

# Stadt Waldsassen



## Stadt Waldsassen

Gesammeltes Geheft inklusive zusammenfassende Erklärung

# Flächennutzungsplan 16. Änderung

Stand: 18.09.2023

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

Projekt-Nr. 33683

**COPLAN AG**  
Hofmark 35, 84307 Eggenfelden

Tel. (0 87 21) 7 05-0  
Fax (0 87 21) 7 05-1 05

**Zusammenfassende Erklärung**  
**gemäß § 6a Abs.1 BauGB**  
**zur 16. Änderung Flächennutzungsplan**  
**mit integriertem Landschaftsplan**

Vorhabenträger:

**Stadt Waldsassen**  
Basilikaplatz 3  
95652 Waldsassen

Verfasser:

**COPLAN AG**  
Hofmark 35  
84307 Eggenfelden  
Tel.: +49 (08721) 705 - 0

Bearbeiter/in:  
Felicitas Kurmis,  
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur

und

Franziska Mühlstraßer  
B. Eng. Landschaftsarchitektur

**zur 16. Änderung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist der Flächennutzungsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Planinhalte nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden Alternativen, gewählt wurden.

**Inhaltsübersicht**

1. Ziel der Flächennutzungsplanänderung
2. Verfahrensablauf
3. Ergebnisse der Umweltprüfung
4. Berücksichtigung der Umweltbelange im Flächennutzungsplan
5. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten
6. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung
7. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung

**1. ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, den begonnenen Strukturwandel im Planbereich fortzusetzen.

Es erfolgt die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung „**Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal**“, da ursprünglich für einen Teilbereich Gewerbegebiet, Sondergebiet, Grünfläche, Mischgebiet, sowie allgemeines Wohngebiet vorgesehen war.

Ziel mit der 16. Flächennutzungsplanänderung war zum einen rechtskräftiges Bestandsrecht für gewachsenes Sondergebiet und Baurecht für Gewerbebetriebe (Erweiterungsmöglichkeit), als auch zum anderen für die Öffentlichkeit zur Verfügung gestellte Grünflächen zur Freizeitnutzung und Erholung mit Besucherparkplatz und Grünflächen zum Schutz von Natur- und Landschaft zu schaffen.

Der Geltungsbereich umfasst auf Flächennutzungsplanebene eine Fläche von ca. 10 ha.

**2. VERFAHRENSABLAUF**

16.09.2013	Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
30.09.2013	Änderungsbeschluss ortsüblich bekannt gemacht
24.10.2019 – 27.11.2019	frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom 30.09.2019
24.10.2019 – 27.11.2019	frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom 30.09.2019
17.07.2023 – 21.08.2023	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom 15.05.2023

**zur 16. Änderung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

17.07.2023 – 21.08.2023	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom 15.05.2023
18.09.2023	Genehmigungsbeschluss der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 18.09.2023

### **3. ERGEBNISSE DER UMWELTPRÜFUNG**

Der Geltungsbereich ist durch die bestehende Nutzung als offene Grünflächen/ Rohboden (ehemaliges Tonabbaugebäude), Straßenbegleitgrün entlang der Konnersreuther Straße, Biotopstrukturen, Gewerbegebietsfläche, und Sondergebietsfläche deutlich geprägt.

Durch die vorgesehenen Änderungen der Nutzungsarten in Gewerbegebiet, Sondergebiet, Grünflächen (Parkanlage) sowie Verkehrsflächen (Parkplatz) wird die Intensität der Nutzung im Hinblick auf die Versiegelung in Teilbereichen günstiger.

Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Durch eine intensive Durchgrünung und Einhaltung allgemein gültiger artenschutzrechtlicher Gesetze sowie Berücksichtigung der Umweltschutzgüter, werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen getroffen und bestehende Biotope sowie deren Verbund gestärkt.

Die Lage des Geltungsbereiches zwischen Konnersreuther Straße, Finkenbühlstraße und Mitterteicher Straße bedingt eine schalltechnische Prüfung und Kontingentierung des Gebietes auf Bebauungsebene.

In ca. 500 m Luftlinie besteht ein landschaftsprägendes Ensemble. Zwischen Geltungsbereich und Baudenkmal liegen jedoch Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiete, die einen baulichen Riegel darstellen. Somit ist das Schutzgut Denkmal von der Umwidmung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

### **4. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ. Entsprechend der Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung wurde die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs entsprechend auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durchgeführt. Der für diesen Eingriff erforderliche Ausgleich liegt demnach voraussichtlich bei ca. 0,3 ha. Artenschutzrechtliche Belange und auch Lärmbelastung ist im Rahmen der Bebauungsplanung detailliert zu prüfen.

### **5. ABWÄGUNG ANDERER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Innerhalb des Gebietes wurden auf Basis des Flächennutzungsplans alternative Standorte/ Entwicklungsräume untersucht. Unter den gegebenen Umständen wurden jedoch keine Alternativen gefunden, die an anderer Stelle geeigneten Flächen für die Umsetzung der angedachten Nutzungen hat

- Gute Erreichbarkeit der Flächen;
- Technische Eignung auf Grund von Lage und Anbindung;
- Anschluss an bereits bestehendes Gewerbe;
- Nähe zum Ortskern;
- Umnutzung zu öffentlicher Parkanlage anstelle Baugebiet.

**zur 16. Änderung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

All diese Kriterien werden durch den Standort innerhalb des Geländes der ehemaligen Klinkerfabrik / Hart-Areal erfüllt.

**6. BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS-  
BETEILIGUNG**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen von umliegenden Anwohnern/ Betroffenen eingereicht.

**7. BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER BEHÖRDENBETEILI-  
GUNG**

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4(2) BauGB wurden zwanzig Stellungnahmen abgegeben, von denen zehn ohne Anregung / Einwände / Äußerung waren. Zehn Stellungnahmen mit Bedenken und Anregungen bezogen sich nicht ausschließlich auf den Flächennutzungsplan, sondern auch auf den korrespondierenden Bebauungsplan.

Die vorgetragenen Anregungen bezogen sich

- auf Maßnahmen zu Sicherheitsvorkehrungen bezüglich des Brandschutzes (Kreisbrandinspektion Tirschenreuth). Diese wurden geprüft, zur Kenntnis genommen und die Stadt auf ihre zu erfüllenden Pflichten hingewiesen. Die Löschwasserversorgung für das Gebiet ist, nach Aussage der stadtinternen Wasserversorgungsabteilung, über das bestehende Hydrantennetz in ausreichender Menge sichergestellt und für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend öffentlich erschlossen. Sollten sich Änderungen in der Bebauung des Gebietes ergeben wird mit dem zuständigen Kreisbrandrat bzw. der Fachstelle der Regierung der Oberpfalz Rücksprache gehalten.
- Waldränder sind bei dieser Planung nicht betroffen. Auch sind im Plangebiet keine Betriebe vorhanden die im Schadensfall eine unmittelbare Gefährdung der Bevölkerung darstellen.
- auf Berücksichtigung des Planfeststellungsbeschlusses zur „B299; Verlegung bei Waldsassen/ Kondrau“, Überbauung straßenseitiger Fluchtmöglichkeiten der vorhandenen Bebauung, Zufahrt zur Staatstraße 2175 (Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach). Bedenken konnten genommen werden, da
  - der Planfeststellungsbeschluss im Entwurf des Bebauungsplans bereits berücksichtigt wurde (auch nicht im Hinblick auf zu erwartende Immissionen).
  - derzeit entlang der straßenseitigen Fluchten keine Neubauten angedacht sind.
  - bezüglich einer angedachten Zufahrt zur Staatstraße 2175 Auflagen erteilt wurden, die auf Bebauungsplanebene in Plan, Text und Hinweisen des zugehörigen Bebauungsplanes verankert wurden, sowie zur Ausführungsplanung in enger Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung erfolgen.
- auf allgemeine Anmerkungen zu Leitungen (PLEdoc GmbH, Bayernwerk Netz GmbH und Vodafone GmbH). Diese wurden entsprechend in Plan, Text und Hinweisen des zugehörigen Bebauungsplanes gewürdigt.
- auf Aktualisierung des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (Regierung der Oberpfalz). Die Anmerkungen wurden textlich eingepflegt.
- auf Berücksichtigung bestehender Betriebe (Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz). Die Bedenken konnten genommen werden, da diese berücksichtigt wurden.

