzungsschablone darzustellen.

#### Baugrenzen

Die Baugrenzen in den jeweiligen Nutzungsgebieten wurden sehr eng festgesetzt. Im Hinblick auf zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten sollten die Baugrenzen großzügiger bemessen werden. Weiterhin sollten die Baugrenzen derart erweitert werden, dass sich die bestehenden Parkplatzanlagen (ALDI, EDEKA etc.) innerhalb der festgesetzten Baugrenzen befinden.

### I. Planliche Festsetzungen

Einführend wird in den Festsetzungen vermerkt, dass „für das bestehende Gewerbe- und Sondergebiet die Festsetzungen des B-Plans -Gelände ehem. Klinkerfabrik- weiterhin Gültigkeit“ haben.  
„Die folgenden Festsetzungen wurden für die öffentliche Parkanlage/ Parkplatz, das eingeschränkte GEe sowie für den Bestandsschutz der Biotope aufgestellt.“

Diese Verfahrensweise ist aus städtebaulicher Sicht nicht möglich. Die Festsetzungen (zeichnerisch und textlich) sind für den gesamten Geltungsbereich zu formulieren und der städtebaulich gewünschten/ erforderlichen Entwicklung anzupassen.

## II. Planliche Hinweise

Keine Einwände oder Änderungsvorschläge.

## III. Textliche Festsetzungen

Wie vor beschrieben, sind auch die Textlichen Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich zu formulieren.

1. Nutzungsschablone  
Die Nutzungsschablonen sind für alle unterschiedlichen Nutzungsbereiche darzustellen.
2. Art der baulichen Nutzung  
Die Art der baulichen Nutzung ist zu konkretisieren (SO, GEe, Stellplätze/Parkplatz) und eindeutig festzusetzen.
3. Maß der baulichen Nutzung  
Es wurde keine GRZ und GFZ für die einzelnen Nutzungsbereiche, jedoch die Möglichkeit von Ausnahmen festgesetzt.  
Es sind für alle Nutzungsbereiche die erforderlichen GRZ und GFZ im Rahmen der Vorgaben der BauNVO festzusetzen.
4. Bauweise  
Die Bauweise ist für die einzelnen Nutzungsbereiche eindeutig festzusetzen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich bereits Gebäude in „abweichender Bauweise“ befinden.  
Die Festsetzung ist zu überarbeiten.
5. Überbaubare Grundstücksfläche  
Wie bereits beschrieben, wird vorgeschlagen, die Baugrenzen großzügiger festzusetzen.  
Die Festsetzung 5.2 ist nicht korrekt, sie ist zu überarbeiten. Parkierungskonzepte können z.B. nicht über § 23 Abs. 5 BauNVO umgesetzt werden.

### Hinweis:

Nach § 23 Abs. 5 BauNVO können die dort genannten Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zugelassen werden, wenn der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.  
Städtebauliche Gründe für anderweitige Festsetzungen im Sinne des § 23 Abs. 5 S. 1 Hs. 1 sind insbesondere die Erhaltung des Baugebiets in seiner vorhandenen oder planerisch beabsichtigten Eigenart, um es von beeinträchtigenden Anlagen freizuhalten, auch, um die Häufung an sich benötigter Anlagen auf den einzelnen Grundstücken zu verhindern und hierfür besondere Standorte, auch in der Form von Gemeinschaftsanlagen, vorzusehen.

Bei der anderweitigen Festsetzung handelt es sich ausschließlich um eine die Zulassungsfähigkeit einschränkende Regelung, d.h. die dort genannten Anlagen können im Bebauungsplan nicht auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen für allgemein zulässig erklärt werden.

Es kann angeordnet werden kann, dass Anlagen nach Satz 1 und/oder nach Satz 2 nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind; in letzterem Fall sind bei der Zulassungsentscheidung auch die Anforderungen des § 31 Abs. 1 BauGB zu beachten mit der Folge, dass der Ermessensspielraum deutlich

enger wird. Möglich sind auch räumliche Teilregelungen für Teilbereiche des Bebauungsplangebiets oder der Grundstücke und/oder sachliche Teilregelungen für bestimmte Anlagen, wobei hier der Gleichbehandlungsgrundsatz besonders zu beachten ist.

