

# Stadt Waldsassen



**Landkreis Tirschenreuth**  
Regierungsbezirk Oberpfalz

## **18. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung**

Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom  
04.03.2024

Felicitas Kurmis  
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur  
und  
Franziska Mühlstraßer  
B. Eng. Landschaftsarchitektur

Projekt-Nr. 34986

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND VERFAHREN .....</b>	<b>1</b>
<b>1.1</b>	<b>Gesetzliche Grundlagen .....</b>	<b>1</b>
<b>1.2</b>	<b>Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben (Planungsrechtliche Voraussetzungen) .....</b>	<b>1</b>
<b>1.2.1</b>	<b>Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 01.06.2023) .....</b>	<b>1</b>
<b>1.2.2</b>	<b>Regionalplan Oberpfalz-Nord (Planungsregion 6) .....</b>	<b>6</b>
<b>1.2.3</b>	<b>Weitere Planungsvorgaben.....</b>	<b>9</b>
<b>1.3</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>9</b>
<b>1.3.1</b>	<b>Anlass und Planungserfordernis .....</b>	<b>9</b>
<b>1.3.2</b>	<b>Verfahrensstand .....</b>	<b>9</b>
<b>1.4</b>	<b>Rechtsverbindliche Darstellungen .....</b>	<b>9</b>
<b>1.4.1</b>	<b>Geltungsbereich und Lage des Plangebietes .....</b>	<b>9</b>
<b>1.4.2</b>	<b>Bestehender Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung .....</b>	<b>10</b>
<b>2</b>	<b>BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>12</b>
<b>2.1</b>	<b>Beschreibung des Planungsgebiets und Ziele des Vorhabens .....</b>	<b>12</b>
<b>2.1.1</b>	<b>Beurteilung der Lage des Planungsgebietes .....</b>	<b>12</b>
<b>2.1.2</b>	<b>Wichtigste Ziele des Flächennutzungsplans .....</b>	<b>12</b>
<b>2.1.3</b>	<b>Naturräumliche Bedingungen.....</b>	<b>12</b>
<b>2.2</b>	<b>Berücksichtigte Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.....</b>	<b>12</b>
<b>2.2.1</b>	<b>Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....</b>	<b>12</b>
<b>2.2.2</b>	<b>Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen .....</b>	<b>13</b>
<b>2.2.3</b>	<b>Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung.....</b>	<b>13</b>
<b>2.2.4</b>	<b>Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile .....</b>	<b>13</b>
<b>2.2.5</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>13</b>
<b>2.2.6</b>	<b>Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge .....</b>	<b>13</b>
<b>2.2.7</b>	<b>Belange des Umweltschutzes.....</b>	<b>13</b>
<b>2.2.8</b>	<b>Sonstige Belange .....</b>	<b>13</b>
<b>2.3</b>	<b>Zusammenfassung der Begründung.....</b>	<b>14</b>
<b>3</b>	<b>UMWELTBERICHT.....</b>	<b>16</b>
<b>3.1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>16</b>
<b>3.2</b>	<b>Ziele des Flächennutzungsplans .....</b>	<b>16</b>

<b>3.3</b>	<b>Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung .....</b>	<b>16</b>
<b>3.4</b>	<b>Inhalte und Merkmale einer Umweltprüfung.....</b>	<b>16</b>
<b>3.5</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>16</b>
<b>3.5.1</b>	<b>Fläche.....</b>	<b>17</b>
<b>3.5.2</b>	<b>Boden.....</b>	<b>18</b>
<b>3.5.3</b>	<b>Klima und Luft.....</b>	<b>18</b>
<b>3.5.4</b>	<b>Kultur- und Sachgüter.....</b>	<b>19</b>
<b>3.5.5</b>	<b>Landschaft.....</b>	<b>21</b>
<b>3.5.6</b>	<b>Menschen, Gesundheit und Bevölkerung.....</b>	<b>21</b>
<b>3.5.7</b>	<b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....</b>	<b>21</b>
<b>3.5.8</b>	<b>Wasser.....</b>	<b>22</b>
<b>3.5.9</b>	<b>Sonstige Umweltbelange.....</b>	<b>24</b>
<b>3.6</b>	<b>Wechselwirkungen und Summenwirkung bei Durchführung der Planung. 25</b>	
<b>3.6.1</b>	<b>Wechselwirkung Schutzgüter Fläche – Boden – Wasser.....</b>	<b>25</b>
<b>3.6.2</b>	<b>Wechselwirkung Schutzgüter Mensch – Landschaft – Tiere und Pflanzen.....</b>	<b>25</b>
<b>3.6.3</b>	<b>Summenwirkung.....</b>	<b>25</b>
<b>3.7</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>25</b>
<b>3.8</b>	<b>Prognose bei Durchführung der Planung.....</b>	<b>25</b>
<b>3.9</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich 26</b>	
<b>3.9.1</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....</b>	<b>26</b>
<b>3.9.2</b>	<b>Maßnahmen zum Ausgleich.....</b>	<b>26</b>
<b>3.10</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten.....</b>	<b>26</b>
<b>3.11</b>	<b>Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....</b>	<b>27</b>
<b>3.12</b>	<b>Monitoring.....</b>	<b>27</b>
<b>3.13</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>27</b>

## **Abbildungsverzeichnis**

<b>ABBILDUNG 1:</b> AUSZUG AUS DER STRUKTURKARTE DES LEP BAYERN (STAND 11/22), AUFGERUFEN 12/23.....	<b>3</b>
<b>ABBILDUNG 2:</b> BEVÖLKERUNGSSKIZZE IM JAHR 2019/2039 STADT WALDSASSEN, STATISTIKAMT BAYERN; STAND 2023.....	<b>4</b>
<b>ABBILDUNG 3:</b> AUSSCHNITT AUS DER RAUMSTRUKTURKARTE, REGIONALPLAN OBERPFALZ-NORD, STAND 2009.....	<b>6</b>
<b>ABBILDUNG 4:</b> AUSSCHNITT AUS DER KARTE SIEDLUNG UND VERSORGUNG, REGIONALPLAN OBERPFALZ-NORD, STAND 2009.....	<b>7</b>
<b>ABBILDUNG 5:</b> AUSSCHNITT AUS DEM FIN-WEB MIT DARSTELLUNG VON NATURPARKEN, LANDSCHAFTSSCHUTZ- UND NATURSCHUTZGEBIETEN, STAND 13.12.2023 .....	<b>8</b>

**zur 18. Änderung Flächennutzungsplan  
mit integrierter Landschaftsplanung**

ABBILDUNG 6: AUSSCHNITT AUS DEM BAYERNATLAS MIT DARSTELLUNG VON NATURPARKEN, LANDSCHAFTLICHEN VORBEHALTSGEBIETEN, STAND 13.12.2023 .....	8
ABBILDUNG 7: AUSSCHNITT LUFTBILD, BAYERN ATLAS, STAND 2023, MIT DARSTELLUNG GELTUNGSBEREICH GRAPHISCH ERGÄNZT .....	10
ABBILDUNG 8: AUSSCHNITT BESTEHENDER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT WALDSASSEN IN DER GÜLTIGEN FASSUNG VON 1995 VOR DER 18. ÄNDERUNG, MIT DARSTELLUNG DES GELTUNGSBEREICHS GRAPHISCH ERGÄNZT, STAND 2023 .....	10
ABBILDUNG 9: AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT WALDSASSEN NACH DER 18. ÄNDERUNG, STAND 2023 .....	11

**Tabellenverzeichnis**

TABELLE 1: ZUSAMMENFASSUNG DER SCHUTZGUTBEWERTUNG.....	28
--	----

# **1 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND VERFAHREN**

## **1.1 Gesetzliche Grundlagen**

### Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

### Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

### Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

### Bayerische Bauordnung (BayBO)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

### Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist

### Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

## **1.2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben (Planungsrechtliche Voraussetzungen)**

Als Planungsgrundlagen dienen die allgemeinen Vorschriften des Landesentwicklungsprogrammes Bayern LEP 2013, mit Fortschreibungen von 2017, 2020 und 2023, Regionalplan RP Oberpfalz-Nord (6) und die sonstigen öffentlich zugänglichen Planungsinstrumente des bayerischen Freistaates (z.B. FIS-Natur, GeoFachdatenatlas, etc.). Auch weitere Fachplanungen, wie das Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (StMUV 2008) wurden bei der Planung berücksichtigt.

### **1.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 01.06.2023)**

Im Landesentwicklungsprogramm werden bayernweit übergeordnet betrachtet:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns
2. Raumstruktur
3. Siedlungsstruktur
4. Mobilität und Verkehr
5. Wirtschaft

### zur 18. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

6. Energieversorgung
7. Freiraumstruktur und
8. Soziale und kulturelle Infrastruktur

Es legt damit die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung in Bayern fest.

#### 1.2.1.1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1.1 G). Dazu gehört auch, den Flächenverbrauch in den Gemeinden zu reduzieren und in Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen, sofern diese zu Verfügung stehen. Dabei ist eine an der Lebensqualität der Nutzer orientierte Siedlungsentwicklung, die ökologischen und ökonomischen, sozialen und kulturellen Aspekten Rechnung trägt anzustreben.

Übergeordnete Ziele, die von der Stadt Waldsassen angestrebt werden:

- Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

*(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

- Nachhaltige Raumentwicklung

*(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*

*(Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.*

- Ressourcen schonen

*(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*

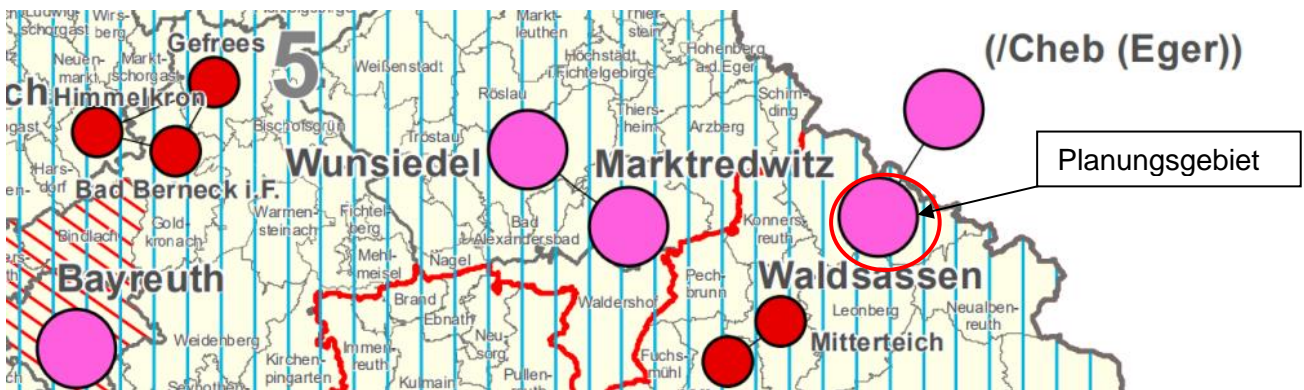
*(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.*

Da die Stadt durch Ausweisung von Gewerbeflächen die Stärkung der lokalen Wirtschaft bereits vorgenommen und somit nachhaltigen Arbeitsraum geschaffen hat, ist nun die Siedlungsstruktur und die landschaftliche Vielfalt in den Fokus zu rücken, um auch den Lebensraum nachhaltig zu sichern und weiterzuentwickeln. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes ist damit im Sinne des Grundsatzes 2.2.5 des LEP.