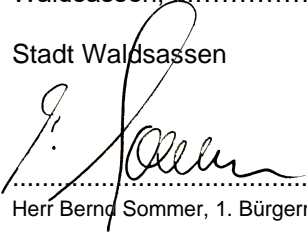
**Zusammenfassende Erklärung**  
gemäß § 6a Abs.1 BauGB

**zur 16. Änderung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

- auf Mitteilung der Flächengröße der für den Baumerhalt vorgesehenen Flächen an das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Tirschenreuth-Weiden i.d. OP und Hinweis auf eventuelle Gefährdung von Bebauung durch Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Tirschenreuth-Weiden i.d. OP). Die Anmerkungen wurden zur Kenntnis genommen, der Waldeigentümer über die Verkehrssicherungspflicht unterrichtet, die Flächengröße von ca. 20.600 m<sup>2</sup> an das AELF weitergegeben.

Waldsassen, 30. Juli 2024.....

Stadt Waldsassen

  
.....  
Herr Bernd Sommer, 1. Bürgermeister

# Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan 16. Änderung

<p><b>Planverfasser:</b></p> <p><b>COPLAN AG</b> Hofmark 35, 84307 Eggenfelden</p> <p>Eggenfelden, 18.09.2023</p>  <p>.....</p> <p>Dipl.-Ing.(FH) Landschaftsarchitektur Felicitas Kurmis</p>	<p><b>Bauherr:</b></p> <p><b>Stadt Waldsassen</b> Basilikaplatz 3, 95652 Waldsassen</p> <p>Waldsassen, den 26. Juli 2024</p>  <p>.....</p> <p>Herr Bernd Sommer, 1. Bürgermeister</p>
<p><b>Planverfasser:</b></p> <p><b>COPLAN AG</b> Hofmark 35, 84307 Eggenfelden</p> <p>Eggenfelden, 18.09.2023</p>  <p>.....</p> <p>B. Eng. Landschaftsarchitektur Franziska Mühlstraßer</p>	<p><b>Geprüft:</b></p>

# INHALTSVERZEICHNIS

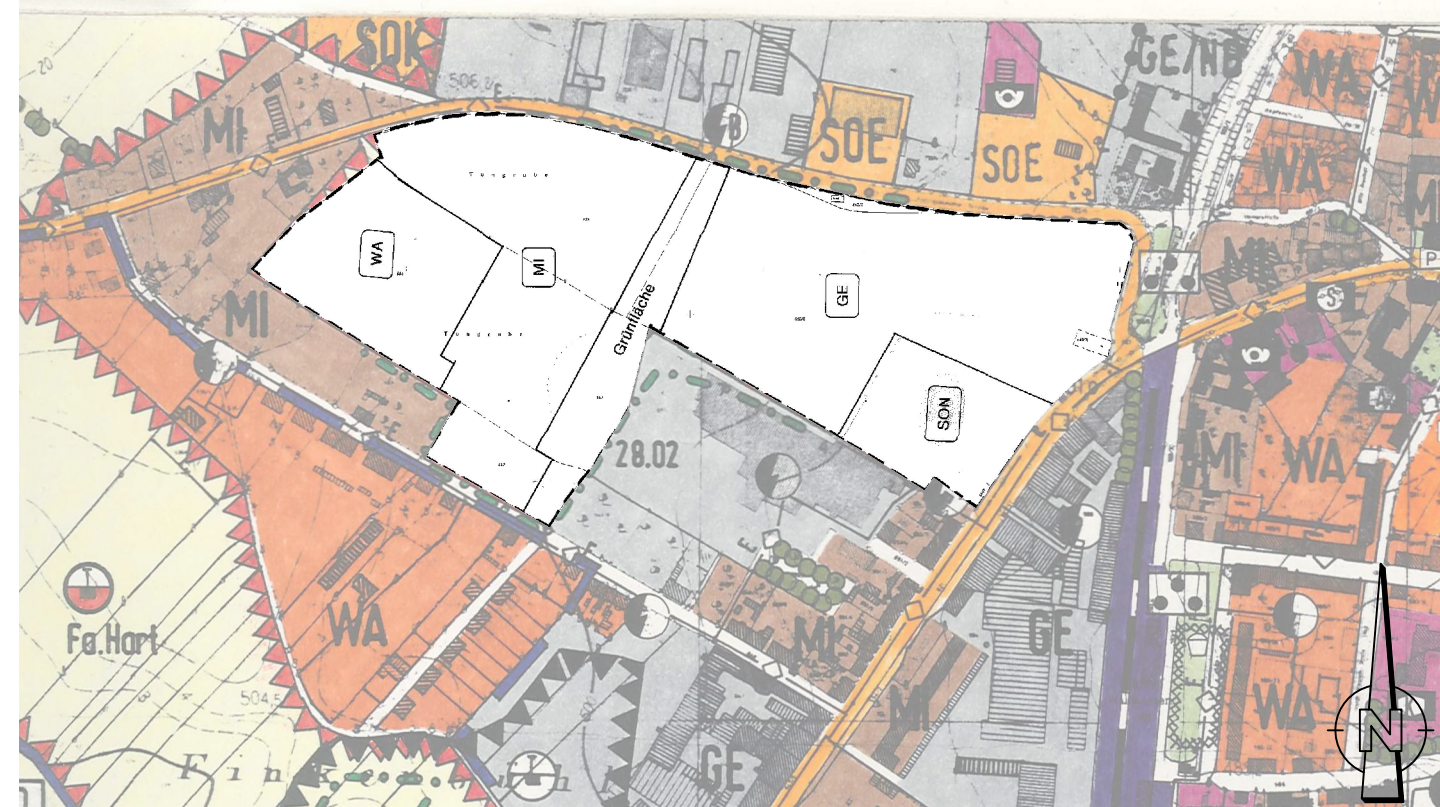
Anlage	Planinhalt	Maßstab	Stand	Plannummer
	<b>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</b> mit Planzeichnung und Verfahrens- vermerken	1:5.000	18.09.2023	IV-GP-FNP16
	Begründung mit Umweltbericht		18.09.2023	











# **FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

## **mit Planzeichnung und Verfahrensvermerken**

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN  
DARSTELLUNG BESTAND, VOR DER 16. ÄNDERUNG M 1 : 5.000



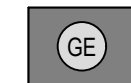




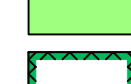



LEGENDE BESTAND

-  Allgemeines Wohngebiet
-  Mischgebiet
-  Gewerbegebiet
-  Sonderbauflächen
-  Biotop
-  Verkehrsflächen
-  Höhenlinien
-  Bestehende Gebäude