Die Festsetzungen nach § 23 Abs. 5 müssen den allgemeinen Anforderungen an die Bestimmtheit planungsrechtlicher Festsetzungen entsprechen. Insbesondere bei eingeschränktem räumlichen und sachlichen Geltungsbereich muss der Regelungsgehalt der Festsetzungen hinreichend bestimmt sein; bei Festsetzung von Ausnahmen müssen Art und Umfang der Ausnahmen festgelegt werden.

## 6. Abstandsflächen

Sofern die Vorgaben der BayBO für die Abstandsflächen gelten sollen, sind diese im Bebauungsplan anzuordnen.

Sollen die Abstandsflächen abweichend von der BayBO geregelt werden, sind hierzu konkrete Festsetzungen erforderlich.

## 7. Gestaltung der Gebäude

### 7.1 Gebäudehöhen

Es wurde eine maximale Trauf- und Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt. Durch diese Formulierung sind im Geltungsbereich nur Flachdächer möglich. Es wird empfohlen, die Festsetzung entsprechend der städtebaulichen Planungsabsichten zu ändern.

Im zweiten Absatz der Festsetzung wird versucht, technische Dachaufbauten durch Ausnahmen zu regeln. Hier wird empfohlen, die Festsetzung so zu formulieren, dass „untergeordnete Bauteile“, wie Kamine oder andere technische Anlagen, die Firsthöhe um ein bestimmtes Maß (was planerisch festzulegen ist) überschreiten dürfen.

### 7.2 Dachformen, Dachgauben, Dachdeckungen und Dachneigung

In die Festsetzung zur Dachdeckung werden „glänzende Dachdeckungsmaterialien“ als nicht zulässig festgesetzt. Wie verhält es sich bei dieser Festsetzung mit der Nutzung der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen? Es wird empfohlen, die Thematik zu regeln.

Die Festsetzung zur Dachneigung verweist auf die Nutzungsschablone. In der Nutzungsschablone sind jedoch keine Dachneigungen festgesetzt.

### 8.3 Fassadengestaltung

Die Festsetzung ist sehr ausführlich formuliert. Es ist fraglich, ob für die im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen eine derartige Regelung erforderlich ist.

### 9.1 Nebengebäude

Siehe Stellungnahme zu Pkt. 8.3.

### 9.2 Stellplätze und Garagen

Der Text stellt keine Festsetzung, sondern einen Hinweis dar. Es wird vorgeschlagen, den Hinweistext unter „IV Textliche Hinweise“ aufzunehmen.

### 9.3 Einfriedungen

Siehe Stellungnahme zu Pkt. 8.3

### 10.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Festsetzung ist eindeutig zu formulieren („auf ein Mindestmaß begrenzen“ ist nicht eindeutig).

### 10.2 Erdwälle

Die Festsetzung steht im Widerspruch zu der Festsetzung Pkt. 12.4.

## 11. Flächenbefestigung / Flächenversiegelung

Die Formulierungen sind großteils als Hinweis einzustufen und diesbezüglich unter „IV Textliche Hinweise“ aufzunehmen.

## 12. Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen sind sehr ausführlich, jedoch teilweise missverständlich formuliert. Es wird vorgeschlagen, die Festsetzung neu zu formulieren und auf das städtebaulich Erforderliche zu beschränken.

13./ 14. Grünordnung

Eine Stellungnahme zu den Festsetzungen zur Grünordnung, Grünflächen und Ausgleich wird der zuständigen Fachbehörde (UNB) überlassen.

Hinweis:

Ziffer 14.3.2 ist als Hinweis anzuführen.

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen müssen übereinstimmen.

15 Ausgleich

Das Ausgleichskonzept ist bezüglich der internen Ausgleichsfläche in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen einzuarbeiten. Die Festsetzungen unter 15 sind somit zu überarbeiten. Eine Auflistung unter den Hinweisen entfaltet keinen verbindlichen Charakter; die Hinweise sind insoweit zu überarbeiten.

Eine Festsetzung zur **externen** Ausgleichsfläche kann nicht im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich erfolgen. Hier wäre zu klären, ob es sich bei der externen Fläche um eine Fläche im Eigentum der Stadt handelt. Hiervon abhängig ist das weitere Vorgehen hinsichtlich der Sicherung der Ausgleichsfläche im Bauleitplanverfahren. Auf § 1 Abs. 3 BauGB wird verwiesen.

