

# Stadt Waldershof

## Vorhabenbezogene Neuaufstellung des Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Waldershof“

---

### Begründung

Verfahrensstand Vorentwurf  
20.06.2024

In fachlicher Begleitung der Stadt Waldershof erstellt durch:

**Enderweit+Partner GmbH**   
HOCHBAU · STÄDTEBAU · PROJEKTENTWICKLUNG  
MÜHLENSTRASSE 31 · 33607 BIELEFELD · TELEFON: 0521/966620  
E-MAIL: STADTPLANUNG@ENDERWEIT.DE · WWW.ENDERWEIT.DE

## **Teil I: Begründung**

### **Inhaltsverzeichnis**

#### **1. Allgemeines**

#### **2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets**

#### **3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung**

- 3.1 Regionalplan
- 3.2 Flächennutzungsplan
- 3.3 Bisheriges Planungsrecht
- 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege
- 3.5 Gewässer, Wasserschutzgebiet und Hochwasserschutz
- 3.6 Bodenschutz und Flächenverbrauch
- 3.7 Altlasten und Kampfmittel
- 3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 3.9 Standortentscheidung

#### **4. Sonstige grundlegende Planungszusammenhänge**

- 4.1 Planungsanlass und -ziele
- 4.2 Grundstücksbelange
- 4.3 Planverfahren

#### **5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen**

- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- 5.3 Verkehr und Erschließung
- 5.4 Immissionsschutz
- 5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur
- 5.6 Freizeit, Erholung und Sport
- 5.7 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und Brandschutz
- 5.8 Sonstige Festsetzungen
- 5.9 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

#### **6. Belange des Umweltschutzes**

- 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
- 6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
- 6.3 Artenschutz
- 6.4 Geländeprofil und Boden

6.5 Gewässer- und Hochwasserschutz

6.6 Klimaschutz und Klimaanpassung

## **7. Umsetzung der Bauleitplanung**

7.1 Bodenordnung

7.2 Flächenbilanz

7.3 Finanzielle Auswirkungen

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

## **8. Verfahrensverlauf und Planentscheidung**

8.1 Verfahrensverlauf

8.2 Planentscheidung

## **Teil II: Umweltbericht** (Gliederung siehe dort)

*Hinweis: Der Umweltbericht wird zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erarbeitet. Auf der Grundlage des Vorentwurfs werden im Rahmen der offiziellen, frühzeitigen Beteiligungen gemäß der §§ 3 (1), 4 (1) und 2 (2) Baugesetzbuch (BauGB) hierfür Inhalte zusammengetragen sowie Untersuchungsziele und -tiefe bestimmt.*

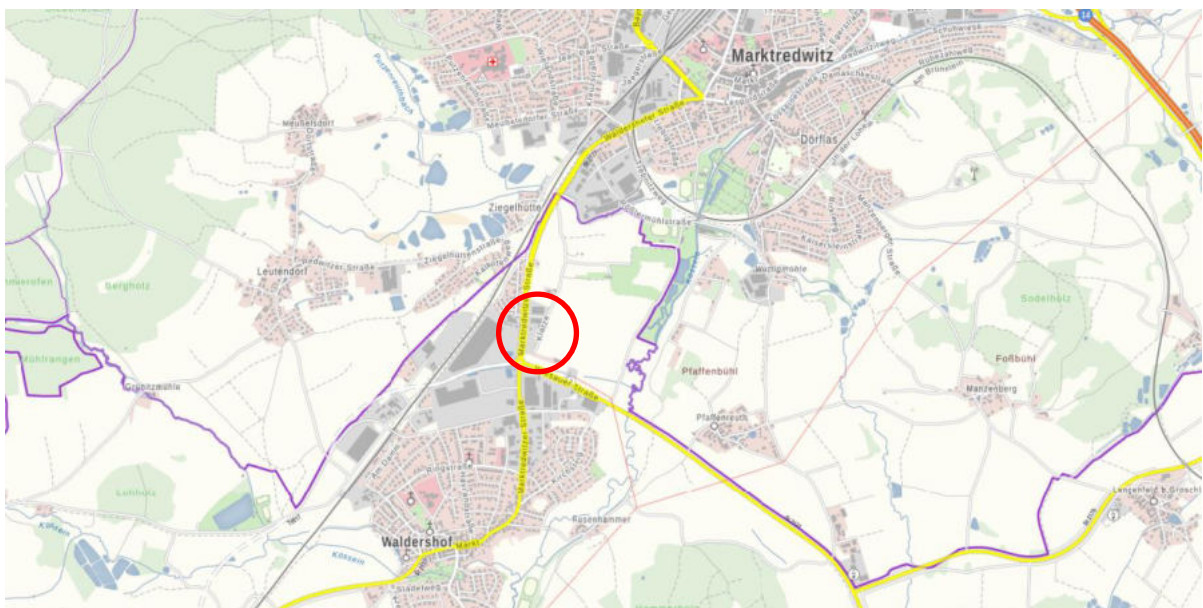
## 1. Allgemeines

Ziel und Anlass der vorliegenden Planung ist es, in Waldershof im Oberpfälzer Landkreis Tirschenreuth östlich der Marktrechwitz Straße die Fläche eines bestehenden Autohändlers Planungsrecht für ein Nahversorgungszentrum mit Lebensmittelmarkt und dazugehörigen Konzessionär (Bäcker), einen Getränkemarkt, einen SB-Drogeriemarkt sowie einen Discountmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 3.670 m<sup>2</sup> zu ermöglichen. Ziel der Planung ist es, das Nahversorgungsangebot in Waldershof zu stärken.

Angesichts der aus Sicht der Stadt Waldershof zu optimierenden Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie der zentralen Lage im Ortsinneren, gut angebunden über eine der verkehrlichen Hauptachsen, besteht für die angestrebte Nutzung an diesem Standort ein sehr gutes Entwicklungspotenzial.

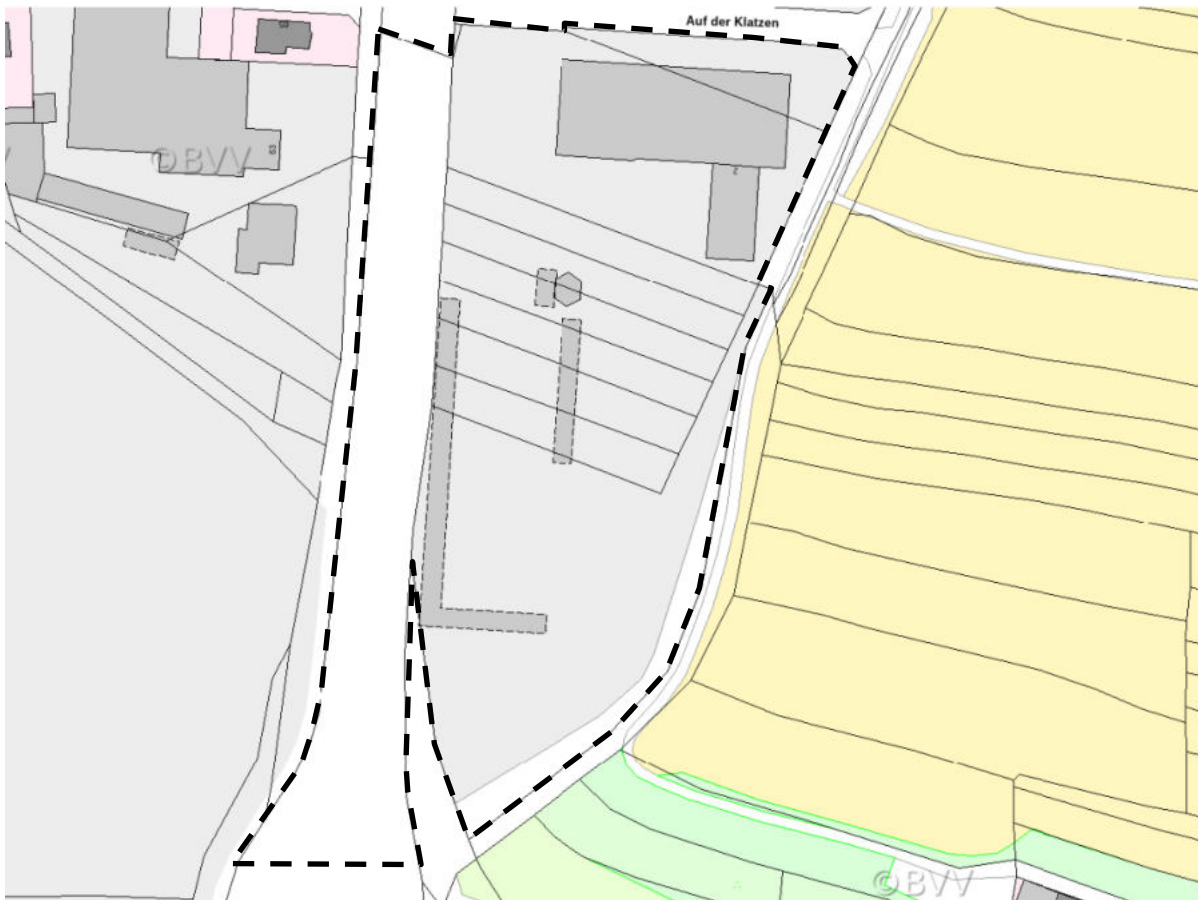
Veranlasser der Planung ist die WS-Gewerbebau GmbH aus Uhlstädt-Kirchhasel. Die WS-Gewerbebau GmbH beabsichtigt als Vorhabenträger die Errichtung des Nahversorgungszentrums. Auf der aktuell planungsrechtlich als *Gewerbegebiet* ausgewiesenen Fläche befindet sich bislang ein Autohändler. Im nördlichen Bereich liegt ein eingeschossiges Gebäude und südlich dazu eine Außenfläche, die als Abstell- und Verkaufsfläche der Autos dient. Das Vorhaben soll zukünftig entsprechend der Planungsabsicht als Vorhabenfläche - Nahversorgungszentrum festgesetzt werden, auf der unterschiedliche Marktplächen entstehen.

Mit der vorhabenbezogenen Neuaufstellung „Nahversorgungszentrum Waldershof“ des bestehenden Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet östlich der Marktrechwitz Straße“ sind die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die städtebaulich geordnete Entwicklung eines Nahversorgungszentrums zu schaffen. Das Planverfahren wird im sogenannten Vollverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt. Nach der Sammlung weiterer Inhalte und Abstimmungen zur Untersuchungstiefe im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen wird der Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplans erstellt. Die Gesamtfläche des zu überplanenden Gebietes beträgt mit Einbindung angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen ca. 21.173 m<sup>2</sup>.



**Abbildung 1:** Übersichtsplan weiteres Umfeld (Plan genordet, unmaßstäblich; ergänzt um rote Einkreisung des Plangebiets)

Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>, abgerufen am 12.10.2023



**Abbildung 2:** Übersichtsplan näheres Umfeld (Plan genordet, unmaßstäblich; ergänzt um schwarze Abgrenzung des Plangebiets)

Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>, abgerufen am 12.10.2023

## 2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

Das Plangebiet der vorhabenbezogenen Neuaufstellung des Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Waldershof“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,1 ha. Dies betrifft das eigentliche ca. 1,6 ha große Vorhabengrundstück und ca. 0,5 ha öffentliche Verkehrsfläche.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße Klatze,
- im Osten durch die Straße Klatzenweg
- im Süden durch eine straßenbegleitende Grünfläche
- im Westen durch die Marktreidwitzer Straße.



**Abbildung 3:** Luftbild (Bild genordet, unmaßstäblich; ergänzt um rote Abgrenzung des Plangebiets)

Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>, abgerufen am 12.10.2023

## 2.a | Plangebiet

Das Plangebiet lässt sich in zwei Bereiche untergliedern, die Fläche des Autohändlers und die öffentliche Verkehrsfläche. Die Bestandszufahrt geht im Norden von der Anliegerstraße „Klatze“ ab.

Auf der Fläche des Autohändlers liegt im Norden ein eingeschossiges Gebäude, das hauptsächlich vom Autohändler als Verkaufsraum genutzt wird. Zusätzlich wird im Gebäude ein Dienst für professionelle Autopflege betrieben.

Südlich des genannten Gebäudes erstreckt sich eine Abstell- und Verkaufsfläche des Autohändlers. In diesem Bereich befinden sich die zu verkaufende Autos, und vereinzelt Bäume sowie zeltartige Überdachungen. Im südlichen Bereich der Außenfläche liegt eine ungenutzte Restfläche brach.

Zwischen dem Bereich des Autohändlers und der öffentlichen Verkehrsfläche (Marktredwitzer Straße) verläuft straßenbegleitend eine Grünfläche mit Baumbestand.

## 2.b | Umfeld

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Waldershof im Übergang zu Marktrechwitz. Erschlossen wird die Vorhabenfläche derzeit durch die bereits erwähnte Marktredwitzer Straße, von der aus die Anliegerstraße „Klatze“ führt. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Marktredwitzer Straße (St 2117) beträgt in diesem Bereich 60 km/h.



Die gewerbliche Struktur setzt sich nördlich und westlich des Plangebiets fort. Hier finden sich unter anderem kleinere bis sehr große Gewerbehallen mit zumeist stark versiegelten Außenflächen, die als Abstell- und Stellplatzflächen dienen. Nordwestlich des Plangebiets schließt an die gewerbliche Struktur unmittelbar eine Wohnsiedlung an. Im Osten schließt sich die freie Landschaft mit Ackerflächen an. Südlich des Plangebiets befindet sich ein Kreisverkehr, der die beiden Staatsstraßen Marktredwitzer Straße und die Wiesauer Straße miteinander verbindet. Zurzeit befindet sich die Ortsumgehung St 2177 (neu) im Bau, welche als neuer Arm westlich auf den Kreisverkehr geführt wird. Südlich des Kreisverkehrs befinden sich die beiden Gewerbegebiete „Kirchsteig“ und „An der Bahn“.

## 2.c | Topographie

Die Vorhabenfläche liegt im zentralen Bereich auf ca. 540 m über Normalhöhennull (ü.NHN). Sie fällt von Ost nach West von ca. 541 auf ca. 539 m ü.NHN ab. Auf der Nord-Süd-Achse ist kein wesentliches Gefälle vorhanden. Lediglich in der südlichsten Spitze fällt das Gelände nach Süden um ca. 1 m auf 539 m ü.NHN ab.

Die Marktredwitzer Straße liegt ca. 1 m tiefer als die Vorhabenfläche. Die Böschung befindet sich unmittelbar nach der westlichen Grundstücksgrenze.



