Stadt Waldsassen

6102 - 158895
Geschäftszeichen

95652 Waldsassen, 09.10.2026

Bekanntmachung

Bauleitplanung der Stadt Waldsassen:
21. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan für das Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächen-Anlage, Pechtnersreuth, Am Gries";

Beteiligung der Öffentlichkeit;
hier: Bekanntmachung der Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Waldsassen hat in der Sitzung am 20.07.2026 die Entwürfe zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan für das Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächen-Anlage, Pechtnersreuth, Am Gries“ in der jeweiligen Fassung vom 20.07.2026 gebilligt und die Veröffentlichung dieser Entwürfe der beiden Bauleitpläne nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich des zu ändernden Flächennutzungsplans und des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Bauleitpläne) umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1086 (Teilfläche), 1089, 1090 (Teilfläche) und 1091 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Münchenreuth, und wird momentan ausschließlich intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Der Geltungsbereich dieser Bauleitpläne weist eine Fläche von ca. 101.441 m² auf, wobei die Anlagenflächen 90.151 m² umfassen.

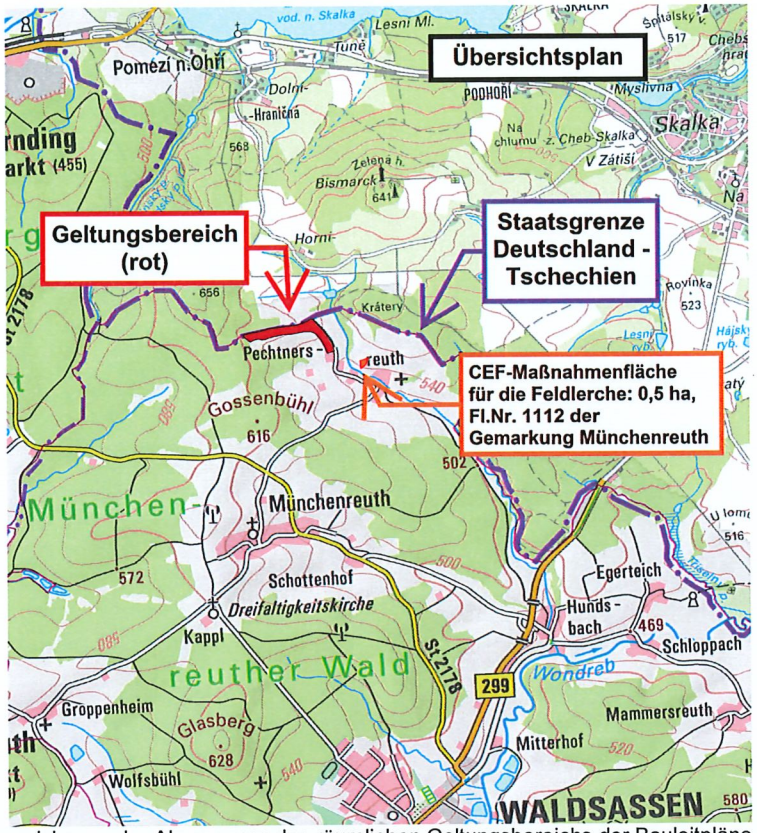
Der Geltungsbereich liegt unmittelbar nördlich des westlichen Ortsbereichs des Ortsteils Pechtnersreuth, unmittelbar südlich der Staatsgrenze zu Tschechien, im nördlichen Gemeindegebiet der Stadt Waldsassen.

An den Geltungsbereich grenzen folgende Nutzungen an:

- im Norden: im westlichen Teil sehr eutrophe Grasfluren (v.a. aus Brennnessel), im östlichen Teil breiter, nach Westen schmäler werdend, dahinter Acker; im westlichen Teil grenzt ein Kiefernwald an, mit einem schmalen Laubwaldsaum im östlichen Bereich, unmittelbar an der Nordseite liegt die Staatsgrenze zu Tschechien
- im Osten: ein asphaltierter Flurweg, der im Norden an der Staatsgrenze endet
- im Süden: Acker
- im Westen: ein Fichten-Kiefernwald unmittelbar angrenzend.

Der Geltungsbereich umfasst die geplanten Aufstellflächen für Solarmodule mit den erforderlichen Gebäuden (Trafostationen, Batteriespeicher und sonstige Nebeneinrichtungen) und den dazwischenliegenden Grünflächen sowie die Flächen für Minderungsmaßnahmen in den Randbereichen der geplanten Anlagenfläche.

Auf dem nachfolgenden Kartenausschnitt (ohne Maßstab) ist die Kennzeichnung der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der zu ändernden bzw. aufzustellenden Bauleitpläne sowie die gesondert erforderliche CEF-Maßnahmenfläche für die Feldlerche (Teilfläche aus Fl.Nr. 1112, Gemarkung Münchenreuth) ersichtlich:



Kennzeichnung der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Bauleitpläne (rot) und der CEF-Maßnahmenfläche für die Feldlerche (orange)

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 21. Änderung im sog. Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) an diesen Bebauungsplan angepasst.

Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB):

Die Entwürfe der Bauleitpläne (21. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan und der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächen-Anlage, Pechtnersreuth, Am Gries“) mit den jeweiligen Begründungen (einschl. Umweltberichten) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der jeweiligen Fassung vom 20.07.2026 sowie die nach Einschätzung der Stadt Waldsassen wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden zusammen mit dem Inhalt dieser Bekanntmachung im Internet unter

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

vom 15.10.2026 bis einschließlich 17.11.2026 veröffentlicht.

