

Stadt Waldershof

14. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung

Verfahrensstand Vorentwurf
Oktober 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. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Landes- und Regionalplanung

3.2 Flächennutzungsplan

3.3 Bebauungsplan

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

4. Vorhabenbeschreibung

5. Standortentscheidung

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Verkehr und Erschließung

6.2 Immissionsschutz

6.3 Soziale und kulturelle Infrastruktur

6.4 Freizeit, Erholung und Sport

6.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und Brandschutz

6.6 Umweltprüfung und Umweltbericht

6.7 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

6.8 Artenschutz

6.9 Geländeprofil und Boden

6.10 Gewässer- und Hochwasserschutz

6.11 Klimaschutz und Klimaanpassung

7. Verfahrensverlauf und Planentscheidung

7.1 Verfahrensverlauf

7.2 Planentscheidung

Teil II: Umweltbericht (Gliederung siehe dort)

Hinweis: Der Umweltbericht wird zum Verfahrensstand Entwurf 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 14. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) ist es, in Waldershof im Oberpfälzer Landkreis Tirschenreuth östlich der Marktrechwitzter 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 m² 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.

Auf der aktuell im FNP als *Gewerbliche Baufläche* 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. Die dem Vorhaben dienenden Flächen sollen zukünftig entsprechend der Planungsabsicht im FNP als Sonderbaufläche „Einzelhandel“ dargestellt werden.

Mit der parallel stattfindenden vorhabenbezogenen Neuaufstellung „Nahversorgungszentrum Waldershof“ des bestehenden Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet östlich der Marktrechwitzter Straße“ sind die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die städtebaulich geordnete Entwicklung eines Nahversorgungszentrums zu schaffen.

Bebauungspläne sind entsprechend § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Derzeit wird eine Gesamt-Neuaufstellung des Flächennutzungsplans angestrebt.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Waldershof“ wurde seitens des Landratsamt Tirschenreuth hervorgetragen, dass eine begleitende Gesamt-Neuaufstellung des Flächennutzungsplans nicht ausreicht, um dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB zu entsprechen, da die von der Stadt Waldershof angestrebte Gesamt-Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zeitlich schwer zu fassen ist. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Ansiedlung in einem zeitlich kalkulierbareren Korridor schaffen zu können, erfolgt die 14. Flächennutzungsplanänderung mit Bezug auf das Vorhaben.

Zielsetzung ist es, die Offenlagen von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan zum Entwurf gemäß § 8 (3) BauGB parallel durchzuführen.

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 der Änderung erstellt. Die Gesamtfläche des zu überplanenden Gebietes beträgt ca. 1,6 ha. Der Änderungsbereich beschränkt sich auf die baulich nutzbaren Grundstückflächen.

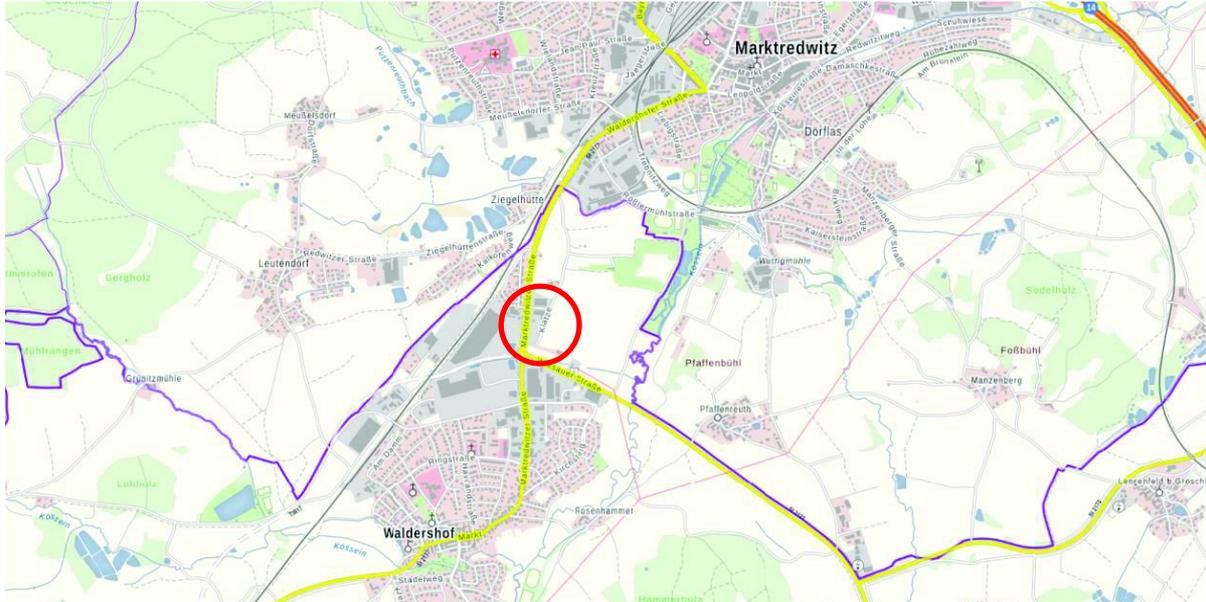


Abbildung 1: Übersichtsplan weiteres Umfeld (Plan genordet, unmaßstäblich; ergänzt um rote Einkreisung des Plangebiets)