**Abbildung 4:** Blick von der Marktredwitzer Straße auf die Böschung der Vorhabenfläche

Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>, abgerufen am 12.10.2023

## 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

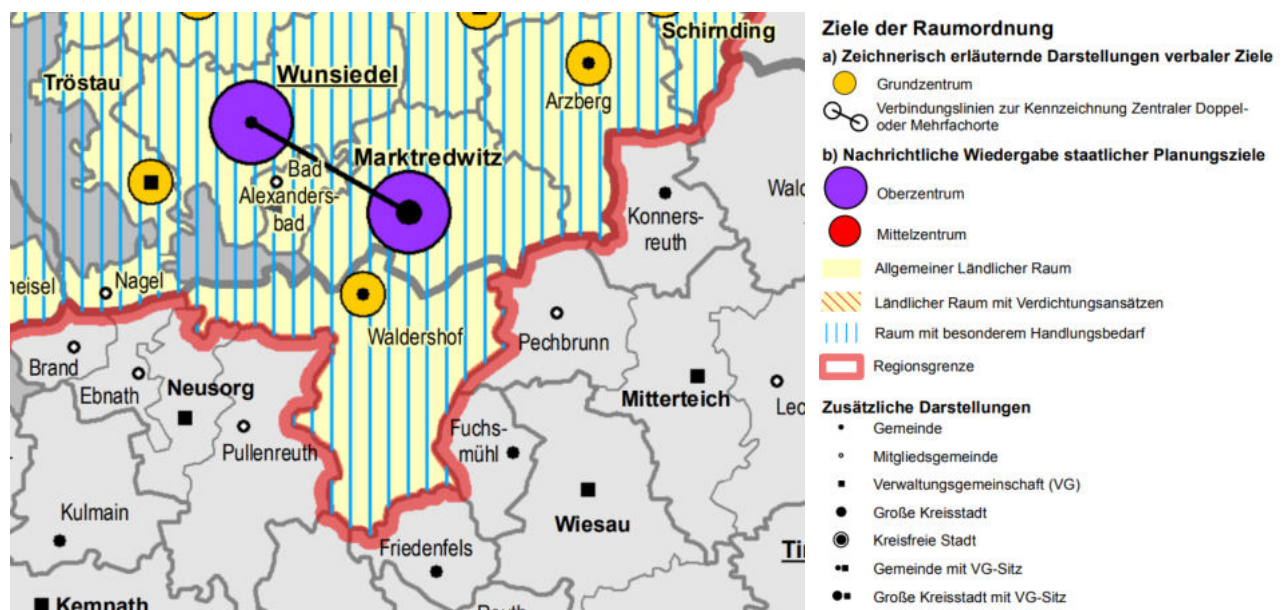
### 3.1 Regionalplan

Im Regionalplan der Planungsregion Oberfranken-Ost, Teilkarte 1 „Raumstruktur“ ist die Stadt Waldershof als *Grundzentrum* im ländlichen Raum und als *Raum mit besonderem Handlungsbedarf* dargestellt. Das nächstgelegene *Oberzentrum* stellt die nördlich benach-

barte Kreisstadt Marktredwitz dar. Die Zielkarten „Siedlung und Versorgung“, „Natur, Landschaft und Erholung“, „Bodenschätze“ und „Windenergie“ treffen keine unmittelbaren Aussagen zum Plangebiet.

Südlich des Stadtgebiets von Waldershof befindet sich die Regionsgrenze. Hieran schließt die Planungsregion Oberpfalz an Waldershof an.

Ob die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums, wie es die Planung vorsieht, Konflikte gegenüber dem Regionalplan oder Landesentwicklungsprogramm hervorruft, ist innerhalb der Beteiligungen des Bauleitplanverfahrens und im Rahmen der weiteren, parallelen Vorhabenentwicklung zu klären.



**Abbildung 5:** Auszug Regionalplan Teilkarte Raumstruktur (Bild genordet, unmaßstäblich)

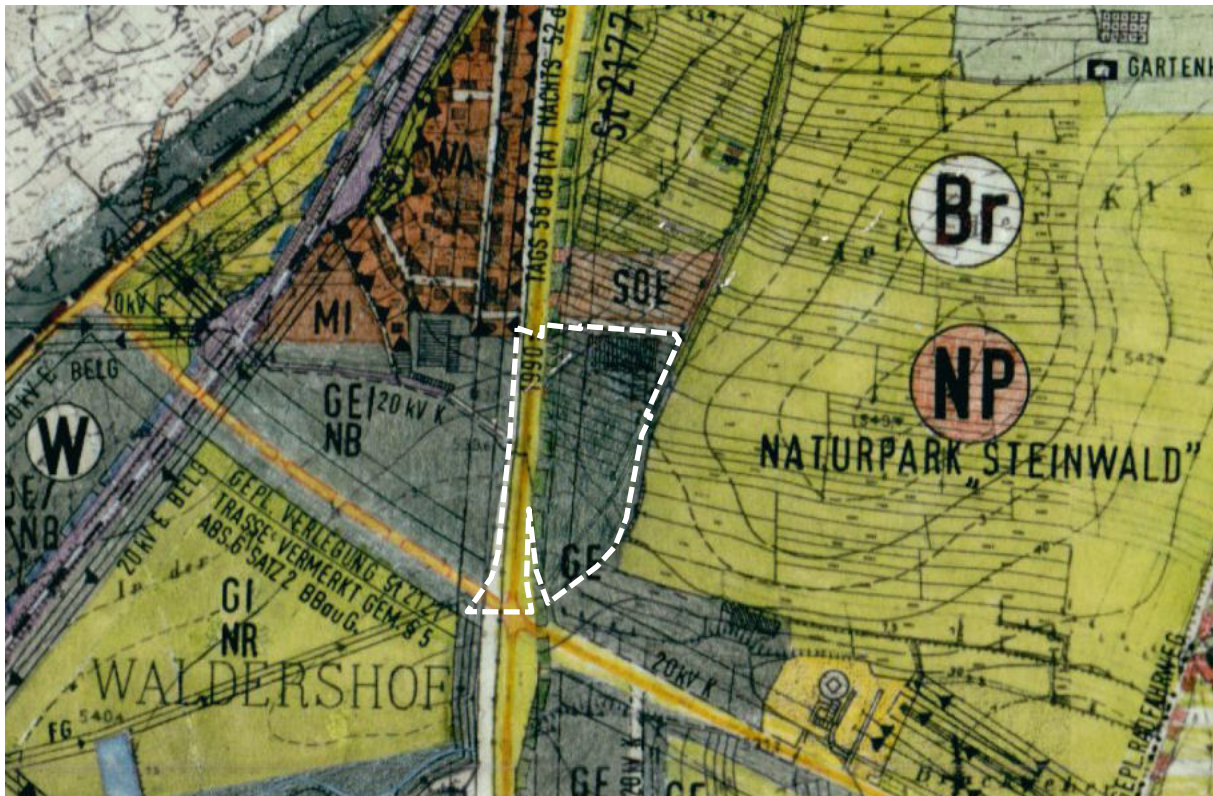
Quelle: [https://www.planungsverband-oberfranken-ost.de/wp-content/uploads/2022/07/karte\\_oberfranken\\_ost\\_raumstruktur.pdf](https://www.planungsverband-oberfranken-ost.de/wp-content/uploads/2022/07/karte_oberfranken_ost_raumstruktur.pdf); abgerufen am 16.10.2023

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Waldershof aus dem Jahre 1982 stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf der Vorhabenfläche eine *Gewerbliche Baufläche (G)* dar.

Im Westen verläuft mit der Marktredwitzer Straße eine Hauptverkehrsstraße.





**Abbildung 6:** Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Waldershof (Plan genordet, unmaßstäblich; weiße Plangebietsabgrenzung ergänzt)

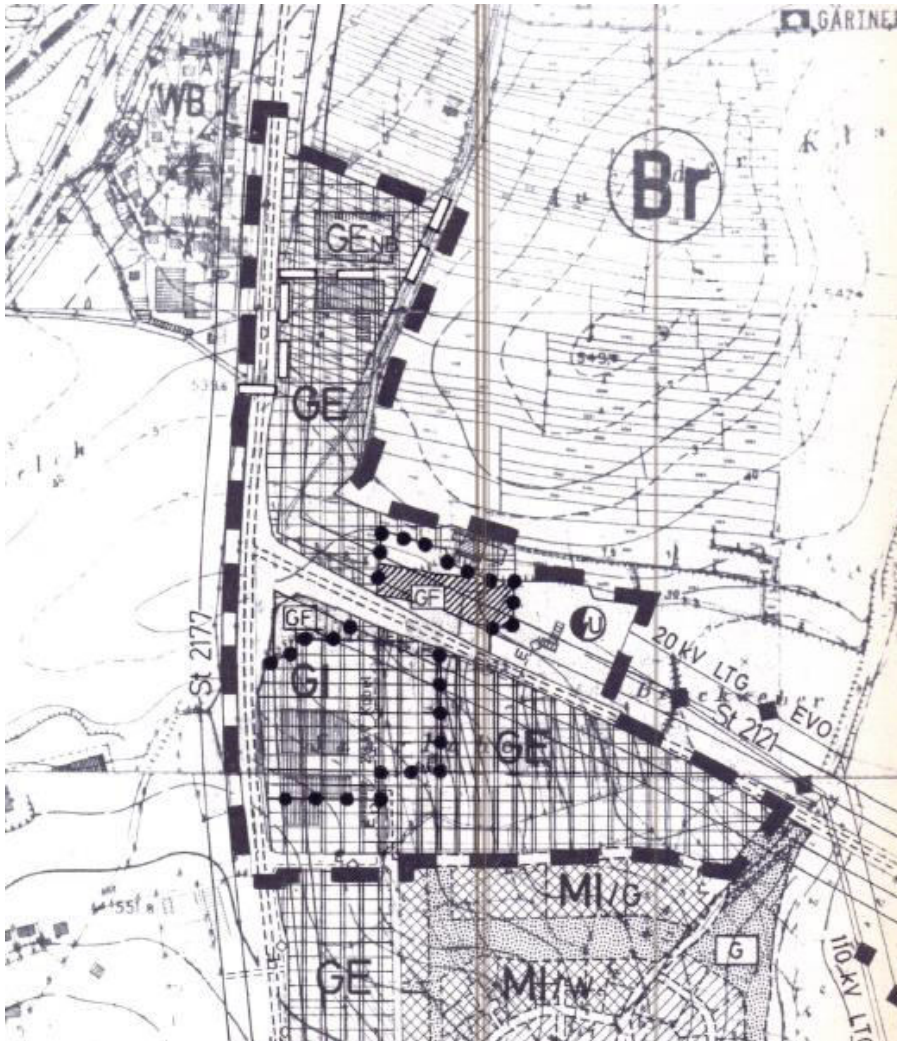
Quelle: Stadt Waldershof

Da der angestrebte Nahversorgungstandort nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt ist, ist dieser im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zu ändern oder im zeitlichen Zusammenhang neu aufzustellen. Zielsetzung wird sein, hier einen zur neuen Nutzung passenden Gebietscharakter festzulegen. Dies könnte der eines „Sondergebiets Handel“ sein.

Innerhalb der Beteiligungen des Bauleitplanverfahrens und im Rahmen der weiteren, parallelen Vorhabenentwicklung ist zu klären, wie auf Flächennutzungsplanebene zu verfahren ist. Dies betrifft neben der inhaltlichen Bewertung des vorliegenden Planfalls auch aktuelle Abläufe, die im Zusammenhang mit der allgemeinen Überarbeitung des wirksamen Flächennutzungsplans stehen.

Im Ergebnis wird die vorliegende Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen sein.

### 3.3 Bisheriges Planungsrecht



**Abbildung 7:** Ausschnitt Gewerbe- und Industriegebiet „Östlich der Marktrechwitz Strasse“ (Plan genordet, unmaßstäblich)

Quelle: Stadt Waldershof

Für den Geltungsbereich liegt der seit 1972 rechtskräftige Bebauungsplan mit der Bezeichnung Gewerbe- und Industriegebiet „Östlich der Marktrechwitz Strasse“ vor. Planerisch ist die Vorhabenfläche derzeit als *Gewerbegebiet* (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Nördlich grenzt die flächenhafte Festsetzung eines *Gewerbegebiets mit Nutzungsbeschränkung* an.

Die Auswirkungen auf die bestehenden Rechtsverhältnisse werden zusätzlich unter Punkt 4.3 „Planverfahren“ und 7.4 „Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse“ behandelt. Ergänzend wird auf diese Punkte verwiesen.



### 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

#### 3.4a | Landschaftsplan

Der Landschaftsplan bildet die Grundlage für die Entwicklung, den Schutz und die Pflege der Landschaft und ihrer Bestandteile außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne.

Der östlich angrenzende Bereich wird im Landschaftsplan als *Acker* festgelegt.



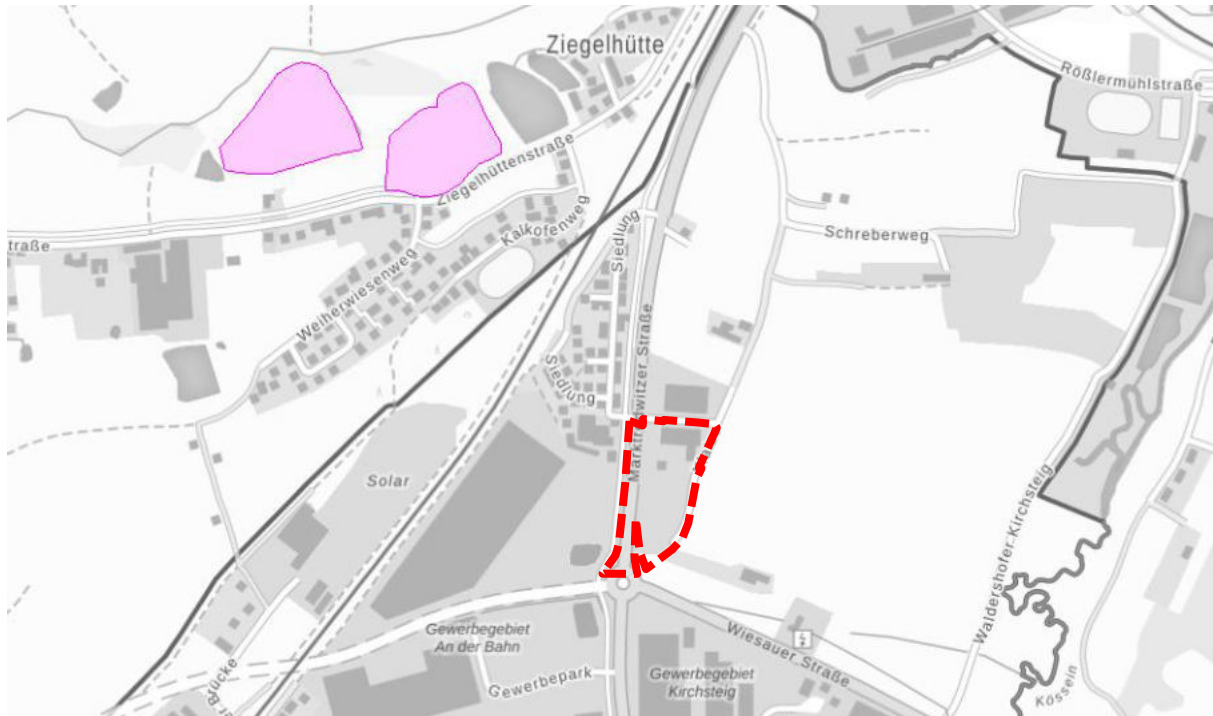
**Abbildung 8:** Landschaftsplan Stadt Waldershof (Plan genordet, unmaßstäblich; ergänzt um rote Gebietseingrenzung)

Quelle: Stadt Waldershof

#### 3.4b | Biotopverbundflächen und Flächen mit sonstigem Schutzstatus

Innerhalb des Plangebiets liegen keine Biotopverbundflächen oder Flächen mit sonstigem Schutzstatus vor.

