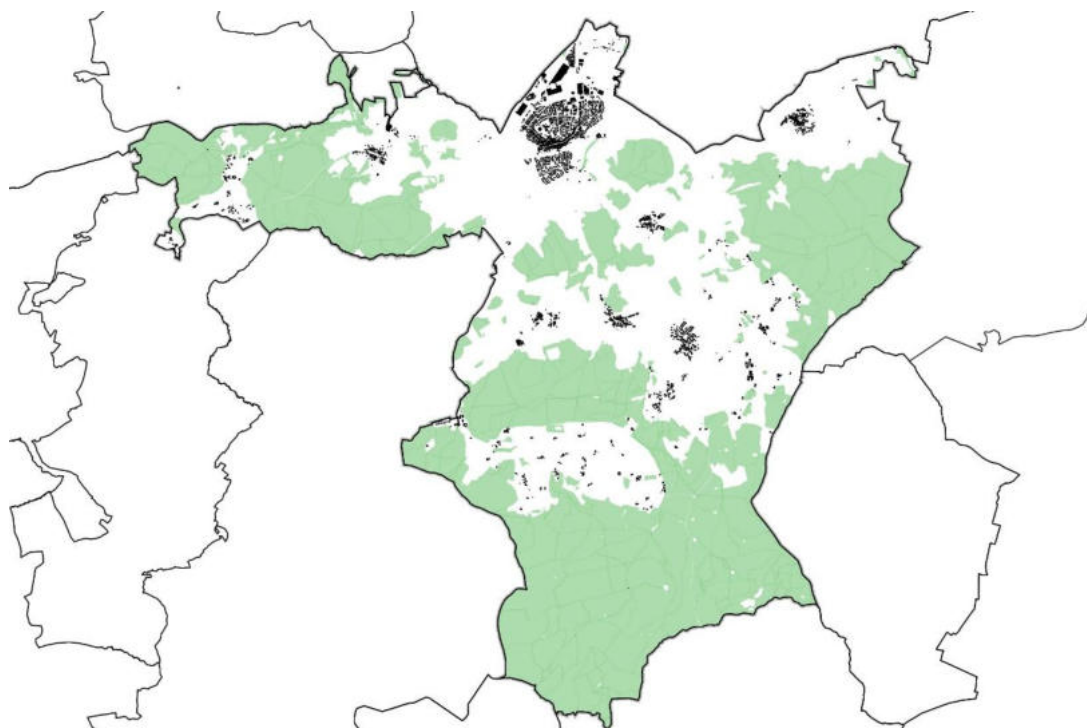


Stadt Waldershof

Lkr. Tirschenreuth

Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Begründung mit Umweltbericht



Vorentwurf vom 24.07.2025

TB | MARKERT
Stadtplaner • Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Stadt Waldershof
vertreten durch
die Erste Bürgermeisterin Margit Bayer

Markt 1
95679 Waldershof

Planverfasser: **TB | MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:

Matthias Fleischhauer, Stadtplaner ByAK

Adrian Merdes, Stadtplaner ByAK

Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt ByAK

Amtsgericht Nürnberg PR 286

USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: Jörn Wagner
Stadtplaner ByAK

Helena Blaschke
M.Sc. Raumplanung und Raumordnung

Nicolas Schmelter
B.Sc. Landschaftsplanung und Landschaftsarchitektur

Planstand Vorentwurf vom 24.07.2025

Nürnberg, 24.07.2025
TB|MARKERT

Waldershof, 24.07.2025
Stadt Waldershof

i.A. Jörn Wagner

Erste Bürgermeisterin Margit Bayer

Inhalt

A	Einleitung, Bestandsaufnahme und -analyse	7
A.1	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	8
A.1.1	Verwaltungsraum	8
A.1.2	Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	8
A.1.3	Flächennutzungsplanänderungen	20
A.1.4	Bebauungspläne in der Stadt Waldershof	21
A.1.5	Denkmäler	22
A.1.6	Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzrechts	22
A.1.7	Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete	26
A.1.8	Altlasten und Geotope	26
A.1.9	Waldfunktionsplan	27
A.1.10	Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern	28
A.2	Beschreibung und Bewertung des Stadtgebietes	32
A.2.1	Plangebiet	32
A.2.2	Verkehrsanbindung	32
A.2.3	Geschichte	33
A.2.4	Siedlungsentwicklung	33
A.2.5	Bevölkerungsentwicklung	36
A.2.6	Land-, Forst- und Wasserwirtschaft	43
A.2.7	Freizeit und Erholung	46
A.2.8	Geologie	47
A.2.9	Beschreibung und Bewertung der landschaftsökologischen Raumeinheiten	47
B	Planung: Konzeption, Ziele und Maßnahmen	49
B.1	Gesamtkonzeption	49
B.2	Leitbilder für den Siedlungsraum	50
B.2.1	Siedlungsentwicklung	50
B.2.2	Wohnen und Freizeit	51
B.2.3	Gewerbe, Handel, Dienstleistungen	52
B.2.4	Soziale und Technische Infrastruktur	52
B.3	Leitbilder für den Landschaftsraum	53
B.3.1	Umsetzung innerhalb des Landschaftsplans	54
B.3.2	Wälder als klimaresiliente Ökosysteme	55
B.3.3	Offenlandschaften als Hotspots der Biodiversität und traditionelle Kulturlandschaft	56
B.3.4	Auen als lebendige Ökosysteme und Hochwasserschutzräume	57
B.3.5	Entwicklung von Wiesen- und Offenlandbrückerflächen	58
B.3.6	Erhalt und Neupflanzung von Gehölzen an Verkehrswegen	59
B.3.7	Siedlungsräume als attraktive und naturnahe Lebensbereiche	60
B.3.8	Klimawandelanpassungen im Hauptort Waldershof	61

B.3.9	Erweiterung des bestehenden Netzes von Gehölzbeständen	62
B.3.10	Erhaltung und Entwicklung von Moorbodenflächen	63
B.4	Ziele und Maßnahmen der Siedlungsentwicklung	65
B.4.1	Wohnen	65
B.4.2	Wirtschaft und Gewerbe	68
B.4.3	Soziale und technische Infrastruktur	72
B.4.4	Innerörtliche Freiflächen und Grünzüge	74
B.5	Ziele und Maßnahmen für die Entwicklung des Landschaftsraumes	75
B.5.1	Naturschutz und Landschaftspflege	75
B.5.2	Land-, Forstwirtschaft	76
B.5.3	Wasserwirtschaft	77
B.5.4	Erholung und Landschaft	77
B.6	Flächenkonzeption und Maßnahmen für die Ortsteile	79
B.6.1	Entwicklungen in den Ortsteilen	80
B.6.2	Fazit	84
C	Umweltbericht	85
C.1	Einleitung	85
C.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Planes	85
C.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	86
C.2.1	Ziele aus Fachgesetzen	86
C.2.2	Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzrechts; Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete	87
C.2.3	Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	87
C.2.4	Gewässerentwicklungspläne	87
C.2.5	Hochwasserschutzkonzepte	88
C.2.6	Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern	89
C.3	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes im Stadtgebiet	89
C.3.1	Fläche	89
C.3.2	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	89
C.3.3	Boden	99
C.3.4	Wasser	101
C.3.5	Klima/Luft	103
C.3.6	Landschaft	104
C.3.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	106
C.3.8	Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	106
C.3.9	Wechselwirkungen	106
C.4	Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	107
C.4.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	108
C.4.2	Bauliche Entwicklungsflächen	108
C.4.3	Grünflächen/Grünzüge	113

C.4.4	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	113
C.4.5	Belange des technischen Umweltschutzes	113
C.5	Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	114
C.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	115
C.6.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	115
C.6.2	Gesamtausgleichsbedarf/geeignete Maßnahmen zum Ausgleich	116
C.7	Alternative Planungsmöglichkeiten	116
C.8	Zusätzliche Angaben	117
C.8.1	Methodik, wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	117
C.8.2	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	118
C.9	Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)	118
C.10	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	118
C.11	Referenzliste mit Quellen	120
D	Rechtsgrundlagen	122
E	Anhang	123
E.1	Liste der Bodendenkmäler	123
E.2	Liste der Baudenkmäler	123
F	Verzeichnisse	125
F.1	Abbildungsverzeichnis	125
F.2	Tabellenverzeichnis	126
F.3	Verzeichnis der Anlagen	127
F.3.1	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	127
F.3.2	Themenkarten Flächennutzungsplan	127

A Einleitung, Bestandsaufnahme und -analyse

Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Waldershof wurde von dessen Bauabteilung bearbeitet, 1982 durch die Regierung der Oberpfalz genehmigt (rechtswirksam seit dem 25. August 1982) und inzwischen mehrmals geändert. Die letzte Änderung (12. Änderung) erfolgte im Jahr 2023. Die 13. und 14. Änderung des Flächennutzungsplans befinden sich aktuell im Aufstellungsverfahren.

Der wirksame Flächennutzungsplan ist bereits über 40 Jahre alt, es ist daher erforderlich, eine zukunftsweisende Basis für die künftige städtebauliche und strukturelle Entwicklung der Stadt zu erarbeiten. Die verfügbaren Flächenreserven für die Entwicklung neuer Wohn- und Gewerbebebauung müssen anhand der geänderten Rahmenbedingungen neu geprüft und überarbeitet werden, sodass der Rahmen für die künftige Entwicklung mit einem Zeithorizont von ca. 15 bis 20 Jahren abgesteckt werden kann.

Da mit der Vorbereitung neuer Entwicklungen auch Eingriffe in Natur und Landschaft möglich sind, stellt die Stadt mit dem Flächennutzungsplan auch einen integrierten Landschaftsplan auf, mit Darstellung der landschaftsplanerischen Entwicklung der Stadt.

Hinweis:

Im Sinne der Allgemeinen Geschäftsordnung für die Behörden des Freistaates Bayern (AGO) wird zur besseren Lesbarkeit in dieser Begründung meist das generische Maskulinum verwendet. Die im Text verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

A.1 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

A.1.1 Verwaltungsraum

Die Stadt Waldershof befindet sich im Norden des Landkreises Tirschenreuth im Regierungsbezirk Oberpfalz. Nördlich grenzt die Stadt Marktrechwitz an Waldershof an, die bereits Teil des Landkreises Wunsiedel sowie des Regierungsbezirks Oberfranken ist. Marktrechwitz stellt gemeinsam mit der Stadt Wunsiedel ein Oberzentrum dar und übernimmt somit auch eine wichtige Versorgungsfunktion für die Stadt Waldershof. Weitere Nachbargemeinden von Waldershof sind: Pullenreuth, Neusorg, Ebnath, Pechbrunn, Fuchsmühl und Friedenfels.

A.1.2 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP) und im Regionalplan für die Region Oberfranken-Ost (Nr.5) festgelegt. Ziele lösen eine Anpassungspflicht aus, Grundsätze sind Vorgaben und in die Abwägung einzustellen.

A.1.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

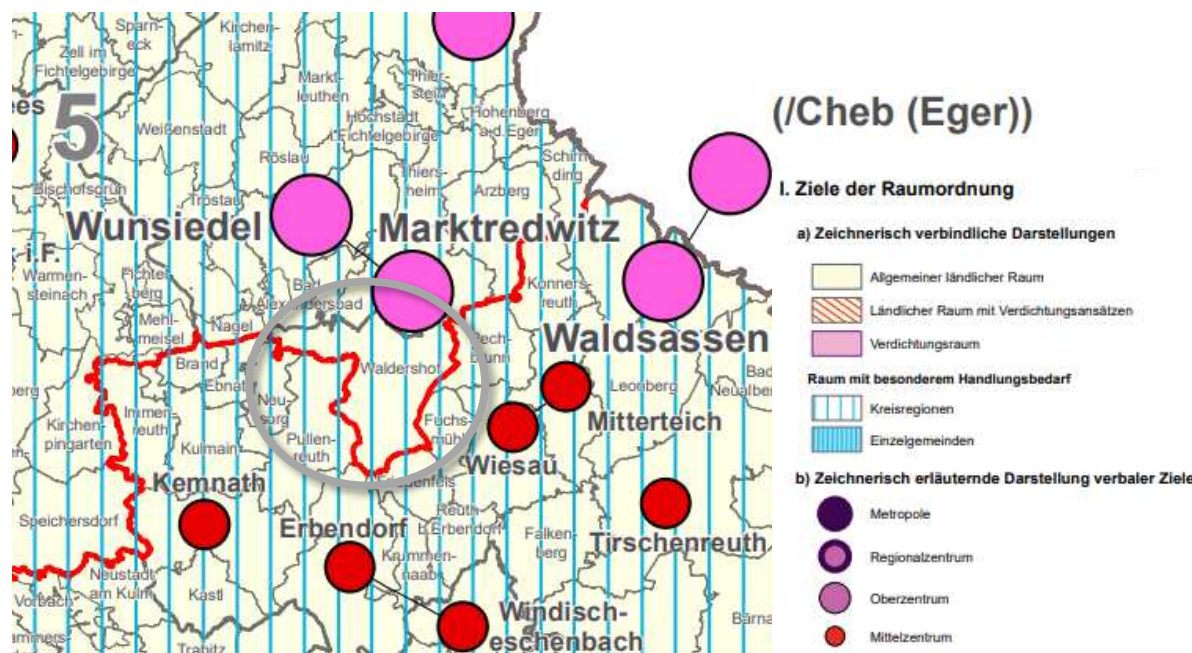


Abb. 1: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 2023

Im LEP Bayern ist das Planungsgebiet im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt.

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP sind für die Aufstellung des Flächennutzungsplans einschlägig:

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind

weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden. Dabei soll die gesamtheitliche Entwicklung Bayerns nachhaltig gestaltet werden. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, um eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen zu vermeiden. In der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen angemessen berücksichtigt werden. Darüber hinaus ist es notwendig, die raumstrukturellen Voraussetzungen zu schaffen, um eine möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung sowohl im gesamten Land als auch in seinen Teilräumen zu fördern. Der demografische Wandel spielt dabei eine zentrale Rolle und muss bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere in den Bereichen Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung, Beachtung finden. Um den Herausforderungen des demografischen Wandels gerecht zu werden, sollten bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen auch Möglichkeiten geschaffen werden, die dauerhafte und qualifizierte Arbeitsplätze erhalten, die Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge sichern und ein attraktives Wohn-, Arbeits- und Lebensumfeld fördern, insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen.

Raumstruktur

Um den unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume Rechnung zu tragen, ist es notwendig, die Raum- und Siedlungsstruktur entsprechend zu gestalten. Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann. Dies beinhaltet, dass die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert wird und die erforderliche Infrastruktur kontinuierlich weiterentwickelt wird. Zudem ist es wichtig, dass die Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, wobei der Zugang möglichst auch über öffentliche und nicht motorisierte Verkehrsmittel gewährleistet sein sollte. Des Weiteren soll der ländliche Raum seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln können, während gleichzeitig die landschaftliche und kulturelle Vielfalt gesichert bleibt. Zur Stärkung und Weiterentwicklung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums sollen günstige Standortbedingungen geschaffen werden, die die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen fördern. Auch die Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze sind zu schaffen. Darüber hinaus sollen weitere Erwerbsmöglichkeiten erschlossen werden, beispielsweise durch ökologisch orientierte dezentrale Energiebereitstellung und die Verarbeitung regionaler Rohstoffe in Bau und Produktion. Die land- und forstwirtschaftliche Produktion ist ebenfalls zu erhalten, während Initiativen zur Vermarktung regionaler Produkte aus der Land- und Forstwirtschaft sowie des Handwerks ausgebaut werden sollten. Insbesondere sollen regionaltypische oder kulturhistorisch ausgeprägte Formen von Tourismus und Erholung gestärkt und weiterentwickelt werden, um die Attraktivität und Lebensqualität im ländlichen Raum zu erhöhen.

Siedlungsstruktur

Die Ausweisung von Bauflächen orientiert sich an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung, wobei der demografische Wandel und seine Folgen, die Mobilitätsanforderungen, die Schonung natürlicher Ressourcen sowie die Stärkung zusammenhängender Landschaftsräume besonders berücksichtigt werden. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Die Entwicklung von Flächen für Wohn-, gewerbliche sowie Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen erfolgt abgestimmt. Zudem kann auf Basis interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen den Gemeinden stattfinden. Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen sollte überwiegend an Standorten erfolgen, die ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen bieten, die fußläufig erreichbar sind oder geschaffen werden. Bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen ist es wichtig, die vorhandenen oder zu schaffenden Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz zu berücksichtigen. Zudem sollte in der kommunalen Siedlungsentwicklung darauf hingewirkt werden, geeignete, gliedernde Freiflächen und Landschaftsräume freizuhalten, um die Biodiversität zu erhalten, sich an den Klimawandel anzupassen und die Lebensqualität, insbesondere in stärker verdichteten städtischen und gemeindlichen Bereichen, zu erhöhen. In den Siedlungsgebieten sind vorrangig die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Eine Zersiedelung der Landschaft sowie eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen, wobei Ausnahmen möglich sind.

Verkehr

Die Verkehrsinfrastruktur ist darauf angelegt, in ihrem Bestand leistungsfähig erhalten zu werden. Gleichzeitig sollen durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltige Ergänzungen erfolgen, um den steigenden Anforderungen gerecht zu werden. Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur wird besonderer Wert darauf gelegt, dass der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes priorisiert wird, bevor neue Straßen gebaut werden. Zudem ist es wichtig, das Radwegenetz nicht nur zu erhalten, sondern auch bedarfsgerecht auszubauen und zu ergänzen, wobei bereits vorhandene Verkehrsstrukturen einbezogen werden. Ein weiterer Aspekt ist die Weiterentwicklung des überregionalen „Bayernnetzes für Radler“, um die Radverkehrsinfrastruktur in der Region zu stärken und zu verbessern.

Wirtschaft

Die bayerische Wirtschaft, insbesondere die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, benötigt eine kontinuierliche Verbesserung und Erhaltung der Standortvoraussetzungen. Dies gilt ebenso für die Tourismuswirtschaft, deren Wettbewerbsfähigkeit ebenfalls gefördert werden soll. Dabei ist es wichtig, dass die Maßnahmen im Einklang mit Mensch und Natur stehen, um eine nachhaltige Entwicklung zu gewährleisten. Es ist von großer Bedeutung, die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die Gewinnung von Bodenschätzen so gering wie möglich zu halten. Um eine nachhaltige Entwicklung zu gewährleisten, sollten die Abbaugelände im Rahmen einer vorausschauenden Gesamtplanung, wenn möglich schrittweise mit dem Fortschritt des Abbaus, einer Folgefunktion zugeführt werden. Die Flächenausweisung für

Einzelhandelsgroßprojekte sollte grundsätzlich an städtebaulich integrierten Standorten erfolgen. Es sind jedoch auch Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder wenn die Gemeinde nachweisen kann, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte aufgrund der topographischen Gegebenheiten nicht verfügbar sind.

Land- und Forstwirtschaft

Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft sowie für eine nachhaltige Forstwirtschaft sind von zentraler Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen. Daher sollen diese Voraussetzungen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden, um den Erhalt der natürlichen Ressourcen, einer attraktiven Kulturlandschaft und regionaler Wirtschaftskreisläufe zu fördern. Insbesondere ist es wichtig, land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete in ihrer Flächensubstanz zu bewahren. Besonders geeignete Flächen für die Landwirtschaft sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Zudem sollen Wälder, insbesondere große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder sowie landeskulturell oder hinsichtlich ihrer Funktionen besonders bedeutsame Wälder, vor Zerschneidungen und Flächenverlusten geschützt werden. Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden, wobei Waldumbaumaßnahmen schonend und unter Berücksichtigung bestands- und lokalklimatischer Verhältnisse durchgeführt werden müssen. Eine vielfältige land- und forstwirtschaftliche sowie jagdliche Nutzung soll zudem zum Erhalt und zur Pflege der Kulturlandschaft beitragen.

Energieversorgung

Die Potenziale der Energieeinsparung und der Steigerung der Energieeffizienz sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung optimal genutzt werden. Zudem ist es von großer Bedeutung, erneuerbare Energien dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen. Im notwendigen Maße sollte außerdem darauf hingewirkt werden, dass Flächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen insbesondere in landwirtschaftlich benachteiligten Gebieten genutzt werden.

Freiraumstruktur

In den Regionalplänen sollen Gebiete mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen werden. Um die Belastung von Natur und Landschaft zu minimieren, ist es wichtig, den Neubau von Infrastruktureinrichtungen in freien Landschaftsbereichen möglichst zu vermeiden oder diese gebündelt zu errichten. Zudem sollten unzerschnittene, verkehrsarme Räume erhalten bleiben. In regional geplante Grünzüge sind Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig. Besonders in verdichteten Gebieten ist es wichtig, Frei- und Grünflächen zu erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen auszubauen, die eine Verbindung zur freien Landschaft herstellen. Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen ebenfalls erhalten und weiterentwickelt werden. Hierzu zählt die Renaturierung von Gewässern, das Zurückgeben geeigneter Gebiete an ihre natürliche Dynamik sowie der Erhalt und die Erweiterung ökologisch wertvoller Grünlandbereiche und Streuobstbestände. Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sind zu sichern und unter Berücksichtigung des Klimawandels

weiterzuentwickeln. Wanderkorridore für wildlebende Arten, sowohl an Land als auch im Wasser und in der Luft, sollen erhalten und wiederhergestellt werden. Zudem ist ein zusammenhängendes Netz von Biotopen zu schaffen und zu verdichten.

