



Bekanntmachung

Bauleitplanung der Stadt Waldsassen;

19. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan für das Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächen-Anlage, Kondrau, In den Heidteichen";

Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Unterrichtung)

Der Stadtrat der Stadt Waldsassen hat in der Sitzung am 15.04.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für die 19. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan gefasst und in der Sitzung am 05.05.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan für das Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächen-Anlage, Kondrau, In den Heidteichen" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan und der Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan für das Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächen-Anlage, Kondrau, In den Heidteichen" werden hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Geltungsbereich:

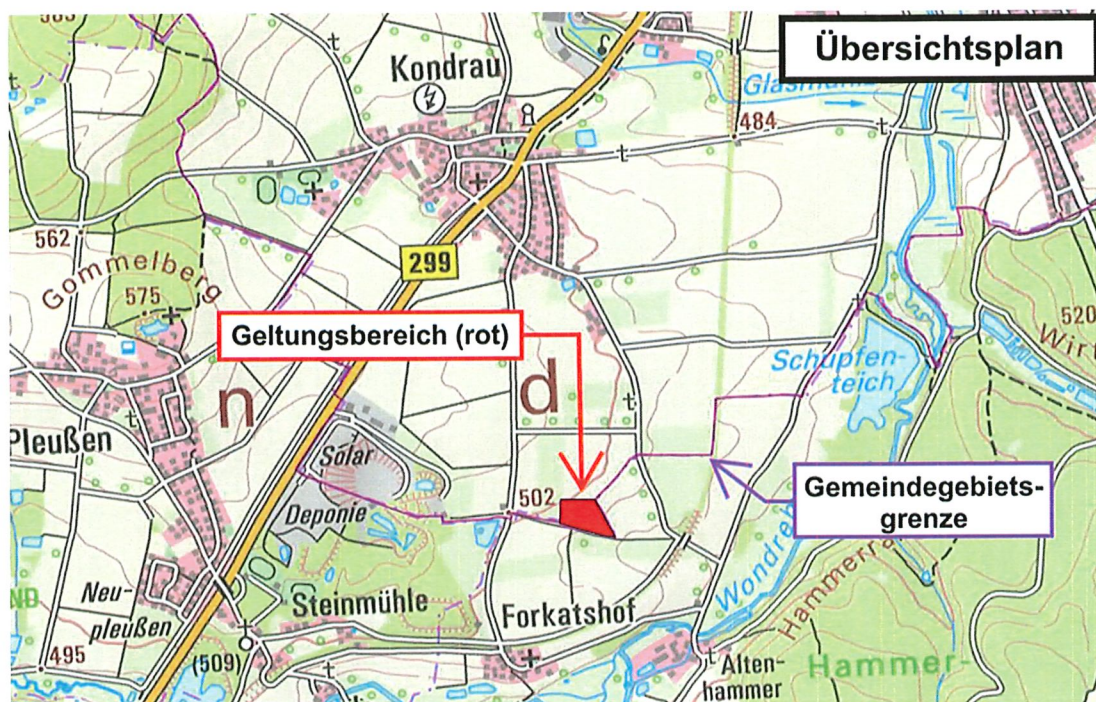
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 20.928 m² und besteht aus dem Flurstück 343 der Gemarkung Kondrau. Hierauf ist die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächen-Anlage mit einer Gesamtleistung von ca. 1.663 kWp, bestehend aus ca. 2.376 Modulen, inkl. PV-Speicheranlagen geplant.

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 900 m südlich des Ortsteils Kondrau im Gemeindegebiet der Stadt Waldsassen, direkt an der Grenze zur Gemeinde Leonberg. Die Fläche ist über einen Flurweg (Flurstück 556/1, Gemarkung Pfaffenreuth) zu erreichen. Die Fläche wird derzeit als Grünland genutzt. Umliegend befinden sich im Süden ein Holzlagerplatz, westlich eine Deponie sowie weiter im Südwesten die Ortschaft Forkatshof.

Die Fläche steigt im Nordwesten etwas an und weist insgesamt aber nur einen geringen Höhenunterschied auf (von 500 m NN auf ca. 491 m NN).

Ca. 1,5 km südöstlich der Planungsfläche befindet sich das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet „WV Mitterteich, Tiefbrunnen M1“ (05.05.1988). Der Hauptort Waldsassen liegt ca. 2,1 km nördlich entfernt.