Ca. 500 m nordwestlich des Plangebiets befindet sich der geschützte Landschaftsbestandteil „Teiche bei der Ziegelhütte“ (ID: LB-00793).



**Abbildung 9:** Geschützte Landschaftsbestandteile (Plan genordet, unmaßstäblich; ergänzt um rote Gebietseingrenzung)

Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>, abgerufen am 24.11.2023

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das in ca. 4,3 km westlich gelegene FFH-Gebiet „*Luisenburg, Gipfel der Großen Kösseine und Kleines Labyrinth*“ (ID-Code Bayern: 5937-304). Eine Beeinträchtigung der vorgenannten geschützten Gebiete ist aufgrund der Entfernungen nicht zu erwarten.

Ganz Waldershof sowie die umgrenzenden Kommunen liegen innerhalb des Naturparks „Steinwald“.

### 3.4c | Eingriffe in Natur und Landschaft / Artenschutz

Dadurch, dass das Plangebiet bereits heute durch die Bestandsbauten sowie Aufstell- und Fahrflächen nahezu vollständig versiegelt ist, wird es im Grundsatz nur zu geringen Eingriffen in Natur und Landschaft kommen. Diese betreffen ggf. entfallende Einzelbäume und die zukünftige Nutzung der Fläche in der Südspitze für Stellplätze und Zufahrten. Negative Auswirkungen im Hinblick auf den Artenschutz sind derzeit keine bekannt.

Die Auswirkungen der Planung und die mit Naturschutz und Landschaftspflege verbundenen Maßnahmen werden unter Punkt 6.2 *Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung* behandelt. Hinsichtlich des Artenschutzes wird auch auf Punkt 6.3 *Artenschutz* verwiesen.

## 3.5 Gewässer, Wasserschutzgebiete und Hochwasserschutz

### 3.5a | Gewässer

Innerhalb des Plangebiets ist kein Gewässer vorhanden.

In ca. 500 m östlicher Richtung verläuft parallel der Bach „Kössein“. 500 m nordwestlich des Plangebiets befinden sich verschiedene Teichanlagen.

Aus dem Plangebiet heraus wird kein Niederschlagswasser direkt in Gewässer eingeleitet. Auch wird bislang kein Niederschlagswasser zurückgehalten. Es ist nicht zu erwarten, dass die entsprechende Abwassermenge zunehmen wird. Aktuell sind keine relevanten Beeinträchtigungen bei der Ableitung und Rückhaltung bekannt.

### **3.5b | Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich nicht in Bereichen von festgelegten Wasser-, Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten.

### **3.5c | Hochwasserschutz**

Hochwasser ist durch die vorgenannten Gewässer aufgrund der Entfernung und Topographie nicht zu erwarten. Auch sind keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen für diesen Bereich gesichert oder festgesetzt. Hierdurch ist gewährleistet, dass von den Niederschlagsmengen im Plangebiet keine negativen Auswirkungen für das Umfeld ausgehen.

Ergänzend wird auf Punkt 6.5 „Gewässer- und Hochwasserschutz“ verwiesen.

### **3.5d | Starkregen**

Eine Starkregengefahrenkarte liegt für das Plangebiet nicht vor. Auch liegen keine Erkenntnisse für erforderliche Maßnahmen auf Ebene der Bauleitplanung vor.

## **3.6 Bodenschutz und Flächenverbrauch**

### **3.6a | Bodenschutz**

Die Bodenübersichtskarte 1:200.000 Bayern stellt für das Plangebiet den vorherrschenden Bodentyp *Braunerde und podsolige Braunerden* dar.

Durch die bisherige Nutzung ist das Plangebiet durch eine starke Versiegelung geprägt. Da hier eine Maßnahme der Innenentwicklung vorliegt, werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen. Daher werden auch keine Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Für das Plangebiet existieren keine kleinmaßstäbigen hydrogeologischen Kartenwerke. Grundwassermessstellen sind ebenfalls hier und im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden.

### **3.6b | Flächenverbrauch**

Für Böden gilt gemäß § 1a (2) Baugesetzbuch (BauGB) der Vorsorgegrundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, wobei die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Dabei sind Böden, die die Bodenfunktionen nach § 2 (2) Nr. 1 und 2 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) im besonderen Maße erfüllen (§ 12 (8) Satz 1 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung), besonders zu schützen.



Die öffentliche Erschließung ist durch die Marktrechwitzter Straße sowie die Straße Klatze bereits vorhanden. Das Vorhaben beansprucht mit Ausnahme der Südspitze bereits vollständig gewerblich genutzte Flächen. Es werden somit keine neuen Flächen überplant. Daher wird dem in § 1a (2) BauGB verankerten Vorsorgegrundsatz entsprochen. Im Übrigen wird im Hinblick auf den Flächenverbrauch auch auf den Punkt 3.10 *Standortentscheidung* verwiesen.

### **3.7 Altlasten und Kampfmittel**

#### **3.7a | Altlasten**

Im Plangebiet sind bislang keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen bekannt.

#### **3.7b | Kampfmittel**

Hinweise auf Kampfmittel sind im gesamten Plangebiet und im näheren Umfeld nicht bekannt.

Folgender allgemeiner Hinweis ist aber vorsorglich in die Begründung und Plankarte als Hinweis aufgenommen worden:

*„Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.“*

### **3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt. Auch befinden sich hier und im Umfeld keine weiteren besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis der Baudenkmäler der Stadt Waldershof vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege enthalten oder kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Zudem bestehen keine Sichtbeziehungen zu Denkmalen.

Soweit erkennbar, werden denkmalpflegerische Belange durch die Planung somit nicht berührt. Auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen wird verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Bodendenkmälern (Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)):

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

*„Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“*

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

*„Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“*

Entsprechende Hinweise zu Bodendenkmalen sind auf der Plankarte aufgeführt.

### **3.9 Standortentscheidung**

Wesentliches Ziel der Planung ist die Ausnutzung eines bereits baulich beanspruchten Gewerbeareals mit dem Ziel der Verortung eines Einzelhandelsstandorts. Hierdurch können eine Neuversiegelung an anderer Stelle vermieden und das Nahversorgungsangebot in Waldershof gestärkt werden.

Das Plangebiet liegt zwischen den Siedlungskernen von Waldershof und Marktredwitz unmittelbar an der Marktredwitzer Straße, die die beiden Städte verbindet. Der Standort bietet hierdurch eine hohe Frequentierung und Erreichbarkeit.

Durch die Lage innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets sind relevante negative Auswirkungen nicht zu erwarten.

In der Gesamtbetrachtung liegt an dem Standort für die Nachnutzung durch ein Nahversorgungszentrum eine besondere Lagegunst vor.

## 4. Planungsziele und Plankonzept

### 4.1 Planungsanlass und -ziele

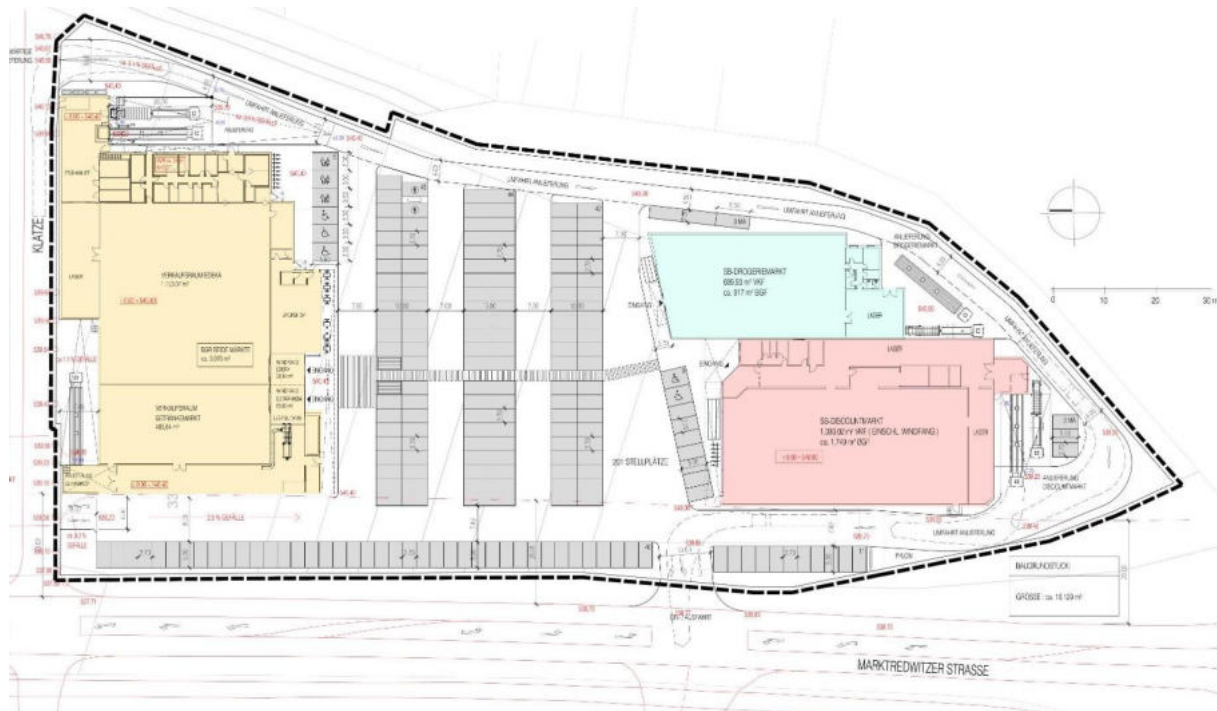
Ziel und Anlass der vorliegenden Planung ist es, in Waldershof an der Marktreidwitzer Straße die bereits gewerblich beanspruchte Fläche für ein Nahversorgungszentrum mit Lebensmittelmarkt und dazugehörigen Konzessionär, einen Getränkemarkt, einen SB-Droge-riemarkt sowie einen Discountmarkt zu überplanen. Im Ergebnis kann dadurch das Nahversorgungsangebot in Waldershof erhalten werden. Das Nahversorgungszentrum stellt einen Ersatz für die bestehende Nahversorgung an der Marktreidwitzer Straße und der Ludwig-Hüttner-Straße dar, mit einer geringfügigen Erweiterung, da ansonsten der Wegfall der Nahversorgung droht.

Darüber hinaus sind damit Arbeitsplätze verbunden.

Durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine entsprechende städtebauliche Neuordnung des Plangebiets geschaffen werden. Weiteres Planungsziel ist, auf der Grundlage einer vorhabenbezogenen Planung die Auswirkungen der neuen Nutzung auf die Umgebung bestmöglich zu minimieren. So ist beispielweise ein reibungsloser Verkehrsfluss auf der Marktreidwitzer Straße als Hauptverkehrsachse im städtischen Gefüge zu gewährleisten.

Durch die vorgenannten Ziele ist im Sinne des § 1 (3) BauGB zur Sicherung der städtischen Planungsziele ein Planungserfordernis an diesem Standort gegeben.

### 4.2 Städtebauliches Konzept und Vorhabenplanung



**Abbildung 10:** Vorhaben- und Erschließungsplan – Vorentwurf Mai 2024 (Plan nicht genordet, unmaßstäblich)  
Quelle: Erhard Soyk, Dipl. Ing. Architekt, Detmold

Der Vorhabenträger plant ein Nahversorgungszentrum, das im Nordteil einen Lebensmittelmarkt mit dazugehörigem Konzessionär (Bäcker) sowie einen Getränkemarkt und im

Südteil einen SB-Drogeriemarkt gepaart mit einem Discountmarkt enthalten soll. Vorgesehen sind hierfür somit zwei durch PKW-Parkplätze voneinander getrennte Gebäudekomplexe.

Die Haupt-Ein-/Ausfahrt zum Nahversorgungszentrum vor allem für der PKW-Verkehr der Kunden und Mitarbeiter ist von der Marktreidwitzer Straße aus vorgesehen. Eine untergeordnete Einfahrt und Ausfahrt soll im Bereich der vorhandenen Einfahrt an der Klatze, wie bereits heute vorhanden, beibehalten bleiben. Die Eingänge zu den Märkten orientieren sich zum zentralen Bereich. Für die Anlieferung zu den einzelnen Märkten ist eine einspurige Umfahrt vorgesehen, welche von der Klatze entlang der östlichen Plangebietsgrenze als Umfahrt auf die zentrale Ein-/Ausfahrt der Marktreidwitzer Straße führt. Lediglich die Zufahrt der Anlieferung zum Getränkemarkt im Nordteil ist unmittelbar von der Klatze vorgesehen.

Stellplätze sind zentral zwischen den Gebäuden und im Westen entlang der Marktreidwitzer Straße geplant, um hier die Anbaubeschränkungszone effizient auszunutzen. Die Vorhabenplanung geht von Gebäudehöhen im Norden von ca. 7,10 aus. Dies entspricht ca. 547,5 m über Normalhöhennull. Das südliche Gebäude ist mit einer geringeren Gebäudehöhe von ca. 6,00 m geplant (entspricht ca. 546,1 m ü.NHN).



**Abbildung 11:** Vorhaben- und Erschließungsplan – Vorentwurf Mai 2024 – Nördlicher Gebäudekomplex, Ansicht Süd (unmaßstäblich)

Quelle: Erhard Soyk, Dipl. Ing. Architekt, Detmold



**Abbildung 12:** Vorhaben- und Erschließungsplan – Vorentwurf Mai 2024 – Südlicher Gebäudekomplex, Ansicht West (unmaßstäblich)

Quelle: Erhard Soyk, Dipl. Ing. Architekt, Detmold

### 4.3 Planverfahren

Durch folgende Sachverhalte ist im Sinne des § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) ein Planungserfordernis gegeben:

- Entwicklung eines zukunftsfähigen Nutzungsrahmens zur Sicherung der Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und als Impuls für die Gesamtstadt,



- gutachterliche Prüfung und verbindliche Festsetzungen zum Schutz des Umfelds, hier insbesondere zur Lärminderung im Hinblick auf relevante Immissionsorte (Wohnen) sowie
- Prüfung der verkehrlichen Erschließung im Hinblick auf Verkehrsfluss und -sicherheit.

Verfolgt wird hier die vorhabenbezogene Neuaufstellung des seit 1972 rechtskräftigen Bebauungsplans mit der Bezeichnung Gewerbe- und Industriegebiet „Östlich der Markttredwitzer Straße“. Um den Nahversorgungsstandort einerseits mit der gebotenen Rücksicht auf das Umfeld und andererseits unter Einbindung der betrieblichen Interessen entwickeln zu können, wird die Neuaufstellung gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogene Bebauungsplanung durchgeführt. Hierdurch kann die baulich-gestalterische Einbindung in die vorhandene Struktur besonders berücksichtigt werden, es dient der Verankerung der städtebaulichen Ziele sowie der Übernahme von Planungs-, Bearbeitungs-, Herstellungs- und Unterhaltungskosten durch einen Vorhabenträger. Zudem ist die Festschreibung zeitlicher Abläufe möglich. Entsprechende Inhalte können bei einer vorhabenbezogenen Planung im sogenannten *Durchführungsvertrag* verankert werden. Die genauen Inhalte sind bis zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festzulegen.