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN  
DARSTELLUNG BESTAND, NACH DER 16. ÄNDERUNG M 1 : 5.000



LEGENDE PLANUNG

-  Gewerbegebiet
-  Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einzelhandel
-  Straßenverkehrsfläche
-  Verkehrsfläche - Parkplatz
-  Wasserflächen
-  öffentliche Grünflächen
-  Biotopflächen
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Flurkarte

LEGENDE BESTAND

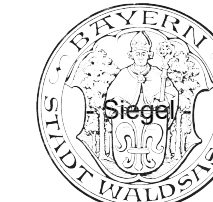
-  Mischgebiet

Verfahrensvermerke 16. Deckblatt Flächennutzungsplan

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 16.09.2013 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 30.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 30.09.2019 hat in der Zeit vom 24.10.2019 bis einschließlich 27.11.2019 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 30.09.2019 hat in der Zeit vom 24.10.2019 bis einschließlich 27.11.2019 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 15.05.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.07.2023 bis 21.08.2023 beteiligt.
5. Der Entwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 15.05.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.07.2023 bis 21.08.2023 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Waldsassen hat mit Beschluss des Stadtrats vom 18.09.2023 die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 18.09.2023 festgestellt.

Waldsassen, den 28. Nov. 2023...

  
1. Bürgermeister, Herr Sommer




7. Das Landratsamt Tirschenreuth hat die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt. innerhalb der Genehmigungsfrist nicht abgelehnt. Damit gilt die Genehmigung gemäß § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB als erteilt.

- Siegel -  
(Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt

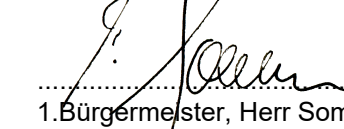
Waldsassen, den 26. Juli 2024...

  
1. Bürgermeister, Herr Sommer



9. Die Erteilung der Genehmigung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan wurde am ...30. Juli 2024... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplanes einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

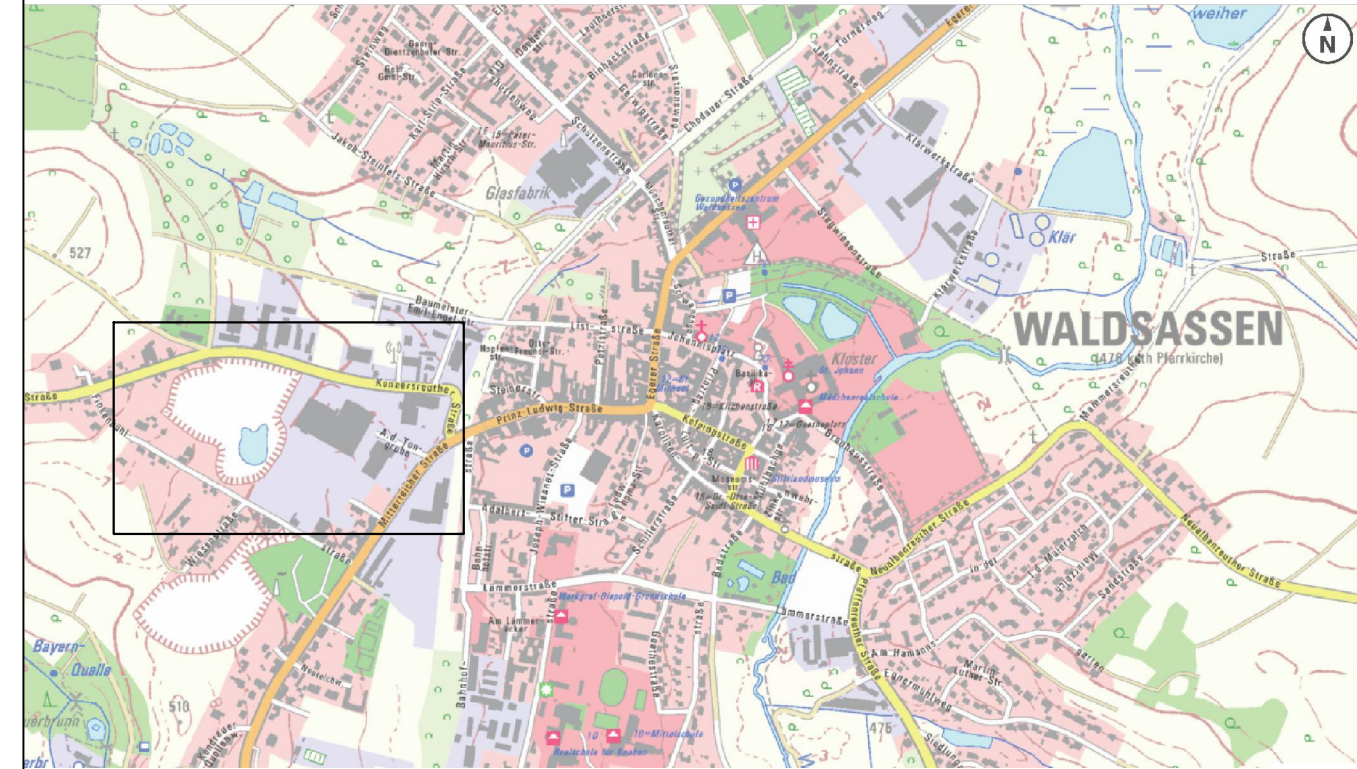
Waldsassen, den 30. Juli 2024...

  
1. Bürgermeister, Herr Sommer



# 16. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES STADT WALDSASSEN

PLANUNGSGRUNDLAGE:




INDEX	ÄNDERUNG	GEPR. / GEZ.:	DATUM:

## Fassung vom 18.09.2023

PLANINHALT:	GEZEICHNET:	DATUM:
<b>Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan 16. Änderung</b>	J. MELLAU	05/2023
	F. KURMIS	05/2023

PLANNUMMER:	INDEX:	PROJEKTNUMMER:	MASSSTAB:	ANLAGE:
<b>IV-GP-FNP16</b>		<b>33683</b>	<b>1:5.000</b>	

VORHABENSTRÄGER:	ENTWURFSVERFASSER:
<b>Stadt Waldsassen</b> Basillikaplatz 3 95652 Waldsassen	COPLAN AG Hofmark 35 D-84307 Eggenfelden Tel.: +49 (8721) 705 - 0 Fax: +49 (8721) 705 - 105 eggenfelden@coplan-online.de
Waldsassen ORT	26. Juli 2024 DATUM
Sommer Erster Bürgermeister	 UNTERSCHRIFT

# **Begründung mit Umweltbericht**

# Stadt Waldsassen



## 16. Änderung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Stadt Waldsassen  
Landkreis Tirschenreuth  
Regierungsbezirk Oberpfalz

### Begründung mit Umweltbericht

In der Fassung vom  
18.09.2023

COPLAN AG, Eggenfelden  
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur, Felicitas Kurmis  
B. Eng. Landschaftsarchitektur, Franziska Mühlstraßer