#### 1.2.1.2 Raumstruktur

Mit der Strukturkarte des LEPs (Stand 2022) wird deutlich gemacht, dass sich die Stadt Waldsassen in einem allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf befindet. Als allgemeiner ländlicher Raum werden die Gebiete bestimmt, die eine unterdurchschnittliche Verdichtung aufweisen. Die Stadt Waldsassen bildet dabei gemeinsam mit der tschechischen Stadt Cheb ein wichtiges Oberzentrum für die umliegend wohnende Bevölkerung in dieser Region. Sie wird als Oberzentrum dargestellt und hat Anbindung an das Oberzentrum Marktredwitz.

**zur 18. Änderung Flächennutzungsplan  
mit integrierter Landschaftsplanung**



**Abbildung 1: Auszug aus der Strukturkarte des LEP Bayern (Stand 11/22), aufgerufen 12/23**

Der Grundsatz des Landesentwicklungsprogramms 2.1.8 Oberzentrum lautet seit der Fortschreibung 2023 wie folgt:

„(G) Die als Oberzentrum eingestuftten Gemeinden sollen auf Grund ihrer räumlichen Lage, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale die großräumige, nachhaltige Entwicklung aller Teilräume langfristig befördern.“

### 1.2.1.3 Siedlungsstruktur

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung, unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

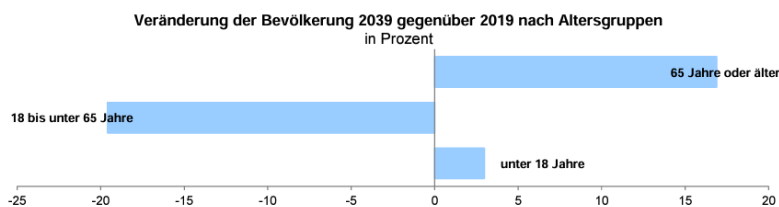
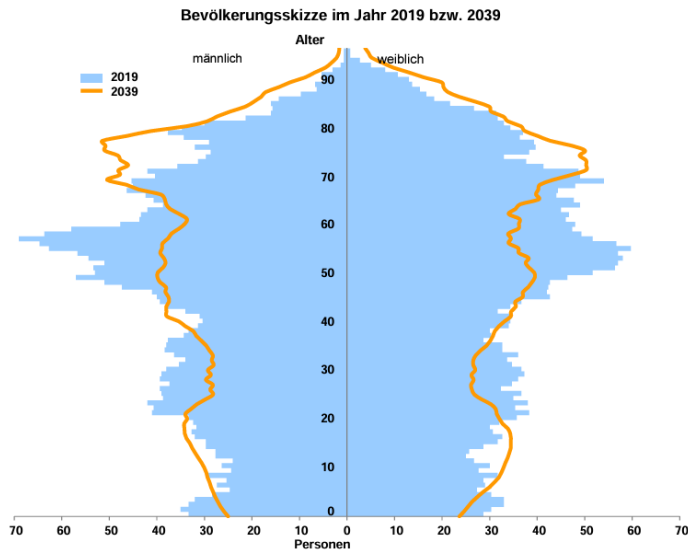
Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen, unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten, angewendet werden (3.1.1 (G)).

Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes will die Stadt Waldsassen konkreten Nachfragen nach Wohnfläche nachkommen. Nur wenn sie den Bauwerbern entgegenkommen kann, ist es auch möglich, diese langfristig an den Ort zu binden und ein Abwandern in andere Gemeinden zu verhindern.

#### Demographischer Wandel

Betrachtet man die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung der Stadt Waldsassen und die momentane Altersstruktur, zeigt der Demographie-Spiegel für Bayern deutlich, dass die Stadt aufgrund des demographischen Wandels von einer Überalterung betroffen ist. Auch, wenn ein minimaler Anstieg an 0 -18-jähriger zu erwarten ist, suchen junge Familien sich Standorte, die Arbeitsplätze und attraktive Lebensbedingungen miteinander vereinbar machen.<sup>1</sup> Das hat zur Folge, dass der Fuß der Bevölkerungspyramide sich zunehmen verjüngt und es somit für die Stadt Waldsassen bis 2039 einen Rückgang der 18 – 65-jährigen und einen starken Anstieg, der über 65-jährigen geben wird.

<sup>1</sup>[chrome-extension://efaidnbnmnibpcqjclcfindmkaj/https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet\\_bevoelkerung/demographischer\\_wandel/demographische\\_profile/09377158.pdf](https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09377158.pdf), aufgerufen am 12.12.2023



**Abbildung 2: Bevölkerungsskizze im Jahr 2019/2039 Stadt Waldsassen, Statistikamt Bayern; Stand 2023**

Die Stadt Waldsassen hat das Ziel, durch die Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets dem demographischen Wandel entgegenzuwirken, indem eine Bindung junger Einwohner an die Stadt, bzw. Zuzug junger Einwohner und Versorgung einer überalternden Gesellschaft, durch Verwirklichung von neuem Wohnraum für Familien, für Single-Haushalte und für altersgerechtes Wohnen/ Mehrgenerationenwohnen geschaffen wird.

Somit kann dem Grundsatz 1.2.2 (G) Folge geleistet werden:

*Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.*

Mit der Ausweisung von fünf Parzellen wird Wohnraum für Familien, Single-Haushalte und Senioren- / Mehrgenerationenwohnen in engem Zusammenhang zu möglichen Arbeitsstellen generiert.

### Flächenverbrauch

Um den Flächenverbrauch innerhalb des Stadtgebietes zu reduzieren, strebt die Stadt Waldsassen eine kompakte Siedlungsentwicklung an. D.h.,

- Bestehende technische Versorgungsinfrastruktur zu nutzen und somit den Erhalt von deren Funktionsfähigkeit, da vorhandene Infrastruktur und Leitungsnetze nicht proportional zu einem sinkenden Bedarf zurückgebaut werden können.
- Berücksichtigung vorhandener Potenziale für die wohnbauliche Weiterentwicklung, wie zum Beispiel Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig zu nutzen.

*Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtendes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (1.1.3 (G)).*



### zur 18. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Grundsätzlich muss es Ziel der Siedlungsentwicklung der Gemeinden sein, die verfügbaren Innenpotenziale vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 (Z)). Um Zersiedelung zu vermeiden, sind zudem neue Siedlungseinheiten möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Somit kommt die Stadt dem o.g. Grundsatz 1.1.3 (G) nach. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes erfolgt in direktem Anschluss an eine bestehende Siedlung, sodass eine zusätzliche Zersiedelung vermieden wird. Zudem wurde Bauland wieder der Grün- und Freiflächennutzung zurückgeführt (z.B. von allgemeinen Wohn- und Mischgebiet zu Parkanlage „Hart-Areal“, nordöstlich gegenüber des Planungsgebietes).

#### Nachhaltigkeit

*Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch [...] die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen. (1.3.1 (G)).*

Festsetzungen auf Bebauungsplanebene können die umfassende Nutzung erneuerbarer Energien im Plangebiet ermöglichen, setzen die Umsetzung jedoch aufgrund des stetigen technischen Wandels nicht bindend fest. So kann der Anstoß einer umfassenden Nutzung erneuerbarer Energieträger gegeben werden, was ebenfalls im Sinne des Grundsatzes ist.

Weiter können Festsetzungen zur Grünordnung/ Schutzgutbezogen getroffen werden, die dem Ressourcenverbrauch entgegenwirken. Hier ist z.B. der schonende Umgang mit Boden, durch z.B. Lagerung und Wiedereinbau zu nennen.

#### **1.2.1.4 Mobilität und Verkehr**

*Das Netz der Bundesfernstraßen sowie der Staats- und Kommunalstraßen soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.*

*Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.*

*Beim Erhalt und Ausbau der Straßeninfrastruktur sollen die Anforderungen für die Mobilität der Zukunft berücksichtigt werden (4.2 (G)).*

Im Rahmen der Wohngebietsausweisung werden lediglich neue Siedlungsstraßen geplant und erschlossen.

#### **1.2.1.5 Wirtschaft**

*Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (5.1 (G)).*

Für eine Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit kleiner und mittelständischer Betriebe werden besonders fachkundige Arbeitskräfte benötigt. Besteht für diese die Möglichkeit einer Ansiedelung in direktem Zusammenhang zur Arbeitsstelle, birgt dies einen großen Vorteil für die ortsansässige Wirtschaft.

#### **1.2.1.6 Land- und Forstwirtschaft**

*Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. (5.4.1 (G))*

Bei Umsetzung der Planung wird landwirtschaftlich genutzte Fläche beansprucht. Die Planung steht damit dem Grundsatz 5.4.1. des LEP entgegen. Der Belang des Erhalts landwirtschaftlicher Flächen wird jedoch von der Stadt Waldsassen gegenüber der sozialen Entwicklung, zur Schaffung gleichwertiger Arbeits- und Lebensbedingungen, zurückgestellt.

**zur 18. Änderung Flächennutzungsplan  
mit integrierter Landschaftsplanung**

**1.2.1.7 Energieversorgung**

*Erneuerbare Energien sind in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen (6.2.1 (Z)).*

In Verbindung mit dem Grundsatz 1.3.1 (G) ist das Ziel 6.2.1 (Z) ebenfalls ein wichtiger Baustein, um dem Klimawandel begegnen zu können. Die Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energieträger, wie z.B. Wasserkraft, Biomasse, Solarenergie, Windenergie und Geothermie, tragen dazu bei, die Emissionen von Kohlendioxid und anderen klimarelevanten Luftschadstoffen zu verringern.