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 14. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst das Vorhabengrundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 1,6 ha.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße Klatze,
- im Osten durch die Straße Klatzenweg,
- im Süden durch eine straßenbegleitende Grünfläche sowie
- im Westen durch die Marktredwitzer 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 (Marktrechwitz 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 Marktrechwitz Straße, von der aus die Anliegerstraße „Klatze“ führt. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Marktrechwitz 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 Marktrechwitz 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 Marktrechwitz Straße liegt ca. 1 m tiefer als die Vorhabenfläche. Die Böschung befindet sich unmittelbar nach der westlichen Grundstücksgrenze.



Abbildung 4: Blick von der Marktrechwitz Straße auf die Böschung der Vorhabenfläche

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

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Da die Verkaufsfläche der einzelnen Märkte 800 m² übersteigt, unterliegt das Vorhaben aufgrund der Großflächigkeit auch den Einzelhandelszielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), die entsprechend zu berücksichtigen sind.

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 benachbarte 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.

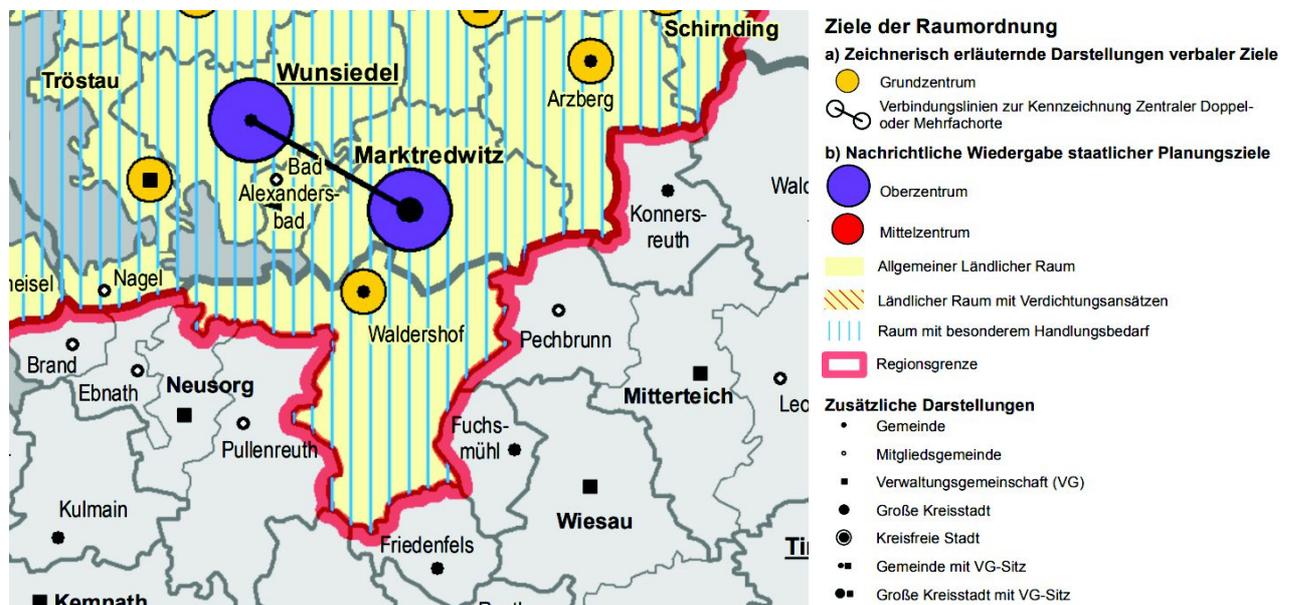


Abbildung 5: Auszug Regionalplan Teilkarte Raumstruktur (Bild genordet, unmaßstäblich)

Quelle: https://www.planungsverband-oberfranken-ost.de/wp-content/uploads/2022/07/karte_oberfranken_ost_raumstruktur.pdf; abgerufen am 16.10.2023

Gemäß dem Regionalplan Oberfranken-Ost ist die Stadt Waldershof als Grundzentrum nach LEP-Ziel 5.3.1 grundsätzlich für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel geeignet. Die Ausweisung von Flächen für derartige Projekte muss jedoch innerhalb städtebaulich integrierter Lagen erfolgen (LEP-Ziel 5.3.2).