Wasserwirtschaft

Es wird angestrebt, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann. In diesem Zusammenhang sollen Gewässer und das Grundwasser als raumbedeutsame Strukturen geschützt und nachhaltig bewirtschaftet werden. Besondere Bedeutung kommt dabei den durch Wasserschutzgebiete oder Vorrang- und Vorbehaltsgebiete geschützten Trinkwasservorkommen zu, die für die zukünftige Nutzung dauerhaft erhalten bleiben sollen. Außerhalb der Wasserschutzgebiete ist es notwendig, empfindliche Bereiche der Grundwassereinzugsgebiete für die öffentliche Wasserversorgung als Vorrang- und Vorbehaltsgebiete in den Regionalplänen festzulegen. Zudem sollen die Risiken durch Hochwasser so weit wie möglich verringert werden. Hierzu gehört die Erhaltung und Verbesserung der natürlichen Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft, das Freihalten von Rückhalteräumen an Gewässern von Nutzungen, die mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbaren sind, sowie der Schutz bestehender Siedlungen vor einem mindestens hundertjährigen Hochwasserereignis. In den Regionalplänen können auch Überschwemmungsgebiete sowie raumbedeutsame Standorte für Maßnahmen des technischen Hochwasserschutzes als Vorrang- und Vorbehaltsgebiete festgelegt werden. Schließlich sollten Gebiete, die bei Extremereignissen überflutet werden, von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, kritischen Infrastrukturen sowie hochwasserempfindlichen Nutzungen freigehalten werden, um den Hochwasserschutz nicht nur geringfügig zu beeinträchtigen.

Soziale und kulturelle Infrastruktur

Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten, wobei die demografische Entwicklung zu berücksichtigen ist. Besonders wichtig ist dies für Pflegeeinrichtungen und -dienstleistungen. Darüber hinaus sollten auch Kinderbetreuungsangebote, allgemeinbildende Schulen inklusive der Versorgung mit Ganztagsangeboten, berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht bereitgestellt werden.

A.1.2.2 Regionalplan Region Oberfranken-Ost (5)

Der Regionalplan steuert die übergemeindlichen Entwicklungen auf regionaler Ebene, die das Landesentwicklungsprogramm für ganz Bayern vorgibt. Die Stadt Waldershof gehört im übergeordneten Planungssystem zur Region Oberfranken-Ost (5) und ist im Regionalplan als Grundzentrum ausgewiesen.

In nördlicher Richtung liegt das nächstgelegene Oberzentrum Marktrechwitz/Wunsiedel.

Die Stadt befindet sich im allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

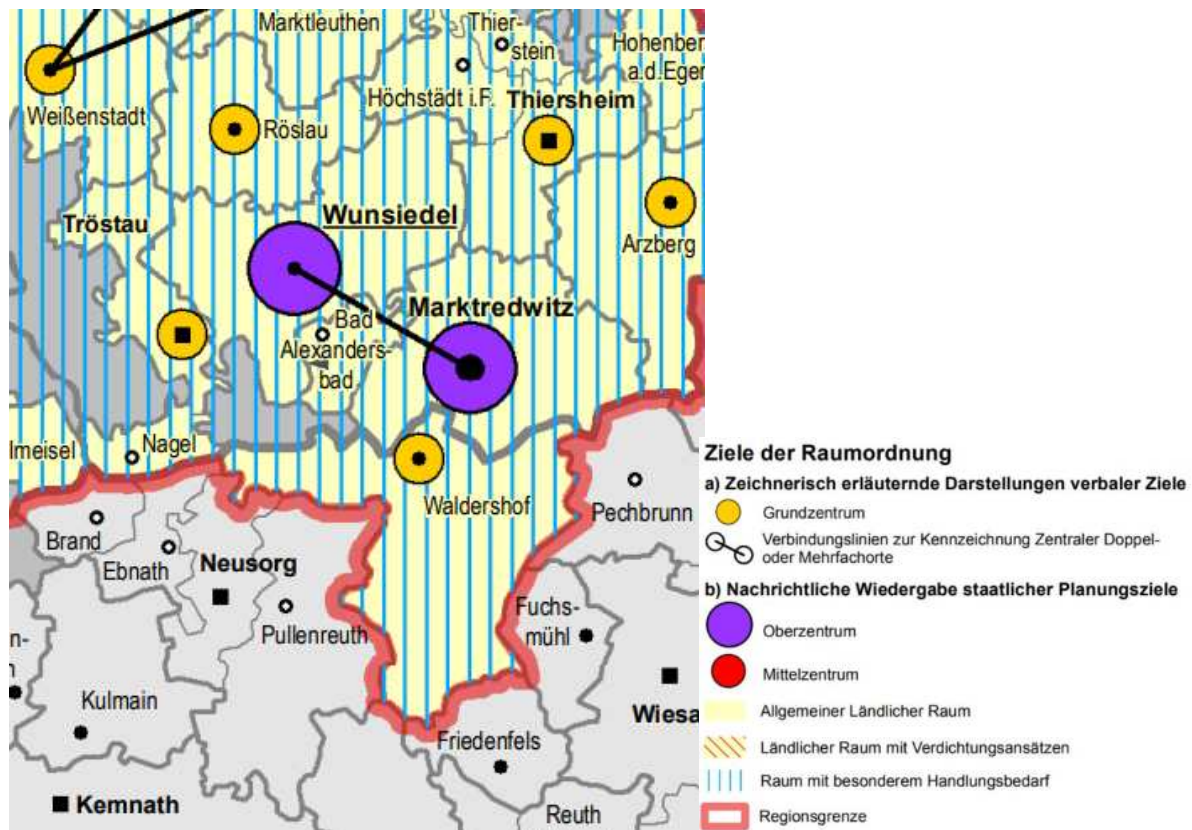


Abb. 2: Ausschnitt Karte 1 „Raumstruktur“, Regionalplan Region Oberfranken-Ost (Stand 2018)

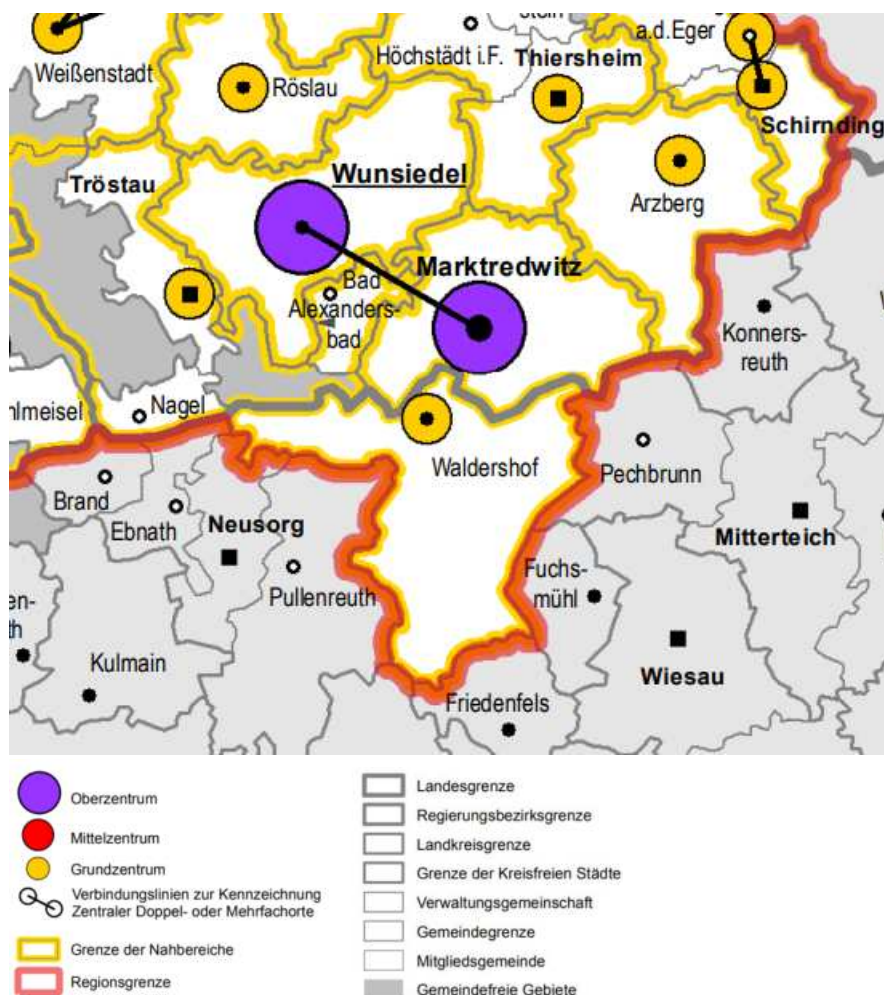


Abb. 3: Ausschnitt Karte „Nahbereiche“ (Stand 2018)¹

Betroffene Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplan Region Oberfranken-Ost (Nr.5):

Grundlagen und Herausforderungen

Die Region Oberfranken-Ost soll insgesamt und in ihren Teilräumen so entwickelt werden, dass ihre Vorzüge langfristig erhalten bleiben und zugunsten der Bevölkerung sowie der Entwicklung von Wirtschaft und Arbeitsmarkt in der Region eingesetzt werden. Besonders im Fokus stehen dabei die Sicherung der natürlichen Ressourcen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt, das kulturelle Erbe sowie die Kenntnisse und Fähigkeiten der Bevölkerung. Darüber hinaus wird die Mittlerfunktion der Region in Deutschland, zur Tschechischen Republik und zu den Ländern Osteuropas verstärkt, um die Lebens- und Arbeitsbedingungen in der Region zu verbessern. Ein weiteres Ziel ist die Stärkung der Wirtschaftskraft und der Wirtschaftsstruktur, um das Arbeitsplatz- und Berufsausbildungsangebot insgesamt zu erhöhen, breiter zu fächern und qualitativ zu verbessern. Die Konkurrenzfähigkeit der regionalen Wirtschaft im europäischen Binnenmarkt soll durch gezielte Maßnahmen gefördert werden. Ein wesentlicher Aspekt dieser Entwicklung ist die Erhaltung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen. Es wird angestrebt, einen wirksamen Ausgleich zwischen wirtschaftlicher Entwicklung und dem Schutz dieser Grundlagen zu schaffen.

¹ Regionalplan Region Regensburg (11), Regionaler Planungsverband Regensburg

Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Gemeinde Waldershof

Ökologisch bedeutsame Räume an den Grenzen der Region sollen in Zusammenarbeit mit den Nachbarn gesichert und, wo erforderlich, gepflegt werden.

Zentrale Orte und Raumstruktur

Das Unterzentrum Waldershof (Grundzentrum) soll in seiner Grundversorgungsfunktion für den Nahbereich gesichert und bedarfsgerecht weiter ausgebaut werden.

Insbesondere sollen angestrebt werden:

- die Sicherung der Versorgungsinfrastruktur,
- die Schaffung weiterer nichtlandwirtschaftlicher Arbeitsplätze, vor allem im verarbeitenden Gewerbe,
- die Entlastung des Versorgungs- und Siedlungskerns vom Durchgangsverkehr

In allen Teilräumen der Region soll die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts gesichert, Überbeanspruchungen sollen vermieden werden. Großflächige bisher nicht oder nur gering beeinträchtigte Landschaftsbereiche sollen erhalten werden.

Siedlungswesen

Die Siedlungstätigkeit in der Region soll sich in allen Gemeinden in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Hierbei sollen die gewachsenen Siedlungsstrukturen durch eine Konzentration der Siedlungstätigkeit auf geeignete Siedlungseinheiten weiterentwickelt werden. In den zentralen Orten wird angestrebt, dass ausreichend Bauflächen zugänglich bereitgestellt werden, um die Entwicklung zu fördern. In den ländlichen Teilräumen, deren nachhaltige Stärkung im Fokus steht, soll die Siedlungsentwicklung zur Unterstützung der zentralen Orte sowie der Entwicklungsachsen beitragen. Besonders schützenswerte Landschaftsteile sowie der Zugang zu diesen sind grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten. Dabei sind insbesondere Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Schutzzonen der Naturparke, Landschaftsbestandteile gemäß Art. 12 des Bayerischen Naturschutzgesetzes, Naturdenkmale und Biotope zu beachten. In allen Gemeinden der Region wird die Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abgestimmt. Dabei soll insbesondere im Bereich der Haltestellen schienengebundener öffentlicher Nahverkehrsmittel auf eine städtebauliche Verdichtung hingewirkt werden. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Modernisierung des Wohnungsbestandes in der gesamten Region, wobei insbesondere in ländlich strukturierten Gemeinden auf die Revitalisierung von leerstehender Wohnbausubstanz hingewirkt werden soll. In ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, ist es zudem entscheidend, gewerbliche Siedlungsflächen an infrastrukturell gut erschlossenen Standorten in ausreichendem Umfang bereitzustellen, um das Arbeitsplatzangebot zu erhalten, zu stärken und die Neuansiedlung von Betrieben zu ermöglichen. Bestehende Gewerbebetriebe sollen in allen Teilen der Region an ihrem Standort gesichert werden.

Verkehr

Der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur und des öffentlichen Personennahverkehrs spielt eine entscheidende Rolle für die Entwicklung und Erreichbarkeit der zentralen Orte in der Region Oberfranken-Ost. Ziel ist es, den Wirtschaftsstandort zu stärken und die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer sowie die Bevölkerung zu erhöhen. Dabei wird auch die

flächendeckende Verkehrserschließung aller Teilräume der Region gewährleistet. Besonders berücksichtigt werden die Belange von Bevölkerungsgruppen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, um den Herausforderungen des demografischen Wandels angemessen zu begegnen. Im Einklang mit dem Leitziel gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen ist die Entwicklung und Umsetzung nachhaltiger sowie umweltverträglicher Verkehrskonzepte von großer Bedeutung. Bei der Ausweisung neuer Siedlungsgebiete wird daher verstärkt darauf geachtet, dass diese durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen werden. Darüber hinaus soll die Schienenverkehrsbedienung sowohl für den Personen- als auch für den Güterverkehr in allen Teilen der Region gesichert und verbessert werden. Es wird angestrebt, die langfristige Sicherung der Schienenstrecken und Bahnhaltepunkte in der Region zu fördern, um die Verkehrsanbindung weiter zu optimieren. Im Landkreis Tirschenreuth wird eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse im Nahbereich des Grundzentrums Waldershof (St 2177) angestrebt.

Wirtschaft, Land- und Forstwirtschaft

In allen Teilen der Region soll eine zukunftsfähige Landwirtschaft sichergestellt werden. Vor allem die Erhaltung und Wiederherstellung gesunder Wälder soll in der gesamten Region, vorrangig im Fichtelgebirge und im Frankenwald, angestrebt werden.

In der Region sind Vorranggebiete für die Gewinnung von Granit, wie das Gebiet GR 7 Kössain, das sich in der Stadt Waldershof sowie im gemeindefreien Gebiet des Landkreises Tirschenreuth befindet, festgelegt. Um die Ansiedlung von Industriebetrieben zu fördern, sollen vor allem in den zentralen Orten und entlang der Entwicklungsachsen geeignete Voraussetzungen geschaffen werden, denen regionalplanerische Funktionen im Bereich der gewerblichen Entwicklung zugewiesen werden. Gleichzeitig wird angestrebt, verstärkt wohngebietsnahe Gewerbeflächen für verbraucherorientierte Handwerksbetriebe bereitzustellen, um deren Ansiedlung zu unterstützen. Bestehende Handwerksbetriebe sollen durch die Ausweisung neuer Wohngebiete nicht verdrängt werden, und wo Betriebsverlagerungen notwendig sind, sollen geeignete Ersatzflächen bereitgestellt werden. Auch die infrastrukturellen Voraussetzungen sollen in diesem Zusammenhang geschaffen und ausgebaut werden. Darüber hinaus ist es wichtig, in allen Teilen der Region die Sicherstellung einer ausreichenden Warenversorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft durch den Handel zu gewährleisten. Der Ausbau der Handelseinrichtungen soll insbesondere zur Stärkung der zentralen Orte sowie zur Verbreiterung des Arbeitsplatzangebots beitragen, wobei die städtebaulichen und infrastrukturellen Voraussetzungen hierfür verbessert werden sollen. Zudem wird darauf hingewirkt, dass eine ausreichende Vielfalt an mittelständischen Handelsbetrieben in der Region erhalten bleibt.

Energieversorgung

In allen Teilräumen der Region soll auf eine sparsame und rationelle Energieverwendung sowie eine nach Energieträgern breit diversifizierte, ausreichende, sichere, kostengünstige und umweltfreundliche Energieversorgung hingewirkt werden. Leitungstrassen sollen in den Naturparks soweit möglich zusammengefasst und mit anderen Bandinfrastruktureinrichtungen gebündelt werden.

Auf die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energiequellen soll in allen Teilräumen der Region hingewirkt werden. Dies gilt insbesondere bei Berücksichtigung der Umwelt- und Landschaftsverträglichkeit für die wirtschaftliche Nutzung von Wasserkraft,

Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
Gemeinde Waldershof

Windenergie, Solarenergie sowie sonstigen erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen.

Freiraumstruktur

In der Region soll das vielfältige und abwechslungsreiche Nebeneinander verschiedener Natur- und Kulturlandschaften erhalten und harmonisch weiterentwickelt werden. Besonders wichtig ist die dauerhafte Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, um eine gesunde Umwelt, einen funktionsfähigen Naturhaushalt sowie die heimische Tier- und Pflanzenwelt zu schützen. Alle konkurrierenden Nutzungsansprüche an diese natürlichen Lebensgrundlagen sollen auf eine nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts abgestimmt werden, wobei die verschiedenen Ökosystemleistungen gesichert und gestärkt werden sollen. Landschaften mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild gilt es, mit ihren charakteristischen Strukturen und in ihrer Vielfalt zu erhalten und, wo möglich, wiederherzustellen. Charakteristische naturnahe Biotope und ökologisch bedeutsame Naturräume sind in Funktion und Umfang zu sichern, zu erhalten und, sofern erforderlich, wiederherzustellen. Besonders wertvolle Geotope in der Region sollen ebenfalls erhalten, gesichert und gepflegt werden. Gebiete, die eine herausragende Bedeutung für die Sicherung des Kalt- und Frischlufttransports haben, sind zu schützen und Nutzungsänderungen zu vermeiden. Die großflächigen Wälder sowie die kleineren Waldflächen, die in einem funktionalen Zusammenhang zueinanderstehen, sollen zur Verminderung großräumiger Immissionsbelastungen und zur Förderung eines für die Erholung günstigen Bestandsklimas in ihrer Funktion erhalten bleiben. Ortsränder, Industrie- und Gewerbegebiete, insbesondere in den Naturparks und Fremdenverkehrsgebieten der Region, sollen so gestaltet werden, dass sie harmonisch in die Landschaft eingebunden sind. Exponierte Hänge, Kuppen und landschaftsprägende Geländerrücken sowie ökologisch wertvolle und erhaltenswerte Flächen, insbesondere in den Naturparks und Fremdenverkehrsgebieten, sollen von weithin sichtbaren Infrastruktureinrichtungen freigehalten werden. In allen Teilen der Region ist es wichtig, den Bestand an Mooren und Feuchtgebieten zu erhalten und, wo möglich, wieder in einen naturnahen Zustand zu versetzen. Die Funktionen des Bodens sollen nachhaltig gesichert und wiederhergestellt werden, wobei die Inanspruchnahme und Versiegelung von Grund und Boden verringert werden sollten. Landschaftsräume mit besonderer Bedeutung für die Erholung sind unter Berücksichtigung ihrer landschaftlichen Potenziale und des Naturhaushalts zu erhalten, zu pflegen und weiterzuentwickeln. Die großflächig unzerschnittenen Räume der Region, die eine besondere Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung einer ruhigen, naturbezogenen Erholung haben, sollen ebenfalls erhalten werden. Schließlich ist es von Bedeutung, die historischen Kulturlandschaften zu bewahren, zu pflegen und gegebenenfalls zu sanieren.

Sämtliche genutzten Grundwasservorkommen sollen in ihrem Bestand gesichert werden. Die im Nahbereich Hollfeld und in den Mittelbereichen Marktrechwitz/Wunsiedel und Pegnitzerkundeten Grundwasservorkommen Oberes Wiesenttal, Waldershof und Weidensees sollen für die Wasserversorgung nutzbar gemacht werden.

Soziale und kulturelle Infrastruktur

Zur Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen sind in allen Teilen der Region ausreichend und flächendeckend soziale und kulturelle Angebote der Daseinsvorsorge vorzuhalten.

Planungen, Maßnahmen und Leistungen, die das freiwillige bürgerschaftliche und ehrenamtliche Engagement stärken und so zur Sicherung der sozialen und kulturellen Grundversorgung beitragen, sollen unterstützt werden. In allen Teilen der Region ist das Angebot an inklusiven und barrierefreien Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge auszubauen.

Das Grund- und Mittelschulnetz sowie flächendeckende Kinderbetreuungsangebote sollen möglichst wohnortnah erhalten werden. Die hausärztliche Versorgung und der ärztliche Bereitschaftsdienst ist in der gesamten Region zu sichern und bedarfsgerecht zu gewährleisten.

Die regionalen und örtlichen Besonderheiten bei Heimatpflege und Brauchtum sollen erhalten, gepflegt und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Baudenkmäler, Bodendenkmäler sowie Elemente historischer Kulturlandschaften sollen geschützt und ihr Zustand –falls erforderlich- verbessert werden. Bei der Bauleitplanung sowie bei Sanierungs- und Dorfentwicklungsmaßnahmen sollen diese Belange auch im Hinblick auf die regionale Identität beachtet werden.