Regenerative Energiequellen der Stadt sind derzeit zahlreiche Dach-Photovoltaikanlagen sowie eine Wasserkraftturbine. Diese werden weiterhin ausgebaut und Klimaneutralität in der Stadt angestrebt.

**1.2.1.8 Freiraumstruktur**

*In freien Landschaftsbereichen soll der Neubau von Infrastruktureinrichtungen möglichst vermieden und andernfalls diese möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden (7.1.3 (G)).*

Da der Geltungsbereich direkt an einem bestehenden Wohngebiet und sich im direkten Anschluss an verkehrliche Infrastruktur befindet, wird eine bisher landwirtschaftliche Fläche genutzt, die schon dem anthropogenen Einfluss unterliegt. Somit wird dem Grundsatz, einer verminderten Inanspruchnahme von Natur und Landschaft entsprochen.

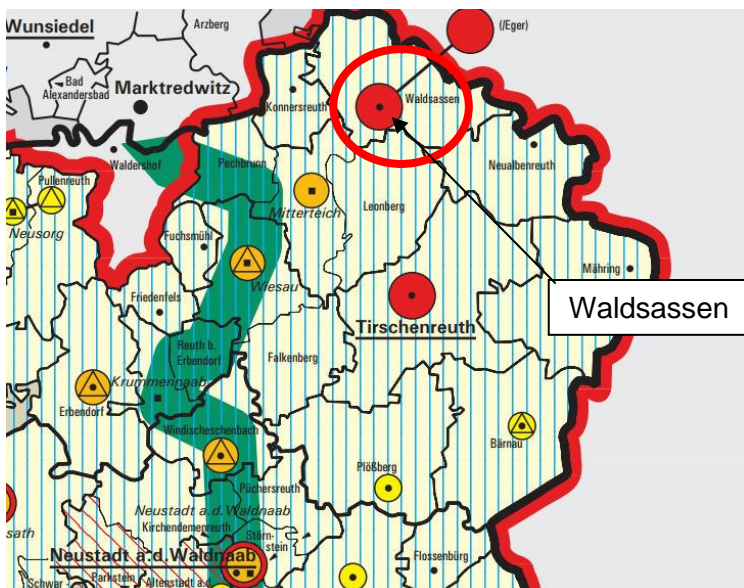
**1.2.1.9 Soziale und kulturelle Infrastruktur**

Kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung werden hier nicht berührt.

**1.2.2 Regionalplan Oberpfalz-Nord (Planungsregion 6)**

Die Stadt Waldsassen liegt westlich der Entwicklungsachse Neustadt a. d. Waldnaab – Weiden und gehört zum Landkreis Tirschenreuth, einem eher dünn besiedelten Teil der Region Oberpfalz-Nord, welcher von Abwanderung gefährdet ist.

Der Raumstrukturkarte ist zu entnehmen, dass das Planungsgebiet jedoch eine gute Anbindung an Marktrechwitz (Regionalplan Oberfranken-Ost), Tirschenreuth sowie zum grenznah gelegenen, tschechischen Cheb (Eger) hat. Somit kann der Stadt Waldsassen – als Oberzentrum – eine gewisse Bedeutung hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung zugesprochen werden.



**Abbildung 3: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte, Regionalplan Oberpfalz-Nord, Stand 2009**

Das Planungsgebiet liegt südlich der Staatsstraße St 2175 (Verlauf von West nach Ost) und hat über die Finkenbühlstraße eine sehr gute Anbindung an die Bundesstraße B 299 (nördliche Richtung).



**Abbildung 4: Ausschnitt aus der Karte Siedlung und Versorgung, Regionalplan Oberpfalz-Nord, Stand 2009**

Es macht Sinn eine verstärkte Nutzung der Siedlungsmöglichkeiten anzubieten, um den Raum wieder zu stabilisieren. Eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten in den zentralen Orten, wie hier in Waldsassen ist wünschenswert. So kann die wirtschaftliche Entwicklung gestärkt, vorhandene oder geplante Infrastruktureinrichtungen besser ausgelastet und in den besiedelten Gebieten ein Beitrag zu gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen geleistet werden (Regionalplan Oberpfalz-Nord, B II Siedlungswesen, 1.2).

Grundsätzlich ist zu diesen oben genannten Punkten, bezogen auf die Stadt Waldsassen, anzumerken, dass aufgrund der räumlichen Struktur und im Hinblick auf den demographischen Wandel es wünschenswert ist, das Umfeld wirtschaftlich, aber auch die Lebensbedingungen entsprechend aufzuwerten, um einer Abwanderung der Stadt entgegenzuwirken.

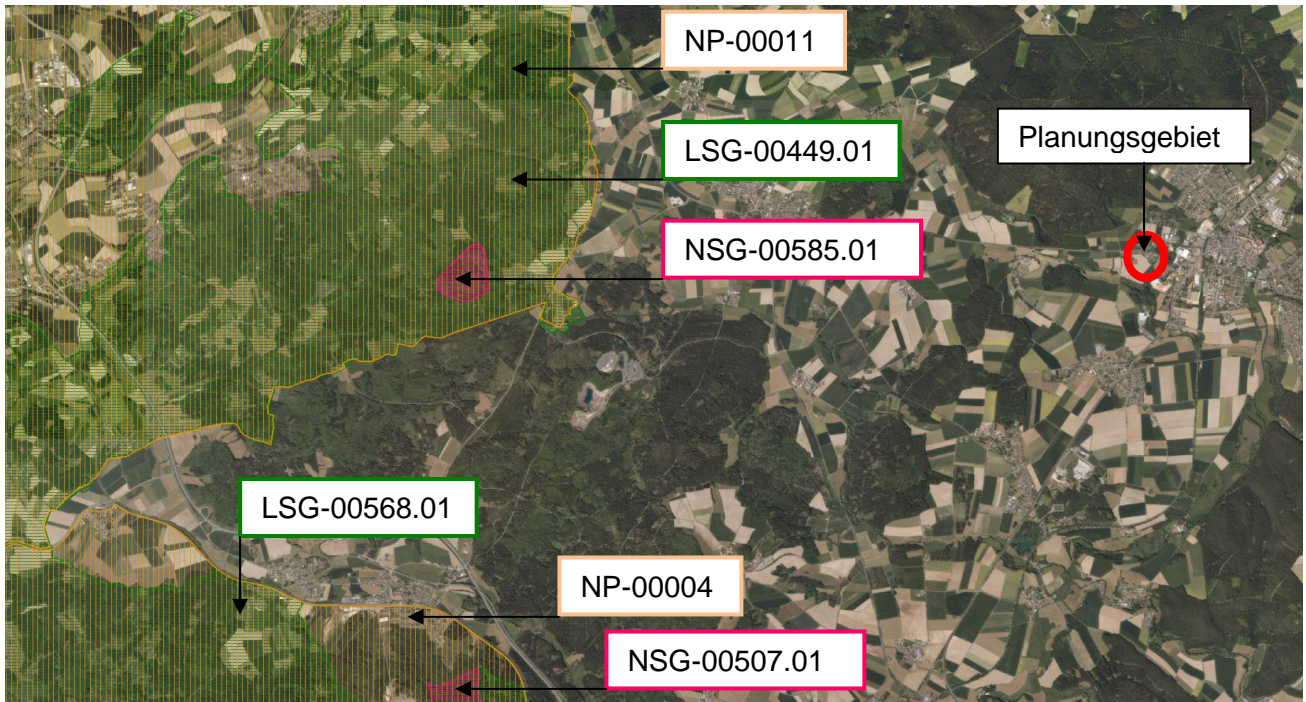
„Eine verstärkte Siedlungstätigkeit kommt dem Wunsch der Bevölkerung in allen Teilen der Region nach Wohneigentum oder Eigenheim entgegen. Sie trägt dazu bei, die Bevölkerung an die Heimat zu binden“ (Regionalplan Oberpfalz-Nord, B II Siedlungswesen, 1.1).

Mit Ausweisung des geplanten allgemeinen Wohngebietes kommt die Stadt somit dem Bedürfnis von interessierten Bauwerbern entgegen.

„Der Bereich um [...] Waldsassen gehört weitgehend zum Naturraum des Steinwaldes. Er besitzt ein abwechslungsreiches und erholungswirksames Landschaftsbild. Der vorgeschlagene Bereich ist weitgehend als landschaftliches Vorbehaltsgebiet eingestuft. Mit der Einbeziehung des vorgeschlagenen Bereiches in den bestehenden Naturpark Steinwald würde der im Regierungsbezirk gelegene Naturraum in einem einzigen Naturpark zusammengeschlossen“ (Regionalplan Oberpfalz-Nord, B I Natur und Landschaft, 5.1<sup>2</sup>).

