



## Bekanntmachung

**Bauleitplanung der Stadt Waldsassen:  
Änderung Nr. 18 des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan und  
Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung  
„Nähe Finkenbühlstraße“;**

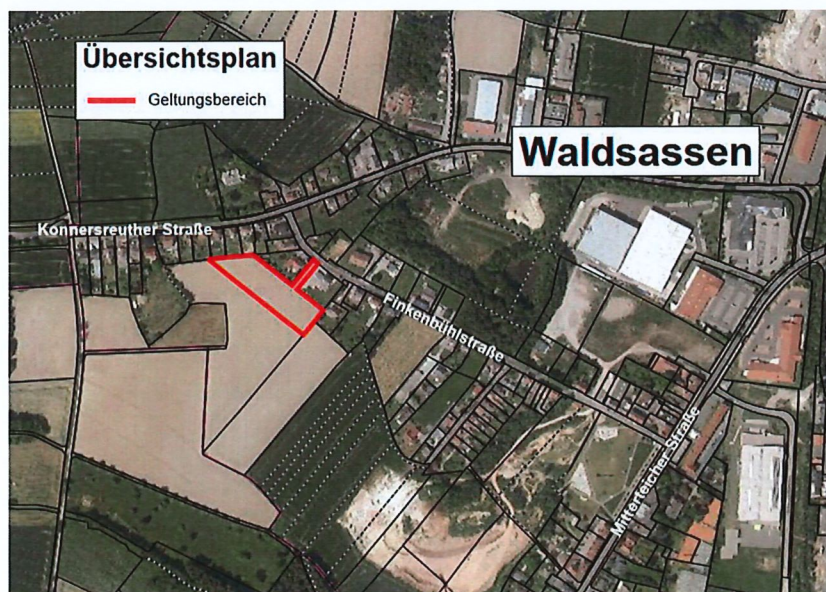
**Beteiligung der Öffentlichkeit;  
hier: Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2  
Baugesetzbuch (BauGB)**

Der Stadtrat der Stadt Waldsassen hat in der Sitzung am 17.06.2024 die Entwürfe zur Änderung Nr. 18 des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan und zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung „Nähe Finkenbühlstraße“ in der jeweiligen Fassung vom 06.06.2024 gebilligt und die Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

### **Geltungsbereich:**

Der räumliche Geltungsbereich des zu ändernden Flächennutzungsplanes und des aufzustellenden Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha und besteht aus der Fl.Nr. 634/7, Gemarkung Waldsassen. Der Geltungsbereich liegt am westlichen Ortsrand von Waldsassen an der Finkenbühlstraße. Nördlich grenzt die Wohnbebauung der Konnersreuther Straße und östlich bzw. südöstlich die der Finkenbühlstraße an. Westlich und südwestlich schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Auf dem nachfolgenden Luftbild (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 Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Regelverfahren, mit einer zweistufigen Beteiligung nach § 3 und § 4 BauGB. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird durchgeführt.

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

Die Entwürfe der Bauleitpläne (Änderung Nr. 18 des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan und Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Nähe Finkenbühlstraße“) mit den jeweiligen Begründungen (einschl. Umweltberichten) in der jeweiligen Fassung vom 06.06.2024 sowie den 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 18.06.2024 bis einschließlich 18.07.2024 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 Entwürfe der Bauleitpläne (Änderung Nr. 18 des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan und Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Nähe Finkenbühlstraße“) mit den jeweiligen Begründungen (einschl. Umweltberichten) in der jeweiligen Fassung vom 06.06.2024 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. 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](mailto: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](mailto:stadt@waldsassen.de) an die Stadt Waldsassen wenden.

Folgende Arten umweltrelevanter Informationen sind verfügbar:

- **Informationen zum Schutzgut Boden, Geologie und Altlasten, insbesondere**  
Abfrage Geologie und Boden allgemein über Umweltatlas (Bay. Landesamt für Umwelt), Abfrageergebnis zu Altlasten über Altlastenkataster (ABuDIS): keine Altlasten bekannt, Plangebiet innerhalb Heilquellenschutzgebiet Waldsassen-Kondrau, Nähe zum Vorranggebiet für Bodenschätze – Ton t 1 „westlich Waldsassen“, geringe Versickerungsfähigkeit aufgrund toniger Böden, Beeinträchtigungen evtl. vorhandener Drainagen der landwirtschaftlich genutzten Flächen, geplantes Baugebiet weist regional überdurchschnittliche Bodenwertzahlen auf, zusätzliche Versiegelung des Bodens zu erwarten.

