

Stadt Tirschenreuth  
Maximilianplatz 35  
95643 Tirschenreuth

## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB

### 35. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung

im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Rosall

Endfassung vom 27.05.2021

### Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Der Stadtrat der Stadt Tirschenreuth hat in seiner Sitzung am 28.01.2021 die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans beschlossen, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Ortsteils Rosall zu gewährleisten. Der Bereich wird zukünftig als Dorfgebiet (MD) entsprechend §5 BauNVO dargestellt.

Mit dieser Bauleitplanung reagiert die Stadt auf den Bedarf an Wohnbaufläche im ländlichen Raum und schafft zugleich eine wichtige Grundlage für die weitere nachhaltige Entwicklung des Ortsteils.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst ca. 15 ha und die folgenden Flurstücke, z.T. als Teilflächen:

4	7	10	13	13/1	15	16	18	19	22
23	24	27	28	29/2	29/3	30	31 TF	32	33
34	34/1	35	36	37	42	43	44	44/7	44/8
44/9	44/11	44/12	45	46	49	50	57 TF	57/2	58
59	60	60/2	87	97	98	99 TF	99/1	121/2	138
138/1	150 TF	360	376						

Die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

### Gesetzliche Grundlage

Die Baurechtschaffung erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan stellt für den Geltungsbereich der Änderung derzeit im Wesentlichen Einzelgehöfte bzw. Splitterbebauung sowie landwirtschaftliche Fläche dar. Zukünftig erfolgt die Darstellung eines Dorfgebietes (MD) mit zugeordneten Ausgleichsflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen.

Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wurde mit Beschluss des Stadtrats Tirschenreuth vom 27.05.2021 in der Fassung vom 27.05.2021 festgestellt

### Verfahrensablauf

#### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 28.01.2021 die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 13.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

#### 2. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung in der Fassung vom 14.12.2020 hat in der Zeit vom 15.02.2021 bis 19.03.2021 stattgefunden.

### 3. frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung in der Fassung vom 14.12.2020 hat in der Zeit vom 15.02.2021 bis 19.03.2021 stattgefunden.

### 4. Beteiligung der Behörden

Zu dem Entwurf der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung in der vom Stadtrat am 25.03.2021 gebilligten Fassung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.04.2021 bis 14.05.2021 beteiligt.

### 5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung in der vom Stadtrat am 25.03.2021 gebilligten Fassung vom 25.03.2021 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.04.2021 bis 14.05.2021 öffentlich ausgelegt.

### 6. Feststellungsbeschluss

Die Stadt Tirschenreuth hat mit Beschluss des Stadtrates vom 27.05.2021 die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans in der Fassung vom 27.05.2021 festgestellt.

## **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Als Teil der Begründung wurde der Umweltbericht gem. § 2a BauGB verfasst. Er enthält Aussagen über die Ziele des Umweltschutzes, zu den einzelnen Schutzgütern vor und nach der Durchführung der Planung sowie zu Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsbedarf. Aussagen zu Planungsalternativen und eine allgemeinverständliche Zusammenfassung vervollständigen den Umweltbericht.

Der Geltungsbereich liegt nicht im Bereich von

- Internationalen Schutzgebieten wie Biosphärenreservaten
- Europäischen Schutzgebieten wie Natura 2000-Gebiete (FFH und SPA)
- Nationale Schutzgebiete wie Nationalparke, Naturparke, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete
- Schutzgebiete Wald
- Wasserschutzgebiete.

Der Süden befindet sich innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Flächen der Biotopkartierung (Flachland) sowie des Arten- und Biotopschutzprogramms sind durch die Planung nicht betroffen.

Rosall befindet sich innerhalb der Kormoranallgemeinverfügung sowie innerhalb der ABSP Naturraumziele „Waldsassener Schiefergebirge“.

Entsprechend der bisherigen Darstellung im Flächennutzungs- und Landschaftsplan befindet sich Rosall innerhalb eines geplanten Naturdenkmals. Genauere Informationen hierzu bzw. eine tatsächliche Ausweisung als Naturdenkmal liegen jedoch nicht vor.

Sonstige Fachpläne und -programme z.B. zum Wasser- oder Immissionsschutzrecht sowie kommunale Umweltqualitätsziele sind für die vorgesehenen Flächen nicht vorhanden.

Die aufgrund der Planung zu erwartenden, unvermeidlichen Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die bauliche Nutzung zu erwarten sind.

## **Abwägungsvorgang**

### **Öffentlichkeitsbeteiligung**

Der Vorentwurf sowie der Entwurf der Planung lagen in den oben genannten Zeiträumen bei der Stadt Tirschenreuth zur Einsicht öffentlich aus.

Von Seiten der Bürger wurde im Rahmen frühzeitigen und regulären Beteiligung keine Stellungnahmen abgegeben.

## **Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden**

### Belange des Bauplanungsrechts:

Die Abteilung Bauverwaltung am Landratsamt merkte an, dass die Darstellungsdichte für den Flächennutzungsplan zu tief aufgearbeitet wurde. Da die Darstellung jedoch analog der bisherigen Darstellung erfolgt ist, wurde diese Darstellung ohne Reduzierung beibehalten. Die Darstellung der Grünflächen wurde als schwer ablesbar kritisiert, weshalb die Signaturen zum Entwurfsstand klarer hervorgehoben wurden. Die Darstellung der Nutzungen entsprechend der PlanzV wurde soweit möglich berücksichtigt.

### Landwirtschaftliche Belange

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten spricht die Überplanung von landwirtschaftlich genutzten Flächen an, weitere Flächen für den naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleich sollen nicht überplant werden. Diesem Einwand wurde mit der Planung bereits Rechnung getragen, da der notwendige Ausgleich bereits im unmittelbaren Anschluss an die einzelnen Baufelder vorgesehen wurde.

Die Existenz der vorhandenen land- und forstwirtschaftlichen Betriebe im Ort darf durch die Planung nicht eingeschränkt werden. Durch die Ausweisung eines Dorfgebietes ist dies gewährleistet.

### Bedarfsbegründung

Für die Planung neuer Siedlungsflächen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich ist ein Bedarfsnachweis zu führen. Die Bedarfsbegründung wurde in Abstimmung mit Herrn Dichtler/Regierung der Oberpfalz ergänzt und ausgearbeitet.

## **Abwägung mit möglichen Planungsalternativen**

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden alternative Entwicklungsräume für die ergänzende Bebauung untersucht.

Die Stadt Tirschenreuth beabsichtigt die Ordnung des Bestandes inkl. Eröffnung von Entwicklungsperspektiven für die Weiter- und Nachnutzung der Bestandsgebäude in Kombination mit der Schaffung von geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten, die die Ortsentwicklung positiv fördern sollen.

Die gewählten Flächen hierfür haben unter Beachtung der natürlichen Grundlagen sowie der Naturraumausstattung in der Gesamtschau das geringste Eingriffs-Potenzial und bieten ein schlüssiges städtebauliches Konzept, weshalb diese Standortalternative gewählt wurden.

In den Bereichen, in denen lediglich der bereits vorhandene Bestand eine Gebietstypik zugewiesen wurde, kann die Alternativenprüfung entfallen.