Projekt-Nr. 33683

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>1.1</b>	<b>Anlass und Erfordernis der Planung .....</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>3</b>
<b>1.2.3</b>	<b>Bestehender Flächennutzungsplan .....</b>	<b>4</b>
<b>1.2.4</b>	<b>Tatsächliche Nutzung auf der geplanten Fläche aktuell .....</b>	<b>5</b>
<b>1.2.5</b>	<b>Weitere Planungsvorgaben .....</b>	<b>6</b>
<b>1.3</b>	<b>Beschreibung des Planungsgebietes .....</b>	<b>6</b>
<b>1.3.1</b>	<b>Beurteilung der Lage des Planungsgebietes .....</b>	<b>6</b>
<b>1.3.2</b>	<b>Naturräumliche Bedingungen .....</b>	<b>7</b>
<b>1.4</b>	<b>Zusammenfassung der Begründung .....</b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>10</b>
<b>2.1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>10</b>
<b>2.1.1</b>	<b>Kurzdarstellung des wichtigsten Ziels des Bauleitplanes .....</b>	<b>10</b>
<b>2.1.2</b>	<b>Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung .....</b>	<b>10</b>
<b>2.2</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>10</b>
<b>2.2.1</b>	<b>Schutzgut Boden .....</b>	<b>10</b>
<b>2.2.2</b>	<b>Schutzgut Wasser .....</b>	<b>11</b>
<b>2.2.3</b>	<b>Schutzgut Klima und Luft .....</b>	<b>11</b>
<b>2.2.4</b>	<b>Schutzgut Arten und Lebensräume (Tiere und Pflanzen) .....</b>	<b>12</b>
<b>2.2.5</b>	<b>Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm) .....</b>	<b>12</b>
<b>2.2.6</b>	<b>Schutzgut Landschaftsbild .....</b>	<b>12</b>
<b>2.2.7</b>	<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....</b>	<b>13</b>
<b>2.2.8</b>	<b>Schutzgut Fläche .....</b>	<b>13</b>
<b>2.2.9</b>	<b>Wechselwirkungen und Summenwirkungen bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>15</b>
<b>2.3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>15</b>

# Begründung mit Umweltbericht

## Stadt Waldsassen

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan  
16. Änderung

In der Fassung vom 18.09.2023

<b>2.4</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</b>	<b>15</b>
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	15
2.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich.....	15
<b>2.5</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten.....</b>	<b>16</b>
<b>2.6</b>	<b>Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten .....</b>	<b>16</b>
<b>2.7</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....</b>	<b>16</b>
<b>2.8</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>16</b>

## Abbildungsverzeichnis

<b>ABBILDUNG 1: AUSZUG AUS DER STRUKTURKARTE DES LEP BAYERN (STAND 11/22) .....</b>	<b>2</b>
ABBILDUNG 2: AUSSCHNITT AUS RAUMSTRUKTURKARTE, REGIONALPLAN OBERPFALZ-NORD, STAND 2009 .....	3
ABBILDUNG 3: AUSSCHNITT AUS DER KARTE SIEDLUNG UND VERSORGUNG .....	4
ABBILDUNG 4: AUSSCHNITT AUS KARTE LANDSCHAFT UND ERHOLUNG, STAND 2009 .....	4
ABBILDUNG 5: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT WALDSASSEN MIT DARSTELLUNG VOR DER 7. ÄNDERUNG (SCHWARZE LINIE) MIT GEPLANTEM GELTUNGSBEREICH ZUR 16. ÄNDERUNG (ROTE LINIE).....	5
ABBILDUNG 6: LUFTBILDAUSSCHNITT, BAYERN ATLAS, MIT UMGRIFF DES GELTUNGSBEREICHES.....	6
<b>ABBILDUNG 7: LUFTBILD MIT DARSTELLUNG DER VORGESEHENEN ÄNDERUNG.....</b>	<b>7</b>

## Tabellenverzeichnis

TABELLE 1: ZUSAMMENFASSUNG DER SCHUTZGÜTERBEWERTUNG .....	16
---	----

## **1 BEGRÜNDUNG**

### **1.1 Anlass und Erfordernis der Planung**

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Bereich der Stadt Waldsassen, angrenzend an die Konnersreuther Straße (St 2175) im Westen und die Mitterteicher Straße (B 299) im Osten, Gemarkung Waldsassen, Landkreis Tirschenreuth.

Aufgrund der Nachfrage nach Erweiterungsflächen für Gewerbe zum einen und von nicht realisierbarer, jedoch bereits ausgewiesener Wohn- und Mischgebietsflächen andererseits, sollen mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan genannte Flächen umgewidmet und somit einer sinnvollen Nutzungsmöglichkeit zugeordnet werden. Zudem besteht Umwidmungsbedarf von ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen, die sich im Laufe der Zeit zu Sondergebietsflächen (Einzelhandel) entwickelt haben und nun einer entsprechend korrekten Darstellung unterzogen werden sollen.

Ziel ist somit mit der 16. Flächennutzungsplanänderung zum einen rechtskräftiges Bestandsrecht für gewachsenes Sondergebiet und Baurecht für Gewerbebetriebe (Erweiterungsmöglichkeit) zu schaffen, als auch zum anderen für die Öffentlichkeit zur Verfügung gestellte Grünflächen zur Freizeitnutzung und Erholung mit Besucherparkplatz und Grünflächen zum Schutz von Natur- und Landschaft zu schaffen.

Mit der Ausweisung der genannten Nutzungsänderungen im zu überplanenden Gebiet kommt die Stadt der Schaffung neuer Arbeitsplätze nach und verhindert somit die Abwanderung aus dem Stadtgebiet. Außerdem dienen die geplanten öffentlichen Grünflächen und das Gewerbegebiet sowohl der Nachverdichtung der bestehenden Bebauung gewerblicher Nutzung als auch der Naherholung für die Bevölkerung in Waldsassen.

Die Stadt Waldsassen hat in der Stadtratssitzung vom 24.07.2017 die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan beschlossen.

Hierzu wurde die frühzeitige Behördenbeteiligung sowie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 24.10.2019 bis 27.11.2019 gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Es wird nun im weiteren Verfahren der Genehmigungsbeschluss veranlasst.

### **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.).

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

Im Landesentwicklungsprogramm werden bayernweit übergeordnet betrachtet:

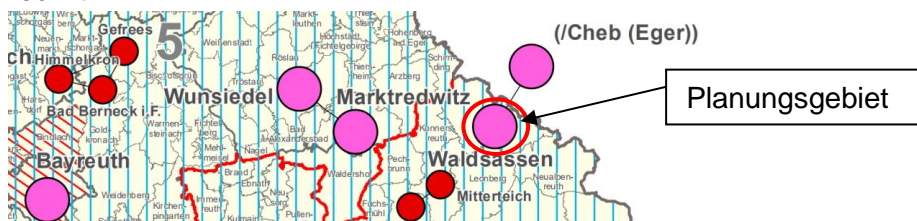
1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns
2. Raumstruktur

3. Siedlungsstruktur
4. Mobilität und Verkehr
5. Wirtschaft
6. Energieversorgung
7. Freiraumstruktur und
8. Soziale und kulturelle Infrastruktur

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

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.

Die Strukturkarte des LEPs (Stand 15.11.2022) zeigt deutlich, dass sich die Stadt Waldsassen in einem allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf befindet. Dabei bildet sie ein wichtiges Oberzentrum für die umliegend wohnende Bevölkerung in dieser Region. Waldsassen wird als Oberzentrum dargestellt und hat Anbindung an die Oberzentren Cheb (Eger) und Marktredwitz.



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

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.“*

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.*

Diesen Zielen wird mit der vorliegenden Planung entsprochen, da

- Bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen
- Stärkung der Innenentwicklung – vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale im Siedlungsgebiet (Baulandreserve / Brachfläche) bietet die Möglichkeit zur Nachverdichtung.
- Nachhaltige Nutzung von Natur und Landschaft durch Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche zur Erholungsmöglichkeit für die umliegenden Anwohner.
- Ausweisung einer Ausgleichsfläche innerhalb des Planungsgebietes und somit Schaffung einer neuen Biotopfläche, die den Ansprüchen vieler Pflanzen und Tiere innerhalb dieses Systems / Lebensraumes gerecht wird.