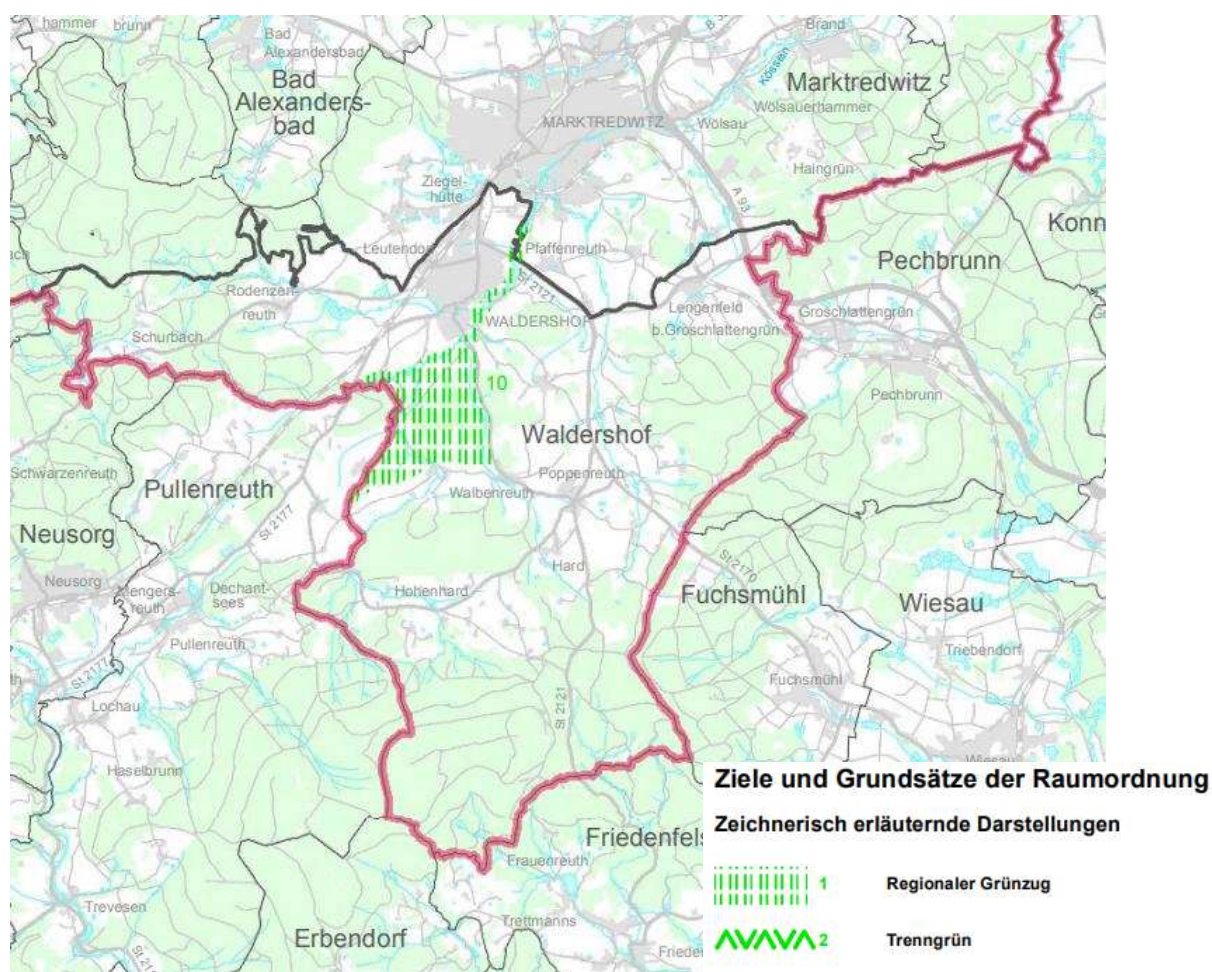


Abb. 4: Ausschnitt Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, Regionalplan Region Oberfranken-Ost (Stand 2019)

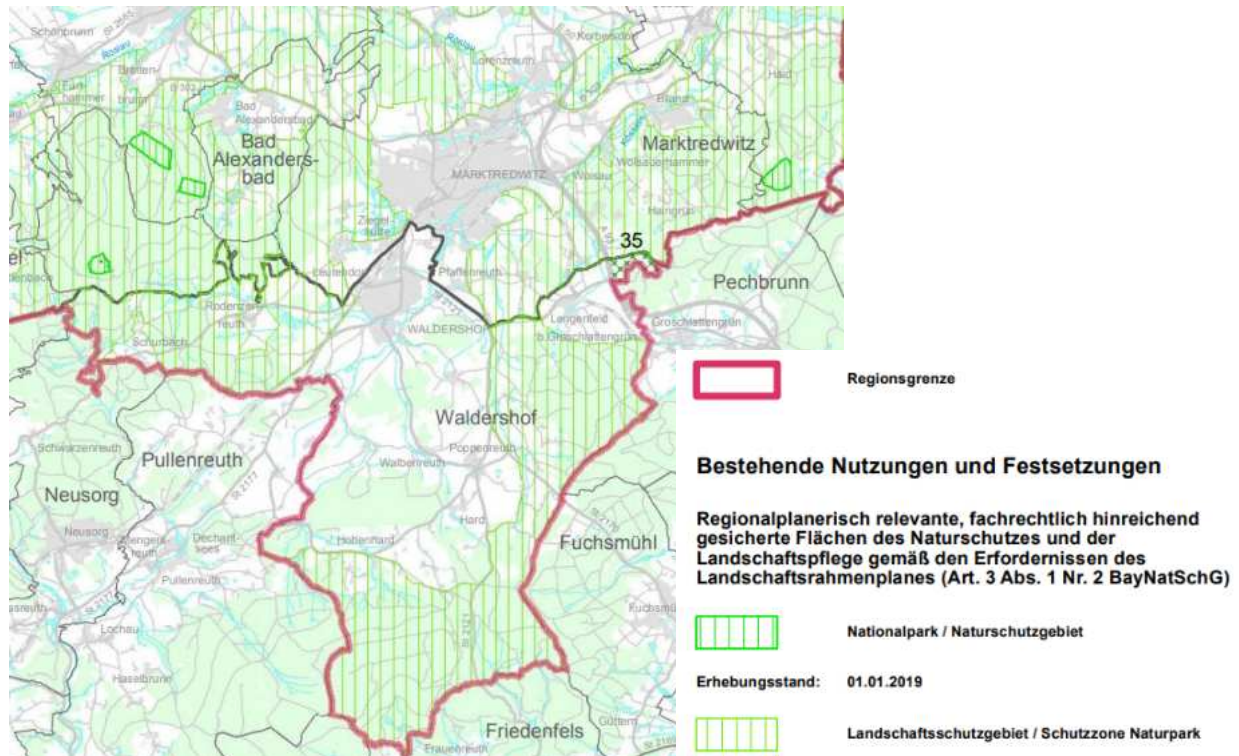


Abb. 5: Ausschnitt Karte 3 „Landschaft und Erholung“, Regionalplan Region Oberfranken-Ost (Stand 2019)

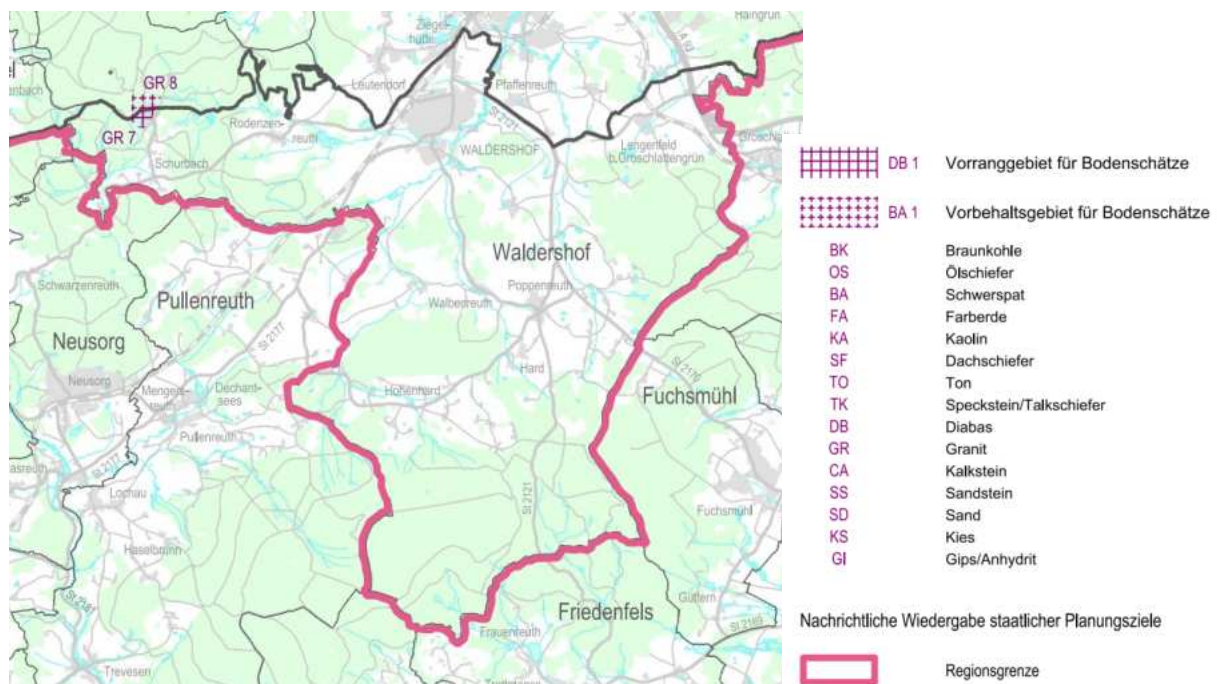


Abb. 6: Ausschnitt fünfte Änderung zur Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, Regionalplan Region Oberfranken-Ost (Stand 2007)

A.1.3 Flächennutzungsplanänderungen

Der bisherige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1982 mit den nachfolgend beschriebenen Änderungen dient als Datengrundlage für die vorliegende Neuaufstellung.

Im Jahr 1989 erfolgte die **1. Änderung** des Flächennutzungsplans von Waldershof. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche zwischen den Staatsstraßen ST2121 und ST2177. Von den Staatsstraßen ausgehend werden Industrie- und Gewerbegebiete, angrenzend Mischgebiete und dahinter Allgemeine Wohngebiete dargestellt. Darüber hinaus werden Grünflächen zur Durchgrünung der Fläche und zur Ortsrandeingrünung mit berücksichtigt.

Die Darstellung eines Gewerbegebietes mit Nutzungsbeschränkung sowie Bäumen u. Sträuchern zur Ortsrandeingrünung wurde im Jahr 1992 im Rahmen der **2. Änderung** des Flächennutzungsplans wirksam. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche im Norden von Waldershof, östlich der Staatsstraße ST2177.

Die **3. Änderung** des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 1994 umfasst mehrere Teilflächen und dient vorwiegend der großflächigen Erweiterungen von Wohnbauflächen in Waldershof. Die Änderungen 1a-1d stellen Erweiterungen von Wohnbauflächen im Süden des Hauptortes dar sowie eine Grünfläche, die vorwiegend der Eingrünung des Ortsrandes dient. Die Änderungen 2a-2c umfassen, v.a. Erweiterungen der Wohn- und Mischbauflächen im Westen von Poppenreuth sowie die Darstellung eines Sportplatzes im Norden des selben Ortsteils. Die Änderungen 3a-3b betreffen den Ortsteil Hard und stellen auch hier großflächige Erweiterungen der Wohnbauflächen dar.

Die **4. Änderung** des Flächennutzungsplans stellt ein Gewerbegebiet westlich des Bahnhofs von Waldershof dar und wurde im Jahr 2010 durch das Landratsamt genehmigt.

Die Ausweisung eines Sondergebietes für eine Solarenergieanlage (Photovoltaik) nordwestlich der Bahngleise im Hauptort von Waldershof erfolgte durch die Genehmigung der **5. Änderung** des Flächennutzungsplans im Jahr 2013.

Die **6. und 7. Änderung** des Flächennutzungsplans dienen der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Waldershof. Dafür wurden zwei gewerbliche Bauflächen im Norden des Hauptortes dargestellt, die zwischen 2014 und 2017 wirksam wurden.

Eine Erweiterung der Wohnbaufläche im Südwesten des Hauptortes erfolgte im Rahmen der **8. Änderung** des Flächennutzungsplans von Waldershof. Dabei wurde auch eine Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft berücksichtigt.

Aus dem Jahr 2019 stammt die **10. Änderung** des Flächennutzungsplans, die eine Sonderbaufläche für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage darstellt und im Osten des Stadtgebietes verortet ist.

Die **11. Änderung** des Flächennutzungsplans stellt die Erweiterung einer Sonderbaufläche für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage dar, nordwestlich der Bahngleise im Hauptort Waldershof, und wurde im Jahr 2020 wirksam.

Im Jahr 2023 wurde die **12. Änderung** des Flächennutzungsplans der Stadt Waldershof durch das Landratsamt Tirschenreuth genehmigt. Die Änderung umfasst die knapp 1 ha

Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
Gemeinde Waldershof

große Erweiterung einer bestehenden Freiflächen-Photovoltaikanlage im Osten des Stadtgebietes. Dafür wird der bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Bereich als Sondergebiet für Solaranlagen dargestellt.

In Aufstellung befinden sich aktuell noch die **13. und 14. Änderung** des Flächennutzungsplans. Die 13. Änderung umfasst eine rund 26 ha große Sonderbaufläche für Freiflächen-Photovoltaikanlagen zwischen den Ortsteilen Wolfersreuth und Walbenreuth. Die 14. Änderung überplant einen Bereich im Norden von Waldershof, der aktuell als Gewerbliche Baufläche dargestellt ist und zukünftig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel dargestellt werden soll. Die beiden laufenden Verfahren werden im Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan bereits berücksichtigt.

A.1.4 Bebauungspläne in der Stadt Waldershof

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Stadtgebiet Waldershof sind in aller Regel, sofern nicht bereits in den bisherigen Darstellungen des FNP erfasst, in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zu übernehmen. Ausnahmen können sich ergeben, sofern diese im Nachgang geändert wurden oder aufgrund des Zeitlaufs und eingetretener Entwicklungen bereits funktionslos geworden sind.

Tabelle 1: Auflistung Bebauungspläne der Stadt Waldershof

Gemarkung	Name des Bebauungsplans	in Kraft getreten
Waldershof	Gewerbegebiet An der Rodenzenreuther Straße	2010
Waldershof	Ehemaliges Rosenthal-Gelände	2017
Waldershof	Westlich der Markttredwitzer Straße	2014
Waldershof	Westlich der Markttredwitzer Straße, 1. Änderung	2019
Waldershof	Nördlich der Ringstraße	1992
Waldershof	Nördlich der Ringstraße, Teilaufhebung	2022
Waldershof-Harlachhammer	Harlachhammer	1963
Waldershof-Harlachhammer	Harlachhammer, 1. Änderung	2003
Waldershof	„Stadelweiher“ (Stadtpark), 4. Änderung	2021
Waldershof	Nördlich der Bahnlinie Nürnberg-Eger Teil 1	unbekannt
Waldershof	Sondergebiet Solarenergieanlage nördlich der Bahnlinie	2012
Waldershof	Sondergebiet Solarenergieanlage (Photovoltaik) nördlich der Bahnlinie Nürnberg – Eger II	2020
Waldershof	Auf der Hofstatt	1980
Waldershof	Erweiterung Hofstatt/Im engen Gassel	1997
Waldershof	Erweiterung Hofstatt/ im engen Gassel, 1. Änderung	1999
Waldershof	Hofstatt/im engen Gassel, 2. Erweiterung	2016
Waldershof	Beiderseits der Ritter-von-Wagner-Straße (Süd)	1998
Waldershof	Federacker	1995
Hard	Hard-West	1994
Hard	Hard-West, 1. Änderung	1999
Waldershof	Im oberen Kirchsteig	1989

Waldershof	Nördlich der Dr.-Zimmer-Straße	1998
Waldershof	Gewerbegebiet östlich der Martkredwitzer-Straße	1972
Waldershof	Erweiterung Gewerbegebiet östlich der Marktreidwitzer Straße	1992
Waldershof	Südlich der Ludwig-Hüttner-Straße	1986
Lengenfeld	Sondergebiet Photovoltaik – Lengenfeld	2019
Lengenfeld	Sondergebiet Photovoltaik 2, Solarpark Lengenfeld 2	2023
Poppenreuth	Stemmenreuth	1979
Poppenreuth	Stemmenreuth Erweiterung	1995
Lengenfeld b. Groschlatten-grün	Gewerbegebiet Lengenfeld	<i>laufendes Verfahren</i>
Wolfersreuth	SO Solarpark Wolfersreuth/Walbenreut	<i>laufendes Verfahren</i>
Waldershof	FLZ Hochregallager Marktreidwitzer Straße	<i>laufendes Verfahren</i>
Waldershof	Nahversorgungszentrum Waldershof	<i>laufendes Verfahren</i>

A.1.5 Denkmäler

Innerhalb des Stadtgebietes befinden sich 12 Bodendenkmäler und 28 Baudenkmäler (Stand: 23.10.2024). Eine Denkmalliste mit allen im Stadtgebiet bekannten Denkmälern befindet sich im Anhang (siehe Kapitel E Anhang).

Die Denkmalliste nach Art. 2, Abs. 1 DSchG besitzt nachrichtlichen Charakter und ist fortzuschreiben. Der aktuelle Stand der Eintragungen ist beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzufragen. Für sämtliche Listenobjekte gelten die Schutzbestimmungen des DSchG.

A.1.6 Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzrechts

Bezüglich der Lage und Abgrenzung der Schutzgebiete und -objekte wird auf die Kartendarstellung des FNP mit integriertem Landschaftsplan verwiesen.

Innerhalb des Stadtgebietes befinden sich zwei ausgewiesene FFH-Gebietsanteile:

- Basaltkuppen in der Nördlichen Oberpfalz (Einzelflächen östliches und südliches Stadtgebiet)
- Grenzbach und Heinbach im Steinwald (südliches Stadtgebiet)

SPA-Gebiete sind im Stadtgebiet nicht ausgewiesen.

Naturschutzgebiete sind im Stadtgebiet nicht ausgewiesen.

Im Stadtgebiet befinden sich zwei Ausweisungen von Landschaftsschutzgebieten:

- LSG innerhalb des Naturparks Fichtelgebirge (ehemals Schutzzone) [westlicher Teil des Stadtgebietes]
- LSG innerhalb des Naturparks Steinwald (ehemals Schutzzone) [südöstlicher Teil des Stadtgebietes]

Das gesamte Stadtgebiet ist Teil der Naturparks „Fichtelgebirge“ und „Steinwald“ und liegt und der Übergang dieser Naturparks verläuft von Nord nach Süd in Mitten des Stadtgebietes.

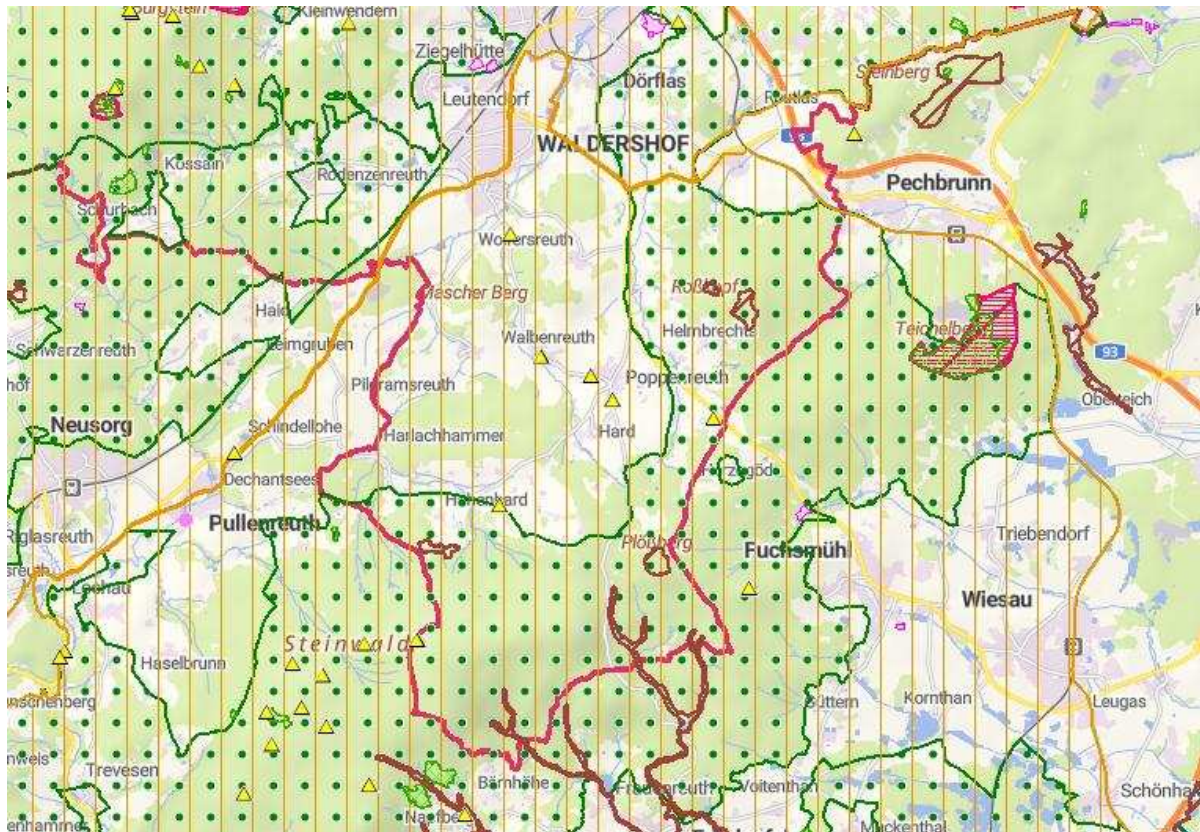


Abb. 7: Karte mit Schutzgebieten und Schutzobjekten (BayernAtlas, 2025)

A.1.6.1 Natura 2000-Gebiete

FFH-Gebiete

Im Untersuchungsraum befinden sich Teilflächen von Schutzgebieten der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiete; Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen).