16. Lärmschutz

Eine Stellungnahme zu den Immissionsschutz-Festsetzungen wird ebenfalls der zuständigen Fachbehörde überlassen.

In der Begründung/Umweltbericht wird das schalltechnische Gutachten zum Bestandteil des Bebauungsplans erklärt.

Der Bericht liegt der Bauleitplanung jedoch nicht bei. Die Ergebnisse des Gutachtens sind in die Begründung bzw. den Umweltbericht einzuarbeiten und die erforderlichen Festsetzungen zeichnerisch und textlich umzusetzen.

Im weiteren Verfahren sind gemäß der Vorgaben des BauGB die Festsetzungen, die Begründung und der Umweltbericht zu ergänzen bzw. zu überarbeiten.  
Beim Umweltbericht hat eine Abgrenzung zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan zu erfolgen.

Bei Fragen zu unseren Ausführungen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

---

Landratsamt Tirschenreuth  
**Staatliche Kreisverwaltungsbehörde**  
Sachgebiet 17 – Bauverwaltung -  
Mähringer Straße 7  
95643 Tirschenreuth



Tel.: 0 96 31/ 88-  
Fax: 0 96 31/ 88-  
E-Mail: [@tirschenreuth.de](mailto:info@tirschenreuth.de)  
Internet: [www.kreis-tir.de](http://www.kreis-tir.de)

## Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

### Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Stadt die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Stadt den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Stadt.

<b>Stadt Waldsassen</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan <b>"ehemalige Klinkerfabrik mit Hart-Areal"</b> für das Gebiet zwischen Finkenbühlstraße, Konnersreuther Straße und Mitterteicher Straße	
<input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung	
<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme <b>27.11.2019</b> (§ 4 BauGB)	

### Träger öffentlicher Belange

<i>Untere Naturschutzbehörde Tirschenreuth</i>
Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Telefonnummer)
<input type="checkbox"/> Keine Äußerung
<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen  <i>/</i>
<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands  <i>/</i>

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Naturschutzfachlich besteht Einverständnis mit der Planung

Tischerer, 27.11.15  
Ort, Datum

Unterschrift, Dienstbezeichnung

Bayernwerk Netz GmbH · Zum Kugelfang 2 · 95119 Naila

Stadt Waldsassen  
Basilikaplatz 3  
95652 Waldsassen

Stadt Waldsassen		
Eing.: 20. Nov. 2019		
Amt: 3	Geld	Bim.

**Bayernwerk Netz GmbH**  
**Kundencenter Naila**  
BAGE-DFo NNa  
Zum Kugelfang 2  
95119 Naila  
www.bayernwerk-netz.de

@bayernwerk.de

Unser Zeichen SchF

Naila, 30. Oktober 2019

**Bauleitplanung der Stadt Waldsassen;  
Bebauungsplan "Ehemalige Klinkerfabrik mit Hart-Areal" sowie  
16. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
Zu Ihrem Schreiben vom 15. Oktober 2019, Ihr Zeichen: 6102-027344

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Als Anlage erhalten Sie Bestandspläne Strom und Gas.

Je nach Leistungsbedarf kann die Versorgung niederspannungsseitig über die vorhandenen Ortnetzstationen oder aus dem vorhandenen 20-kV-Netz erfolgen.

Eine Versorgung des Baugebietes mit Erdgas ist möglich. Die Gesamtwirtschaftlichkeit der Maßnahme inkl. der notwendigen Anbindung an das vorhandene Gasnetz muss gegeben sein.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Geschäftsführer:  
Robert Pflügl  
Peter Thomas  
Manfred Westermeier  
Sitz Regensburg  
Amtsgericht Regensburg  
HRB 9476  
Lilienthalstraße 7  
93049 Regensburg

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Mit freundlichen Grüßen

Bayernwerk Netz GmbH  
Kundencenter Naila

## Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Bau GB)

### Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

Gemeinde		Eing.: 19. Nov, 2019	
Stadt Waldsassen		Amt: 3	
Ihr Az.: 6102 - 027344	Unser Az.: 22 - 6160 8314.11 - 208 - 2		
<input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan: 16.Änderung			
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan: Änderung für das Gebiet: „ehemalige Klinkerfabrik und Hart-Areal“			
<input type="checkbox"/> Vorhabenbezogener Bebauungsplan:			
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung			
<input checked="" type="checkbox"/> Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB			

### Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. – Nr. ) Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord, Postfach 1260, 92657 Neustadt a.d.Waldnaab
<input checked="" type="checkbox"/> werden keine Bedenken erhoben: Das Vorhaben trägt u.a. zur Verwirklichung des regionalplanerischen Ziels B IV 1.4 des Regionalplans Oberpfalz-Nord bei, wonach die Entwicklungsmöglichkeiten bereits ansässiger Wirtschaftsbetriebe auch durch die Instrumente der Bauleitplanung zu sichern sind. Auch dem Grundsatz B IV 1.3, wonach darauf hingewirkt werden soll, dass die bestehenden Arbeitsplätze in der Region gesichert werden sollen und zusätzliche, möglichst wohnortnahe Arbeitsplätze insbesondere durch Stärkung bereits ansässiger Betriebe geschaffen werden sollen, trägt es Rechnung.

<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen	
<input type="checkbox"/> Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs.1 S.1 BayLplG	
<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstand	
Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können <input type="checkbox"/> Einwendungen  <input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen  <input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)	
<input type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf.Rechtsgrundlage	
<input type="checkbox"/> Antrag auf Fristverlängerung aus wichtigem Grund, mit Begründung und ggf. Nachweisen	
<b>Regensburg, 13.11.19</b>  Ort, Datum	    Unterschrift, Dienstbezeichnung



Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz  
Graflinger Straße 105 · 94469 Deggendorf

Stadt Waldsassen  
Basilikaplatz 3  
95652 Waldsassen

<b>Stadt Waldsassen</b>		
Eing.: 14. Nov. 2019		
Am:	Geld	Bfm.
3		✓

**Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes „ehemalige Klinkerfabrik mit Hart-Areal“ und 16. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange im o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten.

Wir können dem Planungsanlass grundsätzlich folgen und begrüßen die Schaffung geeigneter gewerblich nutzbarer Flächen im Bedarfsfall. Ebenfalls positiv herausstellen möchten wir die mit dem städtebaulichen Konzept verbundene Absicht, etwaige Gewerbeansiedelungen zu ermöglichen.

Die Ausweisung neuer Flächen zur gewerblichen Nutzung im Bedarfsfall begrüßen wir gerade auch dann, wenn lokalen Gewerbe-/Handwerksbetrieben die Möglichkeit zur Ansiedelung gegeben wird.

Um ansiedlungswilligen Betrieben, auch mit kleinen und mittleren Betriebsgrößen, wie z. B. im Handwerk, die Möglichkeit zur Standortverlagerung oder -neugründung zu geben, sollten auch kleinflächige, handwerklich geprägte Betriebe angemessene Berücksichtigung sowohl im Planungsprozess als auch im Vergabeprozess finden. Dazu regen wir neben anderen geeigneten Maßnahmen an, Flächenparzellierungen auf deren Eignung für diese Betriebsgrößen zu prüfen.

Um im Rahmen der Neuplanungen den Immissionsschutz ausreichend sicherstellen zu können, begrüßen wir generell Maßnahmen, die dazu ergriffen werden. Bei der Überprüfung des Lärmschutzes ist aus unserer Sicht von Bedeutung, dass die Bestandssituation bzw. Lärmvorbelastung ausreichend und vollständig im Rahmen der Überprüfung Berücksichtigung findet.

13. November 2019

Ihr Zeichen: 6102-027344  
Unser Zeichen: GB II/1 stc-mi

Ansprechpartner:

[@hwkno.de](mailto:www.hwkno.de)  
[www.hwkno.de](http://www.hwkno.de)

Handwerkskammer  
Niederbayern-Oberpfalz

Nikolastraße 10  
94032 Passau

Ditthornstraße 10  
93055 Regensburg

Präsident:  
Dr. Georg Haber

Hauptgeschäftsführer:  
Jürgen Kilger

Sparkasse Passau  
BLZ 740 500 00  
Konto 240 002 600  
IBAN: DE11 7405 0000 0240 0026 00  
SWIFT-BIC: BYLADEM1PAS

Volksbank Regensburg  
BLZ 750 900 00  
Konto 60 178  
IBAN: DE67 7509 0000 0000 0601 78  
SWIFT-BIC: GENODEF1R01

Die zukünftige Sicherstellung des Lärmschutzes darf nicht zulasten bereits bestehender Gewerbeflächen sowie bereits eingeräumter Nutzungsmöglichkeiten bestehender Gewerbe-/Handwerksbetriebe gehen.