Mit der Ausweisung der gewerblichen Erweiterungsfläche wird sowohl der Grundsatz des Flächensparens, als auch der Grundsatz zur Schaffung neuer, attraktiver Arbeitsplätze erfüllt und wiederum der Abwanderung aus dem Stadtgebiet entgegengewirkt.

Mit diesen Tatsachen werden die oben genannten Grundsätze berücksichtigt.

### 1.2.2 Regionalplatz Oberpfalz-Nord (Planungsregion 6)

Die Stadt Waldsassen liegt westlich der Entwicklungsachse Neustadt a. d. Waldnaab – Weiden.

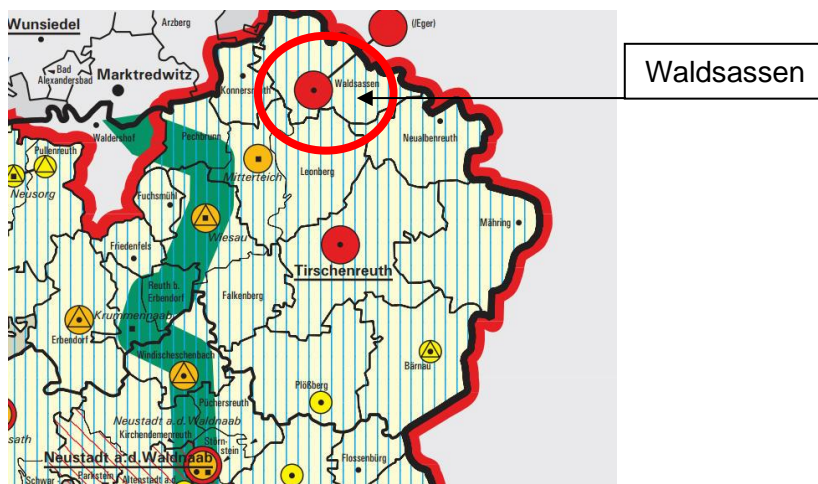
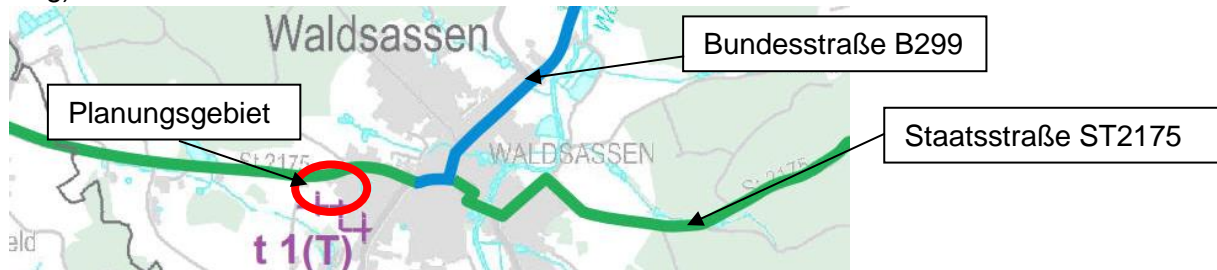


Abbildung 2: Ausschnitt aus Raumstrukturkarte, Regionalplan Oberpfalz-Nord, Stand 2009

Wie hier auf dem Ausschnitt der Raumstrukturkarte zu sehen ist, hat das Planungsgebiet eine gute Anbindung an Markredwitz (Regionalplan Oberfranken-Ost), Tirschenreuth sowie zum grenznah gelegenen, tschechischen Cheb (Eger).

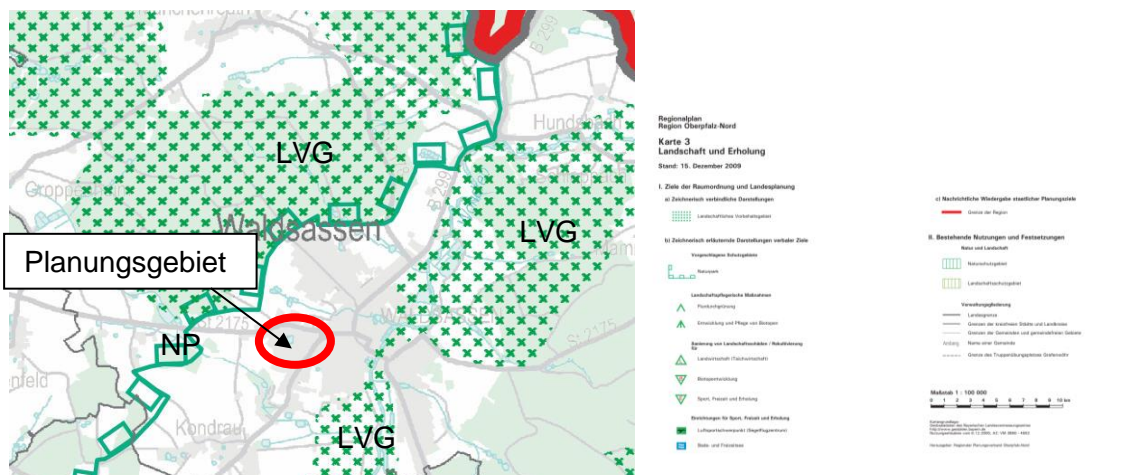
Somit kann der Stadt Waldsassen – als Mittelzentrum – eine gewisse Bedeutung hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung zugesprochen werden.

Wie die Abbildung Nr. 3 zeigt, liegt das Planungsgebiet südlich der Staatsstraße St 2175 (Verlauf von West nach Ost), mit ebenfalls direkter Anbindung an die Bundesstraße B 299 (nördliche Richtung).



**Abbildung 3: Ausschnitt aus der Karte Siedlung und Versorgung**

Nordwestlich der Stadt Waldsassen liegt die Grenze des Naturparks Fichtelgebirge (NP-00011). Dieser wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Nordwestlich und südöstlich befinden sich jeweils landschaftliche Vorbehaltsgebiete, die aber ebenfalls in keiner Art und Weise beeinträchtigt werden.



**Abbildung 4: Ausschnitt aus Karte Landschaft und Erholung, Stand 2009**

### 1.2.3 Bestehender Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (7. Änderung vom 23.04.2003) ist der Geltungsbereich des Planungsgebietes wie folgt dargestellt:

- Gewerbegebiet,
- Sondergebiet,
- Mischgebiet,
- Allgemeines Wohngebiet,
- Grünfläche und
- Biotop.

Die direkte Nutzung umliegend des Geltungsbereiches, besteht aus:

- Gewerbeflächen;
- Wohnbauland;
- Nord- und Südwesten angrenzend an Wohnbauland intensiv bewirtschaftetes Ackerland.
- Flächen für die Landwirtschaft, teils als Flächen für Abgrabungen / Gewinnung von Bodenschätzen und Biotopkartierungen.



**Abbildung 5: Flächennutzungsplan Stadt Waldsassen mit Darstellung vor der 7. Änderung (schwarze Linie) mit geplantem Geltungsbereich zur 16. Änderung (rote Linie)**

Mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan werden die betroffenen Flächen in Ihrer Nutzung umgewidmet. Das Gewerbegebiet, nordöstlich im Planungsgebiet, wird in Gewerbegebiet westlich und östlich in Verlängerung des bestehenden Sondergebietes, ebenfalls in ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einzelhandel geändert. Die bestehenden Mischgebietsflächen werden zurückgenommen und in öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung für Freizeit und Erholung sowie Verkehrsflächen (Parkplatz) umgewandelt. Die Biotope, die sich innerhalb des Geltungsbereiches befinden, werden ebenfalls berücksichtigt und gesondert im Parallelverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“ dargestellt.

