



Bekanntmachung

**Bauleitplanung der Stadt Waldsassen;
Änderung Nr. 16 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan
und 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung
"Gelände ehemalige Klinkerfabrik mit Hart-Areal";
Beteiligung der Öffentlichkeit – Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Stadtrat der Stadt Waldsassen hat in seiner Sitzung am 19.06.2023 die Entwürfe zur 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung "Gelände ehemalige Klinkerfabrik mit Hart-Areal" sowie zur Änderung Nr. 16 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan in der jeweiligen Fassung vom 15.05.2023 gebilligt.

Verfahrensart:

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

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich der zu ändernden Bauleitpläne umfasst eine Fläche von ca. 9,8 ha. Das Planungsgebiet liegt am Westrand des Stadtgebietes von Waldsassen, östlich angrenzend an die Mitterteicher Straße (B299), nördlich und westlich angrenzend an die Konnersreuther Straße (St 2175), sowie südlich angrenzend an die Finkenbühlstraße. Die vorliegende Planung umfasst die Flurstücke 649/8, 649/10, 651/13, 659, 660/2, 660/4, 660/6, 660/7, 666, 667, und 669, alle Gemarkung Waldsassen.

Der räumliche Geltungsbereich der zu ändernden Bauleitpläne sowie der aufgrund der Bauleitplanung notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich ist aus nachfolgendem Luftbild (ohne Maßstab) ersichtlich:



Geltungsbereich der Änderung der Bauleitpläne - Lage des Planungsgebietes (rot),
Geltungsbereich der Ausgleichsflächen 1 und 2 (grün)

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich wird einerseits im räumlichen Geltungsbereich der zu ändernden Bauleitpläne (Ausgleichsfläche 1) und andererseits nicht am Ort des Eingriffs (Planungsgebiet) erbracht (Ausgleichsfläche 2).

Beteiligung der Öffentlichkeit – Öffentliche Auslegung:

Die Entwürfe der Bauleitpläne (Änderung Nr. 16 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan und 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung "Gelände ehemalige Klinkerfabrik mit Hart-Areal") mit jeweiligen Begründungen und Umweltbericht in der jeweiligen Fassung vom 15.05.2023 sowie erforderliche Fachgutachten (schalltechnisches Gutachten) liegen in der Zeit

vom 17.07.2023 bis einschließlich 21.08.2023

bei der Stadt Waldsassen, Rathaus, Stadtbauamt, II. Stock, Basilikaplatz 3, 95652, Waldsassen, während der allgemeinen Dienststunden (Montag bis Donnerstag von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 15.00 Uhr sowie Freitag von 08.00 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 die Änderung Nr. 16 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan sowie bei der Beschlussfassung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung "Gelände ehemalige Klinkerfabrik mit Hart-Areal" 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 Boden**

Fast ausschließlich Pseudogley und Braunerde-Pseudogley, aus kiesführendem Lehm bis Kieslehm bis –schluff (Deckschicht) über kiesführendem Lehm bis Schluffton, Ton- bis Schluffstein, sandstreifig, Sand- u. Geröllsandstein, Tuff, Tuffit; bisherige Nutzung als Gewerbegebiets-/ Sondergebietsflächen, Brachflächen, Biotopflächen um bestehenden Teich; kein konkreter Verdacht auf Altlasten; Boden teilweise bereits durch bestehendes Gewerbegebiet versiegelt; im nordwestlichen Bereich des angrenzenden Mischgebietes besteht durch abgebrochenes Sägewerk eine Altlastenverdachtsfläche.

Grünordnerische Festsetzungen, Festsetzung zu interner und externer Ausgleichsfläche, Festsetzungen zur Flächenversiegelung, Mindestbegrünung, Festsetzung zu Auffüllungen und Abgrabungen, zu Straßenbegleitgrün, Anpflanzungen; textliche Hinweise zu Versickerung, Aufschüttungen und Versiegelung.

Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Weiden zu Wasserversorgung, Entwässerung, Oberflächenwasser, Bodenschutz, Altlasten und Verfüllung ehem. Tongrube;

Stellungnahme des Landratsamts Tirschenreuth – Sachgebiet 17 zu Baugrenzen, Maß der baulichen Nutzung, Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen;

Stellungnahme des Landratsamts Tirschenreuth – untere Naturschutzbehörde zur naturschutzfachlichen Beurteilung;

Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH zu Gas- und Stromleitungen;

Stellungnahme der Vodafone GmbH zu Telekommunikationsleitungen.

- **Schutzgut Wasser**

Im mittleren Bereich des Geltungsbereichs befindet sich Oberflächenwasser (Teich), welches erhalten bleiben soll; Standort mit potentiell starkem Stauwassereinfluss; Boden teilweise bereits durch bestehendes Gewerbegebiet versiegelt (Reduziertes Bodenversickerungspotential); aufgrund derzeitiger Nutzung teilweise als Gewerbegebiet höherer Versiegelungsgrad und schlechtere Wasserrückhaltefunktion; kein Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für die öffentliche Wasserversorgung. Grünordnerische Festsetzungen, Festsetzungen zur Flächenversiegelung, Mindestbegrünung; textliche Hinweise zu Versickerung und Versiegelung.

Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Weiden zu Wasserversorgung, Entwässerung, Oberflächenwasser.

- **Schutzgut Klima / Luft**

Lufthygiene wird allgemein durch die in der Umgebung vorhandenen Schadstoffimmissionen und -emissionen (Staub- und Geruchsbelastungen) und deren Kombination bestimmt; CO₂-Belastung entlang der Staatsstraße St 2157 und der Bundesstraße B299; vorhandene Biotope produzieren Frischluft; offener Rohboden im westlichen Teil des Planungsgebietes, als auch auf der Erweiterungsfläche für Gewerbe, fungiert derzeit als Kaltluftproduzent; bestehendes Gewerbegebiet bildet vorhandenen Wärmespeicher (bedingt durch Gebäude, Asphalt, Beton, etc.).

Grünordnerische Festsetzungen, Festsetzung zu interner und externer Ausgleichfläche, Festsetzungen einer öffentlichen Grünfläche, zu Straßenbegleitgrün, einer privaten Grünfläche, zu Bepflanzungen, zur Ortsrandeingrünung im nordwestlichen Geltungsbereich, Mindestbegrünung, textliche Hinweise zu Fassadenbegrünung

Stellungnahme des Landratsamts Tirschenreuth – untere Naturschutzbehörde zur naturschutzfachlichen Beurteilung.

- **Schutzgut Arten und Lebensräume (Tiere und Pflanzen)**

Nutzung als Gewerbegebiet und Grünfläche / Brachfläche; aktuelle Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen im Bereich der Bebauung als eher gering eingestuft, die öffentliche Grünfläche (derzeit ungenutzte Brachfläche) in ihrer Lebensraumfunktion als mittel eingestuft; durch die derzeit eingeschränkte Nutzung weist diese Fläche Potential zur Etablierung naturschutzfachlich bedeutender Arten (Flora), als auch Rückzugsort für faunistische Wanderer auf; potentielle natürliche Vegetation: Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald, im Komplex mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald; Auswertung der amtlichen Biotopkartierung (Flachland): Biotope innerhalb des Plangebietes (5939-1039-01, -02 und -03); Abbaugraben am westlichen Rand von Waldsassen: die Steilwände dieser Abbaugrube sind lückig mit etwas Birkensukzession sowie einer trockenheitsliebenden Initialvegetation versehen (Schafgarbe, Huflattich), während sich am Rande der in der Grube befindlichen Wasserfläche (Teich) eine feuchteliebende Gesellschaft einstellt (Roter Fuchsschwanz, Gewöhnliche Sumpfbirne, versch. Binsen, Sumpfruhrkraut); die Wasserfläche selbst ist kleinflächig mit Rohrkolben und Teichschachtelhalm bewachsen; im Osten befindet sich ein südexponierter Hang mit dominierender Birke und Weide, im Westen schließt sich ein Altgrasbestand an.