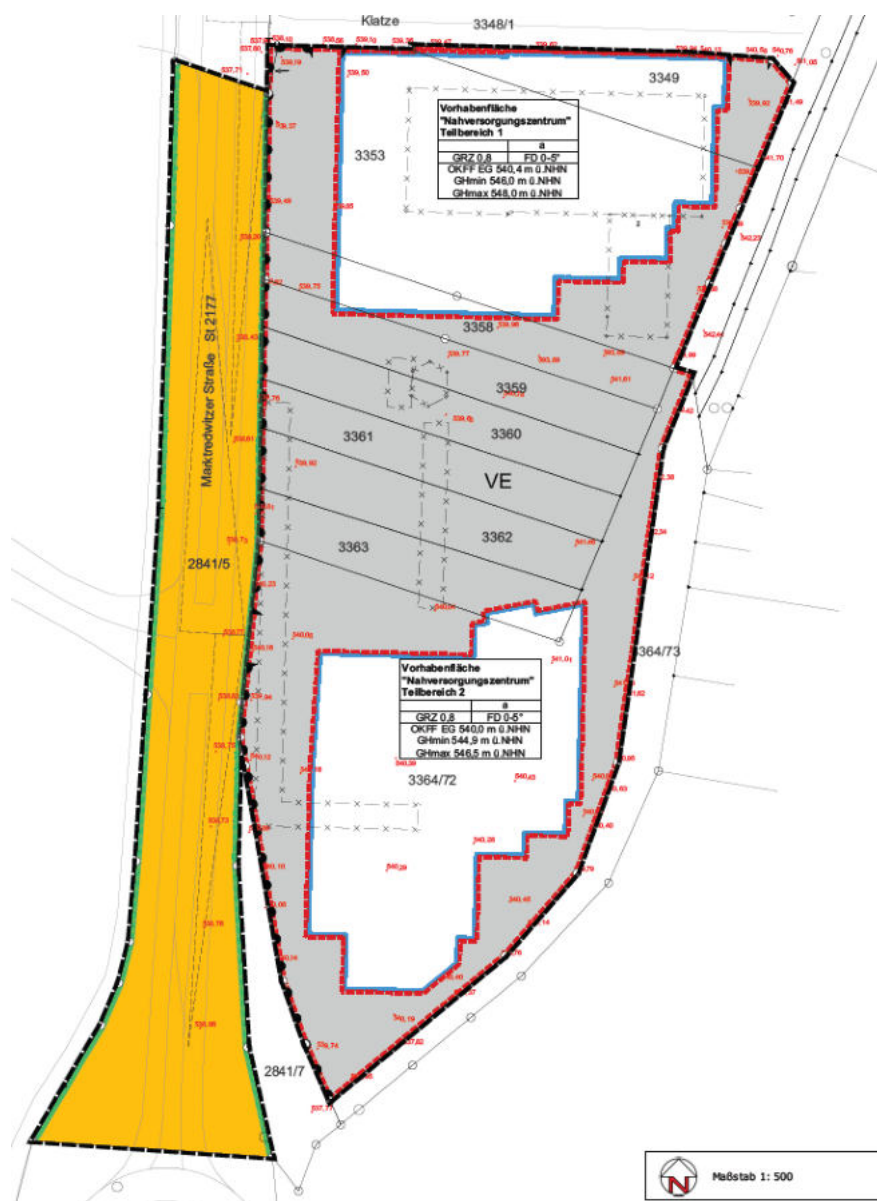
Zur umfassenden Berücksichtigung der bereits zu Beginn der Planung erkennbaren Umweltbelange wird das Planverfahren im Regelverfahren, d. h. im sogenannten Vollverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung durchgeführt. Nach der Sammlung weiterer Inhalte und Abstimmungen zur Untersuchungstiefe im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen wird der Umweltbericht zum Entwurf dieses Bebauungsplans erstellt.

Im Hinblick auf Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse ist darauf hinzuweisen, dass für das Plangebiet und dessen Umfeld der rechtskräftige Bebauungsplan mit der Bezeichnung Gewerbe- und Industriegebiet „Östlich der Markttredwitzer Straße“ vorliegt. Dieser wird in dem durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan berührten Bereich überplant (siehe Punkte 3.4 „Bisheriges Planungsrecht“ und 7.4 „Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse“).

## 5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Waldershof“ sollen in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die künftige städtebauliche Ordnung im Plangebiet und damit für eine angemessene und städtebaulich vertretbare Nutzung entwickelt werden. Die Festsetzungen orientieren sich am Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet wird über die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil der Satzung bestimmt. Ergänzend hierzu wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 (1) BauGB abgeschlossen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird nach § 12 (3a) BauGB in Verbindung mit § 9 (2) BauGB der Bezug zum Durchführungsvertrag festgesetzt. Zulässig sind demnach nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.



**Abbildung 13:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Waldershof“ – Vorentwurf Juni 2024 (Plan genordnet, unmaßstäblich)

Quelle: Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld

## 5.1 Art der baulichen Nutzung

### a) Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans

Grundlegendes Ziel der Stadt Waldershof ist es, bezogen auf den bereits genutzten Standort im Rahmen dieser Bauleitplanung ein vom Vorhabenträger bereits entwickeltes Nahversorgungszentrum planungsrechtlich zu ermöglichen. Im Gegensatz zu einer Angebotsplanung liegt hier somit ein konkretes Vorhaben vor.

Gemäß den Regelungen im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) zum Stand vom 1. Juni 2023 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (über 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF)) im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur in Kerngebieten zulässig (vgl. Punkt 5.3.3 LEP). Für alle Gemeinden ist allerdings eine Abweichung dieser Regelung zulässig, wenn Betriebe eine maximale Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten [VKF-Getränkemarkt bis maximal 800 m<sup>2</sup>].

Aus diesem Grund werden der Getränke- und Lebensmittelmarkt und der Drogerie- und Discountmarkt durch jeweils einen separaten Eingang erschlossen und brandschutztechnisch voneinander getrennt.

Auf der Basis der Projektplanung soll gemäß § 12 (3a) BauGB die Möglichkeit der Vorgabe der zulässigen baulichen Nutzung auf sonstige Weise in Anspruch genommen werden. Gemäß Antrag und Projektplanung der Vorhabenträgerin ist auf dieser Grundlage auf einer Vorhabenfläche das „Nahversorgungszentrum Waldershof“ mit einzelnen Märkten und den zugehörigen Parkplatz- und Fahrflächen planungsrechtlich zu verankern. Hierdurch kann bei der Umsetzung des vorgesehenen Gesamtkonzepts, bestehend aus Nutzung, Erschließung, Schallschutz und Baugestaltung, eine städtebaulich sinnvolle und verträgliche Nachnutzung des neu beplanten Gewerbestandorts bewirkt werden. Bezogen auf das Vorhaben wird hinsichtlich der geplanten Art der baulichen Nutzung erfolgt daher keine Festsetzung eines Baugebiets auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Dies bedeutet auch, dass auf die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO verzichtet wird, da auf der Grundlage des § 12 (3a) BauGB inklusive der Ergänzenden Regelungen eines Durchführungsvertrags eine eindeutige Erfassung des Vorhabens sowie der damit verbundenen Inhalte und Abläufe erfolgen. Gemäß § 12 (3a) BauGB in Verbindung mit § 9 (2) BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dadurch ist der durch den Bebauungsplan zulässige Nutzungskatalog weiter eingeschränkt.

Änderungen im Durchführungsvertrag oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind im Grundsatz auch nach dem Satzungsbeschluss durch einen neuen Ratsbeschluss möglich, sofern dadurch die Grundzüge der Planung nicht in Frage gestellt werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist lediglich im Rahmen eines neuen Bauleitplanverfahrens zu ändern.

Im vorliegenden Planungsfall werden zur Bestimmung der Art der baulichen Nutzung für das Nahversorgungszentrum eine „Vorhabenfläche - Nahversorgungszentrum“ und unterschiedliche Marktflächen mit zugehörigen Werten für maximale Verkaufsflächen festgesetzt (Stand Vorentwurf). Diese differenziert sich in einem im Norden gelegenen Teilbereich 1 und den Teilbereich 2 im Süden. Im Einzelnen zugelassen werden im Teilbereich 1

- ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von ca. 1.195 m<sup>2</sup>,
- ein Bäcker mit einer maximalen Verkaufsfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> sowie
- ein Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von ca. 550 m<sup>2</sup>.

Im Teilbereich 2 sind dies

- ein Discountmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup> sowie
- ein Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von ca. 700 m<sup>2</sup>.

Die Vorhabenfläche ergibt in den Teilbereichen 1 und 2 eine Gesamt-Verkaufsfläche von ca. 3.670 m<sup>2</sup>.

Die Verkaufsfläche (VKF) ist der primäre Maßstab zur Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben. Nach aktueller Rechtsprechung, zusammengefasst in der Bayerischen Verkaufsstättenverordnung (BayVkv), sind für die Ermittlung der Verkaufsfläche (in diesem Fall der Verkaufsräume) alle Flächen maßgeblich, in denen Waren zum Verkauf oder sonstige Leistungen angeboten werden oder die dem Kundenverkehr dienen. Ausgenommen sind Treppenträume notwendiger Treppen, Treppenraumerweiterungen sowie Garagen. Ladenstraßen gelten nicht als Verkaufsräume (§ 2 (3) BayVkv).

Eine Sortimentsliste, die als ortsspezifisches, speziell auf Waldershof bezogenes Instrument zur zentrenorientierten Steuerung von zukünftigen Einzelhandelsansiedlungen dient, liegt nicht vor. Zentrenrelevante Sortimente sind in der Regel solche,

- die viele Innenstadtbesucher anziehen,
- einen geringen Flächenanspruch haben,
- im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und
- überwiegend auch ohne Pkw zu transportieren sind.

Eine Orientierung an Darlegungen aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), die als Bewertungsgrundlage für die landesplanerische Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsansiedlungen herangezogen werden können, ist bislang ebenfalls nicht vorgesehen.

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind vor allem Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere Lebensmittel, Getränke, Gesundheits- und Drogerieartikel. Dabei sind nahversorgungsrelevante Sortimente regelmäßig auch zentrenrelevant.

Nicht zentrenrelevante Sortimente sind meist sperrig und nur mit dem Kraftfahrzeug zu transportieren. Sie werden oft mit handwerklichen Dienstleistungen (Kfz- und Zubehör, Reifenhandel mit Werkstatt) oder gewerblich (Baustoffe, Büromöbel) angeboten und haben häufig einen hohen Flächenanspruch.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Waldershof erarbeitet.

Der weiteren Einbindung in die umgebende Siedlungsstruktur dient darüber hinaus folgende Regelung zur Beschränkung der Öffnungs- und Lieferzeiten:

Insbesondere auch im Lebensmitteleinzelhandel ist der Trend zu möglichst langen Öffnungszeiten entstanden. Angestrebt wird aktuell eine Öffnungszeit zwischen 7:00 Uhr und 20:00 Uhr. Dadurch es ist davon auszugehen, dass bis 22:00 Uhr keine relevanten Kunden- und Mitarbeiterverkehre mehr entstehen. Für Verkehre zwischen 22:00 und 6:00 Uhr und damit innerhalb der Nachtstunden, müssten TA-Lärm-Werte eingehalten werden. Liefertätigkeiten sind ausschließlich während der Tagzeit (6:00 – 22:00 Uhr) zulässig.

Auf den Punkt 5.4 „Immissionsschutz“ wird diesbezüglich ergänzend verwiesen.



In der Gesamtbetrachtung der Art der baulichen Nutzung ist das Vorhaben damit ausreichend konkretisiert. Gleichzeitig verbleibt ein angemessener und städtebaulich vertretbarer Spielraum für die Umsetzung.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebiets nur die positiv aufgeführten Nutzungen zugelassen werden. Ein besonderer Ausschluss von anderen Nutzungen (sonstiges Gewerbe, Vergnügungsstätten etc.) ist somit nicht erforderlich, da diese von vornherein nicht zulässig sind.

### **b) Einbezogene Flächen gemäß § 12 (4) BauGB**

Die funktionale bzw. räumliche Notwendigkeit der Einbeziehung vorhabenexterner Flächen betrifft Teile der Marktedwitzer Straße, festgesetzt als öffentlichen Verkehrsfläche.

Im Einmündungsbereich von Ausfahrten der Vorhabenfläche auf öffentlichen Straßen sind Sichtdreiecke einzutragen, die Bereiche kennzeichnen, die zur Einsehbarkeit gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RaSt) freizuhalten sind.

Da hier zunächst auf der Ebene der Bauleitplanung die allgemein geforderte Einsehbarkeit für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zwingend sicherzustellen ist, sind die betroffenen öffentlichen Straßenabschnitte in das Plangebiet einzubeziehen. Im Hinblick auf die geometrische Eindeutigkeit gehen die einbezogenen Flächen über die eigentlichen Sichtdreiecksflächen hinaus, da sie sich an Flurstücksgrenzen und Vermessungspunkten orientieren.

Zum einen betrifft dies die Ein- und Ausfahrtssituation zur Marktedwitzer Straße, gelegen zwischen den neuen Marktgebäuden (Teilfläche des Flurstücks 2841/5). Hierbei handelt es sich um die Haupt-Ein- und Ausfahrt vor allem für Kundenverkehre.

Eine weitere, untergeordnete Ein- und Ausfahrtsituation befindet sich in räumlicher Nähe des Kreuzungspunkts Klatze/Marktedwitzer Straße. Ausgehend von der verkehrstechnischen Prüfung im Bauleitplanverfahren sind hier gegebenenfalls Teile der öffentlichen Verkehrsflächen der Klatze für die Anordnung planungsrechtlich zu sichernder Sichtdreiecke einzubinden.

Aufgrund der heutigen und zukünftigen Flächennutzung werden die entsprechenden Bereiche unverändert als *öffentliche Verkehrsfläche* festgesetzt.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Mit den Festsetzungen innerhalb des Plangebiets zu Maß, Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden. Zielsetzung ist eine Fläche, die einerseits dem Nahversorgungsstandort samt seinen Parkflächen angemessene Entwicklungsmöglichkeiten bietet, andererseits die Schutzansprüche und Gestaltungsaspekte der insbesondere im nordwestlichen Umfeld bestehenden Wohnnutzungen berücksichtigt. Die zentralen Regelungen über Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB ergeben sich im Einzelnen aus den folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird in Anlehnung an die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO für Gewerbe- und Industriegebiete sowie sonstige Sondergebiete mit maximal 0,8 gewählt, um bezogen auf die Grundstücksflächen das Nahversorgungszentrum in der angestrebten Großflächigkeit entwickeln zu können.  
Sofern die zukünftigen Gebäudeflächen mit Dachüberständen alleine als Berechnungsgrundlage herangezogen würden, ergibt sich hierfür eine GRZ von ca. 0,36. Da eine Marktnutzung jedoch grundsätzlich nur in Zusammenhang mit zumeist vorgelagerten

privaten Park- und Verkehrsflächen möglich ist, werden diese in die Berechnung einbezogen. Hierdurch ist in der vorliegenden Planung von einer Gesamt-GRZ von ca. 0,94 auszugehen.