Die Teilflächen des Schutzgebietes „Basaltkuppen in der Nördlichen Oberpfalz“ (Nr. 6039-301) liegen im Gebiet beim „Roßkopf“, „Plößberg“, „Geißberg“ und „Spitzer Berg“.

Gebietsbezogene Konkretisierung der Erhaltungsziele

Tabelle 2: Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie lt. Natura 2000-Verordnung, Stand 2016

EU-Code:	LRT-Name
6230*	Artenreiche montane Borstgrasrasen (und submontan auf dem europäischen Festland) auf Silikatböden
6510	Magere Flachlandmähwiesen (<i>Alopecurus pratensis</i> , <i>Sanguisorba officinalis</i>)
6520	Berg-Mähwiesen
9110	Hainsimsen-Buchenwald (<i>Luzulo-Fagetum</i>)
9130	Waldmeister-Buchenwald (<i>Asperulo-Fagetum</i>)
9180*	Schlucht- und Hangmischwälder (<i>Tilio-Acerion</i>)

* = prioritär

Im Süden des Stadtgebietes von Waldershof finden sich Ausläufer des FFH-Gebietes „Grenzbach und Heinbach im Steinwald“ (Nr. 6138-371), das sich entlang der namensgebenden Gewässer erstreckt.

Gebietsbezogene Konkretisierung der Erhaltungsziele

Tabelle 3: Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie lt. Natura 2000-Verordnung, Stand 2016

EU-Code:	LRT-Name
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions
3260	Fließgewässer der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des <i>Ranunculion fluitantis</i> und des <i>Callitricho-Batrachion</i>
6230*	Artenreiche montane Borstgrasrasen (und submontan auf dem europäischen Festland) auf Silikatböden
6430	Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe
91E0*	Auen-Wälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> (<i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i>)

* = prioritär

Tabelle 4: Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie lt. Natura 2000-Verordnung, Stand 2016

EU-Code:	Name
1029	Flussperlmuschel (<i>Margaritifera margaritifera</i>)
6510	Groppe (<i>Cottus gobio</i>)

SPA-Gebiete

Innerhalb des Plangebietes finden sich keine Schutzgebiete der Vogelschutz-Richtlinie.

A.1.6.2 Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet Waldershof umfasst zwei Landschaftsschutzgebiete. Östlich und Südöstlich des Zentrums Waldershof liegt das Landschaftsschutzgebiet Naturpark Steinwald für die Erhebungen Steinberg, Roßkopf im Steinwald und weiter südlich bei Plößberg. Vom Stadtzentrum westlich bei Rodenzenreuth liegt ebenfalls ein Landschaftsschutzgebiet, das zum Naturpark Fichtelgebirge zählt.

- LSG Nr. 06 „Naturparks Steinwald“ (Verordnung vom 01.05.2020, zuletzt geändert am 01.05. und 01.12. jeden Jahres): südlich und südöstlich, Wald und Hochfläche
- LSG Nr. 12 „Naturparks Fichtelgebirge“ (Verordnung vom 01.05.2020, zuletzt geändert am 01.05. und 01.12. jeden Jahres): westlich, Wald und Hochfläche

Die Vorgaben der jeweiligen Verordnungen sind zu beachten.

A.1.6.3 Gesetzlich geschützte und/ oder kartierte Biotope

Den Biotopschwerpunkt nehmen im Stadtgebiet die fließenden Gewässer und deren Ufervegetation ein. Lokal besonders stark ausgeprägt sind diese an der Kösse, am Walbenbach, am Ödweißenbach sowie am Steinbach.

Darüber hinaus finden sich im Stadtgebiet mehrfach weitere kartierte Biotope. Bei den ausgewiesenen Biotopen handelt es sich beispielsweise um:

- Artenreiches Extensivgrünland
- Hecken naturnah
- Feldgehölze naturnah
- Pfeifengraswiesen
- Seggen- od. binsenreiche Nasswiesen
- Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan
- Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache
- Gewässer-Begleitgehölz
- Natürliche und naturnahe Fließgewässer

Darüber hinaus finden sich noch weitere Einzelausweisungen von Biotoptypen, die in der Gemeinde nur selten anzutreffen sind.

A.1.6.4 Sonstige Schutzgebiete oder -objekte

Das Gebiet liegt im Naturpark Fichtelgebirge und Steinwald. Im Bereich des Fichtelgebirges liegen zwei Naturwälder im Westen des Stadtgebietes. Der Landschaftsbestandteil Teiche bei der Ziegelhütte und Landschaftsbestandteil In der Lohe sind als geschützte Landschaftsbestandteile ausgewiesen. Es gibt sieben verschiedene Naturdenkmäler. (Naturdenkmal 2 Linden in Hohenhard, Naturdenkmal Lindengruppe, Bergahorngruppe, Naturdenkmal Linde bei Schafbruck, Naturdenkmal Baumgruppe, Linde an der Straße nach Walbenreuth, Naturdenkmal 24-Örter-Stein).

Innerhalb des Stadtgebietes sind keine Naturschutzgebiete ausgewiesen.

A.1.7 Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete

Innerhalb des Stadtgebietes befindet sich kein Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 WHG.

Innerhalb des Stadtgebietes befinden sich folgende festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete (WSG) im Sinne des § 51 WHG:

- WV LAngentheilen Pilgramsreuth, Quelfassung (Außer Betrieb) (Teilgebiet)
- WV Waldershof-Marktredwitz, TB III, IV (Teilfläche)
- WV Pullenreuth, Quellen Kunzenlohe, Schindelschlag, Fuchslohe und Schwarzlohe II (Teilgebiet)
- WV Friedenfels, Quellgebiet Waldabteilung Hund, Quellen 1, 2a, 2b, 2c, 3, 4a, 4b, 5
- WV Fuchsmühl, Quelfassung Steinbrunnen (Teilgebiet)

Die Vorgaben der jeweiligen Verordnungen sind zu beachten.

A.1.8 Altlasten und Geotope

Im Stadtgebiet existieren keine Altlasten militärischer oder ziviler Art, die im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG ("Altlastenkataster") geführt werden.

Geotope sind wertvolle Orte mit vielfältigen erdgeschichtlichen Bildungen und Sehenswürdigkeiten. Sie halten eine Fülle von Informationen über unseren Planeten bereit. Dabei werden Geotope in folgende fünf Geotop-Gruppen unterteilt:

- Aufschlüsse: Orte, an denen Gesteine und Böden frei liegen und meist durch den Menschen entstanden sind, wie Steinbrüche oder Sandgruben
- Gesteins- oder Landschaftsformen an der Erdoberfläche, die durch natürliche Vorgänge entstanden sind, wie markante Felsen, Dolinen oder Steinerne Rinnen
- Quellen, wie Tuffquellen
- Höhlen, wie Karsthöhlen
- Geohistorische Objekte, wie Stollen oder Felsenkeller

Innerhalb des Stadtgebietes von Waldershof sind zwei Geotope ausgewiesen:

Tabelle 5: Geotope im Stadtgebiet

Name	Geologische Raumeinheit	Geotop Nr.
Dolinen im Wunsiedler Marmor SW von Waldershof	Fichtelgebirge	377R025
Ruine Weißenstein WSW von Fuchsmühl	Südliches Fichtelgebirge	377R001

Die Geotope befinden sich im Süden bei der Burgruine Weißenstein und im Westen des Stadtgebietes, in der Nähe des Ortsteils Neumühle.

A.1.9 Waldfunktionsplan

Die Waldfunktionspläne sind als forstliche Fachplanung für staatliche Behörden und Kommunen ein wichtiges Hilfsmittel, um den Wald betreffende Maßnahmen beurteilen zu können. Bei allen Planungen, Vorhaben und Entscheidungen sind insbesondere die Funktionen des Waldes und seine Bedeutung für die Biologische Vielfalt zu berücksichtigen (Art. 7 BayWaldG). Die Waldfunktionsplanung ist zudem eine wertvolle Grundlage für die Bewirtschaftung der öffentlichen Wälder in Bayern. Der Staatswald und die Körperschaftswälder dienen dem allgemeinen Wohl im besonderen Maße und sind daher vorbildlich zu bewirtschaften. Zur vorbildlichen Waldbewirtschaftung zählen maßgeblich auch die Sicherung und Verbesserung der Waldfunktionen (Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayWaldG). Für private Waldbesitzer sind die Waldfunktionspläne nicht bindend.

Gemäß Art. 6 BayWaldG enthalten Waldfunktionspläne

- die Darstellung und Bewertung der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen der Wälder sowie ihre Bedeutung für die biologische Vielfalt,
- die zur Erfüllung der Funktionen und zum Erhalt der biologischen Vielfalt erforderlichen Ziele und Maßnahmen sowie Wege zu ihrer Verwirklichung.

Gemäß Waldfunktionsplan weist ein Bereich des Naturparks Fichtelgebirge im Westen des Stadtgebietes Waldershof besondere Funktionen auf:

- Erholungswald E-II
- Bodenschutzwald
- Schutzwald für Lebensraum, Landschaftsbild, Genressourcen und historisch wertvollen Waldbestand (LB Lebensraum, L, R, H, F) (B)
- Sichtschutzwald für Immissionen, Lärm und lokales Klima

Gemäß Waldfunktionsplan für den Naturpark Steinwald sind im Süden des Stadtgebietes Waldershof besondere Waldfunktionen aufgeführt:

- Erholungswald E-1
- Erholungswald E-II
- Bodenschutzwald
- Schutzwald für Lebensraum, Landschaftsbild, Genressourcen und historisch wertvollen Waldbestand (LB Lebensraum, L, R, H, F) (B)

Darüber hinaus finden sich verteilt über das Plangebiet mehrere kleinteilige Waldflächen mit der Funktion eines Bodenschutzwaldes oder Schutzwaldes für Lebensraum, Landschaftsbild, Genressourcen und historisch wertvollen Waldbestand (LB Lebensraum, L, R, H, F) (L)

A.1.10 Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern

Das ABSP untergliedert die naturräumlichen Einheiten in ökologisch-funktionale Teilbereiche (naturräumliche Untereinheiten). Das Stadtgebiet hat demnach Anteil an den Untereinheiten

- Selb-Wunsiedler Hügelland (Nr. 395-A)
- West- und Nordkamm des Hohen Fichtelgebirges (Nr. 394-A)
- Pilgramsreuther Sattel (Nr. 394-B)
- Steinwald (Nr. 394-C)

Schwerpunktgebiete des Naturschutzes

Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Tirschenreuth bestehen in Waldershof mehrere Schwerpunktgebiete des Naturschutzes:

- Seitentäler von Röslau und Kössein
- Fichtelgebirgsvorland
- Hohes Fichtelgebirge
- Zentraler Steinwald
- Einzugsbereich von Grenzbach und Heinbach

Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes

Folgende Ziele und Maßnahmen des ABSP Landkreis Tirschenreuth sind für das Stadtgebiet Waldershof von Bedeutung:

Ziele und Maßnahmen Gewässer

- Erhaltung und Optimierung regional bedeutsamer Lebensräume
- Erhaltung und Optimierung lokal bedeutsamer Lebensräume
- Erhaltung bzw. Wiederherstellung des naturnahen Charakters der Fließgewässer mit Bedeutung als überregionale Ausbreitungsachse und naturraumübergreifende Vernetzungselemente:
 - Schaffung durchgängiger naturnaher Fließgewässerstrecken
 - Sicherung bzw. Optimierung der Gewässergüte (nicht schlechter als II) durch extensive (Grünland-)Nutzung der Uferstreifen und Auen
 - Erhaltung der extensiven Nutzung in fluss-/bachnahen Teichgebieten
- Quellbereiche und naturnahe Bachoberläufe in den dicht bewaldeten Landschaftsräumen des Landkreises:
 - Sicherung aller Quellbereiche durch Verzicht auf Eingriffe in den Wasserhaushalt sowie durch Erhaltung bzw. Anlage von extensiv genutzten Pufferzonen
 - Optimierung der Fließgewässer, insbesondere am Westabfall des Fichtelgebirges (Lenauer Forst) und des Steinwaldes sowie im Hessenreuther Wald für

- quellentypische Arten wie den Feuersalamander und im Oberpfälzer Wald für die Zweigestreifte Quelljungfer
- Revitalisierung der durch Versauerung an Organismen verarmten Bäche durch Entfernung/Umbau der Fichtenbestände in den Bachauen
- Erhaltung, Optimierung bzw. Wiederherstellung des naturnahen Charakters der Fließgewässer mit Bedeutung als regionale Ausbreitungsachsen:
 - Sicherung bzw. Wiederherstellung der Durchgängigkeit für Fließgewässer
 - Erhaltung bzw. Förderung naturnaher Gewässerstrukturen durch Renaturierung verbauter und begradigter Abschnitte
 - Schaffung von höchstens extensiv genutzten Pufferstreifen vorrangig innerhalb intensiv landwirtschaftlich genutzter Gebiete zur Verbesserung der Gewässergüte
- Erhaltung bzw. Entwicklung der kleineren Bäche und Gräben zu funktionsfähigen Lebensräumen für Gewässerorganismen und als durchgehende Verbundachsen zwischen den größeren Gewässerachsen des Landkreises:
 - Verbesserung der Gewässerstruktur und Erhöhung der Selbstreinigungskraft, vorrangig entlang der Bäche in den intensiv landwirtschaftlich Bereichen der Nordöstlichen Oberpfälzer Senke und des Nordwestlichen Oberpfälzer Waldes
 - Anlage von höchstens extensiv genutzten Pufferstreifen zur Entwicklung von durchgängigen Gewässerbegleitgehölzen, Röhricht- und Hochstaudenbeständen, Öffnen von Verrohrungen

Ziele und Maßnahmen Feuchtgebiete

- Erhalt und Optimierung überregional bedeutsamer Lebensräume
- Erhalt und Optimierung regional bedeutsamer Lebensräume
- Erhalt und Optimierung lokal bedeutsamer Lebensräume
- Sicherung und Optimierung überregional bis landesweit bedeutsamer, isolierter Flach- und Quellmoorkomplexe, insbesondere durch Schaffung von Biotopverbundstrukturen zu umliegenden Feuchtgebieten
- Durchführung von Artenhilfsmaßnahmen zur Sicherung von Beständen überregional bedeutsamer Pflanzenarten mit globaler bis zentraleuropaweiter Gefährdung
- Erhaltung und Optimierung isolierter Lebensräume seltener und gefährdeter Tagfalterarten wie Lilagoldfalter (*Heodes hippothoe*), insbesondere Fortführung bzw. Ausdehnung der extensiven (Feucht-)Grünlandnutzung
- Erhaltung und Optimierung regional bis landesweit bedeutsamer Wiesenbrüterlebensräume
- Förderung des Weißstorchs im Umfeld von Horstplätzen durch Optimierung bestehender und Neuschaffung potenzieller Nahrungshabitate
- Optimierung der größeren Bachtäler als regionale Feuchtverbundachsen
 - Erhaltung, Optimierung und Vernetzung hochwertiger Feuchtgebietskomplexe und Talvermoorungen, insbesondere Förderung von Nass- und Feuchtwiesen durch Schließen von Drägen
 - Reaktivierung einer naturnahen Hochwasserdynamik zur Wiederherstellung typischer Überschwemmungsbereiche mit Feuchtgebietsstrukturen
 - Extensive Grünlandnutzung der gesamten Auenbereiche

- Erhaltung und Optimierung von Feuchtwiesen in den Bachtälchen und Lichtungen waldreicher Gebiete insbesondere als Nahrungshabitate des Schwarzstorchs im Umfeld bekannter Horste
- Optimierung der kleineren Bachauen mit ihren typischen Arten- und Lebensraumspektrum als Vernetzungslinien zwischen den größeren Feuchtverbundsachsen des Landkreises

Ziele und Maßnahmen Trockenstandorte

- Erhalt und Optimierung regional bedeutsamer Lebensräume
- Erhalt und Optimierung lokal bedeutsamer Lebensräume
- Fichtelgebirgsvorland zwischen Waldershof und Ahornberg: Entwicklung einer strukturreichen Übergangszone mit Offenland- und Waldsaumbiotopen als Verbundkorridor zwischen den geschlossenen Waldflächen des Fichtelgebirges und den Landwirtschaftsflächen der Nordöstlichen Oberpfälzer Senke und des Pilgramsreuther Sattels
- Aufbau bzw. Optimierung von regionalen Trockenverbundlinien entlang den Leitenden der oberen Waldnaab, an den Böschungen der Bahnlinien Marktredwitz-Tirschenreuth, Waldsassen-Krummennaab, Marktredwitz-Bayreuth sowie entlang der aufgelassenen Bahnstrecke Waldsassen-Bundesgrenze:
 - Erhaltung bzw. Förderung von möglichst durchgängigen Magerrasen, Magerwiesen und mageren Saumstrukturen für Arten der trockenen bis wechsellückigen Offenlandstandorte vorrangig an den süd- und westexponierten Böschungsflächen
 - Schaffung von Verbundstrukturen zu umliegenden Trockenstandorten
 - Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden auf den Gleisschottern
- Vorrangiger Aufbau lokaler Trockenverbundnetze für Arten der Offenlandstandorte (Leitart *Chorthippus apricarius*) und zur Vernetzung von Magerrasen, Magerwiesen und trockenen bis wechsellückigen Saumstrukturen, insbesondere
 - Neuanschaffung von Trockenstandorten und Saumgesellschaften an Ranken, Rainen, Wegböschungen sowie an süd-, west- und ostexponierten Wald- und Feldgehölzrändern
 - Anlage von extensiv genutzten Wiesenrandstreifen
 - Förderung von Ackerwildkrautfluren

Ziele und Maßnahmen Wälder und Gehölze

- Erhalt und Optimierung von naturnahen Feuchtwäldern, insbesondere von Moor- und Bruchwaldresten, durch Sicherung bzw. Wiederherstellung des standorttypischen Wasserhaushalts, Förderung von Kleingewässern und Altholzstrukturen sowie Aufgabe der forstwirtschaftlichen Nutzung
- Erhaltung und Optimierung naturschutzfachlich bedeutsamer Laubwaldbestände mit standortheimischer Bestockung durch standortgerechte Verjüngungsverfahren sowie durch Erhaltung/Erhöhung des Struktureichtums und Altholzanteils
- Erhaltung und Optimierung von Heckenkomplexen sowie von naturschutzfachlich bedeutsamen Einzelhecken, Feldgehölzen und Streuobstbeständen
- Großflächige Waldgebiete:
 - Erhaltung und Optimierung größerer, naturnaher und strukturreicher Waldbestände im zentralen Steinwald

- Erhöhung des Struktureichtums und Förderung zonaler Waldgesellschaften durch verstärkte Anwendung von Plenterverfahren und femelartigen Verfügungsformen
- Förderung naturnaher Bergmischwälder mit standortheimischer Bestockung und unterschiedlichen Waldentwicklungsphasen durch weitere Erhöhung des Laubholz- und Tannenanteils; flachgründige Bereiche mit lichten Kiefernbeständen im Schiefergebirge sollen jedoch als naturschutzfachlich bedeutsame Sonderstandorte erhalten werden (Zielart *Diphasium complanatum*)
- Förderung bzw. Optimierung von Moorwäldern im Bereich von Vermoorungen (Lohen), insbesondere am Haselbach, in der Wüstung Herrnegarten und um Rossall (Zielart *Stellaria longifolia*); Sicherung der überregional bedeutsamen Spirkenbestände (*Pinus rotundata*) im Steinwald
- Umbau von Fichtenforsten in naturnahe Feuchtwälder in den Talräumen und an Quellberiechen
- Keine Erstaufforstung von Wiesen in Waldlichtungen und entlang der Waldrandzonen, insbesondere als Lebensräume stark bedrohter Tagfalterarten; Erhaltung und Optimierung von waldfreien Bachtälern als Nahrungshabitat des Schwarzstorchs
- Sicherung und Optimierung der großflächigen, kaum zerschnittenen und gering besiedelten Waldgebiete im Steinwald, Fichtelgebirge und Oberpfälzer Wald als Lebensraum des Luchses, v.a. durch Ausweisung von Ruhezeiten (Lenkungsmaßnahmen zur Erholungsnutzung) und Durchführung von Öffentlichkeitsarbeit insbesondere für Jäger, Land- und Forstwirte
- Schaffung von Altholzinseln zur Förderung von gefährdeten Höhlenbrütern wie Hohltaube, Raufuß- und Sperlingskauz; Förderung von Höhlenbäumen, insbesondere als Fledermaus- und Dohlenquartiere
- Sicherung bzw. Optimierung von Sonderstandorten wie Felsbildungen und Blockhalden als zusätzliche Biotopstrukturen, ggf. durch Freistellungsmaßnahmen
- Sicherung, Optimierung und Ausdehnung artenreicher, naturnaher Laubwaldgesellschaften (Blockschuttwälder, mesophile Wälder) und Felsfluren im Bereich von Basaltrücken und -kuppen; keine Ausweitung des Basaltabbaus am Großen Teichelberg
- Durchführung von Artenhilfsmaßnahmen zur Wiederansiedelung des Auerhuhns in den Hochlagen des Fichtelgebirges und im Steinwald, insbesondere Förderung von Ruhezeiten in ausgedehnten altholz- und deckungsreichen Wäldern mit Beerensträuchern
- Weiterführung des Umbaus nadelholzreicher Forste in standortgerechte, naturnahe Laub- und Laubmischwälder; Anlage strukturreicher Waldränder mit Laubgehölzen und Saumbereichen insbesondere in süd-, west- und ostexponierter Lage
- Vermeidung von Zerschneidung größerer (> 500 ha) und bisher nur wenig zerschnittener Waldgebiete
- Erhaltung, Optimierung und Neuschaffung von Gehölzlebensräumen, Saum- und Kleinstrukturen (Hecken, Feldgehölze, Streuobstbestände, Gewässerbegleitgehölze) in Anbindung an die dargestellten vorhandenen (Klein-)Strukturen sowie Anlage von Saumbereichen zur Erhöhung des Struktureichtums
- Vorrangige Förderung von 10-30 m breiten, strukturreichen Übergangszonen an den Waldrändern, insbesondere durch Neuanschaffung mehrstufiger Gehölzmäntel mit mageren Saumbereichen

A.2 Beschreibung und Bewertung des Stadtgebietes

Neben den vorgenannten überwiegend rechtlich-formellen Rahmenbedingungen sind für die Definition von Entwicklungszielen sowie die Festlegung einer geeigneten Konzeption mit entsprechenden Maßnahmen die räumlichen Gegebenheiten im Stadtgebiet maßgeblich. Die Bestandsaufnahme und -analyse für den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan umfasst dabei die verschiedenen räumlich relevanten Größen und Dimensionen. Angefangen bei der übergeordneten Einordnung in den Naturraum und die Siedlungsstrukturen einschließlich der Einbindung in das Verkehrsnetz bis hin zur Gliederung der Landschaftsräume innerhalb des Stadtgebietes, der Bevölkerungsstruktur sowie der geschichtlichen Entwicklung der Stadt Waldershof.