Den Bereich Immissionsschutz betreffend wird in den Planunterlagen auch auf einen schalltechnischen Bericht verwiesen. Da uns zu diesen Untersuchungen keine weiteren Details vorliegen, können wir diese nicht abschließend bewerten.

Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.

Abteilungsleiter



WWA Weiden - Am Langen Steg 5 - 92637 Weiden i. d. OPf.

Stadt Waldsassen  
Basilikaplatz 3  
95652 Waldsassen

Stadt Waldsassen		
Eing.: 13. Nov. 2019		
Amt:	Geld:	Bim.:
3		

Ihre Nachricht  
15.10.2019  
6102-027344

Unser Zeichen  
1-4620-TIR/Wn-21452/2019

Bearbeitung

Datum  
11.11.2019

Bauleitplanung der Stadt Waldsassen;  
Bebauungsplan "ehemalige Klinkerfabrik mit Hart-Areal" sowie 16. Änderung des  
Flächennutzungsplanes;  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Anlage(n): Allgemeines Hinweisblatt Bodenschutz

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 15.10.2019 beteiligen Sie uns zum Bebauungsplan „ehemalige  
Klinkerfabrik mit Hart-Areal“ und zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Zum vorliegenden Bebauungsplan und Flächennutzungsplan nehmen wir wie folgt  
Stellung:

### 1. Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete

Die Wasserversorgung ist über die bestehenden Versorgungsanlagen sicherzustellen.  
Der Planungsbereich liegt nicht in einem Wasser- und Heilquellenschutzgebiet  
und auch nicht in einem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für die öffentliche Trinkwas-  
serversorgung. Südlich des Geltungsbereichs liegt das Heilquellenschutzgebiet  
„Kondrauer Mineralbrunnen“.

### 2. Entwässerung

Anfallendes Schmutzwasser ist der zentralen Kläranlage der Stadt Waldsassen zu-  
zuführen.

Standort  
Am Langen Steg 5  
92637 Weiden i. d. OPf.

Telefon / Telefax  
+49 961 304-499  
+49 961 304-400

E-Mail / Internet  
poststelle@wwa-wen.bayern.de  
www.wwa-wen.bayern.de

Eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich des ehemaligen Tongrubengeländes bzw. auf (sanierten) Altlastenflächen soll nicht erfolgen (siehe hierzu auch Punkt 6). Wir gehen davon aus, dass das gesammelte Niederschlagswasser wohl größtenteils abgeleitet werden muss.

Gegebenenfalls kann in Teilbereichen eine Versickerung möglich sein, dies ist jedoch im Einzelfall abzuklären.

Eine Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Auf Dacheindeckungen aus Metall sollte nach Möglichkeit verzichtet werden. Sofern Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen, sind diese mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

### **3. Wild abfließendes Oberflächenwasser**

Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge wird allgemein empfohlen bei Gebäudeöffnungen (z.B. Kellerschächte, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen.

Eine Ab-/Umleitung von wild abfließendem Oberflächenwasser muss schadlos erfolgen.

### **4. Oberflächengewässer**

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein Teich. Wir gehen davon aus, dass dieser erhalten bleibt.

### **5. Vorsorgender Bodenschutz**

Siehe beiliegendes allgemeines Hinweisblatt.

### **6. Altlasten / Nachsorgender Bodenschutz**

Wie in unserem Schreiben vom 08.05.2017 dargelegt, sind aus bundesbodenschutzrechtlicher Sicht die beiden Vornutzungen „ehemaliges Sägewerk“ und „ehemaliges Tongrubengelände“ von besonderer Bedeutung.