- **Informationen zum Schutzgut Fläche, insbesondere**  
Leitfaden zum Flächensparen „Flächensparoffensive“ der Bayerischen Staatsregierung (2024), kein Ausgleichsflächenbedarf außerhalb des Plangebiets, Hinweise zu Parzellengröße.
- **Informationen zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter, insbesondere**  
Auswertung vorhandener Boden-, Bau- und landschaftsprägender Denkmäler über Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamts für Denkmalschutz, Denkmalliste Waldsassen (14.03.2024), im Plangebiet keine Denkmäler vorhanden.
- **Informationen zum Schutzgut Landschaft, insbesondere**  
Auswertung raumbezogener Umweltdaten (FIN-Web – FIS-Natur Online des Bayerischen Landesamts für Umwelt), Erweiterung mit Arrondierung der bestehenden Ortsrandbebauung, landwirtschaftliche Flächen angrenzend, angemessene Ortsrandeingrünung.
- **Informationen zum Schutzgut Luft und Klima, insbesondere**  
Auswertung Klimafolgen (Umweltbundesamt, Themen Klimafolgen), Auswertung Klima-Faktenblätter Bayern und Ostbayerisches Hügel- und Bergland des Bayerischen Landesamts für Umwelt (2021), Auswertung von Daten und Graphen zum Klima und Wetter in Waldsassen (ClimateData), Beeinträchtigung von Nutz- und Wohnwert durch Verkehrsaufkommen in der Staatsstraße 2175, Immissionen (Staub, Lärm, Erschütterung) durch angrenzenden Tonabbau möglich, Berücksichtigung erneuerbarer Energiequellen, Zisternenpflicht zur Wasserrückhaltung und Bewässerungsnutzung.
- **Informationen zum Schutzgut Mensch, insbesondere**  
Auswertung Demographie-Spiegel für Bayern des Bayerischen Landesamts für Statistik (2021), Vorausberechnungen bis 2039 für Waldsassen, Beeinträchtigung von Nutz- und Wohnwert durch Verkehrsaufkommen in der Staatsstraße 2175, Immissionen (Staub, Lärm, Erschütterung) durch angrenzenden Tonabbau möglich, Geruchsmissionen durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzung möglich, Plangebiet mit geringer Bedeutung für Erholung bzw. Nacherholungssuchende, da landwirtschaftliche Nutzung bzw. Tonabbau, private Grünflächen, Gestalterische Festsetzungen, Festsetzung als allgemeines Wohngebiet, direkter Anschluss an bestehende Bebauung, Plangebiet innerhalb Heilquellenschutzgebiet Waldsassen-Kondrau, Nähe zum Vorranggebiet für Bodenschätze – Ton t 1 „westlich Waldsassen“.
- **Informationen zum Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, insbesondere**  
Auswertung raumbezogener Umweltdaten (FIN-Web – FIS-Natur Online des Bayerischen Landesamts für Umwelt), Auswertung amtliche Biotopkartierung (Flachland) im Bayernatlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat: keine Biotope innerhalb des Plangebiets, keine Betroffenheit von Schutzgebieten, Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte (2022), Erweiterung mit Arrondierung der bestehenden Ortsrandbebauung, landwirtschaftliche Flächen angrenzend, angemessene Ortsrandeingrünung, kein Ausgleichsflächenbedarf außerhalb des Plangebiets, Gestaltung von Einfriedungen, Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz (2020), Grünordnerische Festsetzungen.
- **Informationen zum Schutzgut Wasser, insbesondere**  
Grundwassermessstelle Wn-TIR, Bareuther B, GWM 8 (Abfrage Umweltatlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt), Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete (Abfrage Bayernatlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat): Plangebiet liegt in Zone III (qualitative Kulisse) bzw. Zone D (quantitative Kulisse) des mit Verordnung des Landratsamtes Tirschenreuth über das Quellenschutzgebiet für die Kondrauer Mineral- und Heilbrunnen in der Stadt Waldsassen vom 1.6.1975 festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Kondrau-Waldsassen (Amtsblatt Landkreis Tirschenreuth vom 21.11.1975, Nr. 47, 31. Jahrgang), Verbot von Erdwärmesonden (qualitatives Schutzgebiet), Verbot von Boden- und/oder Grundwasserwärmepumpen (quantitatives Schutzgebiet), Verbot des Aufstauens, Absenken und Umlenken des Grundwassers (quantitatives Schutzgebiet), Antrag auf Entnahme der Fa. Kondrauer (2012) mit Anlage Revision der Auflagen für das Heilquellenschutzgebiet (Stand 26.03.2012), kein Oberflächengewässer im Plangebiet, Zisternenpflicht zur Wasserrückhaltung und Bewässerungsnutzung, geringe Versickerungsfähigkeit aufgrund toniger Böden.

- **Informationen zum Schutzgut Abwasser und Abfälle, insbesondere**

Zisternenpflicht zur Wasserrückhaltung und Bewässerungsnutzung des Niederschlagswassers, Plangebiet innerhalb Heilquellenschutzgebiet Waldsassen-Kondrau, Erfordernis wasserrechtliche Erlaubnis für gezielte Versickerung, geringe Versickerungsfähigkeit aufgrund toniger Böden, Entwässerung durch Trennsystem im Plangebiet, Schmutzwasserzuführung zu örtlicher Kläranlage, Abfallentsorgung zentral durch Landkreis.

Die diesen Informationen zugrundeliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen sind mit veröffentlicht. Hierzu gehören u.a. die nach Einschätzung der Stadt Waldsassen wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

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

### **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 Flächennutzungsplanes bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:**

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Bernd Sommer  
Erster Bürgermeister