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

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden während der genannten Veröffentlichungsfrist diese Bekanntmachung und die Entwürfe der Bauleitpläne (21. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan und der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächen-Anlage, Pechtnersreuth, Am Gries") mit den jeweiligen Begründungen (einschl. Umweltberichten) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der jeweiligen Fassung vom 20.07.2026 sowie die nach Einschätzung der Stadt Waldsassen wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen bei der Stadt Waldsassen im Rathaus, Stadtbauamt, II. Stock, Basilikaplatz 3, 95652, Waldsassen, während der allgemeinen Dienststunden (Montag bis Donnerstag 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 und bereitgestellt. Der barrierefreie Eingang zum Rathaus befindet sich an der Rückseite des Gebäudes.

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.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Bauleitpläne unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des jeweiligen Bauleitplans nicht von Bedeutung ist (§ 4a Abs. 5 Satz 1 BauGB).

Auskünfte erhalten sie während der allgemeinen Dienststunden im Stadtbauamt der Stadt Waldsassen (Rathaus, II. Stock, ZimmerNr. 2.06) sowie telefonisch unter Tel. 09632/88131. Sie können sich für Auskünfte auch per E-Mail unter stadt@waldsassen.de an die Stadt Waldsassen wenden.

Folgende Arten umweltrelevanter Informationen sind verfügbar:

- **Informationen zum Schutzgut Mensch, insbesondere**
  - Ausführungen zur Betroffenheit von Erholungsräumen (im Umweltbericht)
  - Auswirkungen durch Immissionen (im Umweltbericht und in der Schalltechnische Stellungnahme sowie in der Stellungnahme des Landratsamtes Tirschenreuth, Technischer Umweltschutz)
  - Analyse möglicher Reflexblendungen der Anlage (detaillierte Analyse im Umweltbericht und in der Stellungnahme des Landratsamtes Tirschenreuth, Technischer Umweltschutz)
  - Angaben zu vorhandenen Nutzungen (im Umweltbericht)

- **Informationen zum Schutzgut Tiere und Pflanzen, insbesondere**
  - Bestandsaufnahme der Nutzungs- und Vegetationsstrukturen (dargestellt im Bestandsplan des Umweltberichts)
  - Informationen zu landschaftlichen Vorbehaltsgebieten (im Umweltbericht und in der Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde)
  - Ausführungen und Hinweise zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen und ggf. erforderlichen Maßnahmen (im Umweltbericht und in der Stellungnahme des Landratsamtes Tirschenreuth, Untere Naturschutzbehörde)
  - Auswirkungen durch das Vorhaben, mit artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (im Umweltbericht und in der Stellungnahme des Landratsamtes Tirschenreuth, Untere Naturschutzbehörde)
  - Darstellung der Maßnahmen zu Ausgleich und Vermeidung von Eingriffen mit Monitoring sowie Eingrünung (im Umweltbericht und in der Stellungnahme des Landratsamtes Tirschenreuth, Untere Naturschutzbehörde)

- **Informationen zum Schutzgut Boden und Fläche, insbesondere**
  - Auswertung der Bodenschätzungskarte im Geofachdatenatlas, Bodeninformationssystem Bayern (im Umweltbericht)

- Ausführungen und Hinweise zu Auswirkungen (im Umweltbericht)
- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Boden, Angaben zur Bodengüte und zum Flächenverbrauch (im Umweltbericht und in der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weiden sowie in der Stellungnahme des Landratsamtes Tirschenreuth, Bauamt und in der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten)

- **Informationen zum Schutzgut Wasser, insbesondere**
  - Bestandsbeschreibung zu Oberflächengewässern und Grundwasser (im Umweltbericht)
  - Ausführungen und Hinweise zu Betroffenheit von Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen, Abwasserentsorgung, Wasserversorgung, Grundwasserschutz und oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser (jeweils im Umweltbericht und in der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weiden)
  - Informationen zu Drainagen (im Umweltbericht und in der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weiden)
  - Ausführungen und Hinweise zu Auswirkungen (im Umweltbericht und in der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weiden)
  - Ausführungen zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (im Umweltbericht)

- **Informationen zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter, insbesondere**
  - Angaben zur Betroffenheit von Boden- und Baudenkmalen (im Umweltbericht)
  - Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen (im Umweltbericht und in der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten)

- **Informationen zum Schutzgut Luft und Klima, insbesondere**
  - Bestandsbeschreibung zu Lokalklima und zur lufthygienischen Situation (im Umweltbericht)
  - Hinweise zur Betroffenheit von Kaltluftentstehungsgebieten (im Umweltbericht)
  - Ausführungen und Hinweise zu Auswirkungen (im Umweltbericht)
  - Ausführungen zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (im Umweltbericht)

- **Informationen zum Schutzgut Landschaft, insbesondere**
  - Bestandsbeschreibung des Landschaftsbildes und der Erholungseignung (im Umweltbericht)
  - Ausführungen und Hinweise zu Auswirkungen (im Umweltbericht)
  - Ausführungen zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (im Umweltbericht)

Die diesen Informationen zugrundeliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen sind im jeweiligen Klammerzusatz angegeben und werden mit veröffentlicht.

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.

Hinweis zum Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans 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 Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Bernd Sommer
Erster Bürgermeister