Aufgrund des angrenzenden Gewerbegebiets, der fußläufig erreichbaren Siedlungsbereiche Ziegelhütte, Waldershof-Siedlung und des nördlichen Stadtgebiets sowie der bestehenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr durch die Haltestelle „Siedlung“ an der Marktredwitzer Straße ist der Standort als städtebaulich integriert zu bewerten. Das Vorhaben ermöglicht die Verlagerung der Bestandsmärkte von der Marktredwitzer Straße an den Planstandort und stellt damit keine bzw. nur eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Nahversorgung dar. Damit geht mit der grundsätzlich als Einzelhandels-Agglomeration zu wertenden Planung keine erheblich überörtliche Raumbedeutsamkeit einher.

Die Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Verkaufsflächen werden bei einzelbetrieblicher Betrachtung der beiden großflächigen Betriebe eingehalten (sie fallen unter die Ausnahme für Nahversorgungsbetriebe gemäß LEP-Ziel 5.3.1) und sind für die kleinflächigen Betriebe nicht einschlägig. Eine summarische Bewertung der Verkaufsflächen, die bei einer erheblich überörtlich raumbedeutsamen Agglomeration erforderlich wäre, ist in diesem Fall nicht notwendig.

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. Nördlich hiervon schließt eine *Sonderbaufläche „Geplantes Einkaufszentrum“ (SOE)* an. Östlich des Plangebiets werden *Flächen der Landwirtschaft* dargestellt.

Im Westen verläuft mit der Marktredwitzer Straße eine Hauptverkehrsstraße. Diese stellt im FNP zugleich die Grenze des *Naturparks Steinwald* dar.

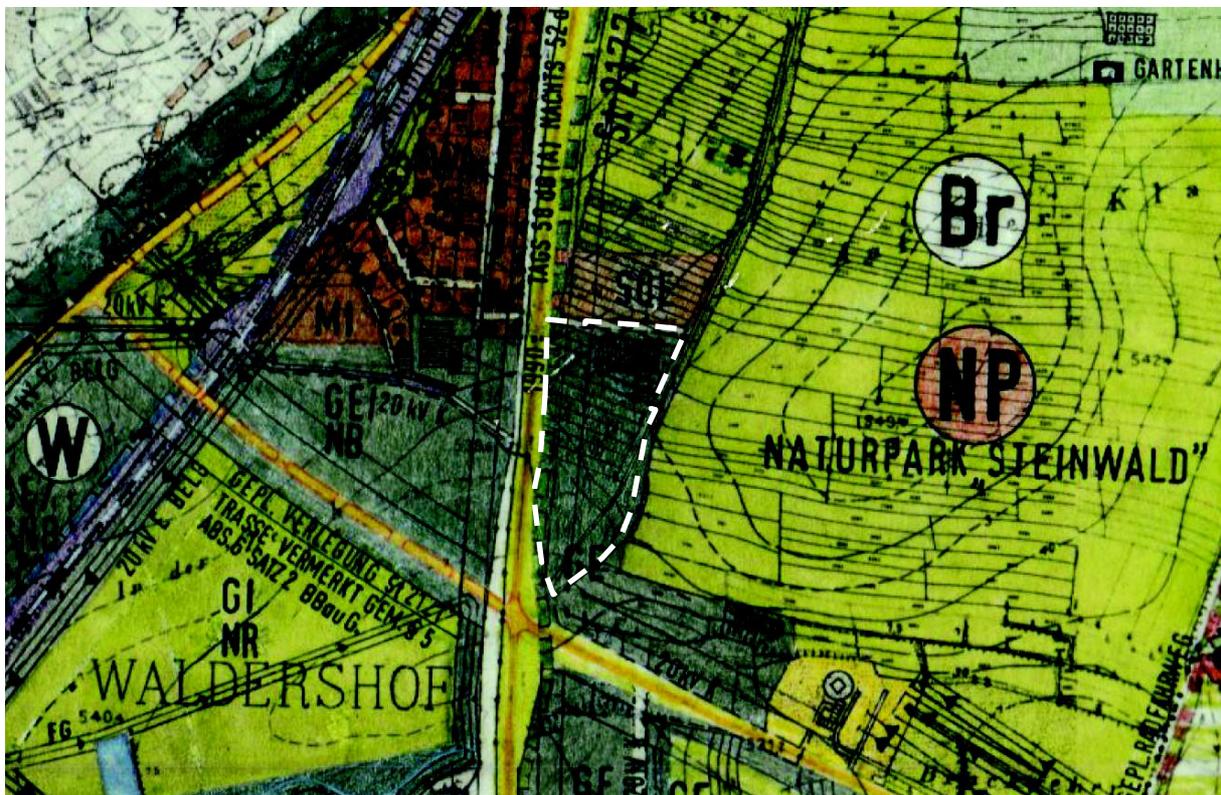


Abbildung 6: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Waldershof (Plan genordet, unmaßstäblich; weiße Plangebietsabgrenzung ergänzt)

Quelle: Stadt Waldershof

Da der angestrebte Nahversorgungstandort nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt ist, ist diese zu ändern. Zielsetzung ist es, einen zur neuen Nutzung passenden Gebietscharakter festzulegen. Die dargestellte Gewerbliche Baufläche wird entsprechend in eine *Sonderbaufläche „Einzelhandel“* abgeändert.