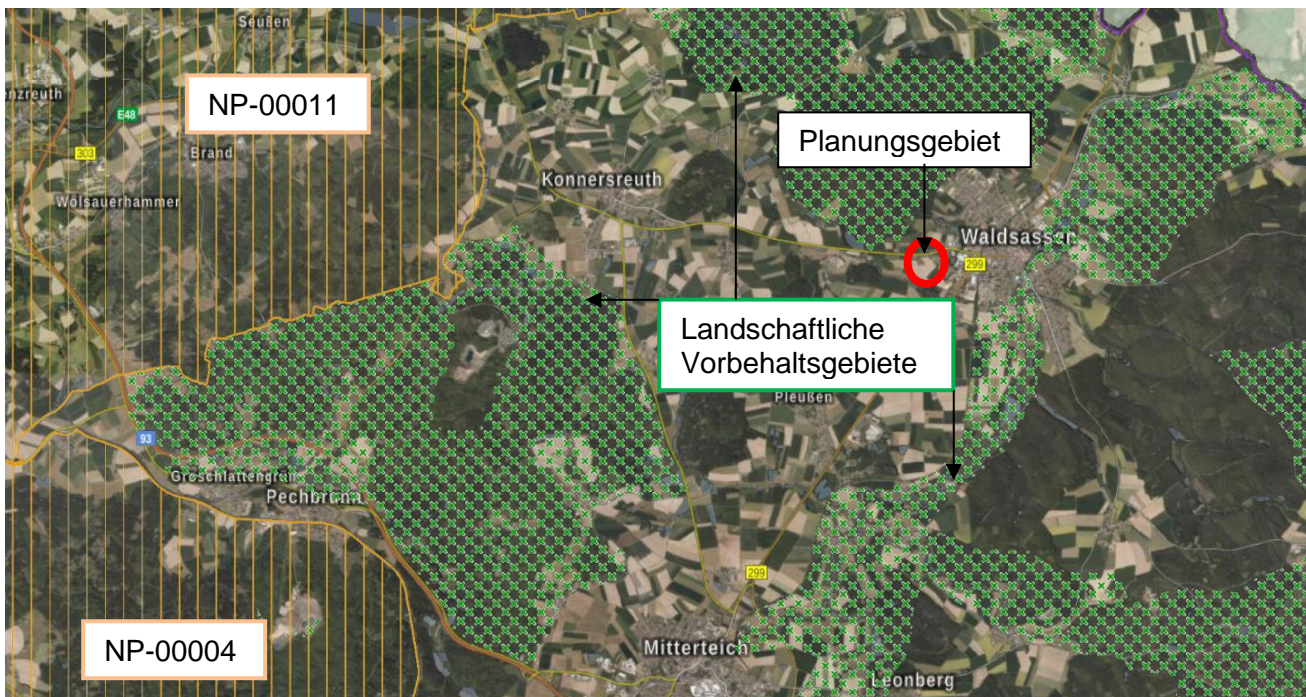
6,5 km Luftlinie westlich der Stadt Waldsassen liegt die Grenze des Naturparks Fichtelgebirge NP-00011, das Landschaftsschutzgebiet LSG-00449.01 Fichtelgebirge und das Naturschutzgebiet NSG-00585.01 Ruhberg südlich Arzberg. 10,5 km Luftlinie südwestlich der Naturschutzpark NP-00004 Steinwald, das Landschaftsschutzgebiet LSG-00568.01 innerhalb Naturschutzpark Steinwald und das Naturschutzgebiet NSG-00507.01 Großer Teichelberg.

<sup>2</sup> Auf die Darstellung der zur Begründung zugehörigen Karte Landschaft und Erholung wird aufgrund einer veralteten Visualisierung verzichtet. Der derzeit aktuelle Stand von Landschafts- und Naturschutzgebieten, Naturparks und landschaftlichen Vorbehaltsgebieten wird daher mit Ausschnitten aus dem Fachportal FIN-WEB und dem BayernAtlas wiedergegeben.



**Abbildung 5: Ausschnitt aus dem FIN-WEB mit Darstellung von Naturparken, Landschaftsschutz- und Naturschutzgebieten, Stand 13.12.2023**

Um und anliegend der Stadt Waldsassen befinden sich landschaftliche Vorbehaltsgebiete. Hier wäre eine Fokussierung auf die Umsetzung naturschutzfachlicher Maßnahmen, wie z.B. Verwirklichung von Ausgleichsflächen oder die Einrichtung von Ökokonten, wünschenswert.



**Abbildung 6: Ausschnitt aus dem BayernAtlas mit Darstellung von Naturparken, landschaftlichen Vorbehaltsgebieten, Stand 13.12.2023**

Flächen, die vorrangig für Erholung, Natur und Landschaft vorgehalten werden sollten, sind innerhalb des Geltungsbereichs durch eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet nicht betroffen.

### 1.2.3 Weitere Planungsvorgaben

Neben den genannten Vorgaben aus der Regionalplanung sind in der Bauleitplanung, wie auch im konkreten Einzelfall, die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen heranzuziehen und zu berücksichtigen. Dazu zählen unter anderem:

- das Baugesetzbuch,
- Vorschriften, Gesetze und Merkblätter zum Naturschutz,
- der Wasserschutz,
- der Brandschutz,
- der Boden- und Denkmalschutz,
- der technische Umweltschutz,
- Vorgaben des Straßenbaulastträgers,
- die Spartenlage und Planungen der Energieversorger und Telekommunikationseinrichtungen.

## 1.3 Verfahren

### 1.3.1 Anlass und Planungserfordernis

Um der Nachfrage nach Wohnflächen ansässiger Bürger nachzukommen, plant die Stadt Waldsassen die Ausweisung von einem allgemeinen Wohngebiet in direktem Anschluss an bereits bestehende Wohnflächen. Für die Schaffung von Baurecht ist eine Umwidmung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen notwendig. Das ursprüngliche Ziel die landwirtschaftliche Fläche als Tonabbaugebiet auszuweisen wird somit verworfen und der vorhandene Flächennutzungsplan geändert.

Die Erweiterung des allgemeinen Wohngebiets erfolgt sowohl für den Flächennutzungs- als auch den Bebauungsplan im Regelverfahren.

### 1.3.2 Verfahrensstand

- Aufstellungsbeschluss am 04.03.2024
- Ortsübliche Bekanntmachung nach § 2 (1) BauGB am xx.xx.2024
- Hierzu wurde der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 4 (1) BauGB und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB veranlasst.

## 1.4 Rechtsverbindliche Darstellungen

### 1.4.1 Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Der für die Änderung der Flächennutzung vorgesehene Geltungsbereich besitzt eine Fläche von ca. 0,6 ha und umfasst die Flurstücknummer 634/7 der Gemarkung Waldsassen, Stadt Waldsassen. Diese werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.



**Abbildung 7: Ausschnitt Luftbild, Bayern Atlas, Stand 2023, mit Darstellung Geltungsbereich graphisch ergänzt**

#### **1.4.2 Bestehender Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist der Geltungsbereich der Änderung als landwirtschaftlich genutzte Fläche mit Planungsziel Tonabbaugebiet ausgewiesen. Die direkte Nutzung umliegend des Geltungsbereiches besteht aus:

- Landwirtschaftlich genutzten Flächen (mit Planungsziel Tonabbaugebiet)
- Baudenkmal (jedoch über das Portal des Bayerischen Denkmal-Atlas nicht (mehr) einsehbar)
- Fläche mit Altlasten
- Allgemeines Wohngebiet



**Abbildung 8: Ausschnitt bestehender Flächennutzungsplan der Stadt Waldsassen in der gültigen Fassung von 1995 vor der 18. Änderung, mit Darstellung des Geltungsbereichs graphisch ergänzt, Stand 2023**

**zur 18. Änderung Flächennutzungsplan  
mit integrierter Landschaftsplanung**

Mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die betroffene landwirtschaftliche Fläche (mit Planungsziel Tonabbaugbiet) in allgemeines Wohngebiet und öffentliche Grünfläche umgewidmet.



**Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Waldsassen nach der 18. Änderung, Stand 2023**

## 2 BEGRÜNDUNG

### 2.1 Beschreibung des Planungsgebiets und Ziele des Vorhabens

#### 2.1.1 Beurteilung der Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich befindet sich am Westrand des Stadtgebietes Waldsassen, im Regierungsbezirk Oberpfalz, Landkreis Tirschnreuth. Waldsassen hat ca. 6.679 Einwohner (Stand 30.06.2023, laut [www.bayernportal.de](http://www.bayernportal.de)) und umfasst eine Gesamtfläche von 66,54 km<sup>2</sup>.

Das Planungsgebiet liegt südlich der Konnersreuther Straße (St 2175) hinter einer einreihigen Wohnbebauung eines allgemeinen Wohngebietes, sowie südwestlich der Finkenbühlstraße, ebenfalls hinter Wohnbebauung eines allgemeinen Wohngebietes. Somit ist der Geltungsbereich des Plangebietes nördlich und westlich von allgemeinem Wohngebiet begrenzt, südlich und östlich findet das Gebiet Anschluss an landwirtschaftlich genutzte Fläche und ist hier voll einsehbar. Wie bereits beschrieben unterliegt das Plangebiet selbst derzeit der landwirtschaftlich geprägten Nutzung für Ackerbau.

Die Erschließung erfolgt über einen derzeit landwirtschaftlich genutzten Feldweg mit Anschluss an die Finkenbühlstraße. Man ist gut an den überörtlichen Verkehr angeschlossen und befindet sich nur ca. 4,5 km Luftlinie von Konnersreuth, ca. 6 km Luftlinie von Mitterteich und Leonberg sowie ca. 14 km Luftlinie von Marktredwitz entfernt. Die Autobahn A 93 ist in ca. 9 km Entfernung (Luftlinie) nahe der Stadt Mitterteich, erreichbar.

#### 2.1.2 Wichtigste Ziele des Flächennutzungsplans

Die wichtigsten Ziele sind in Verbindung mit der rechtlichen Sicherung von bebaubarer Fläche, eine geordnete Gemeindeentwicklung zu schaffen. Ergänzt werden diese gebauten Strukturen durch eine entsprechende Grünordnung.

#### 2.1.3 Naturräumliche Bedingungen

Naturräumlich befindet man sich hierbei nach Ssymanck in der Naturraum-Haupteinheit „Thüringisch-Fränkisches Mittelgebirge“ sowie der Naturraum-Einheit „Naab-Wondreb-Senke“ nach Meynen/Schmithüsen.

Das Gelände fällt entlang des Feldweges von Nordosten nach Südwesten (ca. 512 m ü. NHN – 507 m ü. NHN). Die mittlere Höhe liegt somit bei ca. 509,5 m ü. NHN, wobei die Fläche relativ eben ist.

### 2.2 Berücksichtigte Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB

Die Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB sind im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Die Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1a BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2), Vermeidung und Ausgleich (§ 1a Abs. 3), Erhaltungsziele (§ 1a Abs. 4), Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5)) werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan (Parallelverfahren) dargestellt.

#### 2.2.1 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Maßgeblich für die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Schaffung eines gesunden Klimas im Gebiet. Auf das Freihalten von Frischluftschneisen, den Erhalt gesunder klimatischer Bedingungen, Emissionen (Staub/ Geruch/ Schall) und die Einhaltung von Lärmpegeln wird im Zuge der Schutzgüter Klima, Luft und Mensch eingegangen.



#### **2.2.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen**

Die Planung berührt aufgrund seiner Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wohnbezogene Belange. Es kann von einer positiven Entwicklung ausgegangen werden. Ortsansässigen Familien wird die Möglichkeit gegeben sich heimatnah niederzulassen.