#### **Zum Sägewerk:**

Für das „**ehemalige Sägewerk**“ besteht aus unserer und auch aus Ihrer Sicht Altlastenverdacht, s. z.B. Nr. 1.8 der Ausführungen des Büro Coplan zum Bebauungsplan mit Datum 30.09.2019.

Wie wir über die Stadt Waldsassen (Telefonat mit Hr. Siller am 08.11.2019) erfahren haben, befand sich das Sägewerk auf den Fl.Nr. 671/11, 671/2 und randlich auf der Fl.Nr. 670/0). Diese Flurnummern befinden sich **außerhalb der vom FNP und BP betroffenen Gebietskulisse** und sind somit **nicht Bestandteil dieses nun beabsichtigten Bauleitplanungsverfahrens**.

#### **Zur ehemaligen Tongrube, in der eine Verfüllung vorgenommen wurde:**

Für die Verfüllung der Tongrube existiert ein abfallrechtlicher Bescheid zum Betrieb einer Deponie mit Datum 03.12.1998. Wir verweisen auf unser Schreiben vom 08.05.2017. Wohl wurden auf der Grundlage dieses Bescheides Abfälle verfüllt. Diese Verfüllung kann sich zumindest nachteilig auf das Schutzgut Grundwasser aber auch nachteilig auf die geplante Nutzung auswirken. Neben vorgenannten abfallrechtlichen Bescheid existiert ein baurechtli-

cher Bescheid vom 14.04.2005 für die Verfüllung der Tongrube mit Bauschutt mit Herkunft Abbruch ehem. Klinkerfabrik Merkl.

Ob einer oder gar keiner der beiden Bescheide tatsächlich für die Verfüllung in Anspruch genommen wurde, ist zumindest aus wasserwirtschaftlicher Sicht unerheblich. Tatsache ist, dass Verfüllungen vorgenommen wurden, die sich bereits aufgrund des Status Quo oder auch aufgrund der Folgenutzung nachteilig auf das Schutzgut Grundwasser (auch andere Wirkungspfade können je nach weiterer Planung betroffen sein) auswirken können.

Deswegen sind Untersuchungen in Anlehnung an §3 Abs. 3 BBodSchV (Altlastenerkundungen) erforderlich, siehe hierzu auch S. 7 „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere von Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“, erstellt durch die Fachkommission „Städtebau“ der ARGEBAU, beschlossen am 26.09.2001, eingeführt mit Schreiben des StMI vom 18.04.2002.

<https://www.stmuv.bayern.de/themen/boden/vollzug/doc/stmi2.pdf>

**Fazit:**

Aus unserer Sicht bietet es sich an, die Gelegenheit – Aufstellung eines Bebauungsplanes einschl. Beschreibung einer Folgenutzung (z.B. Grünfläche im betroffenen Bereich) – zu nutzen um die offenen Fragen abzuklären und den Fall „Tongrube“ nach entsprechender Erkundung abzuschließen und die weitere Folgenutzung festlegen.

Gerne sind wir diesbezüglich zu einem beratenden Gespräch bereit.

Das Landratsamt Tirschenreuth (Fr. Monika Göhl, zuständig für Bodenschutz, und Inge Üb-lacker, zuständig für Abfallrecht) erhalten einen Abdruck dieses Schreibens per E-Mail. (An dieser Stelle soll bereits daraufhin gewiesen werden, dass nach Rücksprache zu Hr. Siller eine entsprechende Besprechung stattfinden soll.)

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Leitung Landkreisabteilung Tirschenreuth

## Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz

### 1. Fachlicher Hintergrund

Zentrales Ziel des BBodSchG ist es

- die Bodenfunktionen zu erhalten bzw. wiederherzustellen,
- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf das unerlässliche Maß zu beschränken.
- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringerer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.
- Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind soweit wie möglich zu vermeiden.
- Bei Baumaßnahmen sollte unter Beachtung geogener bzw. anthropogener Vorbelastungen ein Bodenmanagement durchgeführt werden.

### 2. Hinweise für die Bauleitplanung

Hinsichtlich der Ausführungen zum Bodenschutz geben wir folgende Hinweise:

#### 2.1 Bodenfunktionsbewertung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, zu berücksichtigen. Nach § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB i.V.m. Anlage 1 Nr. 2a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen.