A.2.1 Plangebiet

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan überplant das gesamte 6.040 ha umfassende Gebiet der Stadt Waldershof. Diese liegt nördlich im Landkreis Tirschenreuth im Regierungsbezirk Oberpfalz. Die größte Ausdehnung erstreckt sich von Nord nach Süd über ca. 11 km und in Ost-West-Richtung über ca. 12,5 km.

A.2.2 Verkehrsanbindung

Die Bundesautobahn A93 verläuft östlich entlang des Betrachtungsgebiet. Die Ausfahrt 15 „Pechbrunn“ befindet sich innerhalb des Stadtgebietes Waldershof, rund sechs Kilometer entfernt vom Hauptort. Die A93 führt von der A72 bei Hof (Saale) über Weiden i.d.Opf. und Regensburg zur A9 bei Pfaffenhofen a.d. Ilm, und damit in Richtung München. Die Großstädte Regensburg und Nürnberg sind in ca. 90 Minuten über das gut ausgebaute Straßennetz zu erreichen. Die Oberzentren Weiden i.d.Opf. und Waldsassen/Cheb in ca. 25-30 Minuten. Das Zentrum von Marktredwitz ist nur 5-10 Minuten vom Zentrum der Stadt Waldershof entfernt. Die nächstgelegenen Mittelzentren der Oberpfalz: Erbendorf/ Windischeschenbach, Kemnath und Mitterteich/Wiesau sind vom Stadtgebiet Waldershof in ca. 10-20 Minuten über das Straßennetz erreichbar.

Im Plangebiet befinden sich keine Bundesstraßen.

Die Staatsstraße St2177 verläuft von Süd-Westen durch den Hauptort weiter in Richtung Marktredwitz im Norden. Des Weiteren verlaufen die Staatsstraßen St2121 und St2177 vom Hauptort östlich durch das Stadtgebiet.

Vom Bahnhof Waldershof verkehrt eine Regionalbahn nach Bad Steben über Marktredwitz und Hof Hbf sowie in die Gegenrichtung nach Bayreuth Hbf. Es bestehen Anschlussverbindungen u.a. nach Nürnberg, Regensburg und München. Diese Städte bieten durch ICE-Linien eine nationale und internationale Anbindung.

A.2.3 Geschichte

Im Jahr 1263 wurde der Ort "Waltershove" erstmals urkundlich erwähnt, als Landgraf Friedrich von Leuchtenberg das Eigentum an seinem Schloss Waldershof dem Kloster Waldsassen übertrug. Abt Nikolaus IV. verlieh Waldershof stadtähnliche Privilegien und Marktrechte. Die Industrialisierung begann mit dem Eisenbahnbau 1875 und der Gründung der Porzellanfabrik 1907. Nach dem Zweiten Weltkrieg siedelten sich Vertriebene in Waldershof an und es entstand neuer Wohnraum und Industriebetriebe. 1963 wurde Waldershof offiziell zur Stadt ernannt. In den Jahren 1971-1980 wurden die umliegende Gemeinden Poppenreuth, Lengenfeld, Schurbach und Rodenzenreuth eingemeindet. Heute sind die Städte Waldershof und Marktredwitz eng verwoben, teilen sich z.B. eine Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlage und verfügen über enge Pendlerverflechtungen.²

A.2.4 Siedlungsentwicklung

Im Stadtgebiet gibt es derzeit 27 amtliche Ortsteile. Diese sind: Bärnest, Buchlohhäuser, Gefällmühle, Hard, Harlachberg, Harlachhammer, Harlachhof, Harlachmühle, Helmbrechts, Hohenhard, Kaltenlohe, Kössain, Lengenfeld b.Groschlattengrün, Masch, Neumühle, Paulusmühle, Poppenreuth, Rodenzenreuth, Rosenhammer, Schafbruck, Schurbach, Silbermühle, Stemetsbach, Stieglmühle, Walbenreuth, Waldershof und Wolfersreuth.³

Die größten Orte sind der Hauptort Waldershof und Poppenreuth.

Die Besiedlung des Stadtgebietes wird maßgeblich beeinflusst durch eine teilweise stark bewegte Oberflächenstruktur sowie die räumliche Nähe zur Stadt Marktredwitz.

Der Schwerpunkt der Siedlungstätigkeit ist der Hauptort Waldershof, der im Laufe der Zeit funktional mit der Nachbarstadt Marktredwitz zusammengewachsen ist. Dieser Ortsteil hat einen Werksiedlungscharakter mit einer Mischung aus Wohngebäuden und Gewerbe. Die Siedlungsentwicklung der kleineren Ortsteile in Richtung Süden erfolgte entlang der Täler bzw. Verkehrsachsen. Charakteristisch handelt es sich hier um stark landwirtschaftlich geprägte Orte mit Hofstellen und Wohnhäusern.

² Geschichte - Stadt Waldershof: <https://www.waldershof.de/geschichte/>

³ Bayernportal: Stadt Waldershof Ortsteile - Stadt Waldershof, Landkreis Tirschenreuth - BayernPortal

A.2.4.1 Bautätigkeit

Trotz der zurückgehenden Bevölkerungszahl in Waldershof steigt die Nachfrage nach Wohnraum. Im Zeitraum von 2014 bis 2024 stieg die Anzahl der Wohngebäude von 1.304 auf 1.344, dies entspricht einer Zunahme von ca. 3,1 %.

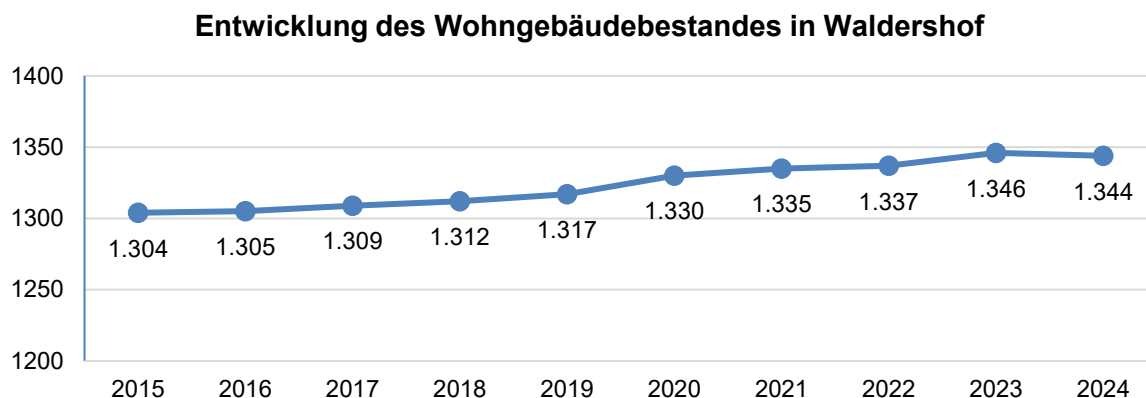


Abb. 8: Entwicklung des Wohngebäudebestandes in Waldershof 2014 bis 2024⁴

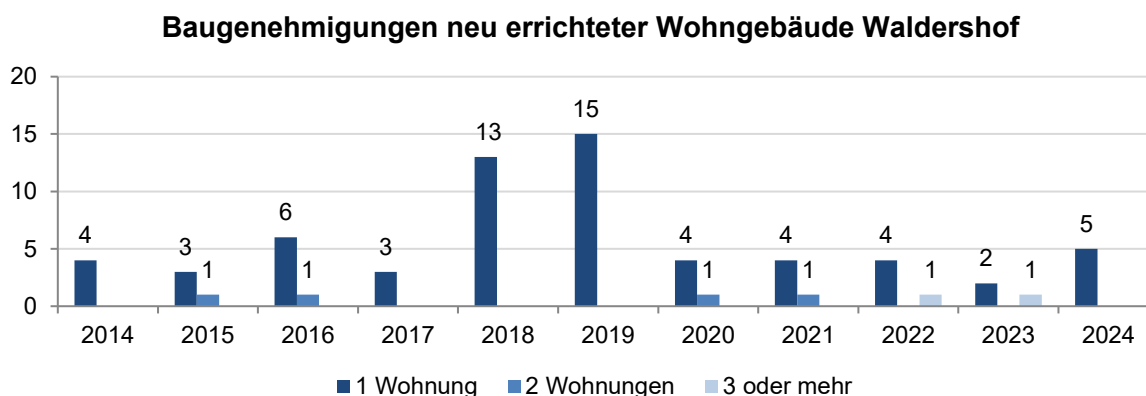


Abb. 9: Baugenehmigungen neu errichteter Wohngebäude 2014 bis 2024⁵

In den Jahren 2018 und 2019 wurden am meisten Wohngebäude genehmigt (13, 15). In den anderen Jahren lagen diese zwischen drei und sieben pro Jahr. Der Großteil der Baugenehmigungen bezieht sich auf Gebäude mit einer Wohnung. Hieraus lässt sich eine starke Nachfrage nach individuellen Wohnformen, insbesondere Einfamilienhäusern, ablesen. Im Jahr 2024 kamen auf 1.344 Wohngebäude 2.205 Wohnungen in der Stadt Waldershof.

⁴ Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025, <https://www.statistikdaten.bayern.de>

⁵ Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025, <https://www.statistikdaten.bayern.de>

A.2.4.2 Wohnflächen und Haushalte

Ein bundesweiter Trend, ist die stete Verkleinerung der Haushaltsgrößen, das heißt, der Anteil an 1- und 2-Personen-Haushalten steigt, während der Anteil von Haushalten mit 3 oder mehr Personen sinkt. In der Konsequenz steigt daher die Zahl der Wohneinheiten für die gleiche Anzahl an Personen.

Raumbezug	demografische Merkmale	Basisergebnisse der Haushaltsprognose							
		1990	Anteil	2017	Anteil	Index	2040	Anteil	Index
		1.000	in %	1.000	in %	1990 = 100	1.000	in %	2017 = 100
Bundesrepublik Deutschland	Bevölkerung in privaten Haushalten	80.042		83.693			82.559		98,6
	Haushalte insgesamt	35.199		41.963		119,2	42.512		101,3
	darunter Haushalte mit ... Personen								
	1	11.850	33,7	17.511	41,7	146,4	18.805	44,2	107,4
	2	10.824	30,8	14.238	33,9	131,5	14.418	33,3	99,4
	3	6.002	17,1	5.019	12,0	83,6	4.586	10,8	91,4
	4	4.735	13,5	3.805	9,1	80,3	3.621	8,5	95,2
	5 und mehr	1.785	5,1	1.390	3,3	77,8	1.352	3,2	97,3
	durchschnittliche Haushaltsgröße	2,27		1,99			1,94		
Stadtstaaten	Bevölkerung in privaten Haushalten	5.648		6.068			6.541		107,8
	Haushalte insgesamt	2.891		3.368		116,5	3.626		107,7
	darunter Haushalte mit ... Personen								
	1	1.310	45,3	1.747	51,9	133,4	1.905	52,5	109,0
	2	864	29,9	977	29,9	113,4	1.026	28,3	105,0
	3	375	13,0	331	9,8	88,4	345	9,5	104,2
	4	256	8,8	224	6,6	87,6	244	6,7	108,9
	5 und mehr	86	3,0	88	2,6	102,3	106	2,9	119,8
	durchschnittliche Haushaltsgröße	1,95		1,80			1,80		
Flächenländer West	Bevölkerung in privaten Haushalten	59.711		64.967			64.722		99,6
	Haushalte insgesamt	26.212		31.969		122,0	32.871		102,8
	darunter Haushalte mit ... Personen								
	1	8.920	34,0	13.008	40,7	144,3	14.262	43,4	109,6
	2	8.004	30,5	10.775	33,7	134,6	10.929	33,2	101,4
	3	4.390	16,7	3.903	12,2	88,9	3.600	11,0	92,3
	4	3.452	13,2	3.120	9,8	89,8	2.974	9,0	95,3
	5 und mehr	1.447	5,5	1.164	3,6	80,4	1.107	3,4	95,1
	durchschnittliche Haushaltsgröße	2,28		2,03			1,97		
Flächenländer Ost	Bevölkerung in privaten Haushalten	14.708		12.658			11.296		89,2
	Haushalte insgesamt	6.110		6.626		107,9	6.015		90,8
	darunter Haushalte mit ... Personen								
	1	1.627	26,6	2.756	41,6	169,4	2.638	43,9	95,7
	2	1.962	32,1	2.486	37,5	126,7	2.193	36,5	88,2
	3	1.240	20,3	785	11,7	63,3	640	10,8	81,5
	4	1.029	16,8	462	7,0	44,7	404	6,7	87,5
	5 und mehr	252	4,1	138	2,1	54,5	139	2,3	101,2
	durchschnittliche Haushaltsgröße	2,41		1,91			1,88		

Abb. 10: Haushaltgrößen gem. Raumordnungsprognose 2040⁶

⁶ Raumordnungsprognose 2040; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung; Bonn, Mai 2021

Neben dem allgemeinen Bedürfnis nach mehr Wohnfläche ist auch die steigende Wohnfläche pro Kopf eine indirekte Folge der abnehmenden Belegungsdichte, da immer kleinere Haushaltsgemeinschaften immer mehr Wohnfläche belegen.

In Waldershof stieg die Wohnfläche pro Kopf im Zeitraum von 2014 bis 2024 von 51,3 m² auf 55,5 m². Im Jahr 2024 leben durchschnittlich 1,96 Personen in einem gemeinsamen Haushalt. Damit ist die Belegung etwas geringer als im Bundesgebiet mit einem Durchschnittswert von 1,99.

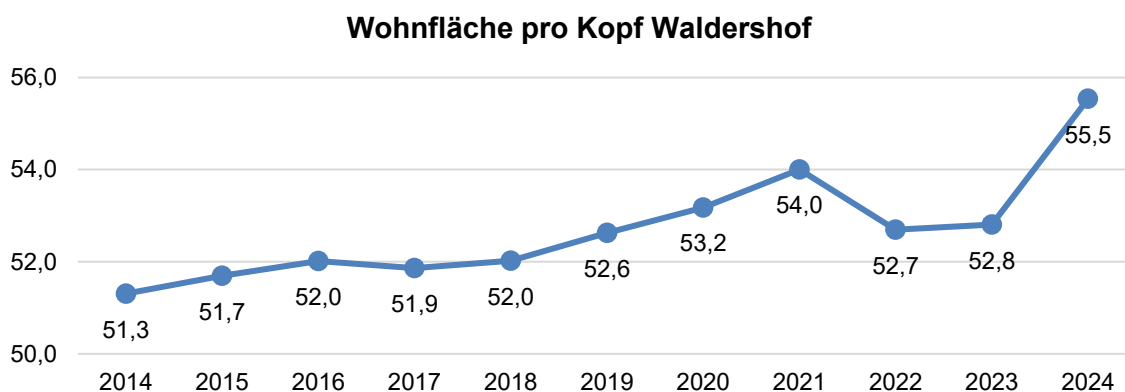


Abb. 11: Wohnfläche pro Kopf Waldershof 2014 bis 2024⁷

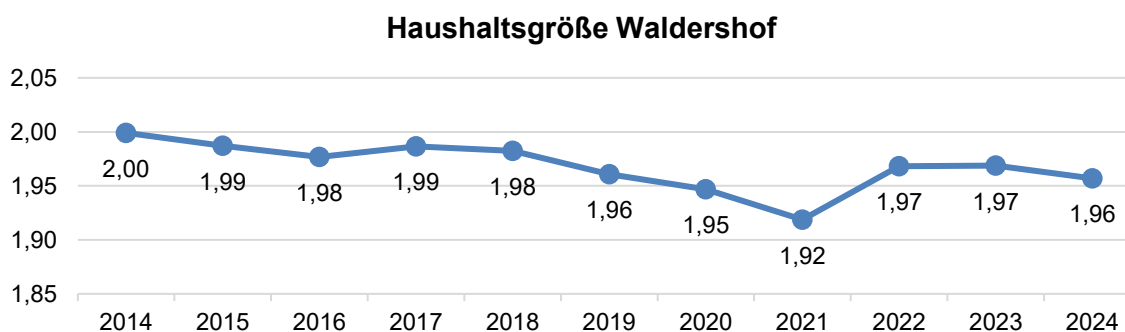


Abb. 12: Haushaltsgröße Waldershof 2014 bis 2024⁸

A.2.5 Bevölkerungsentwicklung

Für die Neuaufstellung eines Flächennutzungsplans ist aufgrund der Rechtslage und der einschlägigen raumordnerischen Ziele und Grundsätze des LEP einerseits ein entsprechender Nachweis über den Bedarf von Wohnbauland zu führen und andererseits darzulegen, inwieweit der zukünftige Bedarf durch Potentiale der Innenentwicklung gedeckt werden kann.

In den folgenden Ausführungen erfolgen daher zunächst eine Darstellung der bisherigen Bevölkerungsentwicklung und Bautätigkeit und dann eine Vorausberechnung der zu

⁷ Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025, <https://www.statistikdaten.bayern.de>

⁸ Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025, <https://www.statistikdaten.bayern.de>

erwartenden Bevölkerungsentwicklung mit dem daraus resultierenden Neubedarf an Wohnbauland in Waldershof. Demgegenüber werden die verfügbaren und nicht verfügbaren Innenentwicklungspotentiale dargelegt. Dabei wird auch auf die lokale Verteilung der Potentiale auf die jeweiligen Ortsteile eingegangen und eventuell vorhandene Restriktionen oder Hemmnisse bei der Aktivierung von vorhandenen Baulandpotentialen benannt.

A.2.5.1 Entwicklung der Einwohnerzahlen

Neben dem Hauptort Waldershof (3.256 Einwohner) stellen Poppenreuth (300 Einwohner), Hohenhard (158 Einwohner) und Lengendorf bei Groschlattengrün (119 Einwohner), die bevölkerungsreichsten Ortsteile im Stadtgebiet dar (Stand 2024).

Bei Betrachtung der Einwohnerzahlen der Stadt Waldershof wird deutlich, dass die Entwicklung bis ins Jahr 2021 vorwiegend negativ war. Im Jahr 2022 und 2023 hatte die Stadt ein Wachstum der Bevölkerung zu verzeichnen, bevor 2024 wieder ein leichter Rückgang der Bevölkerung einsetzte. Ähnliche Entwicklungen zeigten sich entsprechend im gleichen Zeitraum auf Landkreisebene. Der Sprung der Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2022 lässt sich durch die erneute Erhebung der Bevölkerungszahl zurückführen (Zensus 2022), woraufhin die Bevölkerungszahlen in der Stadt Waldershof und im Landkreis Tirschenreuth nach oben korrigiert wurden.

Im Zeitraum von 2014 bis 2024 wuchs die Einwohnerzahl in Waldershof von 4.298 auf 4.315 Einwohner. Dies entspricht einer leichten Zunahme von 0,4 % in 10 Jahren.