Gemäß § 19 BauNVO liegt die sogenannte Kappungsgrenze im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei einer GRZ von 0,8. Die in § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswerte für das Maß baulicher Nutzung können im Grundsatz nur überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern. Eine Überschreitung muss durch Umstände gerechtfertigt oder Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Städtebaulicher Grund für die Überschreitung ist eine damit verbundene planungsrechtliche Zulässigkeit eines Nahversorgungszentrums, das im Norden von Waldershof liegt und einen wichtigen Aspekt der örtlichen Nahversorgung darstellt.

Der Standort ist westlich und südlich im Nahbereich der Marktreidwitzer Straße als Staatsstraße (St 2177) durch ausgedehnte, bestehende Gewerbeansiedlungen geprägt. Auf der Vorhabenfläche als solche befindet sich bislang ein Autohaus mit Außenflächen für die Ausstellung von Fahrzeugen. Nördlich dazu befinden sich jenseits der Straße Klatze in einem größeren Gebäude eine Spielhalle und ein Kfz-Ersatzteilgeschäft. Im Osten angrenzend geht ein weiterer Abschnitt der Klatze in den Klatzenweg über, denen sich die freie Landschaft mit Ackerflächen anschließt.

Aus dieser Situation ergeben sich keine städtebaulich relevanten Faktoren, die gegen eine sehr weitreichende Ausnutzung der Vorhabenfläche sprechen.

Von der Nordwestecke aus dehnen sich jenseits der Marktreidwitzer Straße in den Straßen mit der Bezeichnung Siedlung Wohnnutzungen aus. Im Grundsatz bleiben in dem Nordwestbereich der Vorhabenplanung Gebäude- und Erschließungssituation unverändert. Darüber hinaus stellt die Marktreidwitzer Straße als Staatsstraße heute und auch zukünftig eine klare Zäsur zwischen beiden Nutzungsprofilen aus.

Auch aus dieser Situation heraus ergeben sich somit keine städtebaulich relevanten Faktoren, die gegen eine sehr weitreichende Ausnutzung der Vorhabenfläche sprechen.

Ferner ist eine Beeinträchtigung von gesunden Wohnverhältnissen im Vorhabenbereich selber nicht gegeben, da hier keine bestehen und auch keine geplant sind.

Insgesamt bleiben die heutigen Grundstücksabmessungen des bisherigen Autohandels bestehen. Im Hinblick auf die Grundfläche erhöht sich lediglich auf der Ostseite der Anteil der Gebäude und in der Südspitze kommen in den Flächenanteilen untergeordnet Parkbereiche hinzu.

Im Ergebnis liegt eine effiziente Nachnutzung dieser bereits gewerblich genutzten und sehr weitreichend versiegelten Fläche vor.

Überschreitungen der GRZ bringen gegebenenfalls ferner eine Versiegelung des Bodens sowie Einschränkungen der Möglichkeiten einer gärtnerischen Gestaltung mit sich. Hieraus können sich z. B. Beeinträchtigungen für das Kleinklima und die gestalterische Einbindung in das Ortsbild ergeben.

Grundsätzlich besteht die Grundstücksnutzung bereits und wird lediglich neu geordnet und an der Südspitze geringfügig erweitert. Durch die ausgedehnte freie Landschaft im Osten und Laubbaumbereiche im Süden (Wiesauer Straße) ergeben sich keine städte-

baulich relevanten Faktoren, die an dieser gut erschlossenen und an den Siedlungskontext angegliederten Fläche gegen eine sehr weitreichende Ausnutzung für die angestrebte Nutzung sprechen.

In der Gesamtbetrachtung wird die Überschreitung der GRZ im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung, einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung der Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu erbringen, daher als verhältnismäßig erachtet. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, relevant nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.

Im Detail erfolgt im Rahmen der Bebauungsplan- und Projektentwicklung im Bauleitplanverfahren eine Konkretisierung sowie damit verbunden ggf. zum Entwurf eine Anpassung in den relevanten Unterlagen.

Im Übrigen gilt gemäß § 12 (3) Satz 2 BauGB, dass die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans *„bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 [BauGB] (...) gebunden“* ist. Die Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich auf den § 9 (1) Nr. 1 BauGB „Art und Maß der baulichen Nutzung“. Gleichwohl erfolgt im Sinne der Bestimmtheit des Vorhabens eine Festsetzung zur Grundflächenzahl.

- Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** wird nicht festgesetzt, da es sich hier um eine gewerbliche Nutzung handelt. Bemessungen zur Geschossflächenzahl im üblichen Sinne sind nicht relevant.
- Eine **abweichende Bauweise** mit mehr als 50 m zulässiger Gebäudelänge wird gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Hierdurch ist die erdgeschossige Ausbildung und Kombination der im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Marktgebäude zulässig. Für den nördlichen Baukörper ergeben sich Abmessungen von bis zu ca. 77 m. Für den südlichen Baukörper ohne Vordach eine von bis zu ca. 60 m.
- **Baugrenzen** setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage des Gebäudes zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den sonstigen benachbarten Grundstücken. Sie leiten sich unmittelbar aus dem zugrunde liegenden Vorhaben ab und sind mit einem Meter Abstand außen um den Erdgeschossgrundriss geführt. Lediglich im Norden liegt die Baugrenze mit Rücksicht auf die Straße Klatze direkt auf den Gebäudeaußenkanten, da hier die Abstandsfläche bereits auf der öffentlichen Straßenfläche liegt. Zugleich reichen die Baugrenzen nach Westen zur Marktrechwitzter Straße nur bis zu der Anbaubeschränkungszone der Bundesstraße.
- Die **Zahl der Vollgeschosse** wird nicht festgesetzt, da die bauliche Höhe durch Festsetzungen zu minimalen und maximalen Gebäudehöhen inklusive Höhenbezug (über Normalhöhennull) bestimmt wird.
- Als maßgebliche Einflussgröße für die Bauhöhen wird die **Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF EG)** in den Teilbereichen 1 und 2 über Normalhöhennull (NHN, Höhensystem DHHN 2016) festgelegt. Abweichungen sind zulässig, jedoch ohne Einfluss auf die festgesetzten Gebäudehöhen.

- Im Hinblick auf die Bestimmtheit des Vorhabens werden die **maximal zulässigen Gebäudehöhen (GHmax)** für Hauptbaukörper in Meter über NHN festgesetzt. Die Gebäudehöhen werden für den Teilbereich 1 und 2 differenziert, da hier eine andere Höhenentwicklung im Gelände als auch in der Planung vorliegt (Teilbereich 1: GHmax 548,0 m ü.NHN; Teilbereich 2: GHmax 546,5 m ü.NHN).  
Aus selbem Grund erfolgt die Festsetzung der **minimal zulässigen Gebäudehöhen (GHmin)** für Hauptbaukörper in Meter über NHN (Teilbereich 1: GHmin 546,0 m ü.NHN; Teilbereich 2: GHmin 544,9 m ü.NHN).  
Als oberer Abschluss gilt die Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit dem obersten Abschluss der Wand (Attika).  
Als **Ausnahme** gemäß § 31 (1) BauGB kann die in der Plankarte jeweils für Teilflächen festgesetzte maximale absolute Gebäudehöhe in Meter über NHN durch Dachaufbauten für z. B. Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstühle um bis zu 3 m überschritten werden.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Landschaftsbild bereits durch die bestehenden gewerblich-industriellen Nutzungen beeinträchtigt ist.

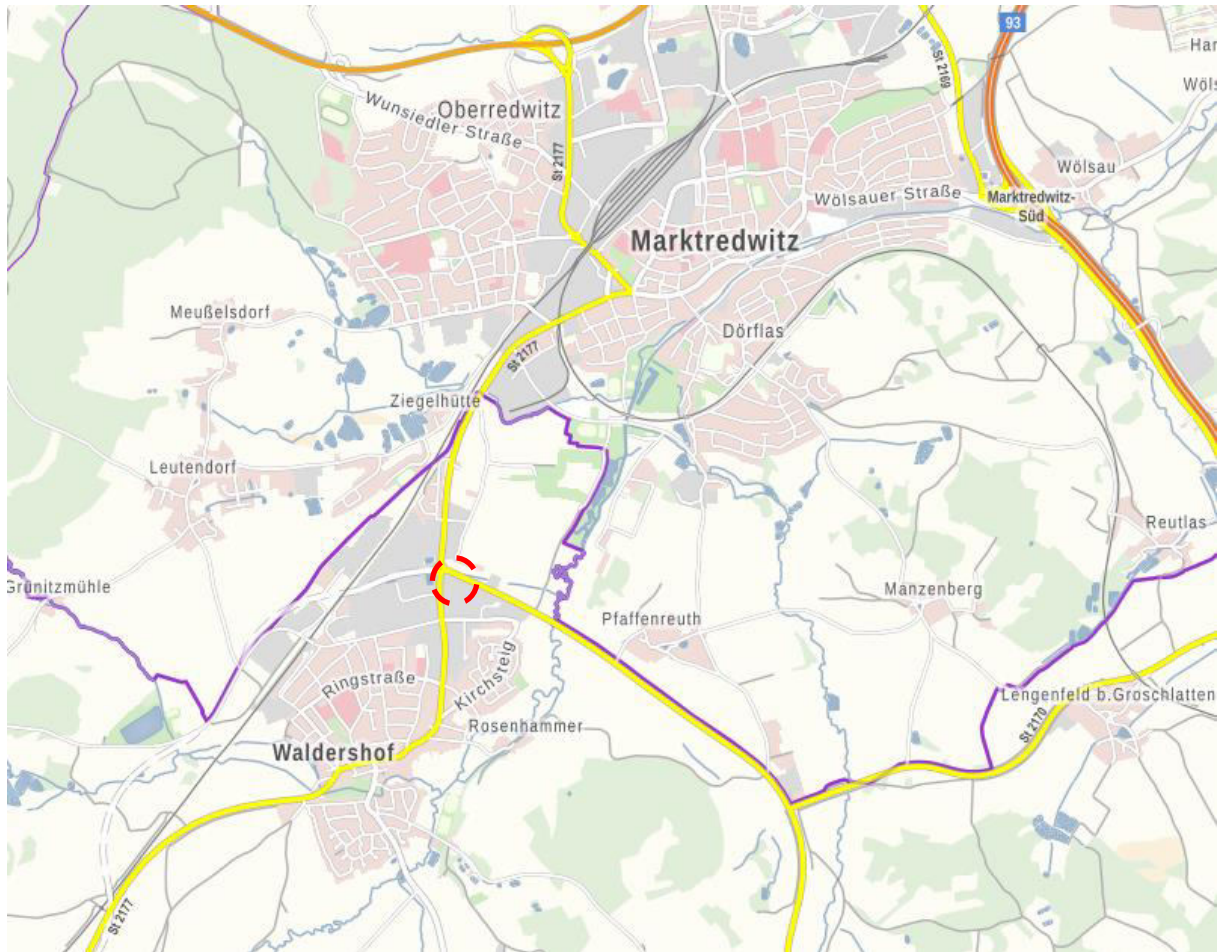
### 5.3 Verkehr und Erschließung

Allgemeines Ziel der Stadt Waldershof ist es, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehenden Verkehrsströme auch weiterhin möglichst restriktionsfrei abzuwickeln und die Leistungsfähigkeit der im unmittelbaren Umfeld berührten Knotenpunkte zu gewährleisten.

#### 5.3a | Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist aufgrund der unmittelbaren Lage an der Marktredwitzer Straße als zweispurige Staatsstraße 2177 verkehrstechnisch gut in das Straßennetz eingebunden. In deren Verlauf ist sie versehen mit Aufstellspuren für Abbieger. Von ihr aus gelangt man in die Ortszentren von Waldershof und Marktredwitz.

Unmittelbar südlich befindet sich ein Kreisverkehr, von dem nach Osten die Wiesauer Straße (Staatstraße 2121, übergehend in die Staatsstraße 2170) in Richtung Fuchsmühl und dann Wiesau abzweigt. Ebenfalls vom Kreisverkehr, jedoch nach Westen, wird zukünftig die Westumgehung von Waldershof ausgehen. Diese befindet sich aktuell im Bau.



**Abbildung 14:** Übersichtsplan überörtliches Straßennetz

Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>, abgerufen am 12.10.2023

Ob durch das Vorhaben Beeinträchtigungen auf den Verkehrsfluss der Marktredwitzer Straße, den Kreisverkehr oder an sonstigen relevanten Knotenpunkten zu erwarten sind und ob demzufolge gegebenenfalls verkehrstechnische Maßnahmen notwendig sind, ist durch eine begleitende Verkehrsuntersuchung zu prüfen. Ein wichtiges Ziel wird sein, dass Beeinträchtigungen im Grundsatz zu vermeiden sind. Kritisch könnte z. B. ein Rückstau im Bereich des Kreisverkehrs sein.

Durch Informationen aus den frühzeitigen Beteiligungen sollen Untersuchungsinhalte und -tiefe zusammengestellt werden. Nach der Abstimmung der Ergebnisse mit den zuständigen Stellen sind diese in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzuarbeiten.

### 5.3b | Innere Erschließung

Zur Marktredwitzer Straße ist eine zentrale Haupt-Ein- und Ausfahrt geplant, die auf Höhe des Ein- und Ausfahrtsbereichs des Gewerbebetriebs westlich der Marktredwitzer Straße 61 (CUBE Bikes) liegt, die vor allem von Kundenverkehr zu nutzen ist. Diese dient auch dem Anlieferverkehr als Ausfahrt. Um die Zufahrt von der Marktredwitzer Straße für die aus Norden kommenden Verkehre zu ermöglichen, ist das Erfordernis einer Linksabbiegerspur zu erwarten. Aktuell befindet sich hier eine Sperrfläche, die nicht gequert werden darf. Damit ist für eine Linksabbiegerspur bereits Platz vorhanden.



Eine weitere, in der Tendenz untergeordnete Ein- und Ausfahrtsituation befindet sich in räumlicher Nähe des Kreuzungspunkts Klatze/Marktredwitzer Straße. Aufgrund der Nähe zum Kreuzungspunkt ist hierzu im Bauleitplanverfahren eine verkehrstechnische Prüfung erforderlich. Dies betrifft auch die Notwendigkeit eventuell erforderlicher Sichtdreiecke. Gegebenenfalls sind hier Teile der öffentlichen Verkehrsflächen der Klatze in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubinden.

Für die Anlieferung der Märkte ist eine Umfahrt mit Zufahrt von der Nordostecke des Plangebiets, ausgehend von der Straße Klatze, vorgesehen. Diese führt im weiteren Verlauf entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze zur zentralen Haupt-Ein- und Ausfahrt. Ausnahme bildet die Anlieferung des nordwestlich gelegenen Getränkemarkts, der unmittelbar durch Zurücksetzen von der Straße Klatze beliefert werden soll.