#### **2.2.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung**

Kulturelle Bedürfnisse werden durch die Planung nicht belangt. Jedoch wird die soziale Struktur innerhalb des Stadtgebietes gestärkt.

#### **2.2.4 Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile**

Da sich das Plangebiet im direkten Anschluss an ein bestehendes allgemeines Wohngebiet befindet, wird der bestehende Ortsteil von Waldsassen entsprechend dem vorhandenen Bestand weiterentwickelt.

#### **2.2.5 Denkmalschutz**

Derzeit sind keine Boden-, Bau- oder landschaftsprägenden Denkmale sowie Ensembles bekannt, die laut Denkmal-Atlas betrachtet werden müssten.

#### **2.2.6 Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge**

Durch die vorliegende Planung werden keine Belange für Gottesdienste oder der Seelsorge tangiert.

#### **2.2.7 Belange des Umweltschutzes**

Aufgrund der derzeitigen Bestandssituation als landwirtschaftliche Fläche im direkten Anschluss an Bebauung und nahe der Staatsstraße ST2175 kann von einem geringen naturschutzfachlichen Wert ausgegangen werden.

#### **2.2.8 Sonstige Belange**

##### Wirtschaft

Auf die Belange der Wirtschaft und die Auswirkung der Planung auf die Schaffung von Arbeitsplätzen etc. wird unter dem Punkt *1.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern* näher eingegangen.

##### Land- und Forstwirtschaft

Auf die Nähe zu land- und forstwirtschaftlichen Flächen und Restriktionen, die sich durch die Planung auf die Land- und Forstwirtschaft ergeben, sowie Emissionen, die aufgrund der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten sind, wird unter Punkt *1.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern* eingegangen.

##### Post- und Telekommunikationswesens

Die Ausweisung hat keine nennenswerten Auswirkungen auf das Post- und Telekommunikationswesens.

##### Versorgung

Die Versorgung des Gebiets ist gesichert. Nähere Angaben zur Versorgung des Gebiets werden auf Bebauungsplanebene (Parallelverfahren) gemacht.

##### Personen- und Güterverkehr

Das Vorhaben hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die Belange der Mobilität.

#### Verteidigung und Zivilschutz

Durch das Vorhaben werden keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes ausgelöst.

#### Städtebauliches Entwicklungskonzept

Für die Stadt Waldsassen liegt ein integriertes Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2014 vor. Diesem lässt sich entnehmen, dass der Geltungsbereich als Ergänzung bereits bestehender Wohnnutzung dient.

#### Hochwasserschutz

Das Planungsgebiet liegt außerhalb der amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete (HQ 100). Der Boden weist ein sehr hohes Regenrückhaltevermögen bei Niederschlägen auf<sup>3</sup>. Aus Klimaschutzrechtlichen Gründen, als auch aus Gründen der Nachhaltigkeit wird jedoch die Nutzung von Niederschlagswasser zur Bewässerung von Freianlagen/ Gärten empfohlen.

#### Flüchtlinge und Unterbringung

Die Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden im Plangebiet ist nicht vorgesehen. Die Ausweisung hat daraufhin keine Auswirkungen.

## 2.3 Zusammenfassung der Begründung

Zusammenfassend ist das Gebiet, aus städtebaulicher Sicht, für die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet unter Berücksichtigung der folgenden Punkte, als günstig anzusehen.

- Es gilt, zukunftsorientierte Nachhaltigkeitsfaktoren in der Planung von Wohnraum zu berücksichtigen.
- Die Ressourcen müssen geschont und der größtmögliche Nutzen für die Region erreicht werden.
- Gute Lage und Erreichbarkeit.
- Wirtschaftliche Komponenten (z.B. Sicherung von Arbeitsplätzen durch Bereitstellung von Wohnraum).
- Konkrete Aussagen zum Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) und die Eingriffsregelung nach § 13 BNatSchG sind Bestandteil eines möglichen Bebauungsplans bzw. sind der konkreten Baumaßnahme direkt zuzuordnen und müssen darin abgehandelt werden.
- Es ist derzeit nicht bekannt, dass eine schalltechnische Untersuchung erforderlich wäre, auf die eingegangen werden müsste.
- Es ist derzeit nicht bekannt, dass wasserrechtliche Belange bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung zu berücksichtigen wären.
- Es ist derzeit nicht bekannt, dass Belange des Denkmalschutzes zu beachten wären.

Unter den gegebenen Umständen wurde dieser Standort, insbesondere auch durch Berücksichtigung der sich summierenden Wirkungen gesamträumlich betrachtet, als gut geeignet befunden.

Das Planungsgebiet steht unmittelbar zur Verfügung, schließt an bereits bestehendes allgemeines Wohngebiet an und kann den Bedarf an benötigten Wohnflächen decken. Hinzu kommt eine ideale Verkehrsanbindung, die das erhöhte Verkehrsaufkommen direkt auf die Staatstraße leiten kann.

<sup>3</sup> BayernAtlas – Bodenfunktionskarte M 1:25.000 (BFK25): <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>; aufgerufen am 18.12.2023

**Begründung mit Umweltbericht**  
in der Fassung vom 04.03.2024

**zur 18. Änderung Flächennutzungsplan  
mit integrierter Landschaftsplanung**

Somit wird die Ausweisung des Geltungsbereiches mit dem dargestellten allgemeinen Wohngebiet (WA) aus planerischer Sicht empfohlen.

### **3 UMWELTBERICHT**

#### **3.1 Einleitung**

In der Stadt Waldsassen wird Wohnraum benötigt. Hierzu beabsichtigt Waldsassen die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes.

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes (Parallelverfahren) und zur Änderung des Flächennutzungsplanes sind eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen.

#### **3.2 Ziele des Flächennutzungsplans**

Die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen in Wohnflächen soll benötigte Bauflächen schaffen, um die Weiterentwicklung und das Wachstum der Stadt zu fördern.

Gleichzeitige Ziele sind, mit der Ausweisung eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu gewährleisten und die umweltschutzrechtlichen Belange bei der Umsetzung einzuhalten.

Es wird die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nähe Finkenbühlstraße“ (Parallelverfahren) geschaffen.

#### **3.3 Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung**

Bei der Umsetzung der SUP-Richtlinie (EU-Richtlinie über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme 2001/42/EG) in deutsches Recht, ist seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches für Bauleitpläne im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB eine für die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zwingende Durchführung einer Umweltprüfung eingeführt worden.

Bei der 18. Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung handelt es sich um eine Planung im Regelverfahren für den eine generelle Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht.

#### **3.4 Inhalte und Merkmale einer Umweltprüfung**

In der Umweltprüfung werden die erheblichen Umweltauswirkungen der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Ziel der Umweltprüfung ist es, planungsrelevante Gesichtspunkte zu erarbeiten und für die Planung zur Verfügung zu stellen sowie umweltrelevante Abwägungsgesichtspunkte aufzubereiten.

Der Umweltbericht folgt der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB und wird nach § 2a BauGB Teil der Begründung des Bauleitplans.

#### **3.5 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Im Folgenden werden die Auswirkungen der 18. Flächennutzungsplanänderung mit integrierter Landschaftsplanung beschrieben und bewertet. Die Prüfung der Umweltauswirkungen bezieht sich auf die Ausweisung des Planes. Eine detaillierte Prüfung von Umweltauswirkungen kann auf dieser Ebene nicht erfolgen, da noch keine detaillierten Festsetzungen oder Planungen vorliegen. Diese werden erst auf Bebauungsebene erarbeitet.

Ein wesentliches Ziel der vorliegenden Umweltprüfung ist die Identifizierung von Umweltaspekten, die im Zuge der weiteren Planungen eine vertiefte Betrachtung erfordern.

#### 3.5.1 Fläche

##### Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2017 wurde das Schutzgut Fläche als neuer Umweltbelang eingeführt. Gemäß Baugesetzbuch soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung sind vorrangig umzusetzen.

Bis zum Jahr 2030 will die Bundesregierung den Flächenverbrauch auf unter 30 Hektar pro Tag verringern. Diese gegenüber der Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 verschärfte Festlegung wurde vom Bundeskabinett im Januar 2017 in der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie – Neuauflage 2016“ festgelegt (BMU 2020). In der Stadt Waldsassen leben 6.679 Menschen (Stand 30.06.2023, laut www.bayernportal.de). Es ergibt sich daher für die Stadt, bei Betrachtung des derzeit zulässigen Pro-Kopf-Verbrauchs im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie (35,5 cm<sup>2</sup>/Tag/Einwohner), eine mögliche Flächeninanspruchnahme von 23,72 m<sup>2</sup>/Tag bzw. 0,87 ha/Jahr und 17,31 ha in 20 Jahren.

Nicht zu verwechseln mit dem Flächenverbrauch ist die Versiegelung. Diese macht Böden undurchlässig für Niederschläge und zerstört die natürlichen Bodenfunktionen. Siedlungsflächen und Verkehrsflächen umfassen jedoch auch unbebaute und nicht versiegelte Böden [...] wie Stadtparks und Sportplätze (BMU 2020).

##### Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)

Eine verstärkte Innenentwicklung und die Aufbereitung und Nutzung von Brachflächen sind die wesentlichen Bausteine für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. Dabei liegt die Konzentration auf der Vermeidung des Ausbaus von Siedlungsflächen und der damit verbundenen Verkehrserschließungen.

Bei Durchführung der Planung wird ein Flurstück mobilisiert, das im Ur-Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche (mit Planungsziel Tonabbaugebiet) ausgewiesen ist. Die Verkehrserschließung kann über den Ausbau eines bereits vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsweg hergestellt werden.

Durch die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes kommt es somit zu einer Flächeninanspruchnahme von ca. 0,6 ha.

Dies entspricht ca. 3,5 % des Kontingents, das der Stadt Waldsassen für die nächsten 20 Jahre zur Verfügung steht. Es handelt sich jedoch um eine Neuinanspruchnahme der Fläche, da die Flächen aktuell landwirtschaftlich genutzt werden.

Zudem wird mit den erwarteten Zuzügen auch eine weitere Steigerung des Flächenkontingents gerechnet, so dass dies lediglich eine Augenblick-Betrachtung darstellt.

Trotzdem dürfen die damit einhergehenden Umweltauswirkungen nicht vernachlässigt werden. Diese sind allerdings als gering einzustufen.

##### Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Auf Bbauungsplanebene werden verschiedene Maßnahmen getroffen, um die Versiegelung im Planungsgebiet möglichst gering zu halten.

Zudem wurde Bauland wieder der Grün- und Freiflächennutzung zurückgeführt (z.B. von allgemeinen Wohn- und Mischgebiet zu Parkanlage „Hart-Areal“, nordöstlich gegenüber des Planungsgebietes).

## 3.5.2 Boden

### Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

Laut *UmweltAtlas* Geologie Bayern können über geologische Karte und Bodenkarte Aussagen zu Ausgangsgestein und Bodentypen im Geltungsbereich getroffen werden. In der geologischen Karte 1:25.000 wird das Ausgangsgestein als „Ton oder Schluff, z. T. feinsandig, karbonatfrei, lokal Braunkohle“ beschrieben<sup>4</sup>.

Im Geltungsbereich findet man den Bodentyp 168a – „Fast ausschließlich Pseudogley und Braunerde-Pseudogley aus kiesführendem Lehm bis Kieslehm bis -schluff (Deckschicht) über kiesführendem Lehm bis Schluffton“<sup>5</sup>.

Die natürliche Ertragsfähigkeit im Gebiet wird als „mittel“<sup>6</sup> eingestuft. Es besteht eine Vorbelastung durch landwirtschaftliche Nutzung (Störung des Bodengefüges). Aufgrund der Lage innerhalb der Schutzzone D gegen quantitative Beeinträchtigungen des Heilquellenschutzgebietes Kondrauer Mineral- und Heilquelle sind die entsprechenden Schutzmaßnahmen der Heilquellenschutzverordnung zu berücksichtigen. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln beschränkt ist.

Über das öffentlich zugängliche Altlastenkataster (ABuDIS) sind im gesamten Stadtgebiet von Waldsassen keine Altlasten erfasst.<sup>7</sup> Seitens des Landratsamtes wurde dies mit E-Mail vom 20.12.2023 bestätigt:

„für das Grundstück Fl.-Nr. 634/7, Gemarkung Waldsassen, Stadt Waldsassen befindet sich mit heutigem Datum **kein Eintrag im Altlastenkataster** nach Art. 3 Abs. 1 BayBodSchG“.

### Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)

Durch die Planung wird Ackerland und damit ein Standort zur Produktion von Kulturpflanzen verschwinden. In versiegelten Bereichen gehen die Bodenfunktionen bzw. der Boden selbst vollständig verloren. Unversiegelte Flächen können durch die Anlage von Grün eine Regeneration des Bodens hervorrufen. Dort sind durch die Aufgabe der Düngung und der Bewirtschaftung durchaus positive Effekte auf das Schutzgut zu erwarten.

Somit sind die Auswirkungen als gering einzustufen.

### Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Vermeidungsmaßnahmen, wie sie auf Bebauungsplanebene getroffen werden (z.B. fachgerechtes Lagern des Bodenmaterials in begrünten Bodenmieten und Wiedereinbau), können die negativen Wirkungen auf das Schutzgut mindern.

Auf Bebauungsplanebene werden weitere Maßnahmen, wie die Anlage von Grünflächen, beschrieben, durch die ebenfalls Teilbereiche des Bodens dauerhaft erhalten werden können.

## 3.5.3 Klima und Luft

### Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

„Der Klimawandel äußerte sich in Bayern in der Vergangenheit durch einen allgemeinen Temperaturanstieg, eine Umverteilung der innerjährlichen Niederschläge, eine Tendenz zur Zunahme von Starkniederschlägen und zur Abnahme der Schneebedeckung sowie durch eine Verschiebung der phänologischen Phasen. [...] Starkregenereignisse haben [...] seit 1951 bereits messbar an Intensität und Häufigkeit zugenommen. Es wird erwartet, dass sich diese Entwicklung weiterhin forstsetzt – mit Folgen für die Gefährdungslage Bayerns gegenüber

<sup>4</sup> UmweltAtlas: Geologische Karte 1:25.000 (dGK25) (aufgerufen am 18.12.2023).

<sup>5</sup> UmweltAtlas: Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (aufgerufen am 18.12.2023).

<sup>6</sup> UmweltAtlas: Karte natürliche Ertragsfähigkeit (aufgerufen am 18.12.2023).

<sup>7</sup> [Tabelle: Abfrageergebnis Einzelberichte - disy Cadenza Web \(bayern.de\)](#), (aufgerufen am 18.12.2023)

*Hochwasser und Sturzfluten. Vor allem im Sommerhalbjahr sind häufigere und länger anhaltendere Trockenphasen zu erwarten, mit regional geringeren Abflüssen und niedrigeren Wasserständen in den bayerischen Fließgewässern“ (Umweltbundesamt 2019<sup>8</sup>).*

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt in der Klimaregion "Ostbayerisches Hügel- und Bergland".

*„Die Temperaturen klettern im Ostbayerischen Berg- und Hügelland mit seinen teils kühlen Höhenzügen in ungewohnte Bereiche. Durch die zunehmende Wärme breiten sich Schädlinge wie etwa der Borkenkäfer aus. Feuchtgebiete leiden unter trockenen Sommern und Starkregen erhöht das Risiko für Sturzfluten und Bodenabtrag“ (LfU – Bayerns Klima im Wandel: Klimaregion Ostbayerisches Hügel- und Bergland, S.3<sup>9</sup>).*

*„Das Klima in Waldsassen ist gemäßigt und warm. Es gibt das ganze Jahr über deutliche Niederschläge in Waldsassen. Selbst der trockenste Monat weist noch hohe Niederschlagsmengen auf. Das Klima in diesem Ort ist klassifiziert als Cfb, entsprechend der Klassifikation nach Köppen-Geiger. Die Jahresdurchschnittstemperatur in Waldsassen liegt bei 8.0 °C Über ein Jahr verteilt summieren sich die Niederschläge zu 833 mm auf.“<sup>10</sup>*

#### Kleinklima

Derzeit fungiert die Ackerfläche als Kaltluftentstehungsgebiet. Nördlich und östlich grenzt bereits Siedlungsstruktur an. Umliegend stehen noch Flächen zur Kaltluftproduktion zur Verfügung.

Vorbelastungen durch Geruch- und Staubentwicklung bestehen zeitweise durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Fläche.

#### Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)

Durch die Versiegelung geht die Kaltluftentstehungsfunktion des offenen Bodens verloren. Dies führt zu einer weiteren Erhitzung von Flächen. Diese Auswirkung kann ggf. durch Maßnahmen auf Bebauungsplanebene kompensiert werden.

Somit werden die Auswirkungen als mittel eingestuft.

#### Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Auf Bebauungsplanebene können Maßnahmen getroffen werden, um das Schutzgut Klima zu fördern und die örtlichen Klimaverhältnisse positiv zu beeinflussen.

### 3.5.4 Kultur- und Sachgüter

#### Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Boden-, Bau- oder landschaftsprägende Denkmale sowie Ensembles bekannt, die laut DenkmalAtlas betrachtet werden müssten. Grundsätzlich ist der Denkmalschutz zu beachten und der Fund eines Denkmals sofort bei der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art. 8 BayDSchG).

#### Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)

Da keine Denkmale im Plangebiet bekannt sind, ist die Erheblichkeit der Wirkungen als gering zu beurteilen.

<sup>8</sup> Umweltbundesamt: <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/klimafolgen-anpassung/bundesland-bayern#wichtige-studien-und-projekte> (aufgerufen am 18.12.2023)

<sup>9</sup> Landesamt für Umwelt (LfU): [chrome-extension://efaidnbnmnbbpcjpcglclefindmkaj/https://www.bestellen.bayern.de/application/e-shop\\_app000004?SID=19712756889&ACTIONxSESSxSHOWPIC\(BILDxKEY:%27lfu\\_klima\\_00180%27,BILDxCLASS:%27Artikel%27,BILDxTYPE:%27PDF%27\)](chrome-extension://efaidnbnmnbbpcjpcglclefindmkaj/https://www.bestellen.bayern.de/application/e-shop_app000004?SID=19712756889&ACTIONxSESSxSHOWPIC(BILDxKEY:%27lfu_klima_00180%27,BILDxCLASS:%27Artikel%27,BILDxTYPE:%27PDF%27)) (aufgerufen am 18.12.2023)

<sup>10</sup> <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern/waldsassen-21965/> (aufgerufen am 18.12.2023)

**Begründung mit Umweltbericht**  
in der Fassung vom 04.03.2024

**zur 18. Änderung Flächennutzungsplan  
mit integrierter Landschaftsplanung**

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Es sind keine Auswirkungen bekannt, die die Notwendigkeit von Maßnahmen auslösen.



#### 3.5.5 Landschaft

##### Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

Die Fläche liegt am westlichen Ortsrand der Stadt Waldsassen. Größtenteils wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Im Norden und Osten grenzen durch Wohnnutzung geprägte Flächen an den Geltungsbereich an. Struktureiche und das Landschaftsbild gliedernde Elemente sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden, jedoch bestehen Sichtbeziehungen zu gliedernden Gehölzstrukturen westlich und weiter südlich, außerhalb des Planungsgebiets.

Erschlossen wird das Gebiet durch einen derzeit landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg mit Anschluss an die Finkenbühlstraße.

Im Zuge der Bebauungsplanung sind negative Wirkungen durch entsprechende Eingrünung zu unterbinden.

##### Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)

Bei Umsetzung der Planung wird Offenlandfläche bebaut und erhält den Charakter eines Wohngebietes. Somit wächst die Stadt weiter Richtung Westen. Im Zuge der Grünordnung sollten auf Bebauungsplanebene Grünstrukturen (Grünflächen, Hecken, Baumreihen) festgesetzt werden, um einen positiven Effekt auf den Strukturreichtum und das äußere Erscheinungsbild des Wohngebiets zu erzielen. Die Wirkungen auf das Landschaftsbild werden unter Beachtung des Ausgangszustandes als gering bewertet. Die fachgerechte Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen kann diese Wirkungen jedoch deutlich abmildern. Der Effekt der Maßnahme steigt mit zunehmendem Bestandsalter der Gehölzstrukturen.

##### Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Festsetzungen auf Bebauungsplanebene zur Gestaltung der Gebäude (zulässige Dachformen, Gestaltung der Fassaden etc.) und Eingrünung ermöglichen eine homogene Entwicklung des Gebiets. Zudem wird damit ein harmonisches Einfügen in den Bestand begünstigt.