Abbildung 7: Geplante Darstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Waldershof (Plan genordet, unmaßstäblich)

Quelle: Enderweit+Partner, Verfahrensstand Vorentwurf

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

3.3 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich liegt der seit 1972 rechtskräftige Bebauungsplan mit der Bezeichnung Gewerbe- und Industriegebiet „Östlich der Marktredwitzer 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.

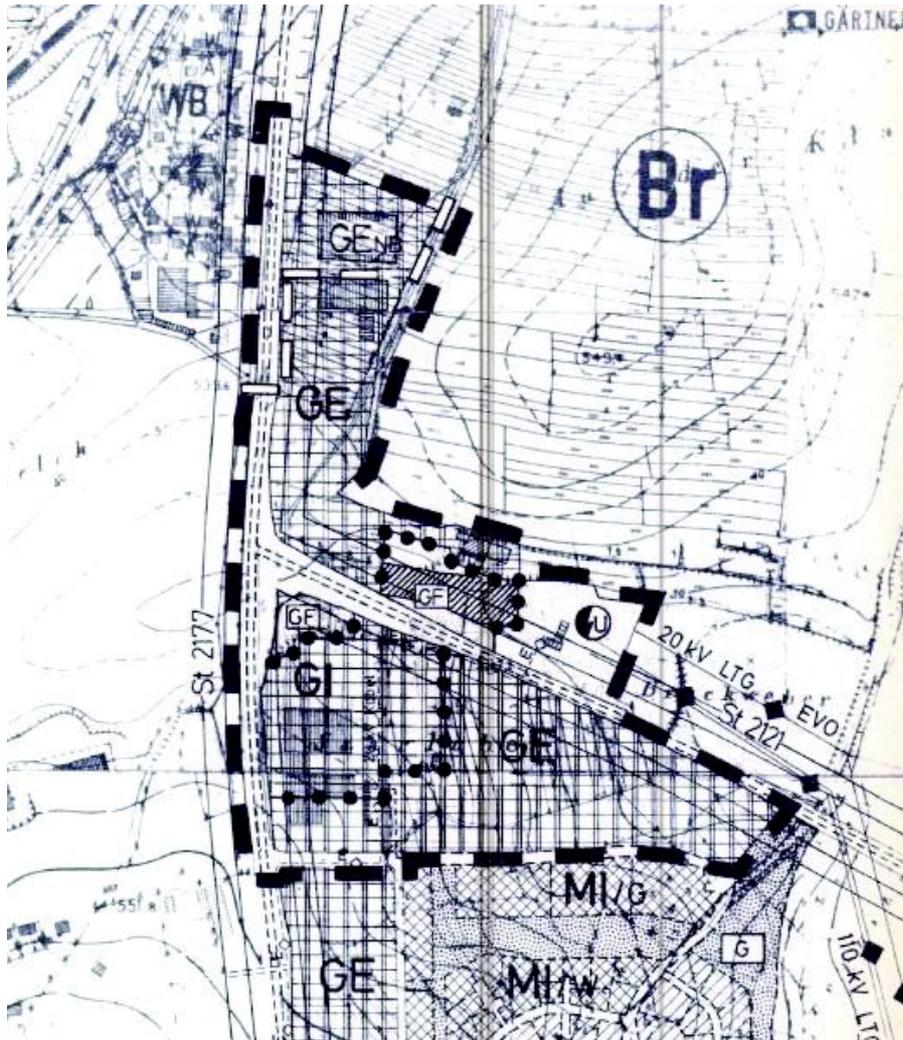


Abbildung 8: Ausschnitt Gewerbe- und Industriegebiet „Östlich der Marktredwitzer Strasse“ (Plan genordet, unmaßstäblich)

Quelle: Stadt Waldershof

Parallel wird die vorhabenbezogene Neuaufstellung des Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Waldershof“ durchgeführt.

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 9: 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).

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.

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 Marktedwitzer 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 5 *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.

3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans 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.

4. Vorhabenbeschreibung

Hinweis: Nachfolgend erfolgt eine allgemeine Vorhabenbeschreibung der Planung, die insbesondere die Bebauungsplanebene berührt. Die Beschreibung dient dem Verständnis und der Nachvollziehbarkeit der Planung und ist kein notwendiger Teil der 14. Änderung des Flächennutzungsplans.