#### **1.2.4 Tatsächliche Nutzung auf der geplanten Fläche aktuell**

Wie im Luftbild, Abbildung 6, zu sehen ist, werden die Flächen im Geltungsbereich derzeit wie folgt genutzt:

- Offene Grünflächen / Rohboden (ehemaliges Tonabbaugelände);
- Im Norden Straßenbegleitgrün entlang der Konnersreuther Straße;
- Biotopstrukturen;
- Gewerbegebietsflächen;
- Sondergebietsfläche.



Abbildung 6: Luftbildausschnitt, Bayern Atlas, mit Umgriff des Geltungsbereiches

### 1.2.5 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 das Baugesetzbuch, Vorschriften, Gesetze und Merkblätter zum Naturschutz, Wasserschutz, Brandschutz, Denkmalschutz sowie Vorgaben des Straßenbulasträgers. Zusätzlich ist die Spartenlage der Energieversorger und Telekommunikationseinrichtungen und deren Planungen und Immissionsschutz heranzuziehen und zu berücksichtigen.

## 1.3 Beschreibung des Planungsgebietes

### 1.3.1 Beurteilung der Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am Westrand des Stadtgebietes Waldsassen. Durch die östliche Angrenzung an die Mitterteicher Straße (B 299) sowie nördlich und westlich an die Konnersreuther Straße (St 2175) ist man gut an den überörtlichen Verkehr angeschlossen und befindet sich nur ca. 5 km von Konnersreuth, ca. 7 km von Mitterteich und Leonberg sowie ca. 15 km von Marktredwitz entfernt.

Die Erschließung erfolgt über die Mitterteicher Straße (B 299), die an die Autobahn A 93 – 10 km Entfernung nahe der Stadt Mittereich, angebunden ist.



**Abbildung 7: Luftbild mit Darstellung der vorgesehenen Änderung**

Das innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 10 ha. Das Gelände fällt von Nordwesten nach Südosten. Die mittlere Höhe liegt bei ca. 500 m ü. NHN, wobei die Gewerbefläche relativ eben ist.

### **1.3.2 Naturräumliche Bedingungen**

Das Plangebiet liegt außerhalb jeglicher Naturpark- oder Landschaftsschutzgebietszonen und anderer sensibler Bereiche, wie Biosphärenreservate o. ä. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Biotopflächen, die auf Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt und gesondert dargestellt werden. Diese werden durch die Planung nicht angerührt und es kann demnach davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen auf die bestehenden Biotopflächen ausgeschlossen sind. Nähere Erläuterungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Auswirkung auf das Schutzgut **Boden** ist durch die momentane Nutzung bereits vorgeschädigt. Die Umwandlung in ein Gewerbegebiet und öffentlichen Grün wird die Auswirkungen nicht weiter erhöhen (s. Umweltbericht).

Durch die Schaffung neuer gewerblicher Nutzung kommt es zwar zu einer Verschlechterung des Versiegelungsgrades und der Wasserrückhaltefunktion auf derzeit teils offenen Schotterflächen, aber durch die Rückhaltung/Umwidmung von Misch- und Wohngebietsflächen in öffentliches Grün werden wieder freibleibende Flächen gesichert und die Auswirkung auf das Schutzgut **Wasser** verringert.

Das Schutzgut **Luft / Klima** wird durch die Ausweisung des Gewerbegebietes nur geringfügig beeinträchtigt, da im Umfeld noch ausreichend Flächen verbleiben, die eine ausgleichende Funktion übernehmen. Durch die Umwidmung der Misch- und Wohngebietsflächen in öffentliches Grün wird das Kleinklima wieder positiv beeinflusst.

Da die geschützten Biotopflächen im direkten Anschluss an bestehende gewerbliche Nutzung anschließen und diese von Straßen und Siedlungsstrukturen umgeben sind, ist davon auszugehen, dass sich im Planungsgebiet sowie im Nahbereich ausschließlich störungsempfindliche, an die Struktur angepasste Tierarten, aufhalten. Somit ist das Schutzgut **Arten- und Lebensräume** durch die ergänzte Bebauung kaum betroffen.

Durch die Umwidmung der Fläche wird das Schutzgut **Landschaftsbild** nicht wesentlich beeinträchtigt, da bereits Gewerbeflächen in diesem Bereich bestehen. Die nachfolgende Nutzung als Gewerbegebiet lässt demnach keine weiteren Auswirkungen erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut **Mensch (Erholung / Lärm)** werden in einem getrennten Gutachten (GeoPlan vom 04.04.2022) erodiert. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch den erhöhten Lieferverkehr ist auf der Finkenbühlstraße und der Mitterteicher Straße als vergleichsweise gering einzustufen. Insgesamt gehen keine Flächen für die Erholung verloren.

In ca. 500 m Luftlinie besteht ein landschaftsprägendes Ensemble. Zwischen Geltungsbereich und Baudenkmal liegen Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiete, die einen baulichen Riegel darstellen. Somit ist das Schutzgut **Denkmal** von der Umwidmung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

#### **1.4 Zusammenfassung der Begründung**

Zusammenfassend ist das Gebiet aus städtebaulicher Sicht für die Ausweisung als Gewerbegebiet sowie Umwidmung von Gewerbe- in Sondergebiet und Misch- und Wohngebietsflächen in öffentliche Grün- und Verkehrsflächen (Parkplatz), unter Berücksichtigung folgender Punkte, in einem Bebauungsplan oder in anderen Planungen in diesem Planungsbereich, als günstig anzusehen:

- Es gilt, wirtschaftliche Anforderungen und zukunftsorientierte Nachhaltigkeitsfaktoren in Einklang zu bringen.
- Die Ressourcen müssen geschont und größtmögliche Nutzungen für die Region erreicht werden.
- Gute Lage und Erreichbarkeit.
- Soziale Komponenten (z.B. Sicherung von Arbeitsplätzen).
- LEP – Anbindegebot.
- Konkrete Aussagen zum Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) und die Eingriffsregelung nach § 13 BNatSchG sind Bestandteil des parallellaufenden Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“.

Weitere Argumente sprechen für die Flächennutzungsplanänderung in diesem Bereich:

- Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes;

# **Begründung mit Umweltbericht**

## **Stadt Waldsassen**

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan  
16. Änderung

In der Fassung vom 18.09.2023

- Einhaltung und Umsetzung umweltschutzrechtlicher Belange;
- Förderung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Natürlich bedingte Restriktionen (nicht veränderbare Gegebenheiten), durch die die Handlungsmöglichkeit beeinflusst wird, wurden ebenfalls berücksichtigt.

Somit steht der Flächennutzungsplanänderung auch aus planerischer Sicht nichts entgegen.

## **2 UMWELTBERICHT**

### **2.1 Einleitung**

#### **2.1.1 Kurzdarstellung des wichtigsten Ziels des Bauleitplanes**

Durch die Ausweisung der genannten Nutzungsänderungen im zu überplanenden Gebiet sollen neue Arbeitsplätze geschaffen und die Abwanderung aus dem Stadtgebiet verhindert werden. Außerdem dienen die geplanten öffentlichen Grünflächen und das Gewerbegebiet sowohl der Nachverdichtung der bestehenden Bebauung gewerblicher Nutzung als auch der Naherholung für die Bevölkerung.