#### 3.5.6 Menschen, Gesundheit und Bevölkerung

##### Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

Emissionen können bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf das Gebiet wirken. Es kann hier zu erhöhter Lärm-, Staub- und Geruchsbelastung kommen, jedoch ist diese auf die Dauer der Bewirtschaftung beschränkt.

##### Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)

Es wird jedoch davon ausgegangen, dass es keine Auswirkungen gibt, die eine Durchführung der Planung unmöglich machen. Die Umweltauswirkungen werden als gering eingestuft.

##### Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Auf Bebauungsplanebene können Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Gebiets getroffen werden, die vor allem visuelle Wirkungen auf das Schutzgut Mensch vermindern sollen. So wird empfohlen auf Bebauungsplanebene Festsetzungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu treffen (z.B. Pflanzung von heimischen Laubgehölzen/ Baumreihen/ Gehölzgruppen o. Ä.)

#### 3.5.7 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

##### Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

Laut Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Auch ihre Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Naturschutzfachliche Bedeutung bestehender Lebensräume: nördlich und östlich angrenzende Bestandsbebauung. Im Süden und Westen artenarmes Ackerland mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Auf Bebauungsplanebene werden hierzu entsprechende Vermeidungsmaßnahmen und Festsetzungen getroffen.

Es bestehen keine Verbindungen zu amtlich kartierten Biotopflächen, oder Schutzgebieten. Auch sind keine Ziele und Maßnahmen des Arten- und Biotopschutzprogrammes (ABSP), oder Artenschutzkartierungen (ASK-Daten) im und direkt angrenzend an den Geltungsbereich bekannt.

Aufgrund der Nähe zu direkt anschließendem Siedlungsgebiet, Straßenverkehr, einer anthropogenen Vorbelastung durch Kulissenwirkung aufgrund von bestehender Bebauung und Raubdruck durch Haustiere, sowie landwirtschaftlicher Ackerlandnutzung, wird mit keiner Betroffenheit von bodenbrütenden Arten oder auch anderer planungsrelevanter Arten nach § 44 Abs. 5 S. 2 BNatSchG im Geltungsbereich gerechnet. Anhaltspunkte für eine Betroffenheit dieser Arten werden daher nicht gesehen. Klarheit über die tatsächliche Situation können allerdings nur methodische Arterfassungen bringen.

Es werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit allgemeinen grünordnerischen Festsetzungen auf Bebauungsplanebene getroffen.

#### Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)

Mit der Flächeninanspruchnahme geht für vorkommende Tier- und Pflanzenarten ein Lebensraumverlust einher. Jedoch wird davon ausgegangen, dass mit einer guten Grünordnung wiederum qualitativ hochwertiger Lebensraum geschaffen wird.

Ansonsten werden nach den artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten derzeit keine Auswirkungen befürchtet. Somit werden die Auswirkungen als gering eingestuft.

#### Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Auf Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG wird auf Bebauungsplanebene eingegangen. Die Abschätzung, ob artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen, wird durch eine vollständige Abarbeitung des Artenschutzes auf Bebauungsplanebene wesentlich genauer. Zudem werden auf Bebauungsplanebene Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Gebiets durch Festsetzungen getroffen, die die Auswirkungen auf das Schutzgut minimieren können.

### 3.5.8 Wasser

#### Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

Laut Wasserhaushaltsgesetz sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Die Verunreinigung von Oberflächengewässern ist zu vermeiden, außerdem ist die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes zu gewährleisten.

Das Schutzgut Wasser wird nach Niederschlags-, Oberflächen- und Grundwasser getrennt bewertet.

#### Allgemeines

Es sind keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete im Planungsgebiet vorhanden.

Der Geltungsbereich liegt ca. 350 m Luftlinie nördlich des wassersensiblen Bereiches des Glasmühlbachs und innerhalb des Heilquellenschutzgebietes *HQSG Kondrau-Waldsassen*<sup>11</sup> - Quellenschutzgebiet für die Kondrauer Mineral- und Heilquellen (qualitative Schutzzone III, quantitative Schutzzone D).

---

<sup>11</sup> *BayernAtlas*, (aufgerufen am 18.12.2023)

## Begründung mit Umweltbericht

in der Fassung vom 04.03.2024

### zur 18. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

#### Niederschlagswasser

Das Regenwasser fließt mit dem Geländeverlauf in Richtung Süden/ Südosten ab bzw. versickert auf den Ackerflächen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser setzt eine ausreichende Sicker- und Aufnahmefähigkeit des Bodens voraus. Grundsätzlich wird empfohlen diese mit Hilfe eines Bodengutachtens zu untersuchen.

Die zunehmenden Starkregenereignisse können zudem zu einer potenziellen Gefährdung durch Sturzfluten führen. Daher sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von Erosion zu treffen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gemäß §37 WHG nicht zum Nachteil angrenzender Grundstücke verändert werden.

#### Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächenwasser. In ca. 350 m Entfernung befindet sich der Glas-  
mühlbach, mit Gerwig-Quelle, Bayernquelle und Sauerbrunnen.

#### Grundwasser

Der Grundwasserkörper des gesamten Geltungsbereichs ist der 5\_G001 – Kristallin - Marktredwitz. Der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers ist gut. Der chemische Zustand ist ebenfalls gut. Es gibt weder bei den Nitrat- noch bei den Pflanzenschutzwerten Grenzwertüberschreitungen.

Ein Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen in das Grundwasser aufgrund landwirtschaftlicher Nutzung mit entsprechenden Auswirkungen auf Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung) und Qualität des Grundwassers ist laut Steckbrief des Grundwasserkörpers für den Bewirtschaftungszeitraum 2022-2027 nicht vorhanden.

*„Mit den seit 01.05.2020 geltenden Änderungen der Düngeverordnung und der Ausweisung der mit Nitrat belasteten und eutrophierten Gebiete in Bayern durch die Ausführungsverordnung zur Düngeverordnung (AVDüV, in Kraft seit 01.01.2021) haben sich die verpflichtend umzusetzenden Maßnahmen im Bereich Landwirtschaft gegenüber dem vorherigen Bewirtschaftungszeitraum deutlich geändert. Dies hat vielfach zur Folge, dass die im Rahmen der Defizitanalyse ermittelten Minderungsanforderungen an den Nährstoffeintrag nun mit verpflichtend umzusetzenden (= grundlegenden) Maßnahmen erreicht werden können. In solchen Fällen wurden keine ergänzenden gewässerschonenden Maßnahmen für den 3. Bewirtschaftungszeitraum geplant“ (LfU, Gewässerbewirtschaftung – Steckbrief Grundwasserkörper, Kristallin – Marktredwitz; Stand 22.12.2021).*

#### Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)

Mit der Ausweisung von zusätzlichem Bauland kommt es zu weiterer Versiegelung und somit anfallendem Niederschlagswasser. Aufgrund der schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens, wird davon ausgegangen, dass Maßnahmen zum Auffangen oder Ableiten des Wassers notwendig sein werden. Aufgrund des Klimawandels und des Nachhaltigkeitsgedankens wird zusätzlich empfohlen die Nutzung von Regenwasser auf Bebauungsplanebene zu berücksichtigen und mindestens eine Empfehlung zur Rückhaltung z.B. in Form von Zisternen zur Freianlagenbewässerung oder in Form von Dachbegrünung zur Hitzereduzierung, auszugeben.

Die Umweltauswirkungen werden als gering eingestuft.

#### Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Auf Ebene des Bebauungsplans werden Maßnahmen zur Bodenoffenhaltung und Niederschlagsrückhaltung getroffen.

### 3.5.9 Sonstige Umweltbelange

#### Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

##### Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

Das Gebiet ist nicht Teil eines Natura 2000-Gebietes.

Das FFH-Gebiet „Wondreb zwischen Leonberg und Waldsassen“ (ID 6039-371), als nächstgelegenes Gebiet des Netz Natura-2000, befindet sich ca. 1,8 km vom Geltungsbereich entfernt.

##### Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)

Von der Planung werden keine Gebiete des Natura 2000 Schutzgebietsnetzes berührt. Somit sind die Auswirkungen als gering einzustufen.

##### Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Es sind keine Auswirkungen bekannt, die notwendige Maßnahmen auslösen würden.

#### Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

##### Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

- Starkregenereignisse (Sturzfluten, Überschwemmungen, Hangrutsche):

Das Gebiet liegt zwar außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten, jedoch sind aufgrund der zunehmenden Starkregenereignisse Sturzfluten möglich.

- Gefahrguttransporte:

Informationen über Gefahrguttransporte auf den nächstgelegenen Gemeindestraßen liegen nicht vor.

- Störfallbetriebe:

Derzeit sind im näheren Umfeld des Planungsgebiets keine bekannt.

- Sonstige:

Es sind keine sonstigen Anfälligkeiten des Vorhabens für Katastrophen und Unfälle zu erwarten.

##### Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)

- Ausgehendes Risiko durch das Gebiet auf die Umgebung:

Von dem geplanten allgemeinen Wohngebiet gehen keine Risiken für die Umgebung aus. Des Weiteren sind keine Betriebe im Planungsgebiet zugelassen.

- Risikoanfälligkeit des Gebiets selbst:

Die Risikoanfälligkeit des Gebiets selbst gegenüber schweren Unfällen und Katastrophen ist gering, da keine Gefahrguttransporte im allgemeinen Wohngebiet selbst zu erwarten sind.

##### Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Es sind keine Auswirkungen bekannt, die notwendige Maßnahmen auslösen würden.

## **3.6 Wechselwirkungen und Summenwirkung bei Durchführung der Planung**

### **3.6.1 Wechselwirkung Schutzgüter Fläche – Boden – Wasser**

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Fläche, Boden und Wasser, da der anlagenbedingte Versiegelungsgrad die Grundwasserneubildungsrate des Bodens sowie die Abflussrate im Gebiet beeinflusst, was wiederum Auswirkungen auf das Bodenwasser sowie die Grundwasserneubildung hat. Versiegelung wirkt sich durch den Verlust von Fläche und Boden gleichermaßen auf diese Schutzgüter aus. Ein Verlust von Freifläche bedeutet immer auch einen Verlust von Boden und seiner natürlichen Funktionen, sowie den Verlust von Fläche zur Rückhaltung und Filterung von Oberflächenwasser. Jedoch sind aus planerischer Sicht keine weiteren negativen Auswirkungen durch Summieren der Wirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser zu erwarten.