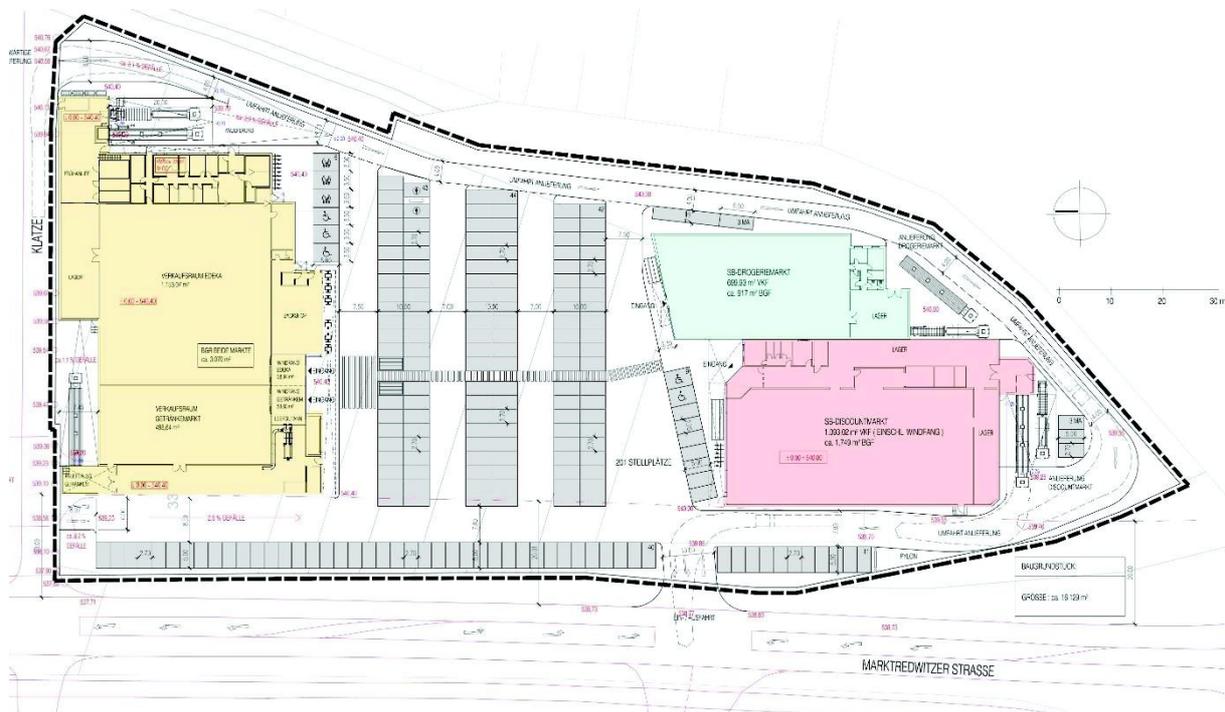


Abbildung 11: Vorhaben- und Erschließungsplan – Vorentwurf Mai 2024 (Plan nicht genordet, unmaßstäblich)
Quelle: Erhard Soyk, Dipl. Ing. Architekt, Detmold

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 Marktredwitzer Straße aus vorgesehen. Eine untergeordnete Einfahrt und Ausfahrt soll im Bereich der vorhandenen Einfahrt an der Klätze, 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 Klätze entlang der östlichen Plangebietsgrenze als Umfahrt auf die zentrale Ein-/Ausfahrt der Marktredwitzer Straße führt. Lediglich die Zufahrt der Anlieferung zum Getränkemarkt im Nordteil ist unmittelbar von der Klätze vorgesehen.

Stellplätze sind zentral zwischen den Gebäuden und im Westen entlang der Marktredwitzer 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).

Zur Vertiefung wird auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen.

5. Standortentscheidung

Wesentliches Ziel der Planung ist es, angelehnt an heutige Maßstäbe das Angebot für Güter des täglichen Bedarfs in Waldershof zu verbessern und langfristig zu sichern. Der dafür zu betrachtende Standort ist bereits voll erschlossen, gelegen am Rand einer Hauptverkehrsachse. Die bereits bestehende verkehrliche Situation bietet eine gute Erreichbarkeit und die Einsehbarkeit des geplanten Vorhabens, ohne dabei angrenzende Nutzungen einzuschränken.

Waldershof verfügt über kein zentrales, räumlich gefasstes Zentrum, das als Versorgungsmittelpunkt zu bezeichnen wäre.

Die Bushaltepunkte mit der Bezeichnung „Waldershof Marktplatz“ liegen rund 200 m östlich des Rathauses an der Straße „Markt“. Festzustellen ist, dass es sich bei den am „Markt“ befindlichen gewerblichen Nutzungen um vergleichsweise kleine handelt. Hierzu zählen nach einer zum Zeitpunkt der Bearbeitung erfolgten Internetabfrage zwei Blumengeschäfte, ein Friseur, ein Tiersalon, drei Gaststätten, zwei Banken, ein Goldschmiede-Atelier, eine Krankengymnastik, ein Reitsportgeschäft, ein Küchenmöbelgeschäft, ein Geschenkeladen, zwei Paketshops, ein Augenoptiker sowie das alte Rathaus und das neue mit der Stadtverwaltung. Ein gestalteter und städtebaulich gefasster Platz liegt nicht vor. Die aufgezählten Nutzungen liegen auf einer Länge von rund 400 m beidseitig verstreut in den Randbereichen der durch die Ortslage führenden Hauptverkehrsachse.