Auf dem nachfolgenden Kartenausschnitt (ohne Maßstab) ist die Kennzeichnung der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der zu ändernden bzw. aufzustellenden Bauleitpläne ersichtlich:



Kennzeichnung der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (rot)

Verfahrensart:

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt im sog. Regelverfahren mit einer zweistufigen Beteiligung nach § 3 und § 4 BauGB. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird durchgeführt. Gleichzeitig wird der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan durch seine 19. Änderung im sog. Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) an diesen Bebauungsplan angepasst.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

Zur Förderung von Anlagen zur Sonnenenergienutzung und zum Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung sowie zur Verbesserung des Klimaschutzes und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung führt die Stadt Waldsassen dieses Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Photovoltaik-Freiflächen-Anlage, Kondrau, In den Heidteichen“ mit gleichzeitiger 19. Änderung des Flächennutzungsplans durch.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Photovoltaik-Freiflächen-Anlagen, die im Außenbereich errichtet werden sollen, erfordert grundsätzlich eine Bauleitplanung. Nur solche Projekte, die von den Privilegierungstatbeständen des § 35 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in den Nrn. 8 und 9 dargestellten Fallgestaltungen erfasst werden, sind hiervon ausgenommen. Beim vorliegenden Vorhaben sind diese Privilegierungen allerdings nicht einschlägig.

Im Rahmen dieses Vorhabens soll auf dem Flurstück 343 der Gemarkung Kondrau eine Photovoltaik-Freiflächen-Anlage inkl. Batteriespeicher entstehen. Das Grundstück hat eine Größe von 20.928 m², wobei die Anlage hiervon eine Fläche von 20.155 m² beanspruchen und eine Leistung von ca. 1.663 kWp haben soll.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan sollen neben den Flächengrößen, Sichtbezüge, grünordnerische Maßnahmen und Höhenentwicklungen Auswirkungen minimiert werden. Weiter sind der Brandschutz, Rettungswege und die Erschließung der angrenzenden Flächen ausreichend zu sichern. Im

Rahmen einer vorhabenbezogenen Bauleitplanung kann dies über den begleitenden städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

Durch die vorliegende Bauleitplanung für eine Photovoltaik-Freiflächen-Anlage können die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern, des Erneuerbare-Energien-Gesetzes 2023 und des § 1 Abs. 3 Nr. 4 Bundesnaturschutzgesetz auf kommunaler Ebene umgesetzt werden. Zudem dient die regenerative Energiegewinnung auch den Erfordernissen des Klimaschutzes nach § 1a Abs. 5 BauGB.

Beteiligung der Öffentlichkeit (frühzeitige Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB):

Die Vorentwürfe der Bauleitpläne (19. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan und der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächen-Anlage, Kondrau, In den Heidteichen") mit der Begründung (einschl. Umweltbericht) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der jeweiligen Fassung vom 02.03.2026 hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 02.03.2026 gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Unterrichtung) beschlossen.

Zur Unterrichtung der Öffentlichkeit werden deshalb diese Unterlagen zusammen mit dem Inhalt dieser Bekanntmachung im Internet unter

<https://www.waldsassen.de/wirtschaft/bauen-und-planen/bauleitplaene-im-verfahren/>

vom 24.04.2026 bis einschließlich 22.05.2026 veröffentlicht.

Außerdem sind diese Informationen auch über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern zur Bauleitplanung (<https://www.bauleitplanung.bayern.de>) abrufbar.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden während der genannten Veröffentlichungsfrist diese Bekanntmachung und die Vorentwürfe der Bauleitpläne (19. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan und der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächen-Anlage, Kondrau, In den Heidteichen") mit der Begründung (einschl. Umweltbericht) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der jeweiligen Fassung vom 02.03.2026 bei der Stadt Waldsassen im Rathaus, Stadtbauamt, II. Stock, Basilikaplatz 3, 95652, Waldsassen, während der allgemeinen Dienststunden (Montag bis Donnerstag jeweils von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 15.00 Uhr sowie Freitag von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr) als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit öffentlich ausgelegt. Der barrierefreie Eingang zum Rathaus befindet sich an der Rückseite des Gebäudes.

Nach § 3 Abs. 1 BauGB wird der Öffentlichkeit damit frühzeitig die Gelegenheit geboten, während des genannten Zeitraums die Vorentwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung (einschl. Umweltbericht) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der jeweiligen Fassung vom 02.03.2026 einzusehen und sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichten zu lassen. Es wird dabei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch per Email an stadt@waldsassen.de übermittelt werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen aber auch auf anderem Weg abgegeben werden. Eine schriftliche Stellungnahme in Papierform ist an die Stadt Waldsassen, Stadtbauamt, Basilikaplatz 3, 95652 Waldsassen zu richten. Stellungnahmen können auch während der allgemeinen Dienststunden zur Niederschrift im Stadtbauamt der Stadt Waldsassen abgegeben werden.

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 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 veröffentlicht wird.



Bernd Sommer
Erster Bürgermeister