Die Ein- bzw. Ausfahrtsbereiche sowie Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten werden durch Festsetzungen gekennzeichnet. Hierdurch soll insbesondere klargestellt werden, dass es entlang der Marktredwitzer Straße keine zusätzlichen Ein- und Ausfahrten gibt. Diese würden im Verlauf einer Staatsstraße eine sogenannte „Störstelle“ darstellen und sind daher im Hinblick auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu vermeiden.

### **5.3c | Ruhender Verkehr**

Dem Vorhaben mit seinen Märkten sind insgesamt ca. 200 PKW-Stellplätze vorgelagert. Sie liegen ebenerdig zwischen vor und zwischen den beiden Marktkomplexen. Fahrrad-Stellplätze befinden sich jeweils im näheren Bereich der Eingänge.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die für den ruhenden PKW-Verkehr und dessen Zufahrten insgesamt vorzuhaltenden Bereiche flächig gesichert. Hierzu erfolgt eine Umrandung sowie die Kennzeichnung mit „VE“ für die verkehrliche Erschließung, inklusive Stellplätze, Anlieferung und deren Zufahrten, sowie für Nebenanlagen. Behindertenparkplätze, Fahrradabstellplätze und Abstellbereiche für Einkaufswagen sind ohne spezielle Verortung und Darstellung Teil dieser Fläche.

### **5.3d | Fuß- und Radwegenetz**

Auf der westlichen Straßenseite der Marktredwitzer Straße verläuft ein Fuß- und Radweg, der in Richtung der Ortszentren von Marktredwitz bzw. Waldershof führt.

Im Verfahren ist zu prüfen, ob und wo ggf. eine Querungshilfe von der Vorhabenfläche über die Marktredwitzer Straße zu errichten ist.

### **5.3e | ÖPNV-Infrastruktur**

Nördlich anschließend zum Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle „Waldershof Siedlung“. An ihr verkehren die Buslinien 13 zwischen Marktredwitz und Waldershof bzw. die Linie 21 zwischen Marktredwitz und Friedenfels.

An das schienengebundene Netz ist Waldershof über einen Bahnhof im Westen des Ortszentrums angeschlossen. Dieser ist fußläufig vom Plangebiet in einer Entfernung von ca. 1,3 km erreichbar. Hier verkehrt die Regionalbahn 24 mit den Endhaltestellen Hof Hauptbahnhof und Coburg.

Auf Ebene der Bauleitplanung wird bezüglich der ÖPNV-Infrastruktur zunächst kein Handlungsbedarf gesehen. Dafür, ob durch die neuen Nutzungen eine Anpassung oder Ergänzung im Netz oder in den Taktzeiten sinnvoll ist, wird von den berührten Stellen eine Rückmeldung erbeten.

### 5.3f | Fazit

Der Standort ist vom Grundsatz für eine Einzelhandelsnutzung sehr gut an das Verkehrsnetz angeschlossen.

## 5.4 Immissionsschutz

Unter Immissionen können eine Reihe verschiedener Faktoren zusammengefasst werden. Eine größere Rolle spielen dabei beispielhaft Lärm, Staub, Abgase, Gerüche, Erschütterungen/Vibrationen und Licht. Zu schützen sind zumeist Nutzungen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, hier im besonderen Wohnnutzungen.

Grundsätzliches Ziel der Stadt Waldershof ist es, die bauliche Entwicklung im Bereich der Vorhabenfläche konfliktfrei zu ermöglichen. Zu betrachten sind dabei Immissionen,

- die auf das Gebiet durch das Umfeld einwirken (5.4a),
- die umgekehrt aus dem Gebiet heraus das Umfeld betreffen und solche (5.4b),
- die innerhalb des Gebiets zwischen den verschiedenen Nutzungen entstehen (5.4c).

Im Detail wird hierzu zum Entwurf, d. h. zum nächsten Verfahrensschritt, ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen und umfassend in die vorliegende Bauleitplanung einzuarbeiten sein. In den frühzeitigen Beteiligungen sind die Inhalte und die Untersuchungstiefe einzugrenzen.

Vorab werden Standortentscheidung und Flächennutzung aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes und des heutigen Kenntnisstands wie folgt bewertet:

### 5.4a | Mögliche Einwirkungen aus dem Umfeld auf das Gesamtgebiet

Wohnnutzungen, deren Schutzansprüche zu gewährleisten wären, bestehen keine. Zu gewährleisten sind gesunde Arbeitsverhältnisse, für die aber keine relevanten Beeinträchtigungen erkennbar sind.

Durch die unmittelbare Lage an der Marktreidwitzer Straße wirkt vor allem Verkehrslärm auf die Vorhabenfläche ein. Da eine gewerbliche Nutzung geplant ist, sind hierdurch jedoch keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Ferner ist davon auszugehen, dass für die geplanten Nutzungen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der Marktreidwitzer Straße als bestehende Staatsstraße (St2177) keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden können.

Betriebe, in denen mit Gefahrstoffen im Sinne der Störfallverordnung (StörfallIV) umgegangen wird, sind der Stadt Waldershof in einem zu berücksichtigenden Abstand zum Plangebiet nicht bekannt.

Durch die Bewirtschaftung der an den Planungsraum angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zwangsläufig insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der

Ernte auch im Plangebiet Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Landwirtschaftliche Immissionen dieser Art sind im ortsüblichen Rahmen hinzunehmen.

#### **5.4b | Mögliche Auswirkungen auf das Umfeld**

Auswirkungen auf das Umfeld betreffen erkennbar vor allem die mit den Märkten verbundenen Emissionen und hier insbesondere die Auswirkungen der Liefer- und Kundenverkehre. Lärmemissionen, die auf dem Grundstück entstehen, werden dabei als Gewerbelärm betrachtet.

Als nächstgelegene relevante Immissionsorte kommen die selbstständigen Wohnnutzungen nordwestlich des Plangebiets (Marktredwitzer Straße 65, Siedlung 27 und 29) sowie die Wohnnutzung südwestlich (Klatze 8) in Frage. Mögliche Auswirkungen werden im Planverfahren geprüft. Ziel ist es, dass an den die Nachbarschaft kennzeichnenden Immissionsorten die maßgebenden Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

Bei Nahversorgungsstandorten dienen dem Schutz des Umfelds zumeist Regelungen zur Beschränkung der Öffnungs- und Lieferzeiten. Der allgemeine Trend geht zu möglichst langen Öffnungszeiten. Für Verkehre zwischen 22:00 und 6:00 Uhr und damit innerhalb der Nachtstunden, müssten TA-Lärm-Werte eingehalten werden. Liefertätigkeiten sind ausschließlich während der Tagzeit (6:00 – 22:00 Uhr) zulässig.

In dem vorliegenden Vorhaben wird aktuell eine Öffnungs- und Anlieferungszeit zwischen 7:00 Uhr und 20:00 Uhr angestrebt. Dadurch es ist davon auszugehen, dass vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr keine relevanten Verkehre mehr entstehen. Ob für den Betrieb des Nahversorgungszentrums weitere Lärminderungsmaßnahmen erforderlich sind, ist im Verfahren zu klären. Zu regeln ist dies im Durchführungsvertrag. Zur allgemeinen Information erfolgt ein Hinweis auf der Plankarte mit entsprechenden Zeitangaben.

Warenanlieferungen und -entladungen sowie vergleichbare Vorgänge sind zur Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) und ganztägig an Sonn- und Feiertagen unzulässig. Ausgeschlossen von dieser Bedingung ist die Anlieferung des Bäckers an Sonn- und Feiertagen. Zu regeln ist dies ebenfalls im Durchführungsvertrag. Zur allgemeinen Information erfolgt ein Hinweis auf der Plankarte mit entsprechenden Zeitangaben.

Mit dem neuen Handelsstandort ist zukünftig eine Außenbeleuchtung der Stellplatzbereiche verbunden. Aus Gründen des Artenschutzes und zur Vermeidung einer übermäßigen Ausleuchtung (Stichwort „Lichtverschmutzung“) sind Regelungen hierzu sinnvoll bzw. geboten. Denkbar ist z. B. Blendwirkungen durch geschlossene Gehäuse zu unterbinden oder Lichtkegel möglichst nach unten auszurichten. Grundsätzlich ist in diesem Zusammenhang eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Anlagen und Flächen hinaus zu vermeiden und eine Beleuchtung der Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen, Wege und Fahrbereiche zu begrenzen.

Nach heutigen, allgemeinen Erkenntnissen ist anzumerken, dass die sogenannte Farbtemperatur ebenfalls eine wichtige Rolle spielt. Ziel ist es, ein Gleichgewicht zwischen Beleuchtungsintensität, Energieeinsparung und Umwelt-/Insektenschutz zu erreichen. Hierzu werden Leuchtmittel mit einer Lichtfarbe von ca. 1.800 bis maximal 3.000 Kelvin eingesetzt. Die aufgeführten Hinweise zur Wahl und zum Einsatz umweltschonender Leuchtmittel beziehen sich zumeist auf den heutigen Stand und auf die in den jeweiligen Kommunen aktuellen Standards. Sie können sich daher insbesondere im Zuge technischer Entwicklungen ändern.

Bei der Ein- oder Ausfahrt aus dem Plangebiet sind relevante Blendwirkungen durch Fahrzeugbewegungen für Wohnnutzungen nicht erkennbar. Gegenüber der zentralen Ausfahrt an der Marktredwitzer Straße liegt die Ein- und Ausfahrt eines großen Gewerbebetriebs.

Insgesamt geht die Stadt aufgrund der vorliegenden Rahmenbedingungen davon aus, dass Fragen bezüglich des Immissionsschutzes gutachterlich unter fachkundiger Beteiligung der Fachbehörden auf Bebauungsplanebene und parallel vorhabenbezogen sachgerecht behandelt und, sofern erforderlich, in konkrete Lösungen überführt werden können.

#### **5.4c | Mögliche Auswirkungen innerhalb des Gebiets**

Da im vorhabenbezogenen Bebauungsplan alle Märkte aus dem Segment „Nahversorgung“ somit mit einem im Grundsatz gleichen Festsetzungs- bzw. Nutzungsrahmen vorliegen, sind relevante Auswirkungen oder Konflikte innerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten.

Betriebswohnungen sind nicht vorgesehen oder erforderlich. Ein mögliches Konfliktpotenzial in Bezug auf den Schutzanspruch von Betriebswohnungen innerhalb der Plangebiets selbst soll zudem durch einen Verzicht nicht ausgelöst werden.

#### **5.4d | Sonstige Emissionen**

Relevante Erkenntnisse über sonstige Immissionen für die vorliegende Bebauungsplanaufstellung, wie z. B. Luftschadstoffe (Rauch, Ruß, Staub etc.), Erschütterungen oder elektromagnetische Einwirkungen, sind nach heutigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

#### **5.4e | Fazit**

Die zuvor aufgeführten Aspekte zeigen, dass die Lärmeinwirkungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm bei den umliegenden, betriebsunabhängigen Wohnnutzungen umfassend gutachterlich zu untersuchen sind. Dies ist nicht vorrangig betriebsbezogen, sondern im Hinblick auf die durch alle relevanten Gewerbelärmquellen verursachte maximale Gesamtbelastung zu sehen. Die Stadt Waldershof geht davon aus, dass die Immissionsschutzbelange auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung(en) durch die daraus im vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuleitenden Festsetzungen ausreichend und angemessen berücksichtigt werden. Die Weiterentwicklung des Gesamtstandorts wird somit diesbezüglich als verträglich angesehen.

### **5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur**

Mit der Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die Errichtung eines Nahversorgungszentrums ermöglicht. Hieraus leitet sich kein neuer Bedarf an sozialen oder kulturellen Infrastrukturen ab.

### **5.6 Freizeit, Erholung und Sport**

Grundsätzlich sind im Plangebiet und in dessen Umfeld die Belange von Freizeit, Erholung und Sport sowie entsprechende Einrichtungen oder Örtlichkeiten nicht erkennbar berührt.

## 5.7 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und Brandschutz

Dadurch, dass die Vorhabenfläche bereits entwickelt und erschlossen ist, ist die Versorgung mit Energie, Trinkwasser und telekommunikationstechnischen Einrichtungen nach heutigem Kenntnisstand durch Einbindung und ggf. Erweiterung der vorhandenen Verbundnetze grundsätzlich gewährleistet. Standorte und Trassen für die Ver- und Entsorgung, die planungsrechtlich zu sichern sind, sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt.

Weitere Prüfungen und Abstimmungen finden begleitend mit den Fachämtern und zuständigen Behörden im vorliegenden Bauleitplanverfahren statt oder erfolgen (nachfolgend) im Rahmen von Genehmigungsplanungen.

### 5.7a | Schmutzwasser und Niederschlagswasser

In der Straße Klatze, als auch in der Marktrechwitz Straße befinden sich öffentliche Mischwasserkanäle. Der in der Klatze (DN 300) leitet in Richtung Westen in den der Marktrechwitz Straße ein (DN 300, hier übergehend in DN 400), der wiederum die Fließrichtung nach Norden bzw. Marktrechwitz hat. Die Kläranlage der Stadt Marktrechwitz ist größer dimensioniert als erforderlich, sodass die Aufnahmefähigkeit nach vorliegenden Informationen gewährleistet ist.

Grundsätzlich ist damit aufgrund der bereits heute sehr weitreichenden Versiegelung von Parkplatz- und Zufahrtsflächen sowie des bestehenden Gebäudes davon auszugehen, dass die neuen Vorhaben insgesamt über bestehende Kanalhaltungen im Bereich der umgebenen Straßen entwässert werden können. Nach den vorliegenden Informationen ist daher auch keine Rückhaltung oder Drosselung des Niederschlagswassers erforderlich. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist nach einer Baugrunduntersuchung in die bis mindestens 3,0 m unter GOK anstehenden bindigen Schluffböden mit einem zu erwartenden kf-Wert von  $< 1 \times 10^{-8} \text{ m/s}$  gemäß den Anforderungen des ATV-Merkblattes A 138 nicht möglich (Quelle: „Baugrunduntersuchung für ein geplantes Nahversorgungszentrum in Waldershof“, Projekt-Nr. AN: 2H23 4276 00 GW1, GeoConsult Nordbayern GmbH, März/April 2024).

Sofern erforderlich, findet innerhalb der Vorhabenfläche eine Vorklärung des auf den Parkplatzflächen niedergehenden Niederschlagswassers insbesondere im Hinblick auf Reifenabrieb statt. Für die Marktnutzungen sind zur Vorklärung gegebenenfalls im Rahmen des Genehmigungsverfahrens betriebs- und nutzungsbezogene Maßnahmen nachzuweisen.

### 5.7b | Trinkwasserversorgung

Die ausreichende Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser und aus dem Trinkwassernetz zu entnehmendem Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet und dessen Umfeld ist grundsätzlich davon auszugehen, dass dies gegeben ist.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutz- bzw. Quellenschutzgebiet.

### 5.7c | Erdleitungen

Im Plangebiet des Bebauungsplans verlaufen nach heutigem Kenntnisstand im Erdreich keine Leitungen von Versorgungsträgern, die über entsprechende Leitungsrechte zu sichern sind. Sofern Leitungsrechte auf der Ebene des Bebauungsplans zu sichern sind, werden entsprechende Stellungnahmen der Versorgungsträger erbeten.