Von den Bushaltepunkten ausgehend zunächst nach Osten und dann abknickend nach Norden, d. h. von der Straße Markt übergehend in die Markttredwitzer Straße, liegen an dieser örtlichen Hauptverkehrsachse in einer Entfernung von rund 800 m der heutige EDEKA mit und nach nochmals rund 100 m an der abgehenden Ludwig-Hütter-Straße ein ALDI. Zwischen diesen Nahversorgern und den gewerblichen Nutzungen am „Markt“ besteht aufgrund der Entfernung kein räumlicher Zusammenhang im Sinne eines Zentrums. Ebenfalls besteht keiner zwischen den beiden Nahversorgern. Dies insbesondere wegen der Trennwirkung der Markttredwitzer Straße und den jeweils objektbezogenen, für Kunden vorgelagerten Stellplatzflächen.

Nochmals rund weitere 400 m, der Markttredwitzer Straße nach Norden folgend, ist das hier thematisierte Nahversorgungszentrum geplant. Es soll das Angebot der vorgenannten Märkte zukünftig ersetzen und erweitern. Aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang und der Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs bietet sich die Umnutzung der Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ an. Insgesamt wird die Standortentscheidung aufgrund der umgebenden Bestandssituation, der Lagegunst im städtischen Gefüge und des Beitrags zur Stärkung des Versorgungsangebots für sachgerecht gehalten. Angesichts des angrenzenden Gewerbegebiets, der fußläufig erreichbaren Siedlungsbereiche Ziegelhütte, Waldershof-Siedlung und des nördlichen Stadtgebiets sowie der bestehenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr durch die Haltestelle „Siedlung“ an der Markttredwitzer Straße wird der Standort als städtebaulich integriert bewertet. Grundsätzlich ist die Stadt Waldershof laut Regionalplan Oberfranken-Ost gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Z 5.3.1 als Grundzentrum für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten geeignet.

Gleichwohl ist der Aspekt zu betrachten, warum die geplanten, der Nahversorgung dienenden Einrichtungen nicht zentral(er) innerhalb des Siedlungsbereichs anzuordnen sind. Der gewählte Standort wird für die städtebauliche Einbindung hinsichtlich Größe und Gestalt der Gebäude, der Ausdehnung der Verkaufsflächen, der Anfahrbarkeit durch Kunden-

und Lieferverkehre über eine Hauptverkehrsachse, dem Stellplatzbedarf und im Hinblick auf immissionsschutzfachliche Anforderungen als geeignet angesehen. Um die Kaufkraft eines Nahversorgers durch möglichst viele Kunden zu stützen und somit dessen Bestand abzusichern, ist die Anbindung an die Marktredwitzer Straße als überörtliche Hauptverkehrsachse förderlich. Dadurch wird auch für vorbeifahrende Kunden ein Angebot geschaffen.

In dem kleinteiligeren, gewachsenen und vorrangig durch Wohnnutzungen geprägtem Ortsinneren ist dies nicht der Fall. Hier würde die Groß-Maßstäblichkeit nicht verträglich in den bestehenden Zusammenhang einzubinden sein, ebenso liegen hierfür keine Flächenpotentiale vor. Die beiden heutigen, in Fläche und Warenangebot kleineren Nahversorger, ergeben durch die räumliche und verkehrliche Trennwirkung der Marktredwitzer Straße ebenfalls keinen geeigneten Gesamtstandort.

Der Anforderung, dass der neu gewählte Standort nordöstlich des Kreisverkehrs Marktredwitzer Straße/Wiesauer Straße auch für Radfahrer und Fußgänger gut erreichbar ist, ist durch eine Rad- und Fußwegebetrachtung, als auch durch eine mögliche Anpassung der ÖPNV-Anbindung zu folgen. Darüber hinaus sind außerhalb der Bauleitplanung Möglichkeiten zu prüfen, inwieweit in Zusammenarbeit mit den Märkten ergänzend Lieferdienste oder nach dem Einkauf ein Bringdienst nach Hause eingerichtet werden können.

Im Sinne einer Alternativenprüfung sind stetig Prüfungen durch die Verwaltung erfolgt, inwieweit für eine Absicherung der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs Flächen aktiviert werden könnten. Sonstige, als geeignet zu bezeichnende Flächenangebote lagen und liegen erkennbar keine vor.