Die Bodenfunktionen der Bodentypen sind in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG definiert.

Besonders relevant sind dabei die Bodenteilfunktionen:

1. Standortpotential für die natürliche Vegetation,
2. Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen,
3. Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe (z. B. Nitrat),
4. Rückhaltevermögen für Schwermetalle,
5. Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzter Böden,
6. Böden mit einer bedeutenden Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Zur Bestandsaufnahme und Bodenfunktionsbewertung empfehlen wir den Leitfaden des bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Schutzgut Boden in der Planung“, erhältlich unter [http://www.lfu.bayern.de/boden/boden\\_planung/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/boden/boden_planung/index.htm), sowie als Hilfestellung die Informationen aus dem Bodeninformationssystem Bayern <http://www.BIS.bayern.de> und insbesondere die Übersichtsbodenkarte ÜBK 1: 25 000 LfU, die bei der Datenstelle des Bayerischen Landesamtes bezogen werden kann ([datenstelle@lfu.bayern.de](mailto:datenstelle@lfu.bayern.de)). Ggf. können zur Bewertung der Bodenfunktionen die Bodenfunktionskarten des LfU herangezogen werden, welche kostenfrei im Umwelt-Atlas Bayern oder über die Datenstelle des LfU erhältlich sind.

Auf der Bodenfunktionsbewertung basiert die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung und die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Ebenfalls sollen Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen aufgezeigt werden.

#### 2.2 Bodenmanagement

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird empfohlen, ein Bodenmanagement durchzuführen.

Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Bereits bei der Planung des Vorhabens sollten daher geeignete Verwertungsmöglichkeiten von Überschussmassen im Rahmen eines Bodenmanagements geklärt werden. Insbesondere Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen ist.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.

Es wird empfohlen, Bodenaushubmaterial möglichst direkt im Baugebiet wieder einzusetzen.  
(Begründung: Vermeidung von Problemen bei der Verwertung von ggf. geogen erhöhten Schwermetallgehalten. Falls topographisch möglich, wäre Folgendes denkbar: durch eine gegenüber der Urgeländehöhe erhöht angelegte Erschließung in Verbindung mit einer erhöht angelegten Bauleithöhe entstehen Unterbringungsräume im Baugebiet selbst für den dadurch verringert anfallenden Aushub.)

Bei Abgrabungen und Aufschüttungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.



Stadt Waldsassen  
Basilikaplatz 3  
95652 Waldsassen

Stadt Waldsassen		
Eing.: 08. Nov. 2019		
Amt: 3	Geld	Bfm.

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
6102-027344  
15.10.2019

Unser Zeichen  
S32-4622.W  
-286-WEN/19

Bearbeiter

Weiden, 29.10.2019

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungsplans "ehemalige Klinkerfabrik mit Hart-Areal"  
sowie 16. Änderung des Flächennutzungsplanes;  
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach  
§ 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach den vorliegenden Unterlagen umfasst das Planungsgebiet zwölf Parzellen auf den Grundstücken Fl. Nrn. 649/8, 649/10, 651/7 (Tfl.), 659, 660/2, 660/3, 660/4, 660/5, 660/6, 660/7, 666 und 669, alle Gemarkung Waldsassen. Die Gesamtgröße des Planungsgebietes beträgt ca. 10 ha. Die vorhandene Ortsstraße „Finkenbühlstraße“ und wie bisher die „Mitterteicher Straße“ (B 299) dienen der Erschließung des Baugebietes.

Die vom Staatlichen Bauamt Amberg-Sulzbach verwaltete Bundesstraße 299 ist wie bisher betroffen. Die Staatsstraße 2175 wird durch die beabsichtigte Ausweisung nicht berührt.

Gegen den vorgelegten Bebauungsplan in der Fassung vom 30.09.2019 bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes folgende Einwendungen:

Wegen dem laufenden Planfeststellungsverfahren „B 299; Verlegung bei Waldsassen / Kondrau“ und die daraus resultierende Veränderungssperre sind eventuelle Auswirkungen hinsichtlich der Verlegung der Bundesstraße zu berücksichtigen und gegebenenfalls zu vermeiden. Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens an der geplanten Erschließung zur verlegten

Bundesstraße und die von der verlegten Bundesstraße zu erwartenden Immissionen sind darzustellen und nachzuweisen.