#### **2.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung**

In der Begründung wurden unter *Kapitel 2 „Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben (Planungsrechtliche Voraussetzungen)“*, S 2 ff, relevanten Ziele des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplan ausgiebig beschrieben.

Darüber hinaus wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Waldsassen (vgl. Begründung, Kapitel 2.3, S. 5 ff) sowie die allgemein gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz berücksichtigt.

### **2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Um eine genauere Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter vornehmen zu können, wird mit Hilfe der öffentlich zugänglichen Planungsinstrumente die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter untersucht, die in LEP und RP nicht weiter berücksichtigt worden sind.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

#### **2.2.1 Schutzgut Boden**

<b>Beschreibung – Bestand</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aus der Übersichtsbodenkarte (M 1: 25.000): 168a fast ausschließlich Pseudogley und Braunerde-Pseudogley aus kiesführendem Lehm bis Kieslehm bis –schluff (Deckschicht) über kiesführendem Lehm bis Schluffton.</li><li>• Geologische Raumgliederung: Südliches Fichtelgebirge</li><li>• Geologische Karte (M 1: 500.000): Ton- bis Schluffstein, sandstreifig, Sand- u. Geröllsandstein, Tuff, Tuffit.</li></ul>
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als Gewerbe bestehende versiegelte und genutzte Schotterflächen, erhöht sich der Versiegelungsgrad durch die geplante Nutzung als Gewerbegebiet und öffentliches Grün, nur im geringen Umfang. → Es ist von einer <b>geringen</b> Erheblichkeit auszugehen.</li></ul>
<b>Ergebnis – Erheblichkeit</b>	<b>Gering</b>



*der Beein-  
trächtigung*

### 2.2.2 Schutzgut Wasser

- Beschreibung – Bestand**
- Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches in Form eines Teichs, der erhalten bleiben soll.
  - Standort mit potenziell starkem Stauwassereinfluss.
  - Boden teils bereits durch bestehendes Gewerbegebiet versiegelt.
  - Derzeitige Nutzung teilweise als Gewerbegebiet, weist dadurch einen höheren Versiegelungsgrad auf und eine schlechtere Wasserrückhaltefunktion.

- Bewertung**
- Keine Beeinträchtigung der grundwasserführenden Schichten zu erwarten (aufgrund angenommenen höheren Grundwasserflurabstand).
  - Der Versiegelungsgrad im Gewerbegebiet wird auf 0,6 festgesetzt, sodass nur mit einer geringfügigen Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen ist. Daher wird die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet nur geringfügig beeinflusst.  
→ Die erwarteten Auswirkungen werden daher als **gering** eingestuft.

**Ergebnis – Erheblichkeit der Beeinträchtigung**

**Gering**

### 2.2.3 Schutzgut Klima und Luft

- Beschreibung – Bestand**
- Jahresmitteltemperatur: 7 °C
  - Jahresniederschlagssumme: 750 mm bis 850 mm
  - Trockenheitsindex: 4 mm/C
  - Der offene Rohboden im westlichen Teil des Planungsgebiets, als auch auf der Erweiterungsfläche für Gewerbe, fungiert derzeit als Kaltluftproduzent.

- Bewertung**
- Durch die Versiegelung geht ein Teil der kleinklimatisch wirksamen Fläche verloren, im Umfeld verbleiben jedoch noch ausreichend Flächen, die eine ausgleichende Funktion übernehmen können. Durch die Umwidmung von Misch- und Wohngebietsflächen in öffentliche Grünflächen wird das Kleinklima positiv beeinflusst.  
→ Es ist allenfalls mit **geringen** Auswirkungen auf das Kleinklima zu rechnen.

**Ergebnis – Erheblichkeit der Beeinträchtigung**

**Gering**

#### 2.2.4 Schutzgut Arten und Lebensräume (Tiere und Pflanzen)

<b>Beschreibung – Bestand</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Potenzielle natürliche Vegetation: Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald, im Komplex mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald.</li><li>• Biotop innerhalb des Plangebiets (5939-1039-01, -02 und -03), Abbaugraben am westlichen Rand von Waldsassen.</li><li>• Keine unmittelbare Nähe zu Schutzgebieten.</li></ul>
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Da die geschützten Biotopflächen im direkten Anschluss an bestehende gewerbliche Nutzung anschließen und diese von Straßen und Siedlungsstrukturen umgeben sind, ist davon auszugehen, dass sich im Planungsgebiet sowie im Nahbereich ausschließlich störungempfindliche, an die Siedlung angepasste Tierarten, aufhalten. → Es ist von einer <b>geringen</b> Erheblichkeit auszugehen.</li></ul>
<b>Ergebnis – Erheblichkeit der Beeinträchtigung</b>	<b>Gering</b>

#### 2.2.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

<b>Beschreibung – Bestand</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Lärmbelastung durch Verkehrsaufkommen an der Konnersreuther Straße und der Mitterteicher Straße, als auch durch gewerblichen Betrieb innerhalb des Geltungsbereiches.</li><li>• Fläche mit keiner Erholungsfunktion.</li></ul>
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Da die Fläche momentan keine Bedeutung für die Erholungsnutzung hat, ergibt sich <b>keine</b> erhebliche Auswirkung, bezogen auf die Erholung. Eine Vorbelastung ist durch die angrenzende Staats- und Bundesstraße und die bestehende gewerbliche Nutzung bereits gegeben. Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes und dem damit verbundenen zusätzlichen Verkehrsaufkommen wird als vergleichsweise gering eingestuft.  → Es ist insgesamt mit einer <b>geringen</b> Auswirkung auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.</li></ul>
<b>Ergebnis – Erheblichkeit der Beeinträchtigung</b>	<b>Gering</b>

#### 2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

<b>Beschreibung – Bestand</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Naturräumliche Haupteinheit: Thüringisch-Fränkisches Mittelgebirge (D48)</li><li>• Naturräumliche Untereinheit: Naab-Wondreb-Senke (396)</li><li>• Landschaftliche Eigenart: Gelände fällt von Nordwesten nach Südosten. Die mittlere Höhe liegt bei ca. 500 m ü. NHN, wobei die Gewerbefläche relativ eben ist.</li><li>• Lage entlang der Staatsstraße (St 2157) und Bundesstraße (B 299).</li></ul>
-------------------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzung des Geltungsbereichs derzeit hauptsächlich gewerblich.</li> <li>• Geringe Erholungswirksamkeit.</li> </ul>
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In Folge der Gewerbegebietserweiterung ist keine erhebliche Steigerung des ruhenden oder fließenden Verkehrs zu erwarten bzw. ist daher nicht mit negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen.</li> </ul>
<b>Ergebnis – Erheblichkeit der Beeinträchtigung</b>	<b>Gering</b>

### 2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

<b>Beschreibung – Bestand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Bau-/Bodendenkmäler und Ensembles im Geltungsbereich vorhanden.</li> <li>• Im näheren Umfeld (Entfernung ca. 500m Luftlinie) landschaftsprägendes Ensemble „Kloster Waldsassen mit Manufaktursiedlung“ (E-3-77-158-1). Zwischen Geltungsbereich und Baudenkmal liegen Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiete, welche einen baulichen Riegel darstellen.</li> </ul>
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Beeinträchtigung ersichtlich; Nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.</li> <li>• Trotz Sichtbezug zum Baudenkmal wird durch Entstehung eines Wohngebietes keine Beeinträchtigung gesehen. Die Erheblichkeit wird somit als <b>gering</b> angesehen.</li> </ul>
<b>Ergebnis – Erheblichkeit der Beeinträchtigung</b>	<b>Gering</b>