Darüber hinaus ist grundsätzlich die Nachnutzung der bereits durch den bisherigen Autohandel nahezu vollständig versiegelten Fläche im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden einer Neuentwicklung in bislang nicht baulich genutzten Bereichen vorzuziehen. Parallel ist festzustellen, dass durch die bestehende Darstellung des Flächennutzungsplans als „Gewerbliche Baufläche“ bereits eine Abwägungsentscheidung darüber getroffen wurde, dass der Standort vorrangig der Siedlungsentwicklung dienen soll. Nördlich angrenzend liegt eine ca. 1 ha große Fläche mit der Darstellung „Sonderbaufläche geplantes Einkaufszentrum“, wodurch örtlich der Versorgungsaspekt auch planerisch bereits vorliegt.

Die Nachnutzung der beiden heutigen Nahversorger liegt nur bedingt in dem Einfluss der Stadt Waldershof, da sich die Immobilien im privaten Besitz befinden.

In der Gesamtbetrachtung liegt an dem vor die Neuansiedlung eines Nahversorgungszentrums vorgesehenen Standort eine besondere Lagegunst vor.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 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.

6.1a | 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 12: 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 zum Entwurf in die Planungen einzuarbeiten.

6.1b | Innere Erschließung

Die innere Erschließung betrifft die Vorhabenplanung und ist damit Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung, die in diesem Fall vorhabenbezogen ist. Hierauf wird verwiesen. In der hier behandelten vorbereitenden Bauleitplanung ist dieser Sachverhalt nicht von Belang.

6.1c | Ruhender Verkehr

Dem Vorhaben mit seinen Märkten sollen im Vorhaben bzw. Plangebiet insgesamt ca. 200 PKW-Stellplätze untergebracht werden, Fahrrad-Stellplätze im Nahbereich der Eingänge.

6.1d | Fuß- und Radwegenetz

Auf der westlichen Straßenseite der Markttredwitzer Straße verläuft ein Fuß- und Radweg, der in Richtung der Ortszentren von Markttredwitz bzw. Waldershof führt. Im Verfahren ist zu prüfen, ob diese für eine gute Erreichbarkeit des Nahversorgungsstandortes zu ergänzen bzw. optimieren sind.

6.1e | ÖPNV-Infrastruktur

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

An das schienengebundene Netz ist Waldershof über einen Bahnhof im Westen des Ortszentrum 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.

6.1f | Fazit

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

6.2 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 (6.2a),
- die umgekehrt aus dem Gebiet heraus das Umfeld betreffen und solche (6.2b),
- die innerhalb des Gebiets zwischen den verschiedenen Nutzungen entstehen (6.2c).

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:

6.2a | 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 Marktredwitzer 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 Marktredwitzer 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.

6.2b | 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 zum Bebauungsplan.

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 des Bebauungsplans 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. Auf Flächenutzungsplanebene ist kein gesonderter Handlungsbedarf erkennbar.

6.2c | Mögliche Auswirkungen innerhalb des Gebiets

Da alle durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereiteten 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.

6.2d | Sonstige Emissionen

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

6.2e | 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) und durch die daraus im vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuleitenden Festsetzungen ausreichend und angemessen berücksichtigt werden. Somit wird die Weiterentwicklung des Gesamtstandorts diesbezüglich als verträglich angesehen.

6.3 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Errichtung eines Nahversorgungszentrums vorbereitet. Hieraus leitet sich kein neuer Bedarf an sozialen oder kulturellen Infrastrukturen ab.

6.4 Freizeit, Erholung und Sport

Grundsätzlich sind im Plangebiet und in dessen Umfeld durch die 14. Änderung des Flächennutzungsplans die Belange von Freizeit, Erholung und Sport sowie entsprechende Einrichtungen oder Örtlichkeiten nicht erkennbar berührt.

6.5 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.

6.5a | Schmutzwasser und Niederschlagswasser

In der Straße Klatze, als auch in der Marktredwitzer Straße befinden sich öffentliche Mischwasserkanäle. Der in der Klatze (DN 300) leitet in Richtung Westen in den der Marktredwitzer Straße ein (DN 300, hier übergehend in DN 400), der wiederum die Fließrichtung nach Norden bzw. Marktredwitz hat. Die Kläranlage der Stadt Marktredwitz 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 $< 1 \times 10^{-8}$ 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.

6.5b | 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.

6.5c | Erdleitungen

Im Plangebiet der 14. Änderung verlaufen nach heutigem Kenntnisstand im Erdreich keine Leitungen von Versorgungsträgern, die entsprechend zu kennzeichnen sind.

6.5d | Versorgungsflächen

Ein Erfordernis auf der Ebene der 14. Änderung des Flächennutzungsplans, gesonderte Flächen für die Versorgung zu sichern, ist zurzeit nicht erkennbar.

6.5e | Brandschutz

Eine druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Nahversorgungsstandorts mit Feuerlöschwasser ist sicherzustellen.