Nutz- bzw. Wohnwerte durch Immissionen seitens des zu erwartenden Verkehrsaufkommens sind entschädigungslos hinzunehmen.

Wir bitten um weitere Beteiligung im Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

---

**Von:** Vodafone Kabel Deutschland  
vodafone.kabel@vodafone.com>

**Gesendet:** Montag, 4. November 2019 15:54

**An:**

**Betreff:** Stellungnahme S00800461, VF und VFKD, Bauleitplanung der Stadt Waldsassen, 16. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, Ihr Zeichen: 6102-027344

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Südwestpark 15 \* 90449 Nürnberg

Stadt Waldsassen  
Basilikaplatz 3  
95652 Waldsassen

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00800461  
vodafone.kabel@vodafone.com

Datum: 04.11.2019  
Bauleitplanung der Stadt Waldsassen, 16. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, Ihr Zeichen: 6102-027344

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 15.10.2019.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland](#)

Freundliche Grüße  
Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

---

**Von:** Vodafone Kabel Deutschland  
vodafone@vodafone.com>

**Gesendet:** Montag, 4. November 2019 15:54

**An:** [info@stadt-waldsassen.de](mailto:info@stadt-waldsassen.de)

**Betreff:** Stellungnahme S00800129, VF und VFKD, Bauleitplanung der Stadt Waldsassen, 2. Änderung Bebauungsplan "Gelände ehemalige Klinkerfabrik mit Hart-Areal", Ihr Zeichen: 6102-027344

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Südwestpark 15 \* 90449 Nürnberg

Stadt Waldsassen -  
Basilikaplatz 3  
95652 Waldsassen

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00800129

E-Mail: [vodafone@vodafone.com](mailto:vodafone@vodafone.com)

Datum: 04.11.2019

Bauleitplanung der Stadt Waldsassen, 2. Änderung Bebauungsplan "Gelände ehemalige Klinkerfabrik mit Hart-Areal", Ihr Zeichen: 6102-027344

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 15.10.2019.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland](#)

Freundliche Grüße  
Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

---

**Von:** @Tirschenreuth.de>  
**Gesendet:** Montag, 4. November 2019 14:30  
**An:**  
**Betreff:** AW: Bauleitplanung Stadt Waldsassen; BPlan "ehemalige Klinkerfabrik mit Hart-Areal" und FP-Änderung Nr.16; Unterlagen

Vielen Dank für die Vorlage des Schallschutzgutachtens.

Aus der Sicht des Immissionsschutzes besteht mit der vorgelegten Planung Einverständnis.

Mit freundlichen Grüßen

---

Landratsamt Tirschenreuth  
**Staatliche Kreisverwaltungsbehörde**  
Sachgebiet 23  
Technischer Umweltschutz  
Mähringer Straße 7  
95643 Tirschenreuth



Telefon:  
Telefax: 9  
E-Mail: [@tirschenreuth.de](mailto:@tirschenreuth.de)  
Internet: [www.kreis-tir.de](http://www.kreis-tir.de)

Eing.: 30. Okt. 2019

Amt: 3	Geld	Bfm.
--------	------	------

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung  
(§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)**

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Stadt die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Stadt den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Stadt.

<b>Stadt Waldsassen</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan <b>"ehemalige Klinkerfabrik mit Hart-Areal"</b> für das Gebiet zwischen Finkenbühlstraße, Konnersreuther Straße und Mitterteicher Straße	
<input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung	
<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme <b>27.11.2019</b> (§ 4 BauGB)	

**Träger öffentlicher Belange**

ADBV Weiden - Außenstelle Tirschenreuth Mitterteicher Str. 16a, Tirschenreuth 09631/7043-0
Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Telefonnummer)
<input type="checkbox"/> Keine Äußerung
<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die Grenzen im Planungsgebiet sind teilweise noch nicht exakt vermessbar, erkennbar in der digitalen Flurkarte an den gestrichelten Linien. Die Flächen der betroffenen Flurstücke sind daher nicht genau. Für die exakte Feststellung dieser Grenzen wäre eine Grenzermittlung erforderlich.

Tirscheventh, 28.10.18  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift, Dienstbezeichnung