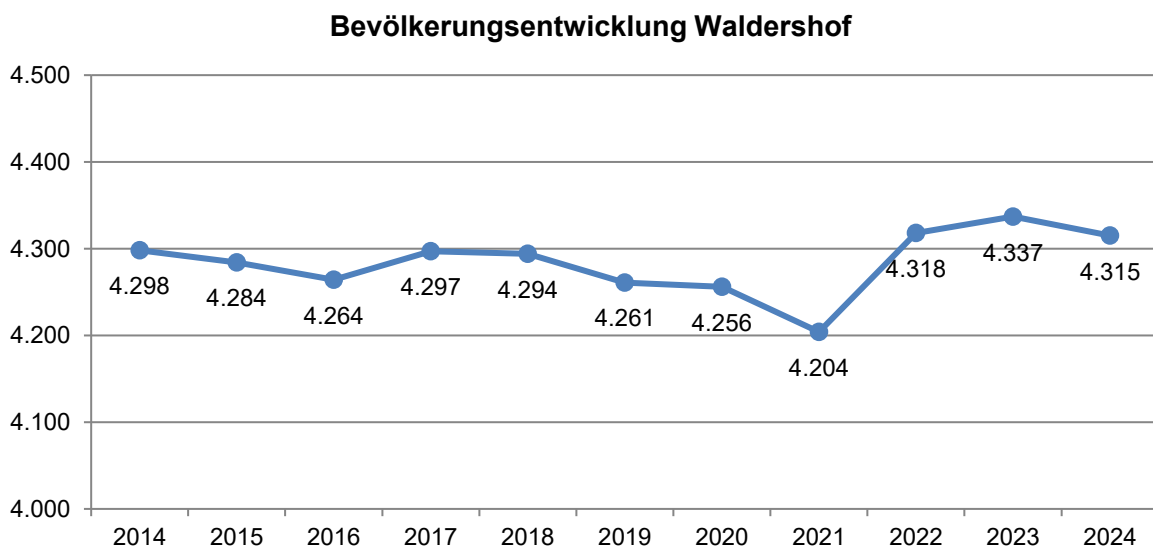


Abb. 13: Bevölkerungsentwicklung Waldershof 2014 bis 2024⁹

⁹ Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025, <https://www.statistikdaten.bayern.de>
 Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
 Gemeinde Waldershof
 Begründung mit Umweltbericht – Vorentwurf vom 24.07.2025

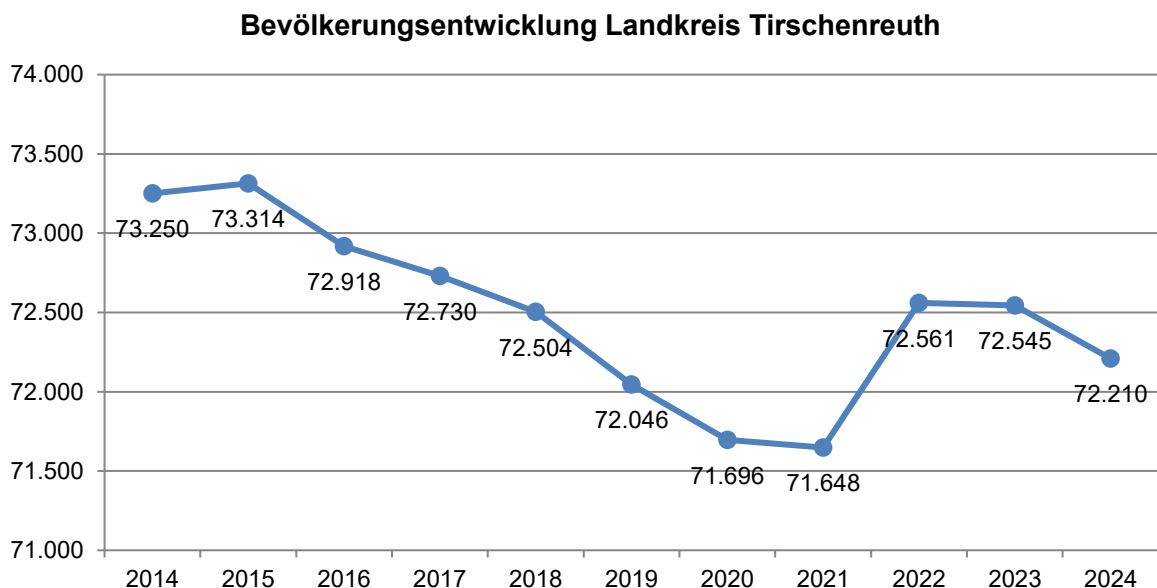


Abb. 14: Bevölkerungsentwicklung LK Tirschenreuth 2014 bis 2024¹⁰

A.2.5.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich zusammen aus dem natürlichen Bevölkerungssaldo - der Differenz aus Geburten und Sterbefälle - sowie aus den Wanderungsbewegungen über die Stadtgrenzen. Bis 2000 zeigt die Stadt Waldershof einen positiven natürlichen Bevölkerungssaldo, anschließend schlägt sich der bundesweite Trend in der demographischen Entwicklung auch in den Statistiken auf die Stadt Waldershof beziehungsweise den gesamten Landkreis nieder. Das bedeutet, die Sterberate übersteigt die Zahl der Geburten in den letzten Jahren kontinuierlich und bedingt eine negative Entwicklung der Bevölkerungszahl.

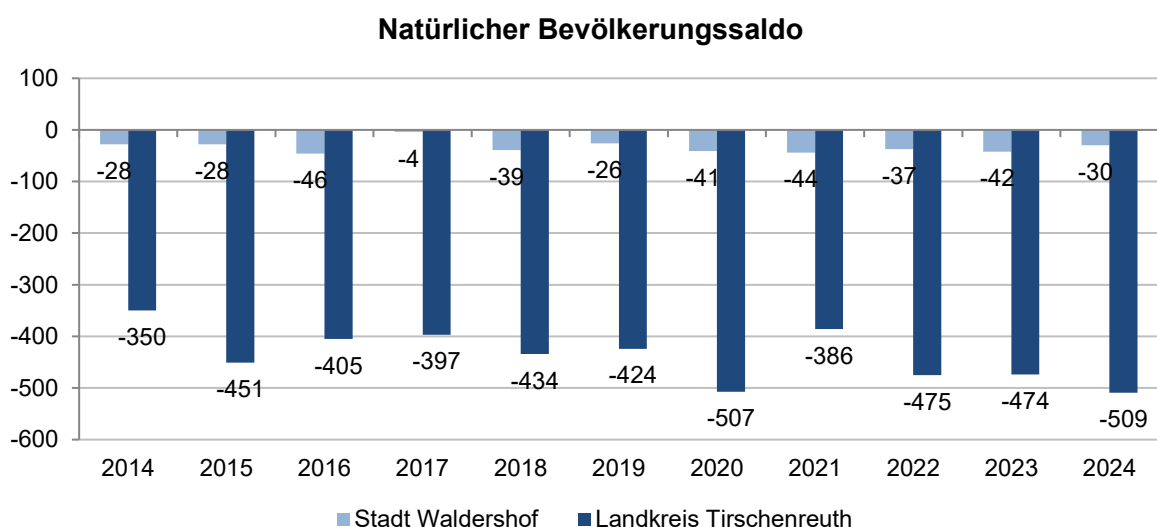


Abb. 15: Natürlicher Bevölkerungssaldo Waldershof und LK Tirschenreuth 2014 bis 2024¹¹

¹⁰ Vgl. ebd.

¹¹ Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025, <https://www.statistikdaten.bayern.de>

A.2.5.3 Bevölkerungsbewegung

In Waldershof lässt sich ab 2015 ein positiver Wanderungssaldo feststellen, der sich bis 2018 fortführt. In den Jahren 2019 und 2021 ist ein leicht negativer Saldo zu erkennen, ab 2021 ist jedoch wieder ein Wachstum der Bevölkerung durch Zuzug zu verzeichnen. Im Landkreis bewegt sich der Wanderungssaldo bis auf das Jahr 2019 durchgängig im positiven Bereich. Mit Blick auf die letzten 10 Jahr überwiegen somit die Zuzüge in der Stadt Waldershof und dem Landkreis Tirschenreuth jeweils leicht gegenüber den Fortzügen.

Bei Gegenüberstellung des natürlichen Saldo und des Wanderungssaldo zeigt sich, dass sich die positiven und negativen Werte die Waage halten und die Bevölkerungszahlen der Stadt Waldershof in Hinblick auf die letzten 10 Jahre stagnieren, mit leichten Schwankungen und einem leichten Abwärtstrend im letzten Jahr.

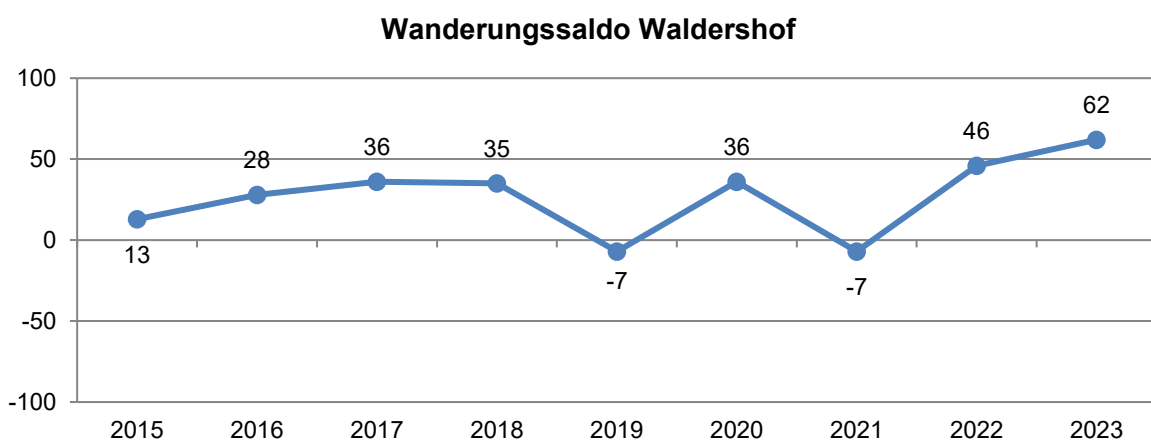


Abb. 16: Wanderungssaldo Waldershof 2015 bis 2023¹²

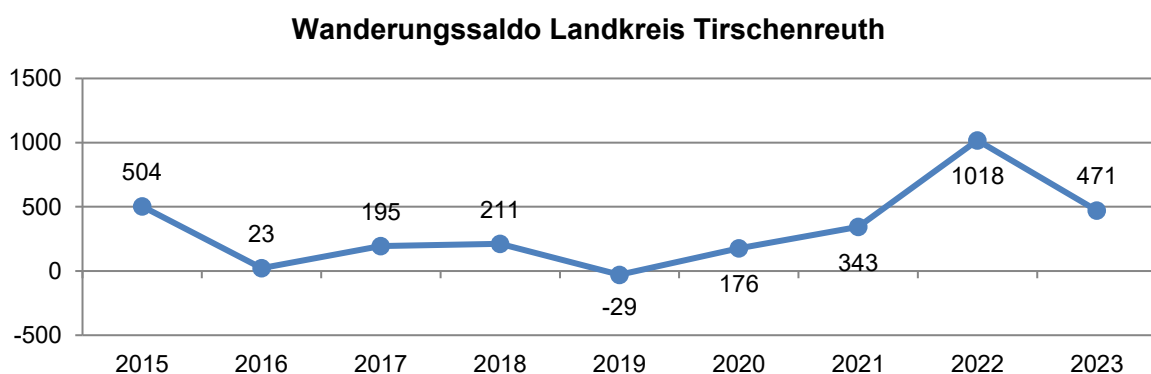


Abb. 17: Wanderungssaldo LK Tirschenreuth 2015 bis 2023¹³

¹² Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025, <https://www.statistikdaten.bayern.de>

¹³ Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025, <https://www.statistikdaten.bayern.de>

A.2.5.4 Bevölkerungszusammensetzung

Der gegenwärtige Trend rückläufiger Geburtenzahlen bei einer steigenden Lebenserwartung beeinflusst maßgeblich die altersstrukturelle Zusammensetzung der Bevölkerung und spiegelt sich in der Bevölkerung von Waldershof wider.

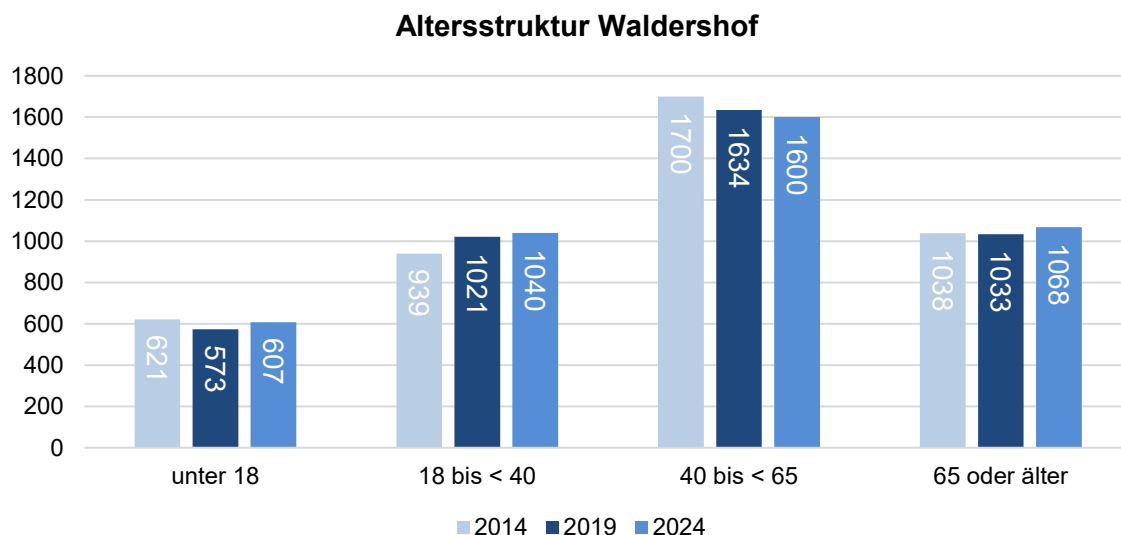


Abb. 18: Altersstruktur Waldershof 2014, 2019 und 2024¹⁴

Ebenfalls im Gleichklang mit dem Bundestrend der demographischen Entwicklung, wird beim Vergleich der Bevölkerungsgruppen nach Altersklassen zwischen den Jahren 2014, 2019 und 2024 deutlich, dass der Anteil der unter 65-jährigen fällt, während dementsprechend der Anteil der über 65-jährigen zunimmt.

Im Jahr 2024 war bereits fast jeder vierte Einwohner von Waldershof über 65 Jahre alt. Dieser Umstand lässt sich durch die gestiegene Lebenserwartung in absoluten Zahlen und prozentual anteilig an der Gesamtbevölkerung durch den Rückgang der Geburten erklären. Das Durchschnittsalter für die Stadt Waldershof lag im Jahr 2024 bei 47,2 Jahren.

A.2.5.5 Bevölkerungsvorausberechnung

Für die Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung lassen sich, neben der Extrapolation der bisherigen Entwicklung, verschiedene Quellen heranziehen. Die „Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2043“ mit dem demografischen Profil für den Landkreis Tirschenreuth von 2024 prognostiziert für den Landkreis im Jahr 2043 eine Einwohnerzahl von ca. **68.200** Einwohnern. Bei einer Bevölkerung von **72.210** im Jahr 2024 bedeutet dies ein Rückgang von ca. **5,6 %**.¹⁵ Damit liegt der Landkreis in der Kategorie „abnehmend“ bei einer bayernweiten Betrachtung.

Die „Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2033“ mit dem demografischen Profil für die Stadt Waldershof von 2021 prognostiziert für den Landkreis im Jahr 2033

¹⁴ Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025, <https://www.statistikdaten.bayern.de>

¹⁵ Vgl. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2043 - Demographisches Profil für den Lkr. Tirschenreuth, Mai 2025, S. 5

eine Einwohnerzahl von ca. **4.050** Einwohnern. Dies entspricht einem Rückgang von ca. **5,0 %** gegenüber dem Jahr 2019.¹⁶

Der regionale Trend der Bevölkerungsentwicklung lässt sich anhand des Bayerischen Statistikatlas und der Vorausberechnungen für die umgebenden Landkreise nachvollziehen.

Die Bevölkerungsentwicklung in den umliegenden Landkreisen Bayreuth und Neustadt a.d. Waldnaab entwickelt sich in den letzten Jahren mit einer steigenden Bevölkerungszahl. Hingegen verzeichnet der Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgeb. eine leicht schrumpfende Bevölkerung. In Zukunft werden für die Landkreise Bayreuth und Neustadt a.d. Waldnaab eine stagnierende Bevölkerungszahl prognostiziert. Lediglich der Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgeb. wird ebenso wie Tirschenreuth schrumpfen.

Demographische Entwicklung

Neben den Auswirkungen auf die allgemeine Bevölkerungsentwicklung durch negative Salden von Geburten und Sterbefällen, ist auch die Verschiebung der Altersstrukturen Teil der bundesweiten demographischen Entwicklung. Für den Landkreis Tirschenreuth bedeutet dies für die nächsten 15-20 Jahre eine prognostizierte Zunahme der Altersgruppe von über 65-Jährigen um rund 15 % bis 2042, während die Zahl der 40 bis unter 65-Jährigen, 19 bis 40-Jährigen und unter 19-Jährigen um ca. 15 %, 13 % und 6 % abnehmen wird.¹⁷

Für die Stadt Waldershof wird für einen Betrachtungszeitraum bis 2033 eine Zunahme der Personen über 65 Jahren um 20,7 % prognostiziert, während die Altersgruppen 18 bis unter 40 Jahre und 40 bis unter 65 Jahre um rund 14 % abnehmen und die der unter 18-Jährigen um 1,5 % ansteigt.

¹⁶ Vgl. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2033 - Demographisches Profil für Waldershof, August 2021, S. 5-8

¹⁷ Vgl. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2043 - Demographisches Profil für den Lkr. Tirschenreuth, Mai 2025, S. 8

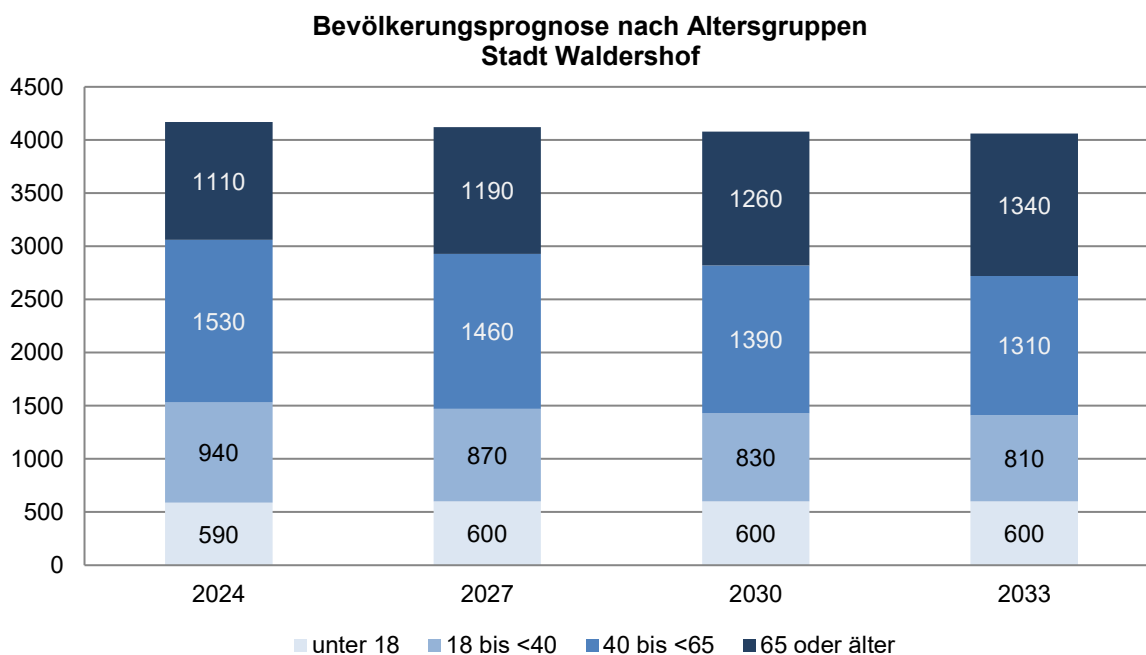


Abb. 19: Bevölkerungsvorausberechnung nach Altersgruppen Stadt Waldershof 2024 bis 2033 ¹⁸

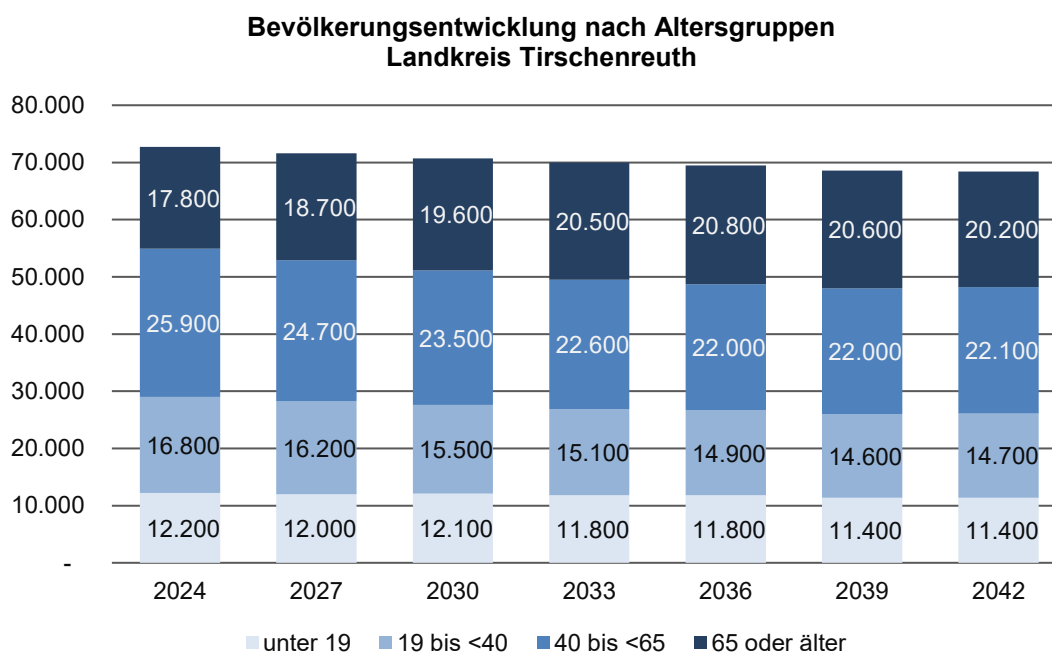


Abb. 20: Bevölkerungsvorausberechnung nach Altersgruppen Landkreis Tirschenreuth 2024 bis 2042 ¹⁹

¹⁸ Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025, <https://www.statistikdaten.bayern.de>

¹⁹ Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025, <https://www.statistikdaten.bayern.de>

Aus diesen strukturellen Verschiebungen ergeben sich letztlich zweierlei Konsequenzen. Zum einen wird die Gesellschaft und damit die Ansprüche an Wohnraum und auch an den öffentlichen Raum immer mehr geprägt durch ältere Menschen und zum anderen reduziert sich die Zahl der Erwerbspersonen bzw. die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter. Insbesondere der erste Punkt schlägt sich durch die Entwicklung der Haushaltsgrößen für den zukünftigen Bedarf von Wohnraum und damit Siedlungsfläche nieder. Hinzu kommen Entwicklungen wie beispielsweise ein hoher Anstieg der Einpersonenhaushalte. Diese Entwicklung sollte daher auch bei der Art des neu zu schaffenden Wohnraums berücksichtigt werden, um der entstehenden Nachfrage mit entsprechend flexiblen Angeboten zu begegnen.