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 tech-

nischen 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 m³ über zwei Stunden erfolgt durch die Stadt.

6.6 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ist jede Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen umweltprüfungspflichtig (UP-pflichtig). 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 der Bauleitpläne als Teil II der Begründung erarbeitet und beigelegt. Er wird parallel für das Bebauungsplanverfahren und Flächennutzungsplanänderung erarbeitet.

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.

6.7 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Mit der Aufstellung von Bauleitplänen 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.

6.8 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.

Da innerhalb des Plangebiets nicht alle Gehölze erhalten werden können, ist in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu prüfen, ob geschützte Tier- und Pflanzenarten im betroffenen Gebiet vorkommen und bewertet mögliche Beeinträchtigungen. Falls notwendig, schlägt er Maßnahmen vor, um negative Auswirkungen zu vermeiden, zu minimieren oder zu kompensieren. Schwerpunkt des Fachbeitrags werden Fledermäuse und Vögel bilden. Wegen potentieller Habitatstrukturen und Nachweisen aus der Umgebung sind zusätzlich mögliche Vorkommen der Zauneidechse zu behandeln.

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.

Um unnötige Lichtverschmutzungen und Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu vermeiden bzw. um Auswirkungen zu mindern, werden auf Bebauungsplanebene entsprechende Hinweise formuliert. Auf Ebene des Flächennutzungsplans besteht kein Handlungserfordernis.

6.9 Geländeprofil und Boden

6.9a | Bodennutzung

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.

6.9b | Geländeprofil, Erdbewegungen und Grundwasserschutz

Im Grundsatz nimmt die neue Planung die bereits entwickelte Geländehöhe sowie das vorliegende, geebnete Gelände auf. Lediglich im Bereich der Ein- und Ausfahrt ist zur Marktredwitzer 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.

6.10 Gewässer- und Hochwasserschutz

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 Marktredwitzer 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.

6.11 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. (...)“*.

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 un bebauten Fläche im Außenbereich vermieden wird.

Im Bereich der hier vorliegenden Änderung 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 Marktredwitzer Straße eine nur eingeschränkte Schneisenwirkung zwischen Freilandbereichen im Osten und Westen vor.

Unter den Aspekten globaler Klimaschutz, Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel und Energienutzung sind nach heutigem Stand in den hier parallel geführten Bauleitplanverfahren 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, Erdwärmennutzung oder objektbezogene Blockheizkraftwerke).
- Die Beachtung ökologischer Aspekte, wie Rückhaltung unbelasteten Regenwassers, Verwendung versickerungsfähiger Materialien, Dach-/ Fassadenbegrünung, hochwertige Anlage von Freiflächen etc., werden ausdrücklich empfohlen.

In der Gesamtbetrachtung werden Klimaschutz und Klimaanpassung auf Ebene des Flächennutzungsplans angemessen berücksichtigt.

7. Verfahrensablauf und Planentscheidung

7.1 Verfahrensablauf

Der nachfolgend dargelegte Verfahrensablauf soll vorrangig auf der Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) die formalen Schritte bei der Erstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans dokumentieren.

Angestrebter weiterer Verlauf:

Es ist vorgesehen, am 14.11.2024 in öffentlicher Sitzung des Stadtrats der Stadt Waldershof nach vorheriger Beratung die Beschlüsse zur Einleitung des Verfahrens, den „Vorentwurf“ und die frühzeitigen Beteiligungen gemäß der §§ 3(1), 4(1) und 2(2) BauGB der 14. Änderung des Flächennutzungsplans 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.

7.2 Planentscheidung

Planungsziel ist, für den bisherigen Gewerbestandort eine Nachnutzung zu eröffnen. Hierzu sind auf der Ebene der Bauleitplanung gemäß § 8 (3) BauGB im sogenannten Parallelverfahren der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Waldershof“ sowie die 14. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Waldershof zu bearbeiten.

Durch die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Waldershof“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich Neuordnung eines bestehenden Gewerbestandorts geschaffen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Waldershof stellte hier bislang eine *Gewerbliche Baufläche* dar. Damit die vorliegende Planung von einem Nahversorgungszentrum aus dem FNP als entwickelt anzusehen ist, ist der FNP gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Waldershof“ zu ändern (14. FNP-Änderung).

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

Nach den bislang vorliegenden Informationen und 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. Mit Stellungnahme vom 19.09.2024 (Aktenzeichen ROP-SG24-8314.12-206-25-4) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Waldershof“ hat die höhere Landesplanungsbehörde Regierung der Oberpfalz angeregt, die Flächen im Flächennutzungsplan Waldershof mit der Gebietskategorie „Sondergebiet Einzelhandel“ vorzusehen. Es wird somit von einer Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung ausgegangen.

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

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

M.Sc. Jonas Schmidt
Stadtplaner AKNW

B.A. Lukas Ebert
Stadtplanung