### 5.7d | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung bestehender und zukünftiger Leitungstrassen und (Geh-)Wegbeziehungen können auf Bebauungsplanebene zeichnerisch gemäß § 9 (1) Nr. 13 und Nr. 21 BauGB im Nutzungsplan Geh- Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt werden.

Diese werden grundsätzlich nicht gekennzeichnet, wenn sie innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen verlaufen bzw. Flächen für die Abwicklung des allgemeinen Verkehrs berührt sind, die sich im Besitz der öffentlichen Hand befinden. Die Bereitstellung von Versorgungsleitungen in öffentlichen Verkehrsflächen dient dem Gemeinwohl, da sie die Grundversorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen wie Strom, Wasser, Gas, Abwasser und Kommunikation ermöglichen. Kennzeichnungen betreffen somit vorrangig private Flächen.

Ein Erfordernis auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gesonderte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu sichern, ist bislang nicht erkennbar.

### 5.7e | Versorgungsflächen

Ein Erfordernis auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, gesonderte *Flächen für die Versorgung* zu sichern, ist zurzeit nicht erkennbar.

### 5.7d | Brandschutz

Eine druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Nahversorgungsstandorts mit Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. An dieser Stelle werden berührte Stellen ausdrücklich gebeten Hinweise zu geben, welche Anforderungen sich bezüglich des Brandschutzes auf Ebene der vorhabenbezogenen Planung ergeben.

Bezogen auf die neuen Nutzungen ist dazu eine druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung mit Feuerlöschwasser auch zukünftig sicherzustellen. Es ist zu klären, welche Mindestlöschwassermenge in l/min für welchen Zeitraum unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405 zur Verfügung zu stellen ist. Auch, inwiefern diese aus dem Trinkwassernetz oder unabhängig davon erfolgt. In diesem Zusammenhang ebenfalls, wie es sich mit Abständen zwischen Hydranten verhält (DVGW-Arbeitsblatt W 331).

Die Bereitstellung einer Löschwassermenge von 98 m<sup>3</sup> über zwei Stunden erfolgt durch die Stadt.

## 5.8 Sonstige Festsetzungen

Innerhalb des Plangebiets entstehen keine neuen, betriebsungebundenen Wohngebäude bzw. Wohneinheiten. Relevante neue Bedarfe an Einrichtungen wie Kindergärten, Kindertagesstätten, Schulen etc. sind aktuell nicht erkennbar. Weitere Belange werden durch die vorliegende Bauleitplanung, soweit heute bekannt, nicht erheblich berührt.

## 5.9 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

Zur Sicherung der Planungsziele werden gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit Artikel 81 (2) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einige grundlegende örtliche Bauvorschriften in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Inhalte nach

§ 9 (1) BauGB mit Blick auf die oben genannten Planungsziele um Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden, der Dachlandschaft und der von Werbeanlagen. Die Regelungen sollen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sowie mit Blick auf das geplante Vorhaben und die Örtlichkeit sinnvoll, verhältnismäßig ausgestaltet werden und die Gestaltungsfreiheit der Marktbetreiber nicht übermäßig einengen. Zu den nachfolgenden Punkten sollen soweit städtebaulich erforderlich Regelungen getroffen werden.

Vor dem Satzungsbeschluss ist festzulegen, inwieweit die planungsrechtlichen Sicherungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch entsprechende Regelungen und Verpflichtungen im Durchführungsvertrag ergänzt werden sollen. Grundsätzlich sind zunächst die Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans maßgebend.

### 5.9a | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung ist im Grundsatz dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Sofern aus Sicht der Stadt Waldershof vertiefende Regelungen für erforderlich gehalten werden, erfolgen diese im Durchführungsvertrag.

- Dachgestaltung

Das festgesetzte Flachdach mit einer Dachneigung von 0 - 5° entspricht der Vorhabenplanung. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen / PV-Module sind als ökologisch sinnvolle Elemente ausdrücklich zulässig.

- Solaranlagen / PV-Module

Für alle Dachflächen gilt:

Solaranlagen / PV-Module, deren maximale Aufstellhöhe an deren Oberkante 0,5 m überschreitet, sind mindestens 1,5 m von der Gebäudeaußenkante nach innen versetzt aufzustellen. Aufgestellte Anlagen, deren Oberkante höher als 1,5 m ist, sind unzulässig. Zielsetzung aus stadtgestalterischer Sicht ist, hierdurch im Umfeld die Einsehbarkeit entsprechender technischer Anlagen aus Erdgeschossbereichen zu mindern.

Ergänzend wird allgemein für kollektorfähige Flächen auf Punkt 6.6 „Klimaschutz und Klimaanpassung“ verwiesen.

### 5.9b | Werbeanlagen

Werbeanlagen können im Sinne einer gestalterischen Qualitätssicherung sehr negative Auswirkungen auf Ortsbild und Nachbarschaft haben. Im dem vorliegenden Bebauungsplan soll daher vorhabenbezogen eine Beschränkung der Werbeanlagen vorgenommen werden. Grundsätzliches Ziel ist es, bei der Ausgestaltung der Vorgaben zu Werbeanlagen einen Kompromiss zwischen der kommunalen Gestaltungs- und Ortsbildpflege auf der einen und dem berechtigten privaten Interesse von Gewerbetreibenden an Werbung zur Kontaktaufnahme mit dem Kunden auf der anderen Seite zu erreichen.

Bezogen auf das Vorhaben sind Werbeanlagen vorrangig in den Randbereichen der Marktreidwitzer Straße betroffen, da diese als zentrale Hauptverkehrsachse im städtebaulichen Gefüge eine hohe Frequenz an Kraftfahrzeugen aufweist und daher stadtgestalterisch besonders zu gewichten ist.

- Grundsätzlich gilt, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung sind unzulässig. Dies dient dazu, den Umfang von Werbeanlagen zu reduzieren.

- Im Hinblick auf den Anbringungsort an Gebäuden sind Werbeanlagen nur bis zur Oberkante Außenwand und hier nur direkt auf der Außenwand, d. h. nicht auskragend zulässig.  
Dadurch soll die optische Vorrangstellung des Gebäudes gegenüber den angebrachten Werbeanlagen unterstützt werden.  
Wie im Vorhaben- und Erschließungsplan kenntlich gemacht, sind Werbeanlagen am Gebäude zur Parkplatzfläche und zur Marktreidwitzer Straße vorgesehen.
- Als freistehende Werbeanlage ist im Einfahrtsbereich der Marktreidwitzer Straße ein freistehender Pylon vorgesehen.  
Grundsätzlich sind Belange der Verkehrssicherung zu berücksichtigen (z. B. keine Sichtbeeinträchtigung im Ein- bzw. Ausfahrtsbereich). Unter anderem soll durch eine Begrenzung der Blick auf die Gebäude gewährleistet bleiben und die Eingrünungstreifen in den Straßenrandbereichen von einer baulichen Inanspruchnahme so weitreichend wie möglich freigehalten werden.
- Bei der Farbwahl und Beleuchtung der Werbeanlagen ist die Verwendung von grellen Farbtönen, Leucht-, Reflex- und Signalfarben unzulässig. Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem Licht sowie Werbeanlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind ebenfalls unzulässig.  
Werbeanlagen mit Farbwahl und Beleuchtung können das Ortsbild beeinträchtigen. Darüber hinaus besteht die Gefährdung, dass Verkehrsteilnehmer durch auffällige, sich ändernde Werbung abgelenkt werden. Aus diesem Grund werden insbesondere „grelle“ Farben, die eine deutlich negative Signalwirkung entfalten können und mit denen typischerweise Verkehrsschilder und Lichtsignalanlagen im Straßenverkehr assoziiert werden, ausgeschlossen. Ebenso sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht bzw. Werbeanlagen ähnlicher Bauart und Wirkung ausgeschlossen. Hierzu zählen u.a. Blinklichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Gegenlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen sowie angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe und -intensität wechselt.
- Sonstige Werbeanlagen sind zunächst grundsätzlich unzulässig und bedürfen einer Abstimmung und entsprechender Regelungen mit der Stadt Waldershof.

Grundsätzlich ist aufgrund der vorhabenbezogenen Planung festzustellen, dass die Werbeanlagen im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegt sind. Das berechnigte Interesse der Gewerbetreibenden an Eigenwerbung wird durch die ohnehin bestehenden Möglichkeiten insgesamt als ausreichend erachtet. In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass nicht nur die Örtlichkeit, sondern auch die Gewerbetreibenden selber von den positiven Auswirkungen auf das Gesamtbild profitieren.

Sofern aus Sicht der Stadt Waldershof vertiefende Regelungen für erforderlich gehalten werden, erfolgen diese im Durchführungsvertrag.

### 5.9c | **Ausdrückliche Hinweise zu örtlichen Bauvorschriften**

Es wird darauf hingewiesen, dass Zuwiderhandlungen gegen die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit Artikel 79 (1) Satz 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) festgesetzten örtlichen Bauvorschriften Ordnungswidrigkeiten darstellen und mit Bußgeldern geahndet werden können. Daher wird im Sinne einer kooperativen und zielgerichteten Zusammenarbeit generell eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt Waldershof empfohlen.

## **6. Belange des Umweltschutzes**

### **6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ist jede Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen umweltprüfungspflichtig (UP-pflichtig). Basierend auf der aktuellen Rechtslage ist für die Aufstellung des Bebauungsplans eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist es, die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen des Bauleitplans und des Vorhabens zu ermitteln, in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht ist Grundlage der behördlichen Umweltprüfung und bildet dabei gemäß § 2a BauGB einen Teil der Planbegründung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht wird hier erst zum Entwurf des Bebauungsplans als Teil II der Begründung erarbeitet und beigelegt. Die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1), der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und die der Nachbarkommunen gemäß § 2 (2) BauGB werden genutzt, um Hinweise zu sammeln und die Untersuchungsziele und -tiefe der Umweltprüfung zu bestimmen.

Gemäß den Vorgaben des BauGB § 1 (6) Nr. 7 sind im Rahmen der Umweltprüfung die folgenden Schutzgüter zu berücksichtigen: Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter. Ferner sind auch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete zu berücksichtigen.

Es wird die bestehende Umweltsituation im Bereich des Plangebiets ermittelt und bewertet (Basisszenario; Bestand). Dazu werden die Informationen aus Datenbanken und aus der Literatur ausgewertet. Weiterhin werden Biotoptypen kartiert und sonstige Erhebungen (z. B. Fauna) berücksichtigt, die zu erwartenden Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt und die Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung des Vorhabens prognostiziert (Konfliktanalyse). Auch sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung etwaiger Beeinträchtigungen zu erarbeiten.

Anhand der zu ermittelnden Bestandssituation im Untersuchungsgebiet können die Umweltauswirkungen des Vorhabens prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt werden.

Nach dem bislang ermittelten Sachstand und Erkenntnissen aus den bereits durchgeführten Planungen und Verfahren werden durch diese Bauleitplanung keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet, die z. B. durch die Wahl eines anderen Standorts oder eine grundlegende Modifikation des Plankonzepts vermieden werden könnten. Möglicherweise relevant auftretende Umweltauswirkungen können nach bisheriger Kenntnis wirksam verringert oder ausgeglichen werden.

## 6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans können Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden sein. Unvermeidbare Eingriffe werden gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch die Eingriffsbilanzierung im Sinne des § 15 BNatSchG quantifiziert. Sofern erforderlich, sind diese durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Das Bewertungsverfahren beruht auf einer Gegenüberstellung des ökologischen Wertes der Bestandssituation mit der Planungssituation. Aus der Differenz ergibt sich der Bedarf an ökologischer Aufwertung, der durch entsprechende landschaftsökologische Maßnahmen zu tilgen ist.

Anhand der zu ermittelnden Bestandssituation im Untersuchungsgebiet können die Umweltauswirkungen des Vorhabens prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt werden.

Da aufgrund der bisherigen Nutzung bis auf untergeordnete Flächen in der Südspitze versiegelt und bereits dem Naturhaushalt entzogen sind, werden für Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für einen artenschutzrechtlichen Ausgleich erforderliche Maßnahmen nur in einem geringen Maße erwartet. Im Grundsatz wird hier lediglich eine bereits entwickelte und langjährig genutzte Fläche planungsrechtlich neu geordnet. Im Verfahren ist zu prüfen, ob eine gesonderte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erforderlich ist.

Das Konzept des Nahversorgungszentrums trägt maßgeblich zur **Verbesserung und Sicherung der Nahversorgung** bei. Somit handelt es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Schutzgebiete im Sinne des Landschafts- oder Naturschutzes sind nicht betroffen.

## 6.3 Artenschutz

Gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten Zugriffsverbote. Diese Zugriffsverbote umfassen

- das Töten und Verletzen wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG),
- eine erhebliche Störung wild lebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)
- und das Zerstören von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) sowie
- das Verbot, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten zu beschädigen (§ 44 (1) Nr. 4 BNatSchG).

Somit können sich potenzielle Betroffenheiten primär aus einem baubedingten Tötungs- und Verletzungsrisiko sowie aus dem dauerhaften Verlust von Lebensräumen ergeben. Daneben sind auch bau- oder betriebsbedingte Störungen (z. B. Lärm, Licht) denkbar. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG durch das Vorhaben ausgelöst werden können. Das Eintreten der Verbotstatbestände ist durch Vermeidungsmaßnahmen und, sofern erforderlich, durch Ausgleichsmaßnahmen abzuwenden.

Da der Großteil der Fläche aus versiegelter Fläche mit Einzelbäumen im Norden und Westen bestehen, sind unterschiedliche für den Artenschutz mutmaßlich Lebensraumtypen vor allem am Ostrand zur offenen Landschaft gegeben. Bereits bislang bestand in Betriebszeiten für zahlreiche Arten die Möglichkeit, bei eventuellen Störungen in den sich östlich anschließenden freien Landschaftsraum auszuweichen.

Es liegen aktuell keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten im überplanten Bereich vor. Ob ein Erfordernis eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags und damit verbunden einer artenbezogenen Darlegung von Zugriffsverboten oder eines Maßnahmenkonzepts gegeben ist, ist im weiteren Verfahren und auch in Anbetracht der zukünftigen Planungsinhalte mit den zuständigen Stellen zu prüfen. Diese werden ausdrücklich aufgefordert, vorab im Rahmen der Beteiligungen gemäß § 4 (1) BauGB bereits sachdienliche Stellungnahmen abzugeben.

Bis auf Weiteres wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Bestandssituation und den vorliegenden Planungen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst werden.

## **6.4 Geländeprofil und Boden**

### **6.4a | Bodennutzung**

Die Planungsgrundlagen werden unter Punkt 3.6 „Bodenschutz und Flächenverbrauch“ behandelt.

Das Planvorhaben sieht weitreichend eine Überplanung bereits bestehender, versiegelter Grundstücks-, Verkehrs- und Parkplatzflächen vor. Projektbezogen ist daher grundsätzlich festzustellen, dass fruchtbare Böden innerhalb des Plangebiets bereits heute nahezu vollständig nicht mehr einer landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen. Lediglich in der Südspitze befinden sich untergeordnet bislang nicht genutzte und unversiegelte Flächen.