A.2.6 Land-, Forst- und Wasserwirtschaft

A.2.6.1 Landwirtschaft

Das Stadtgebiet von Waldershof liegt innerhalb des Agrargebietes Ostbayerisches Mittelgebirge. Das Ortsbild der kleineren Ortsteile und das Landschaftsbild des gesamten Stadtgebietes ist vorwiegend landwirtschaftlich geprägt.

Von der Gesamtfläche des Stadtgebietes Waldershof sind rund 38 % (2.322 ha) landwirtschaftlich genutzte Fläche.²⁰ Der Schwerpunkt der Betriebe liegt beim Pflanzenbau, wobei der Getreideanbau vorherrschend ist. Seit neuerer Zeit gewinnt der Anbau von Energiepflanzen wie Mais an Bedeutung. Am meist verbreiteten sind insgesamt Pflanzen zur Grünernte, die neben der Energiegewinnung als Futtermittel für die Viehhaltung genutzt werden. Der Rinderbestand hat sich in Waldershof zwischen 2007 und 2020 jedoch von 2.321 Tieren auf 1.846 Tiere reduziert. Gleichzeitig ging auch die Zahl der Nutztierhalter deutlich zurück, wodurch sich die Anzahl der Tiere je Tierhalte um rund die Hälfte erhöht hat. In der Stadt Waldershof wird somit der Strukturwandel in der Landwirtschaft deutlich, der bayernweit bedingt, dass auf der einen Seite kleinere (Familien)betriebe ihren Betrieb einstellen bzw. nur noch als Nebenerwerb wirtschaften und auf der anderen Seite Betriebe ihren Bestand deutlich ausbauen.²¹ Die Anzahl der Landwirtschaftlichen Betriebe insgesamt hat sich zwischen 2007 und 2020 von 65 auf 39 Betriebe in Waldershof reduziert, dabei stieg der Anteil an größeren Betrieben während die Zahl der Betriebe unter 5 ha Fläche deutlich zurückging.

²⁰ Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025, Tatsächliche Nutzung nach ALKIS 2023, <https://www.statistikdaten.bayern.de>

²¹ Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft: Strukturwandel in der Landwirtschaft, <https://www.lfl.bayern.de/iba/agrarstruktur/295158/index.php>

20. Bodennutzung¹⁾ 2007, 2010, 2016 und 2020

Nutzungsart	Fläche in ha			
	2007	2010	2016	2020
Landwirtschaftlich genutzte Fläche (LF)	1 761	1 709	1 698	1 648
darunter Dauergrünland	789	732	719	712
darunter Wiesen und Weiden ²⁾	784	726	717	711
Ackerland	972	977	979	936
darunter Getreide	510	435	416	336
darunter Weizen insgesamt	49	28	45	44
Roggen ³⁾	-	16	4	11
Wintergerste	43	36	61	60
Sommergerste	301	214	201	150
Hülsenfrüchte	-	-	-	-
Hackfrüchte	-	-	-	-
darunter Kartoffeln	4	2	-	-
Gartengewächse	-	-	-	-
Handelsgewächse	64	40	39	-
darunter Winterraps	-	40	34	27
Pflanzen zur Grünemte	362	485	503	534
darunter Silomais einschließlich Grünmais	160	252	270	259

¹⁾ Änderungen im Erfassungs- und Darstellungsbereich schränken die Vergleichbarkeit der Ergebnisse ab 2010 gegenüber den Vorerhebungen ein.

²⁾ Ohne ertragsames Dauergrünland / Weiden ohne Hutung.

³⁾ Ab 2010 auch Wintermenggetreide enthalten.

22. Betriebsgrößenstruktur in der Landwirtschaft 2005, 2007, 2010, 2016 und 2020

Gegenstand der Nachweisung	2005	2007	2010 ¹⁾	2016	2020
Landwirtschaftliche Betriebe insgesamt	71	65	49	43	39
davon mit einer LF von ... ha					
unter 5	13	14	-	2	-
5 bis unter 10	12	7	7	5	6
10 bis unter 20	15	13	13	9	9
20 bis unter 50	20	21	18	15	11
50 oder mehr	11	10	11	12	13

¹⁾ Seit 2010 schränken Änderungen im Erfassungs- und Darstellungsbereich Vergleichbarkeit der Ergebnisse ein (v. a. in der Größenklasse unter 5 ha).

Abb. 21: Statistik Kommunal 2023: Stadt Waldershof, Bayerisches Landesamt für Statistik

Während etwa gut 936 ha (ca. 57 %) der landwirtschaftlich genutzten Fläche im Jahr 2020 ackerbaulich genutzt werden, unterliegen nur gut 712 ha (ca. 43 %) der dauerhaften Grünlandnutzung.

A.2.6.2 Forstwirtschaft

Gut 50 % (ca. 3.050 ha) des Stadtgebietes werden forstwirtschaftlich genutzt bzw. sind als Wald ausgebildet. Weitere knapp 1 % (ca. 55 ha) des Stadtgebietes sind überwiegend durch Gehölze geprägt.²²

²² Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025, Tatsächliche Nutzung nach ALKIS 2023, <https://www.statistikdaten.bayern.de>

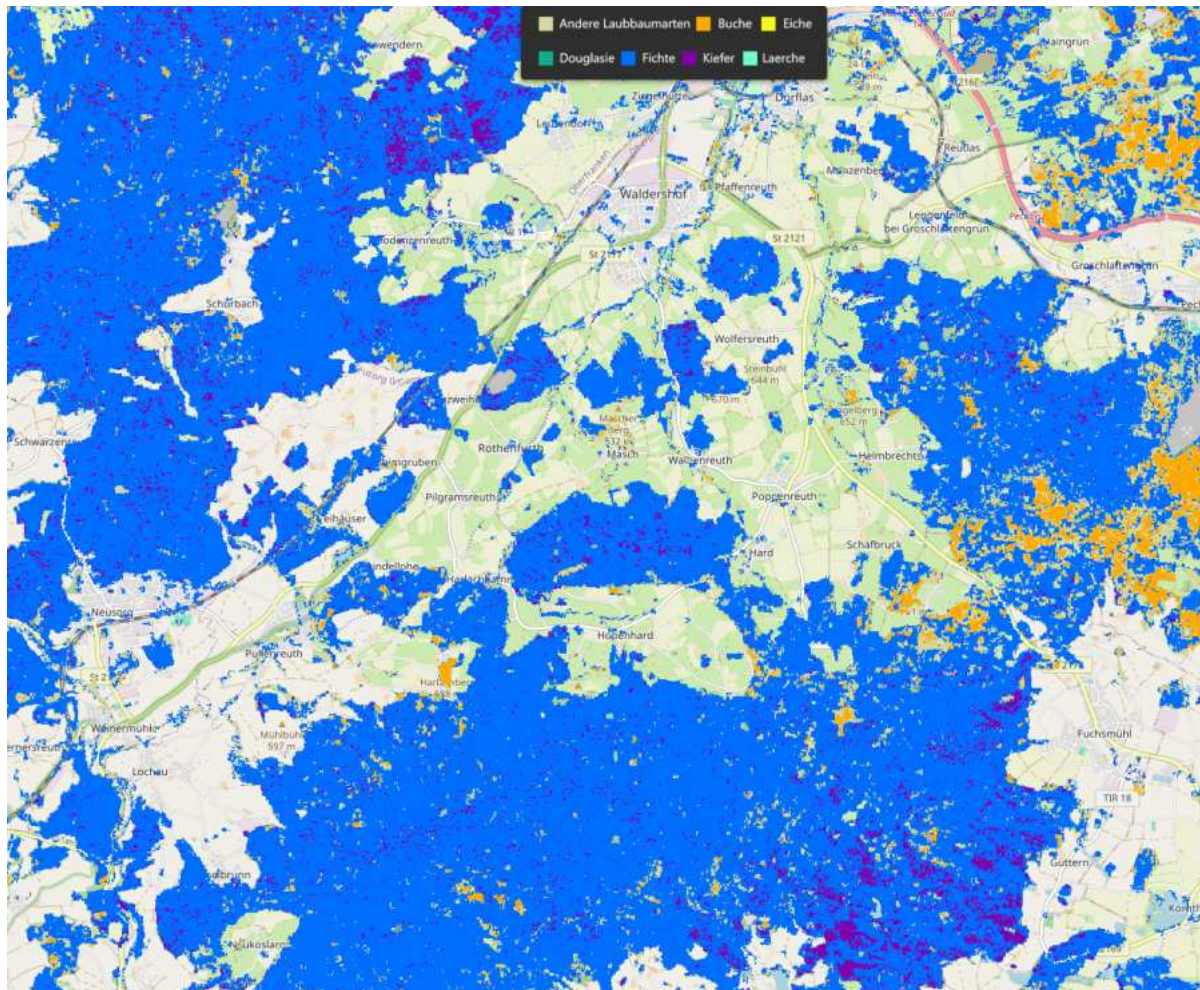


Abb. 22: Waldmonitor, Naturwald Akademie, Stand 2017

Der Waldmonitor der Naturwald Akademie zeigt, dass im aktuellen Baumbestand in Waldershof die Fichte, gefolgt von der Kiefer vorliegt. Jedoch handelt es sich um Daten aus dem Jahr 2017. In Rücksprache mit der Verwaltung sowie innerhalb der Geländebegehungen 2024 hat sich gezeigt, dass die vorhandenen Bestände durch die Anreicherung von Laubgehölzen bereits aufgewertet worden sind. Die Anreicherung von Laubgehölzen und die Ausbildung resilienter Mischwaldbestände wird also aktuell in Waldershof umgesetzt.

A.2.6.3 Wasserwirtschaft

Das Stadtgebiet von Waldershof ist zu rund 0,2 % (14,7 ha) mit Fließgewässern durchzogen. Rund 0,3 % (18,9 ha) des Stadtgebietes sind stehende Gewässer. Während der Anteil an stehenden Gewässern konstant geblieben ist, hat sich der Anteil an Fließgewässern um rund ein Drittel von 11 ha auf 14,7 ha erhöht.²³

Bezüglich Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebiete siehe Kapitel „Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete“ unter Punkt A.1.7.

²³ Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025, Tatsächliche Nutzung nach ALKIS 2023, <https://www.statistikdaten.bayern.de>

A.2.7 Freizeit und Erholung

Durch die Lage Waldershofs im Naturpark Steinwald und dem Naturpark Fichtelgebirge kommt der Stadt eine große Bedeutung als Freizeit- und Erholungsort zu. Zahlreiche Wander- und Radwege sind innerhalb des Stadtgebietes ausgewiesen. Darüber hinaus stehen mehrere Grünflächen sowie Spiel- und Sportangebote zur Erholung und Freizeitgestaltung zur Verfügung.

Die Stadt weist laut Regionalplan Landschaften mit einer hohen bis sehr hohen Bedeutung für das Landschaftsbild auf. Aufgrund der bewegten Topografie finden sich auch Achsen und Standorte mit einer sehr hohen Fern- und Identitätswirkung innerhalb des Stadtgebietes. Landschaftsprägende Elemente sind das Schloss Waldershof, der Mascher Berg sowie die Ruine Weißenstein.

A.2.7.1 Grünflächen

Der gestaltete Stadtpark zentral im Hauptort gelegen dient als örtliche Erholungsfläche der Bevölkerung. Dort gibt es Spielmöglichkeiten, öffentliche Toiletten und sowie einen Verkaufstand. Dieser Grünzug zieht sich entlang des Bachs Kösse in von Osten nach Westen durch den Süden des Hauptortes.

Im Stadtgebiet von Waldershof befinden sich zwei Friedhöfe, in den Ortsteilen Waldershof und Poppenreuth. Diese spielen nicht nur im kirchlichen Leben der Stadt eine wichtige Rolle, sondern dienen auch als Grünflächen der Erholung in Waldershof.

In den Siedlungsräumen finden sich darüber hinaus keine weiteren Grünflächen, jedoch hat aufgrund der vorherrschenden Bebauungsstruktur eine Vielzahl der Bevölkerung Zugang zu privaten Frei- und Grünräumen. Darüber hinaus finden sich aufgrund der geringen Größe der einzelnen Siedlungsräume kurze Wege zur freien Landschaft, die Wald- und Wiesenflächen zur Erholung bieten, die beispielsweise über Wander- und Radwege erlebbar sind.

Im Norden des Stadtgebietes Waldershof finden sich Kleingartenanlagen des Schrebergartenvereins Marktrechwitz e.V., die vom Stadtgebiet Marktrechwitz erschlossen sind.

A.2.7.2 Spiel- und Sportanlagen

Südöstlich des Hauptortes befindet sich der Sportplatz des Sportverein TSV Waldershof. Die Sportstätte des SV Poppenreuth befindet sich im gleichnamigen Ortsteil. Dieser wurde mit einem neuen Spielplatz und einer Solaranlage ausgestattet.

Westlich des Hauptortes befindet sich das städtische Naturfreibad bad Waldershof. Hier kann kostenlos gebadet werden. Dazu gibt es ausreichend Liegewiese, Kinderspielplatz, Kahn- und Bootsverleih, Boccia-Bahn mit Verleih, Tischtennisplatten, Volleyball-Feld sowie Beach-Soccer-Feld. Östlich des Freibades befinden sich Tennisplätze des TC Waldershof.

Es gibt insgesamt 7 öffentliche Spielplätze in Waldershof, 5 davon befinden sich im Hauptort, einer in Poppenreuth und einer in Wolfersreuth. Diese richten sich vom Angebot überwiegend an Kleinkinder und Kinder bis 6 Jahre.

A.2.8 Geologie

Im Stadtgebiet von Waldershof treffen verschiedene Geologische Einheiten aufeinander. Eher nördlich verortet im Stadtgebiet sind die Einheiten „Kambrium: Phyllit-Fazies“ sowie „Leukokrater Gneis“. Letztere besteht vorwiegend aus Granitstein. Mittel- bis grobkörniger Granit findet sich auch im Osten sowie fein- bis mittelkörniger Granit im Süden des Stadtgebietes. Darüber hinaus findet sich im Süden die geologische Einheit „Frauenbach- und Phycodenschichten: Phyllit-Fazies“ mit u.a. Ton- bis Schluffstein sowie Sand- und Geröllsandstein und im Osten die Geologische Einheit „Basalt“.

Der Westen von Waldershof wird geprägt von „Kalk- und Dolomitmarmor“ sowie Ton, Sand und Kies. Darüber hinaus schneiden noch „Glimmerschiefer-Fazies“ und „Zweiglimmergranit“ das Stadtgebiet.

A.2.9 Beschreibung und Bewertung der landschaftsökologischen Raumeinheiten

Das Stadtgebiet von Waldershof befindet sich innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit D48 Thüringisch-Fränkisches Mittelgebirge. Dabei ist Waldershof den Naturräumen 394 Hohes Fichtelgebirge und 395 Selb-Wunsiedler Hochfläche zuzuordnen.

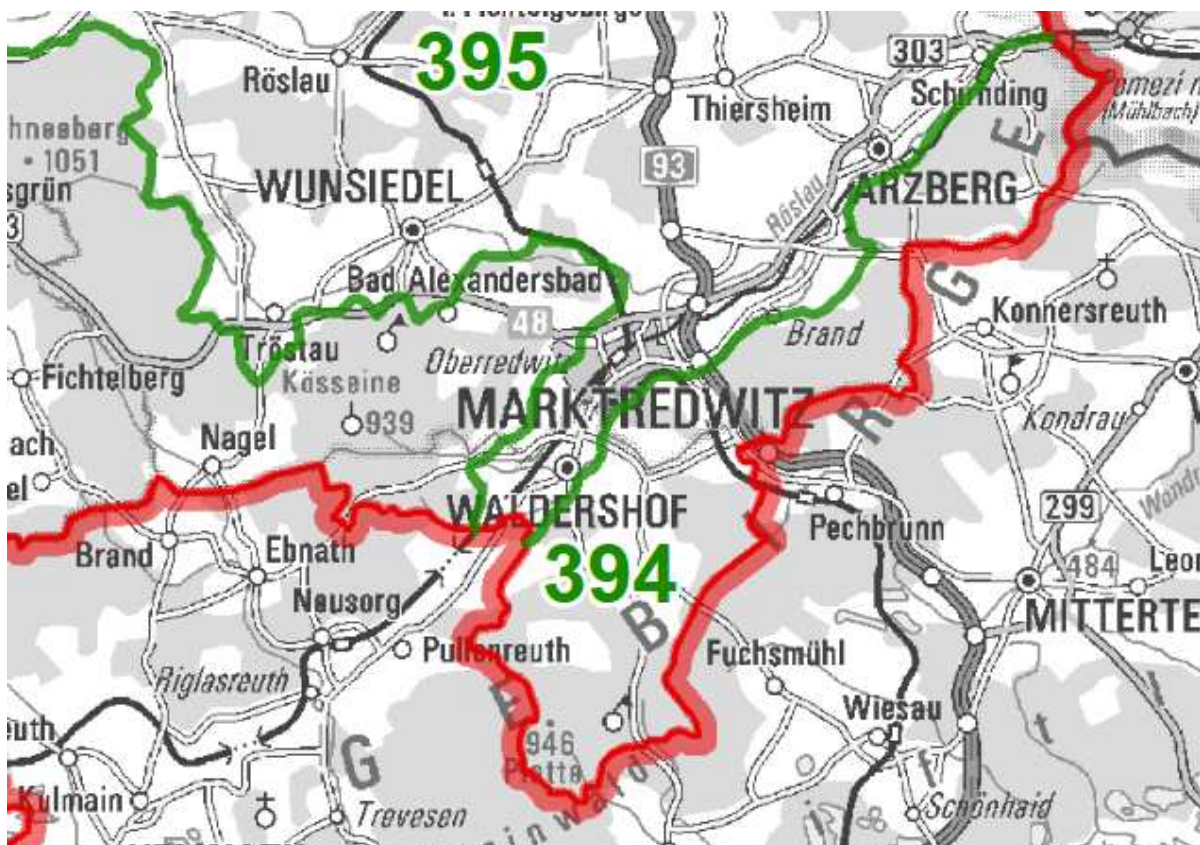


Abb. 23: Ausschnitt aus dem Regionalplan: Naturräumliche Gliederung, 2016

Das ABSP untergliedert die naturräumlichen Einheiten nochmals in ökologisch-funktionale Teilbereiche (naturräumliche Untereinheiten). Das Stadtgebiet hat demnach Anteil an den Untereinheiten

- West- und Nordkamm des Hohen Fichtelgebirges (Nr. 394-A)
- Pilgramsreuther Sattel (Nr. 394-B)
- Steinwald (Nr. 394-C)
- Selb-Wunsiedler Hügelland (Nr. 395-A)

B Planung: Konzeption, Ziele und Maßnahmen

B.1 Gesamtkonzeption

Die Konzeption des Flächennutzungsplanes stützt sich auf zwei Pfeiler. Zum einen berücksichtigt sie ortsspezifische Entwicklungen in Waldershof, mit denen eine intensive Auseinandersetzung in der Bestandsaufnahme und -analyse stattgefunden hat. Zum anderen werden entscheidende allgemeine Entwicklungen einbezogen, die Waldershof wie auch andere Gemeinden betreffen. Zu den ortsspezifischen Entwicklungen zählen beispielsweise Topografie und andere naturräumliche Gegebenheiten. Im Hinblick auf allgemeine Veränderungen sind z.B. der demografische Wandel mit seinen Folgen und strukturelle Veränderungen der Arbeitswelt von besonderer Relevanz.

Im Folgenden werden Leitbilder für die zukünftige Entwicklung formuliert. Zweck der Leitbilder für verschiedene Themenbereiche ist es, langfristige Ziele für die räumliche Entwicklung im Stadtgebiet, unter Berücksichtigung gesellschaftlicher Trends und lokaler Rahmenbedingungen, zu formulieren.

Die Konzeption des Landschaftsplanes zielt darauf ab, einen umsetzungsorientierten Rahmen für eine nachhaltige Entwicklung des Landschaftsraumes aufzuzeigen. Dies erfolgt unter der Maßgabe, die verschiedenen Landnutzungen im Einklang mit den Belangen von Natur und Landschaft fortzuentwickeln.

B.2 Leitbilder für den Siedlungsraum

B.2.1 Siedlungsentwicklung

Die Ausrichtung auf Nachhaltigkeit bildet den Rahmen für die Tätigkeiten im Bereich der Siedlungsentwicklung. Dementsprechend folgt die zukünftige Siedlungsentwicklung dem Leitgedanken Flächenneuausweisungen gering zu halten und möglichst innerhalb bebauter Gebiete zu verwirklichen. Damit wird gleichermaßen dem 30 ha – Ziel der Bundesregierung²⁴ Rechnung getragen, wie auch dem Grundsatz des BBodSchG, mit Grund und Boden möglichst schonend und sparsam umzugehen, nachgekommen.