### 2.2.8 Schutzgut Fläche

<b>Beschreibung – Bestand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul> <p><u>Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie</u>  <i>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 6.628 Menschen (Stand</i></p>
-------------------------------	--

2021).<sup>1</sup> Es ergibt sich bei Betrachtung des zulässigen Pro-Kopf-Verbrauchs im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie (36,4 cm<sup>2</sup>/Tag/Einwohner) daher für die gesamte Stadt eine mögliche Flächeninanspruchnahme von 24,2 m<sup>2</sup>/Tag bzw. 0,88 ha/Jahr und 17,64 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).*

#### **Bewertung**

- Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung umfasst ca. 9,8 ha. Hiervon sollen ca. 3,7 ha, ursprünglich als allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet ausgewiesene Flächen, von einer Bebauungsmöglichkeit zurückgenommen und als Parkanlage/ Biotopflächen entwickelt werden. Insgesamt hat die auf Flächennutzungsplanebene ausgewiesene Grünfläche einen Anteil von ca. 4,1 ha. Durch die Umwidmung der Flächen in GE, SO und Grünflächen kommt es somit zu einer Flächeninanspruchnahme von ca. 5,7 ha für Bauland. Diese wurde jedoch bereits laut derzeit gültigem Flächennutzungsplan als Bauland ausgewiesen und teilweise schon vor 2017 bebaut. Somit kann die vorliegende Planung als eine Maßnahme zur Nachverdichtung im Innenbereich und Nutzung von bestehendem Flächenpotential gesehen werden, sodass der Flächenverbrauch als weniger gravierend als im Außenbereich betrachtet werden kann.

Wie viel Prozent des zur Verfügung stehenden Kontingents, das der Stadt Waldsassen für die nächsten 20 Jahre zur Verfügung steht, in Anspruch genommen wird, muss auf Bebauungsplanebene ermittelt werden (neue Flächeninanspruchnahme nach 2017). Jedoch wird mit den erwarteten Zuzügen auch eine weitere Steigerung des Flächenkontingents gerechnet, sodass dies lediglich eine Augenblick-Betrachtung darstellt.

- Da die Stadt Waldsassen mit der hier durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplans Deckblatt Nr. 16 im Parallelverfahren zur Änderung des Bebauungsplans „Gelände ehem. Klinkerfabrik mit Hart-Areal“ mit Deckblatt Nr. 2 ausgewiesene Flächen wieder einer naturverträglichen Nutzung zurückführt (ca. 3,7 ha) und nur bereits als Bauland ausgewiesene Flächen nutzbar macht, wird die Erheblichkeit als **gering** angesehen.

<sup>1</sup> BayLfStat 2021: Statistische Berichte – Einwohnerzahlen am 31. März 2021. [https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/veroeffentlichungen/statistische\\_berichte/a1200c\\_202141.pdf](https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/veroeffentlichungen/statistische_berichte/a1200c_202141.pdf) (aufgerufen am 29.03.2022).

**Ergebnis – Erheblichkeit der Beeinträchtigung** **Gering**

### **2.2.9 Wechselwirkungen und Summenwirkungen bei Durchführung der Planung**

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereichs.

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

Ohne Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans würden bei Nichtdurchführung der Ausweisung des Geltungsbereiches als Gewerbegebiet sowie Grünflächen und Flächen für den Verkehr (Parkplatz), weiterhin gewerblich als Brachflächen genutzt, mit sämtlichen negativen Auswirkungen auf Boden, Fläche, Wasser, Tiere und Pflanzen.

Das geplante Gebiet ist aus städtebaulicher Sicht, unter Berücksichtigung aller Einflussfaktoren, als günstig anzusehen.

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

#### **2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Hinsichtlich der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen zum Schutzgut Boden und Fläche gilt es, vor allem durch die neue Bebauung eine möglichst geringe Versiegelung des Bodens zu verursachen. Dies beeinflusst ebenso das Schutzgut Wasser, da durch die Versiegelung ein negativer Einfluss auf die Grundwasserneubildung ausgeübt wird. Zusätzlich ist es hierbei wichtig, das anfallende Regenwasser der befestigten Flächen, wenn möglich, auf dem Grundstück selbst zu versickern.

Die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Eingrünung an sich beeinflusst das Schutzgut Klima und Luft (Frischluftgewinnung) 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.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter wird nicht gesehen.

Die Erholungsfunktion wird nicht weiter beeinträchtigt. Durch Sicherung von Lärmschutzmaßnahmen und Lärmkontingentierung des bereits bestehenden und geplanten Gewerbegebietes wird das Schutzgut Mensch ausreichend berücksichtigt.

Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes sollen die negativen Auswirkungen minimieren. Entsprechende Festsetzungen werden im Rahmen des Verfahrens zur Bauleitplanung geklärt.

#### **2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich**

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes herangezogen. Der für diesen Eingriff erforderliche Ausgleich liegt voraussichtlich bei ca. 0,3 ha. Der Ausgleich wird intern und extern erbracht. Die Ausgleichsflächen werden auf Bebauungsplanebene dargestellt.

## **2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Innerhalb des Gebietes wurden auf Basis des Flächennutzungsplans alternative Standorte / Entwicklungsräume untersucht. Unter den gegebenen Umständen wurden jedoch keine Alternativen gefunden.

- Gute Erreichbarkeit der Flächen;
- Technische Eignung auf Grund von Lage und Anbindung;
- Anschluss an bereits bestehendes Gewerbe;
- Nähe zum Ortskern;

All diese Kriterien werden durch den Standort innerhalb des Geländes der ehemaligen Klinkerfabrik / Hart-Areal erfüllt.

## **2.6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ. Entsprechend der Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung wurde die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs entsprechend auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durchgeführt. Artenschutzrechtliche Belange und auch Lärmbelastung ist im Rahmen der Bebauungsplanung detailliert zu prüfen.

## **2.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Da diese geplante Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen.

## **2.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Bereich ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Gewerbe-, Sonder-, Misch-, Wohn- und Grünflächen ausgewiesen. Bei der vorgesehenen Änderung der Nutzungsart in ein Gewerbegebiet, Sondergebiet, Grünflächen sowie Verkehrsflächen (Parkplatz) wird die Intensität der Nutzung im Hinblick auf die Versiegelung in Teilbereichen günstiger.

Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Durch eine intensive Durchgrünung und Einhaltung allgemein gültiger artenschutzrechtlicher Gesetze sowie Berücksichtigung der Umweltschutzgüter, werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen.

**Tabelle 1: Zusammenfassung der Schutzgüterbewertung**

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
<i>Boden</i>	Gering
<i>Wasser</i>	Gering
<i>Klima / Luft</i>	Gering
<i>Arten und Lebensräume</i>	Gering
<i>Mensch (Lärm/Erholung)</i>	Gering

# Begründung mit Umweltbericht

## Stadt Waldsassen

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan  
16. Änderung

In der Fassung vom 18.09.2023

<i>Landschaftsbild</i>	Gering
<i>Kultur- und Sachgüter</i>	Nicht betroffen
<i>Fläche</i>	Gering

Der gewählte Standort für die geplanten Nutzungsänderungen / Ausweisungen wird von der Stadt Waldsassen als für die Umwelt verträglichste Standorte erachtet.