Im Hinblick auf den allgemein gebotenen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Durch die Weiterentwicklung des Standorts wird die gewerbliche Vorprägung aufgenommen und die innerstädtische Nahversorgungsfunktion mit Blick auf die Zukunft gestützt bzw. gesichert. Im Sinne des Bodenschutzes wird dadurch gleichzeitig einer Versiegelung von Flächen außerhalb von Siedlungsbereichen entgegengewirkt.

Insgesamt ist eine derartige Entwicklung im Hinblick auf den schonenden Umgang mit Flächen / Böden daher ausdrücklich zu begrüßen.

Zur Begrenzung der Beeinträchtigung natürlicher Böden, im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen, ist zudem auf eine Beschränkung der begleitenden Bautätigkeitsmaßnahmen (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) hinzuwirken. Grundsätzlich sind die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten) einzuhalten.



## 6.4b | Geländeprofil, Erdbewegungen und Grundwasserschutz

Im Grundsatz nimmt die neue Planung die bereits entwickelte Geländehöhe sowie das vorliegende, geebnete Geländeprofil auf. Lediglich im Bereich der Ein- und Ausfahrt ist zur Marktrechwitzter Straße ein Anstieg von ca. 0,8 m durch eine leichte Anrampung auszugleichen. Der nördliche Bereich soll auf 540,4 m ü.NHN und der südliche auf ca. 540,0 m ü.NHN angelegt werden. Niveaubezogene Erdbewegungen sind daher nicht in relevanter Größe zu erwarten. Daher werden besondere Auswirkungen im Hinblick auf den Grundwasserschutz ebenfalls nicht erwartet.

## 6.5 Gewässer- und Hochwasserschutz

Die Planungsgrundlagen zum Gewässer- und Hochwasserschutz werden unter Punkt 3.6 „Gewässer, Wasserschutzgebiet und Hochwasserschutz“ behandelt.

In ca. 500 m östlicher Richtung verläuft parallel der Bach „Kössein“. 500 m nordwestlich des Plangebiets befinden sich verschiedene Teichanlagen. Erkennbar sind natürliche Oberflächengewässer nicht von der Planung betroffen.

Im Plangebiet und in der Umgebung befinden sich keine Überschwemmungsgebiete.

Hinsichtlich der Kapazitäten für die Rückhaltung und Aufnahme von Niederschlagswasser durch das bestehende Kanalnetz werden keine Probleme erwartet, da die Abwassermengen gegenüber der heutigen Nutzung im Grundsatz nicht zunehmen werden. Bei den vorhandenen Kanälen in den Straßen Klatze und Marktrechwitzter Straße handelt es sich um Mischwasserkanäle. Nach vorliegenden Einschätzungen der Stadt wird daher auch zukünftig keine Rückhaltung oder Drosselung für das Niederschlagswasser erforderlich.

In der Gesamtbetrachtung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser zu erwarten.

## 6.6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Ein explizites Klimaschutzkonzept für Waldershof liegt nicht vor. Gleichwohl sieht es die Stadt als zwingend geboten an, Aspekte von Klimaschutz und Klimaanpassung bei allen Planungen zu berücksichtigen. Dies begründet sich u. a. aus den Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB), wonach gemäß § 1a Nr. 5 *„den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden muss. (...)“*. In der planerischen Umsetzung sieht das BauGB Möglichkeiten zur Festsetzung entsprechender Maßnahmen in § 9 (1) Nr. 12 und Nr. 23b vor. Aufgrund der sich perspektivisch ändernden klimatischen Rahmenbedingungen sind frühzeitige Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel zu berücksichtigen.

Das allgemeine Gebot der Innenentwicklung formuliert das Ziel, durch Stadtumbau, Revitalisierung von Brachen oder Schließung von Baulücken eine Inanspruchnahme von bisher un bebauten Flächen zu reduzieren. Dies führt zugleich zur Reduzierung der Verkehrsmenge und zur Energieeinsparung. Der Neubau des Nahversorgungszentrums auf der bereits gewerblich genutzten und verkehrlich außerordentlich gut eingebunden Fläche folgt somit

den Zielsetzungen der Innenentwicklung, wodurch eine Ansiedelung auf einer bislang unbebauten Fläche im Außenbereich vermieden wird.

Im Bereich der hier vorliegenden Neuaufstellung ist zudem anzumerken, dass aufgrund der bereits heutigen Versiegelung davon auszugehen ist, dass sich durch die vorliegende Planung die klimatische Situation nicht wesentlich ändern wird. In Richtung Osten besteht zudem ein direkter Übergang in die freie Landschaft.

In ihrer Lage sind angesichts der umgebenden Strukturen keine besondere Klimaschutzfunktionen sowie keine besondere Funktion für die Durchlüftung nachfolgender Siedlungsbereiche erkennbar. In Ost-West-Richtung liegt durch eine besonders große Gewerbehalle westlich der Marktedwitzer Straße eine nur eingeschränkte Schneisenwirkung zwischen Freilandbereichen im Osten und Westen vor. Die neuen Gebäude führen hier zu keiner erkennbaren Verschlechterung, zumal zwischen den zwei Gebäudeteilen über die Stellplatzfläche hinweg Luftströme zur Kühlung und Frischluftverteilung möglich wären. Die Planung selber sieht daher keine relevanten Durchgrünungsmaßnahmen vor, Fokus liegt auf der Umsetzung eines im Umfeld stark nachgefragten Nahversorgungszentrums.

Unter den Aspekten globaler Klimaschutz, Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel und Energienutzung sind nach heutigem Stand im vorliegenden Bebauungsplanverfahren insbesondere folgende Maßnahmen vorzubereiten und im Zuge der weiteren Projektplanung umzusetzen:

- Aufgrund der Lage des Plangebiets im Stadtzentrum erfolgt eine Anbindung an das vorhandene, öffentliche Straßennetz sowie eine Anbindung an örtliche Einrichtungen der technischen Infrastruktur.
- Durch die Überplanung des bestehenden Gewerbestandorts kann im Grundsatz eine Inanspruchnahme von im Stadtgebiet bislang nicht gewerblich geprägten Bereichen gemindert bzw. hier verhindert werden.
- Grundsätzlich gelten bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in der jeweils gültigen Fassung, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden.
- Eine Nutzung regenerativer Energien ist grundsätzlich möglich (z. B. Photovoltaik, Brauchwassererwärmung z. B. auf Dachflächen, Erdwärmenutzung oder objektbezogene Blockheizkraftwerke).
- Die Beachtung ökologischer Aspekte, wie Rückhaltung unbelasteten Regenwassers, Verwendung versickerungsfähiger Materialien, Dach-/ Fassadenbegrünung, hochwertige Anlage von Freiflächen etc., werden ausdrücklich empfohlen.
- Im Hinblick auf die Möglichkeiten, die durch großflächige (Flach-)Dächer gegeben sind, sind hier grundsätzlich bei kollektorfähigen Flächen die technischen und statischen Voraussetzungen für Solarnutzungen zu schaffen. Dies auch für den Fall, dass Energiegewinne aus dieser solaren, regenerativen Energiequelle aktuell nicht oder nur teilweise genutzt werden sollen.

Dachkonstruktionen von Hauptgebäuden sind entsprechend der getroffenen Festsetzungen technisch und statisch so herzurichten, dass die Voraussetzungen für die Überdeckung von mindestens 70 % der Fläche mit Solaranlagen / PV-Modulen gegeben sind. Die 70 % leiten sich daraus ab, dass gegebenenfalls Teilflächen zur Reduzierung der Einsehbarkeit in Randbereichen freizuhalten sind (Stadtgestaltung) oder für Dachdurchstöße nicht genutzt werden können.

In der Gesamtbetrachtung werden Klimaschutz und Klimaanpassung angemessen berücksichtigt.

## 7. Umsetzung der Bauleitplanung

### 7.1 Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nach Baugesetzbuch voraussichtlich nicht erforderlich und sollen auf freiwilliger Basis erfolgen. Aktuell erfolgen Regelungen im Zusammenhang der Grundstücksbelange zwischen dem Eigentümer der Flächen und dem Investor.

### 7.2 Flächenbilanz

|                                                                                                                |                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Vorhabenfläche</b>                                                                                          | <b>ca. 16.125 m<sup>2</sup></b> |
| davon                                                                                                          |                                 |
| Gebäude im Norden (ohne Anlieferungsrampen und Dachüberstände)                                                 | ca. 3.070 m <sup>2</sup>        |
| Gebäude im Süden (ohne Anlieferungsrampen und Dachüberstände)                                                  | ca. 2.665 m <sup>2</sup>        |
| Zufahrten, Aufstellflächen für LKW, PKW-Parkplätze, Flächen für Einkaufswagen und sonstige versiegelte Flächen | ca. 9.530 m <sup>2</sup>        |
| Unversiegelte Flächen                                                                                          | ca. 860 m <sup>2</sup>          |
| <b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>                                                                              | <b>ca. 5.048 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Plangebiet gesamt</b>                                                                                       | <b>ca. 21.173 m<sup>2</sup></b> |

### 7.3 Finanzielle Auswirkungen

Die vorliegende Vorhabenplanung beruht auf einer privaten Initiative zur Umsetzung eines Nahversorgungszentrums auf dem vorhandenen Gewerbestandort. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, die für dieses Verfahren anfallenden Kosten zu übernehmen. Die vorhabenbezogene Neuaufstellung wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Waldershof begleitet.

Vor Satzungsbeschluss ist zudem gemäß § 12 BauGB zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger der sogenannte *Durchführungsvertrag* abzuschließen.

Sofern Optimierungen im äußeren Straßennetz im Hinblick auf Verkehrsfluss und Sicherheit erforderlich werden sollten, ist eine Kostenübernahme zwischen den maßgebenden Stellen und den (Haupt-)Verursachern zu klären. Dies ist auch im Zusammenhang mit den Entwicklungen des Werks westlich der Marktrechwitzstraße zu betrachten.

Unmittelbare Kosten entstehen der Stadt Waldershof durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nach heutigem Kenntnisstand nicht.

## 7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplans „Östlich der Marktreidwitzer Straße“ wird in einem Teilbereich von der hier vorliegenden Neuaufstellung überplant (siehe Punkt 3.4 „Bisheriges Planungsrecht“). Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Waldershof“ werden die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Östlich der Marktreidwitzer Straße“ inklusive aller rechtskräftigen Änderungen insgesamt überlagert.

Sollte sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Waldershof“ als unwirksam erweisen oder für nichtig erklärt werden, leben die Festsetzungen des Bebauungsplans „Östlich der Marktreidwitzer Straße“ inklusive aller rechtskräftigen Änderungen wieder auf und erlangen erneut Gültigkeit.

## 8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

### 8.1 Verfahrensablauf

Der nachfolgend dargelegte Verfahrensablauf soll vorrangig auf der Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) die formalen Schritte bei der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Waldershof“ dokumentieren. Im Hinblick auf weitere Facetten des Verlaufs wird auf Punkt 4.3 „Planverfahren“ verwiesen.

#### Angestrebter weiterer Verlauf:

*Es ist vorgesehen, am 16.05.2024 in öffentlicher Sitzung des Stadtrats der Stadt Waldershof nach vorheriger Beratung die Beschlüsse über die Neuaufstellung, den „Vorentwurf“ und die frühzeitigen Beteiligungen gemäß der §§ 3(1), 4(1) und 2(2) BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Waldershof“ zu fassen. Bei § 3 (1) BauGB handelt es sich um die Beteiligung der Öffentlichkeit, bei § 4 (1) BauGB um die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und bei § 2 (2) BauGB um die der Nachbarkommunen. Der Vorentwurf und die frühzeitigen Beteiligungen dienen u. a. zur Absteckung des erforderlichen Untersuchungsrahmens für erforderliche Gutachten und sonstige Prüfungen.*

*Der weitere Ablauf wird entsprechend des Verfahrensfortschritts ergänzt.*

### 8.2 Planentscheidung

Durch die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Waldershof“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich Neuordnung eines bestehenden Gewerbestandorts geschaffen. Gegenstand ist die Überplanung einer bisherigen Gewerbegebietsfläche zu einer Vorhabenfläche - Nahversorgungszentrum“, auf der unterschiedliche Marktplächen mit zugehörigen Werten für maximale Verkaufsflächen festgesetzt sind. Es liegt eine Gesamt-Verkaufsfläche von ca. 3.670 m<sup>2</sup> vor.

Um das zukünftige Nahversorgungszentrum insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächen, der Gestaltung sowie der Lärmauswirkungen verträglich in die Örtlichkeit einbinden zu können, wird gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) ein vorhabenbezogener Bebauungsplan

aufgestellt. Dementsprechend werden ein Vorhaben- und Erschließungsplan sowie ein Durchführungsvertrag Bestandteil der Planung.

Das Verfahren wird in einem Vollverfahren inklusive Umweltbericht durchgeführt, der im nächsten Verfahrensschritt (Entwurf) als Teil II der Begründung beigelegt wird.

Nach den bislang vorliegenden Informationen und bebauungsplanbezogenen Untersuchungsergebnissen werden die in einem bauleitplanerischen Vollverfahren getroffenen planungsrechtlichen Vorgaben als geeignet angesehen, den bestehenden Gewerbestandort bedarfsgerecht fortzuschreiben.

Ursprungs- und Änderungsplanung entsprechen den Intentionen und Darstellungen des Regionalplans Oberfranken-Ost, wonach Waldershof grundsätzlich eine Funktion als Grundzentrum hat.

Innerhalb der Beteiligungen des Bauleitplanverfahrens und im Rahmen der weiteren, parallelen Vorhabenentwicklung ist zu klären, wie auf Flächennutzungsplanebene zu verfahren ist. Dies betrifft neben der inhaltlichen Bewertung des vorliegenden Planfalls auch aktuelle Abläufe, die im Zusammenhang mit der allgemeinen Überarbeitung des wirksamen Flächennutzungsplans stehen. Im Ergebnis wird die vorliegende Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen sein.

Darüber hinaus geht die Stadt unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander davon aus, dass an dem gewerblich vorgeprägten Standort, bei besonderer Berücksichtigung der nachbarlichen Schutzansprüche, die Belange des Immissionsschutzes, des Verkehrs, des Artenschutzes und der relevanten Umweltbelange auf der Ebene des Bebauungsplans angemessen und ausreichend zu berücksichtigen sind.

Im Ergebnis der erörterten, zentralen Ziele und Rahmenbedingungen wird die vorliegende Bauleitplanung für vertretbar und im Sinne der Planungsziele der Stadt Waldershof für grundsätzlich sinnvoll erachtet.

Waldershof, den

Margit Bayer

(Bürgermeisterin)

In fachlicher Begleitung der Stadt Waldershof erstellt durch:

**Enderweit+Partner GmbH** 

Mühlenstraße 31 | D-33607 Bielefeld  
Fon: 0521.96662-0 | Fax: 0521.96662-22  
E-Mail: [stadtplanung@enderweit.de](mailto:stadtplanung@enderweit.de)

Dipl.-Ing. Werner von Beeren  
Architekt/Stadtplaner AKNW

M.Sc. Jonas Schmidt  
Städtebau

B.A. Lukas Ebert  
Stadtplanung