Grünordnerische Festsetzungen, Festsetzung zu interner und externer Ausgleichfläche, Festsetzungen einer öffentlichen Grünfläche, zu Straßenbegleitgrün, einer privaten Grünfläche, zu Bepflanzungen, zur Ortsrandeingrünung im nordwestlichen Geltungsbereich, Mindestbegrünung; textliche Hinweise zu Fassadenbegrünung.

Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Weiden zur Verfüllung ehem. Tongrube;

Stellungnahme des Landratsamts Tirschenreuth – Sachgebiet 17 zu Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen;

Stellungnahme des Landratsamts Tirschenreuth – untere Naturschutzbehörde zur naturschutzfachlichen Beurteilung.

- **Schutzgut Mensch (Lärm / Erholung)**

Lärmbelastung durch Verkehrsaufkommen an der Konnersreuther Straße (St 2157) und der Mitterteicher Straße (B299), als auch durch gewerblichen Betrieb innerhalb des Geltungsbereiches; Fläche derzeit mit keiner Erholungsfunktion.

Grünordnerische Festsetzungen, Festsetzungen einer öffentlichen Grünfläche, zu Bepflanzungen, gestalterische Festsetzungen zu Gebäuden, zu Werbeanlagen, zu Immissionsschutzkontingenten, zu Einfriedungen.

schalltechnisches Gutachten durch GeoPlan;

Stellungnahme des Staatlichen Bauamt Amberg-Sulzbach zur Berücksichtigung der Immissionen und möglicher Beeinträchtigungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens aufgrund der Verlegung der Bundesstraße;

Stellungnahme des Landratsamts Tirschenreuth – untere Immissionsschutzbehörde zur immissionsschutzfachlichen Beurteilung;

Stellungnahme des Landratsamts Tirschenreuth – Sachgebiet 17 zum Lärmschutz;

Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Weiden zu Wasserversorgung, Entwässerung, Oberflächenwasser, Bodenschutz, Altlasten und Verfüllung ehem. Tongrube; Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz zum Immissionsschutz.

- **Schutzgut Landschaftsbild**

Naturräumliche Haupteinheit: Thüringisch-Fränkisches Mittelgebirge (D48); Naturräumliche Untereinheit: Naab-Wondreb-Senke (396); Landschaftliche Eigenart: Gelände fällt von Nordwesten nach Südosten; mittlere Höhe bei ca. 500 m ü. NN, wobei Gewerbeflächen relativ eben; Lage entlang der Staatsstraße St 2157 und der Bundesstraße B299; Nutzung des Geltungsbereichs derzeit hauptsächlich gewerblich; geringe Erholungswirksamkeit; zentrale Lage im Stadtgebiet; maßvolles Einfügen.

Grünordnerische Festsetzungen, Festsetzungen einer öffentlichen Grünfläche, zu Straßenbegleitgrün, einer privaten Grünfläche, zu Bepflanzungen, zur Ortsrandeingrünung im nordwestlichen Geltungsbereich, Mindestbegrünung, gestalterische Festsetzungen; textliche Hinweise zu Fassadenbegrünung.

Stellungnahme des Landratsamts Tirschenreuth – Sachgebiet 17 zur Gestaltung der Gebäude.

- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Keine Bau-/Bodendenkmäler und Ensembles im Geltungsbereich vorhanden, im näheren Umfeld (Entfernung ca. 500m Luftlinie) landschaftsprägendes Ensemble „Kloster Waldsassen mit Manufaktursiedlung“ (E-3-77-158-1), zwischen Geltungsbereich und Baudenkmal liegen Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiete, welche einen baulichen Riegel darstellen.

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

- der Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung der Änderung des Flächennutzungsplanes mit der jeweiligen Bewertung der betroffenen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten und Lebensräume (Tiere und Pflanzen), Mensch (Lärm / Erholung), Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter und
- das schalltechnische Gutachten Nr. S1707072 rev 2, GeoPlan GmbH.

Von der Öffentlichkeit wurden im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB keine umweltrelevanten Stellungnahmen eingereicht.

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