### **3.6.2 Wechselwirkung Schutzgüter Mensch – Landschaft – Tiere und Pflanzen**

Auch die Schutzgüter Mensch, Landschaft, Tiere und Pflanzen stehen in einem engen Wirkungsgefüge zueinander. So wirkt sich eine naturnahe und vielgestaltige Landschaft nicht nur positiv auf die Erholungseignung für den Menschen aus, sondern stellt auch einen strukturreichen Lebensraum dar, der einer Vielzahl an Tier- und Pflanzenarten geeigneten Lebensraum bieten kann. Im Umkehrschluss sinkt die landschaftliche Attraktivität mit abnehmender Strukturvielfalt i. d. R für den Menschen. In ausgeräumten, intensiv landwirtschaftlich genutzten Gebieten finden nur noch wenige Tier- und Pflanzenarten einen geeigneten Lebensraum vor.

### **3.6.3 Summenwirkung**

Der Ausgangszustand des Planungsgebiets kann größtenteils als ausgeräumt und strukturarm bezeichnet werden. Auf Bebauungsplanebene sind Maßnahmen zur inneren Durchgrünung und Eingrünung festzusetzen. Im Zuge der Planung werden private Grünflächen mit Baumbestand entwickelt. Es ist daher in Bezug auf die Strukturvielfalt in Teilen des Gebiets mit einer Verbesserung zu rechnen, weswegen nicht von einer Summierung negativer Wirkungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ausgegangen wird. Genauere Aussagen können jedoch erst auf Bebauungsplanebene getroffen werden.

## **3.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Nichtdurchführung des Planes (Null-Fall) führt nicht zu wesentlichen Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand. Das Plangebiet wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Es kann angenommen werden, dass zu einem späteren Zeitpunkt eine bauliche Überplanung eintritt.

## **3.8 Prognose bei Durchführung der Planung**

Bei Durchführung der Planung wird die Fläche entsprechend der getroffenen Ausweisung für den verbindlichen Bebauungsplan vorbereitet. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden durch die Kompensationsmaßnahmen auf Bebauungsplanebene ausgeglichen. Eine ökologische Verbesserung wird sich erst nach Entwicklung der festgesetzten Pflanzungen einstellen.

## **3.9 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **3.9.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Grundsätzlich ist mit dem **Schutzgut Fläche** sparsam umzugehen. Die vorliegenden Flächen sind im ursprünglichen Flächennutzungsplan als Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung ausgewiesen. Aufgrund der direkten Angliederung an bereits bestehende Siedlungsflächen ist eine geringfügige Erweiterung in direktem Anschluss gut geeignet. Hinsichtlich der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen zum **Schutzgut Boden** gilt es, vor allem durch die neue Bebauung eine möglichst geringe Versiegelung des Bodens zu verursachen und die Versiegelung auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Dies beeinflusst ebenso das **Schutzgut Wasser**, da durch die Versiegelung ein negativer Einfluss auf die Grundwasserneubildung sowie Versickerung ausgeübt wird.

Die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Eingrünung an sich beeinflusst das **Schutzgut Klima und Luft** (Frischluftegewinnung) als auch die **Schutzgüter Arten und Lebensräume** (neue Habitatstrukturen) und **Landschaftsbild** im positiven Sinne. Weiter wird die Integration der neuen Baukörper in das Landschaftsbild durch Festsetzungen auf Bebauungsplanebene geregelt.

Zum sachgerechten Umgang mit dem **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** bezüglich eventuell vorkommender (Boden-)Denkmale im Gebiet, werden auf Bebauungsplanebene allgemeine Hinweise aufgenommen.

Die Erholungsfunktion wird nicht maßgeblich beeinträchtigt. Das **Schutzgut Mensch** wird ausreichend berücksichtigt.

### **3.9.2 Maßnahmen zum Ausgleich**

Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher unvermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verpflichtet, diese durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die Arbeitshilfe „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (STMB 2021) herangezogen. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes lässt sich nur ein fiktiver Kompensationsbedarf ermitteln. Da der Umfang der Kompensationsmaßnahmen maßgeblich von der geplanten Bebauung sowie den Vermeidungsmaßnahmen abhängig ist, kann die eigentliche Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erst auf Bebauungsplanebene stattfinden.

Es wird daher ein Ausgleichsbedarf in Wertpunkten angegeben, der die maximal mögliche Ausschöpfung der baulichen Möglichkeiten widerspiegelt. Dieser ist auf Flächennutzungsplanebene jedoch nicht verbindlich. Der ermittelte Ausgleich für diesen Eingriff liegt in diesem Fall bei maximal 7.200 WP.

Sofern ein Ausgleich auf Bebauungsplanebene ermittelt und zu erbringen ist, sollte dieser bevorzugt innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden.

## **3.10 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Eine allgemeine Pflicht zur Alternativenprüfung wird im BauGB nicht ausdrücklich normiert. Zu beachten ist jedoch, dass im Umweltbericht nach Nr. 2d der Anlage 1 zum BauGB die „in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten (...) zu berücksichtigen“ sind. Anzugeben sind hierbei ferner die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl. Eine weitergehende Anforderung ergibt sich im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3. Hierbei sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen und entsprechend abzuwägen. Beeinträchtigungen sind nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.

**zur 18. Änderung Flächennutzungsplan  
mit integrierter Landschaftsplanung**

Das Planungserfordernis ergibt sich aus der ungebrochenen Nachfrage an Baugrundstücken. Die Stadt Waldsassen verfügt derzeit über wenige freie Bauparzellen. Ziel ist eine nachhaltige Siedlungsentwicklung im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben zu schaffen. Daher wurden bereits im Vorfeld Überlegungen für eine angepasste Bauleitplanung angestellt.

Um dem demographischen Wandel entgegenwirken zu können, müssen potentiellen Bauwerbern entsprechend baureife Bauparzellen zur Verfügung gestellt werden können. Bedarf es hier erst noch einer Bauleitplanung, besteht die Gefahr, dass Bauwerber sich in anderen Städten niederlassen.

Allgemein wird seitens der Stadt darauf geachtet, dass die Ausweisung von Bauland bewusst moderat und in Arrondierung zur bestehenden Bebauung erfolgt. Deshalb werden auch ausschließlich nur kleinere Plangebiete erstellt.

Trotz der veränderten Rahmenbedingungen (gestiegene Kreditzinsen, erhöhte Baukosten usw.) gibt es für alle fünf Bauparzellen bereits Interessenten, sodass auch kein Leerstand zu befürchten ist.

### **3.11 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Zum bisherigen Planstand im Flächennutzungsplanverfahren sind keine Schwierigkeiten oder Kenntnislücken aufgetreten.

### **3.12 Monitoring**

Da diese geplante Änderung des Flächennutzungsplanes keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Konkrete Maßnahmen zur Überwachung werden, wenn nötig, auf Ebene des Bebauungsplanes beschrieben.

### **3.13 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

In der Stadt Waldsassen wird Raum für Wohnflächen benötigt. Hierzu beabsichtigt Waldsassen die Ausweisung von Siedlungsflächen.

Der Bereich ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Fläche mit landwirtschaftlicher Nutzung ausgewiesen.

Es ist das Heilquellenschutzgebiet *HQSG Kondrau-Waldsassen* im Planungsgebiet flächendeckend vorhanden. Der Geltungsbereich befindet sich in der Schutzzone D. Über *den UmweltAtlas Geologie Bayern* kommt die Recherche über die Beschaffenheit des Bodens zu dem Ergebnis, dass im Geltungsbereich *fast ausschließlich Pseudogley und Braunerde-Pseudogley aus kiesführendem Lehm bis Kieslehm bis -schluff (Deckschicht) über kiesführendem Lehm bis Schluffton* vorhanden ist.

Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt über Ableitung auf den eigenen Grundstücken.

Kultur- und Sachgüter, die näher zu betrachten wären, sind nicht bekannt.

Auf den Geltungsbereich sind zukünftig Emissionen durch Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu erwarten. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung sind diese jedoch hinzunehmen. Es wird zum derzeitigen Planstand davon ausgegangen, dass keine emissionsschutzrechtlichen Auswirkungen der Planung entgegenstehen.

Ökologisch bedeutsame Bereiche befinden sich nicht im Gebiet. Auch sind keine artenschutzrechtlich zu betrachtenden Tier-/ Pflanzenarten bekannt, die berücksichtigt werden müssen. Da die Flächen derzeit bewirtschaftet werden und keine ASK-Daten vorliegen, wird davon ausgegangen, dass durch anthropogene Beeinträchtigung des Gebietes keine Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensräume zu erwarten ist.

## Begründung mit Umweltbericht

in der Fassung vom 04.03.2024

### zur 18. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

In Bezug auf die Grünordnung werden Festsetzungen auf Bebauungsplanebene getroffen. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen definiert, die die Auswirkungen der Bauplanung auf die Natur und Landschaft reduzieren. Die Ergebnisse der Grünordnung und landschaftspflegerische Maßnahmen werden im Bebauungsplan integriert.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Fläche für die Ausweisungen geeignet, da sie in direktem Zusammenhang zum Hauptsiedlungsort bzw. bestehender Bebauung steht.

Auf Bebauungsplanebene wird auf die Einhaltung allgemein gültiger artenschutzrechtlicher Gesetze sowie die Berücksichtigung der Umweltschutzgüter näher eingegangen und entsprechende Vermeidungsmaßnahmen getroffen / Ausgleichsmaßnahmen beschrieben.

Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen:

**Tabelle 1: Zusammenfassung der Schutzgutbewertung**

<b>Umweltbelange Bestand</b>	<b>Wirkungsprognose</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation, festgesetzt im Bebauungsplan</b>
Fläche	gering	Vermeidung von unnötiger Versiegelung
Boden	gering	Vermeidung von unnötiger Versiegelung, Grünordnung
Klima, Luft	mittel	Vermeidung von unnötiger Versiegelung, Grünordnung
Kultur- und Sachgüter	gering	Keine
Landschaft	gering	Passende Ein- und Durchgrünung
Menschen, Gesundheit und Bevölkerung	gering	Minderung der visuellen Effekte durch eine Eingrünung
Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt	gering	Vermeidung von unnötiger Versiegelung, Grünordnung
Wasser	gering	Vermeidung von unnötiger Versiegelung, Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete	gering	Keine