Zu diesem Zwecke wird das Prinzip Innen- vor Außenentwicklung verfolgt. Das bedeutet, Neubauflächen werden soweit möglich nur innerhalb bzw. am Rand der derzeitigen Bebauung ausgewiesen. Weiterhin soll die Siedlungsentwicklung insbesondere im Bereich innerörtlicher Brachflächen forciert werden, um die Kernbereiche zu stärken und die Inanspruchnahme der freien Landschaft zu vermeiden. Ferner ist eine kompakte Siedlungsentwicklung von großer Bedeutung, um beispielsweise Kosten für Infrastrukturerschließung und Versorgung möglichst gering zu halten.

Siedlungsentwicklung

Vor dem Hintergrund des Nachhaltigkeitsgedanken kommt der innerörtlichen Siedlungsentwicklung besondere Bedeutung zu, um Zersiedelung zu vermeiden. Daher gilt es, die Potenziale innerhalb des Hauptortes sowie innerhalb der größeren Ortsteile zu nutzen. Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung sind keine großflächigen Neuausweisungen von Siedlungsflächen erforderlich.

- Berücksichtigung der innerörtlichen Potenziale vor Neubauflächenausweisung (Baulücken schließen, Nachverdichtung, Nachnutzung)
- Sparsame Ausweisung (Vermeidung von zunehmender Flächeninanspruchnahme durch städtebauliche Dichte)
- Arrondierung der Ortsränder z.B. durch Ortsabrundungs- /Außenbereichssatzungen (Vermeidung von Zersiedelung der Landschaft)
- Gezielte und bedarfsgerechte Steuerung der Flächenentwicklung durch die Kommune
- Flächenerwerb durch die Kommune bei Neuausweisung und mit Baupflicht weiter veräußern
- Erhalt von prägender Bausubstanz und des Ortsbildes
- Stärkung der Ortsteile durch Projekte der Dorferneuerung

Klimaschutz und Klimaanpassung im Siedlungsbereich

Der Klimawandel macht sich auch in Waldershof von Jahr zu Jahr stärker bemerkbar. Durch Anpassungen in der Siedlungsentwicklung können diese Auswirkungen abgemildert werden,

²⁴ Vgl. <http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

um endliche Ressourcen zu schonen und das Leben in der Waldershof weiterhin angenehm zu gestalten.

- Grünflächen erhalten, pflegen und ausbauen
- Anpflanzen von Bäumen u. Begrünung fördern (z.B. Dach- und Fassadenbegrünung)
- Entsiegelung und Durchgrünung von Flächen, u.a. Verkehrsflächen
- Schutz vor Starkregenereignissen (verbindliche Bauleitplanung/ Grünordnung)
- Nutzung von Flächen zu Energieerzeugung innerorts (z.B. PV-Dachflächenanlagen)
- Kommunale Wärmeplanung

B.2.2 Wohnen und Freizeit

Lokale sowie Globale Trends und Entwicklung beeinflussen das Wohnen und Leben in Waldershof stetig. Neben den Wohnangeboten haben die Kultur-, Freizeit- und Erholungsangebote einen wesentlichen Einfluss auf die Lebensqualität. Diese gilt es mit Weitblick zu gestalten um Waldershof auch zukünftig als attraktiven Wohnstandort zu stärken und eine hohe Lebensqualität zu sichern.

Wohnen

Der demografische Wandel verändert die Anforderungen an das Wohnen in Waldershof, dazu kommen wandelnde ökonomische Faktoren, denen die Baubranche unterliegt und steigende Anforderungen an die ökologische Ausgestaltung von Wohnangeboten. Diverse und Flexible Wohnangebote sind relevant, um auf diese Herausforderungen auch kurzfristig reagieren zu können.

- Bedarfsgerechte Wohnformen schaffen (Altersgerechte, diverse Wohnformen)
- Bezahlbaren Wohnraum insb. für junge und ältere Menschen fördern (Mehrgeschossige Wohngebäude, Mietwohnungen)
- Leerstände umnutzen, ggf. auch ehem. Gewerbe im Hauptort mit Wohnraum füllen
- Wohnen in möglichst integrierter Lage stärken (Kurze Wege, Reduzierung der Erschließungs- u. Folgekosten)

Kultur, Freizeit und Erholung

Die Lebensqualität einer Stadt ist ein entscheidender Faktor, um deren Zukunftsfähigkeit zu gewährleisten. Vor diesem Hintergrund gilt es für Waldershof, die Lebensqualität zu sichern und zu verbessern. Freizeit- und Erholungsangebote sowie kulturelle Angebote leisten einen wichtigen Beitrag zur hohen Lebensqualität in Waldershof.

- Erhalt und Erweiterung der städtischen Kultur- und Freizeitangebote (v.a. Erhalt Naturfreibad, Ansiedlung Naturparkzentrum Steinwald)
- Waldershof als Tourismusstandort stärken (u.a. Ausbau von Übernachtungsangeboten)
- Heimatgeschichte der Stadt erlebbar gestalten (z.B. durch Informationstafeln)

- Stärkung der Aufenthaltsqualität von Friedhöfen als Grünflächen zur Erholung
- Stärkung der Aufenthaltsqualität in der freien Landschaft (z.B. durch Bänke, Maßnahmen zur Vermeidung von Verschmutzung)
- Förderung des bestehenden Vereinslebens (u.a. durch Vereinsheime)
- Feste und Feiern in den Orten erhalten (Flächen dafür vorhalten)

B.2.3 Gewerbe, Handel, Dienstleistungen

Bundesweite und globale Entwicklungen führen zu Veränderungen der allgemeinen Wirtschaftsstruktur. Auch für Waldershof gilt es sich gemäß dem Zeitgeist zu positionieren, um auf die sich ändernden Rahmenbedingungen angemessen reagieren zu können.

Gewerbe, Handel, Dienstleistung

In den vergangenen Jahren hat der interkommunale Konkurrenzkampf um Unternehmen stetig zugenommen. Außerdem drängte die Effizienzsteigerung im Einzelhandel oftmals Nahversorger hin zu größeren Verkaufsflächen an dezentralen Standorten und damit aus den Ortsmitten heraus.

Für die Entwicklung von Gewerbe, Handel und Dienstleistung sollten auch entsprechend der Ausführungen der Gesamträumlichen Entwicklungskonzeptes Maßnahmen ergriffen werden, um die wirtschaftliche Zukunftsfähigkeit zu sichern und zu steigern.

- Sicherung bestehender Betriebe und ihrer Standorte
- Sicherung der innerörtlichen Nahversorgung (z.B. Dorfladen, Hofladen)
- „Marktsanierung als Motor“: Schaffung einer lebendigen Ortsmitte (Einkaufsmöglichkeiten sichern, Aufenthaltsqualität erhöhen)
- Enge Abstimmung mit Gewerbetreibenden hinsichtlich Neuansiedlung oder Erweiterung
- Angebote zur Ansiedlung kleinerer Gewerbe- und Handwerksbetriebe
- Förderung der Bürgerschaft bei Firmengründungen, Förderung innovativer Firmenkonzpte
- Sicherung von Arbeitsplätzen, Förderung von Ausbildungsplätzen

B.2.4 Soziale und Technische Infrastruktur

Aufgrund des demografischen Wandels und seiner Folgen ändern sich die Anforderungen an infrastrukturelle Einrichtungen und Anlagen.

Soziale Infrastruktur und Gemeinbedarf

Der demografische Wandel stellt er die Versorgung und die soziale Infrastruktur vor neue Herausforderungen. Insbesondere der steigende Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung führt zu einem speziellen Bedarf hinsichtlich der sozialen Infrastruktur und rückt lokale Versorgungsmöglichkeiten immer mehr in den Mittelpunkt.

- Erhalt der vorhandenen Kindertagesstätten und der Grundschule
- Schaffung eines Gemeinschafts- und Kulturzentrums im Hauptort (ehem. Kleiderfabrik Rio)
- Ausbau der ärztlichen Versorgungsangebote
- Sicherung einer innerörtlichen Nahversorgung
- Erhalt der lokalen Gaststätten/ Kneipen als soziale Treffpunkte
- Erhalt und Stärken sozialer Treffpunkte in den Ortsteilen (Freiwillige Feuerwehren, Dorfladen etc.)
- Förderung privater Initiativen und ehrenamtlichen Engagements

Technische Infrastruktur

Demografische und klimatische Veränderungen bringen auch für die technischen Infrastrukturen neue Herausforderungen mit sich, im Bereich Ver- und Entsorgung, Information und Kommunikation sowie Verkehr und Mobilität. Im Hinblick auf die technische Ausstattung sind technologische Fortschritte sowie ökologische Anforderungen für künftige Aufgaben von Relevanz.

- Sicherung vorhandener Infrastrukturen (u.a. Flur- und Feldwege)
- Ausbau digitaler Infrastruktur
- Prüfung der Auslastung vorhandener Einrichtungen und Optimierung (Prüfung bzw. Rücknahme von Bebauungsplänen ohne gesicherte Erschließung)
- Förderung umweltschonender und umweltfreundlicher Energien sowie Einrichtungen
- Nachhaltiges Wirtschaften
- Bestehende Verkehrsinfrastruktur sichern und ertüchtigen
- Radwegenetz weiter stärken und ausbauen: Entwicklung von Waldershof zur „Fahrradfreundlichen Stadt“
- Ausbau und Ergänzung des ÖPNV-Angebotes (u.a. durch Car- und Bikesharing-Angebote)
- Erhalt und Stärkung alternativer Mobilitätsangebote (BAXI, Seniorenfahrdienst)

B.3 Leitbilder für den Landschaftsraum

In einem Landschaftsplan dienen Leitbilder als strategische Visionen für die zukünftige Entwicklung und Gestaltung verschiedener Landschaftsräume. Sie beschreiben den angestrebten Idealzustand und die gewünschten Funktionen der Landschaft.

Basierend auf der flächendeckenden Bestandsanalyse des Stadtgebietes, der Auswertung der Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen (Landesplanung und Regionalplanung) und der Fachplanungen (ABSP, etc.), den Anregungen aus dem Stadtrat sowie den

Leitsätzen des gesamtörtlichen Entwicklungskonzeptes wurden Leitbilder für eine nachhaltige Entwicklung des Landschaftsraumes in Waldershof erarbeitet.

B.3.1 Umsetzung innerhalb des Landschaftsplans

Um diese oft abstrakten Leitbilder in die Realität umzusetzen, müssen sie durch konkrete Maßnahmen unterlegt werden. Diese Maßnahmen sind die operativen Schritte, die zur Erreichung der Leitbildziele beitragen.

In den folgenden Kapiteln wird erläutert, wie Leitbilder durch Maßnahmen im Landschaftsplan umgesetzt werden können, gegliedert nach verschiedenen Typen von Landschaftsräumen und den entsprechenden Zielen. Im Planblatt werden für Raumeinheiten (entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung) die Maßnahmen mittels Piktogramme dargestellt.

Auf eine exakte Flächenabgrenzung von Maßnahmen wird bewusst verzichtet, da erst zum Umsetzungszeitpunkt von Maßnahmen geklärt werden kann, ob ein Zugriff auf einer Fläche möglich ist und ob der jeweilige Flächeneigentümer ggf. bereit ist, die Nutzungsart oder die Bewirtschaftungsweise zu ändern. Die verorteten Leitbilder sind bei Planungen im Umfeld der Ausweisungen zu berücksichtigen.

Zur Umsetzung der dargestellten Leitbilder wäre es z.B. möglich, bei zukünftigen Bauleitplanungen, welche einen naturschutzfachlichen oder artenschutzrechtlichen Ausgleich nach sich ziehen, die notwendigen Ausgleichmaßnahmen unter Berücksichtigung der hier beschriebenen Leitbilder zu definieren und zu verorten.

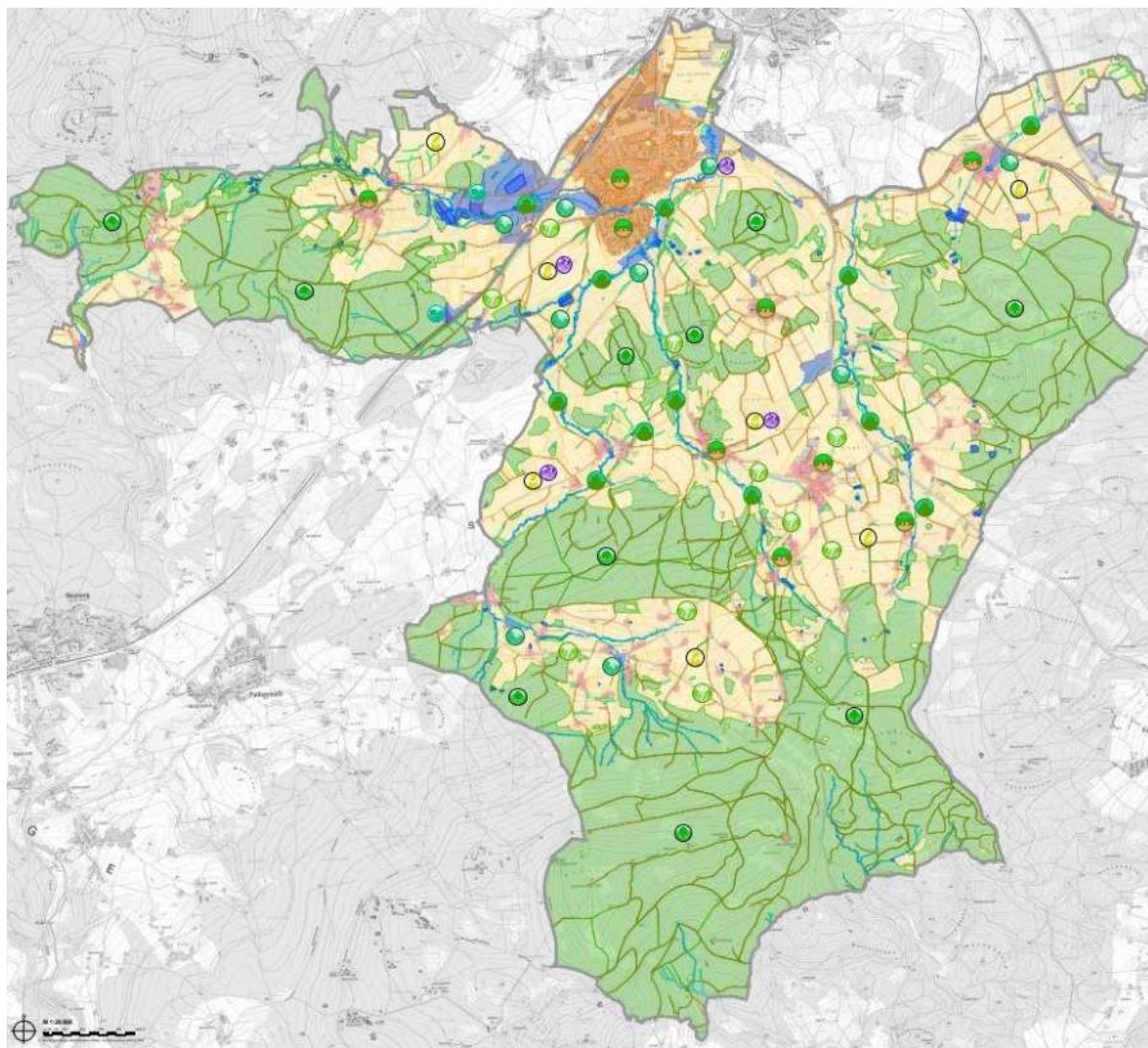


Abb. 24: Übersichtskarte der festgesetzten Leitbilder unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung (TBM, 2025)

B.3.2 Wälder als klimaresiliente Ökosysteme

- Das wesentliche Ziel des Waldumbaus ist es, die Wälder gegenüber biotischen und abiotischen Störungen stabiler und widerstandsfähiger zu machen. Darüber hinaus wird aber auch die Erhaltung und Verbesserung der Biodiversität erwartet.
- Der Waldumbau betrifft vor allem gleichförmige Bestände, also gleichaltrige, homogene Wälder, die von einer Baumart dominiert werden. Diese Bestände werden mit auf den jeweiligen Standort passenden Baumarten angereichert (Stichwort potentielle natürliche Vegetation), damit eine vielfältige Struktur entsteht. Auch bietet es sich an, zunächst die Waldflächen umzubauen, welche aktuell bereits Schäden wie z.B. Sturm-, Trocken oder Schädlingsbefall aufweisen.
- Einen großen Mehrwert für Flora und Fauna stellen sogenannte Mikrohabitate dar. Im Wald sind dies meist ältere, größere Biotopbäume oder Totholzansammlungen. Biotopbäume können lebende oder auch abgestorbene Bäume sein, die besondere



Kleinlebensräume, sogenannte Mikrohabitate, aufweisen, wie beispielsweise Baumhöhlen, Stammverletzungen oder Pilzkonsolen. Diese Kleinlebensräume sind für die Diversität des Waldes von besonderer Bedeutung, da viele spezialisierte Arten eng an solche Strukturen gebunden sind. Darüber hinaus wird vermutet, dass sich ein hohe Habitatvielfalt auch insgesamt positiv auf die Artenvielfalt auswirkt und letztendlich auf die Resilienz eines Waldes

- Zusammenfassend sollten also zunächst große Monokulturwälder mit einem möglichst hohen Laubholzanteil angereichert werden sowie auf eine hohe Strukturvielfalt geachtet werden. Hierbei sollte ein Wechsel aus unterschiedlichen Baumarten in unterschiedlichen Altersklassen erfolgen und auf einen hohen Totholzanteil geachtet werden. In Waldershof ist die natürliche potentielle Vegetation im Stadtgebiet zwar sehr unterschiedlich aber die betroffenen Waldfläche befinden sich großflächig innerhalb der pnV „Zittergras-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald“.

B.3.3 Offenlandschaften als Hotspots der Biodiversität und traditionelle Kulturlandschaft

- In Waldershof ist die landwirtschaftliche Nutzung sehr dominant. Die landwirtschaftliche Nutzung ist innerhalb der ABSP-Raumeinheit „Pilgramsreuther Sattel“ besonders stark ausgeprägt. Richtung Flussniederungen (Kösse) nehmen Grünlandflächen aufgrund der Hochwassergefahr zu. 
- Art und Intensität der Bewirtschaftung beeinflussen maßgeblich die Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch andere Schutzgüter wie Wasser, Boden und Luft können negativ beeinflusst werden.
- Folgende Maßnahmen bieten sich für eine naturverträglichen Landwirtschaft an:
 - Strukturanreicherung; keine großen zusammenhängende landwirtschaftlichen Flächen mehr; Schaffung von mehr Zwischenstrukturen (Hecken, Einzelbäume, Grünstreifen, Brachflächen.) Vor allem in Hanglagen (Bodenschutz, Gefahr durch Erosion)
 - Förderung von Nützlingen und Bestäubern durch Anreicherung von Kleinstrukturen (Feldgehölze oder aufkommende Segetalvegetation – diese dienen darüber hinaus als Vernetzungselement für eine Vielzahl von Arten der offenen Flur)
 - Etablierung von Randstreifen (Segetalvegetation/Ackerbegleitflora) als Übergang zu Wirtschaftswegen
 - Bodenschonende Bewirtschaftungsarten; z. B. grubbern anstatt pflügen
 - Reduktion von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteleinsatz
 - Fruchtfolgewechsel

B.3.4 Auen als lebendige Ökosysteme und Hochwasserschutzräume

- Der natürliche Hochwasserschutz setzt im Vergleich zum technischen Hochwasserschutz auf Kapazitäten des Naturhaushaltes, um Wasser in der Landschaft zu speichern. Hierzu werden jedoch großräumig Flächen benötigt. 
- Für einen langfristig kostengünstigeren Hochwasserschutz ist ein natürlicher Hochwasserschutz unabdingbar, auch wenn in der Vergangenheit und immer noch verstärkt auf technischen Hochwasserschutz gesetzt wird. So ist die Entwicklung eines natürlichen Hochwasserschutzes, bestehend aus Flutwiesen und/oder der Ausweitung und Wiedervernässung von Auen langfristig nicht nur kostengünstiger, sondern hat auch große Synergieeffekte für die lokale und regionale Flora und Fauna sowie die Nutzung als Freizeit- und Erholungsgebiet.
- Allgemein lassen sich Maßnahmen für den natürlichen Hochwasserschutz in Flutwiesen und Auen unterteilen.
- Flutwiesen
- Entlang der Kösse, vor allem westlich des Hauptortes Waldershof, lassen sich zahlreiche Flutwiesen entwickeln. Flutwiesen entsprechen extensiv genutztem Grünland. Durch die Extensivierung einer Fläche kann sich der Boden mit zunehmendem Alter von der vorherigen, meist intensiven Nutzung regenerieren. Dadurch erhöht sich die natürliche Wasserspeicherkapazität des Bodens und somit auch der Regenrückhalt bei Hochwasserereignissen.
- Insgesamt wäre es wünschenswert, entlang der Kösse im Umfeld des Hauptortes Waldershof vorwiegend extensive Grünlandnutzung zu entwickeln und keinen Ackerbau mehr zuzulassen.
- Im Umfeld des Hauptortes Waldershofs befinden sich zahlreiche Flächen die als Aufstaubereiche im Zuge von starken Regenfällen ausgewiesen sind. Im Jahr 2006 gab es bereits ein einschlägiges Hochwasserereignis in dem die ausgewiesenen Bereiche vollkommen überflutet waren. Es gilt die vorhandenen Strukturen aufzuwerten. Das Retentionsvermögen des Bodens ist durch Extensivierung der Flächen zu erhöhen um zukünftige Hochwasserereignisse abzumildern.



Abb. 25: Darstellung der potenziellen Aufstaubereiche im Umfeld des Hauptortes Waldershof (BayernAtlas, 2025)

- Auen
- Voll ausgebildete Auen mit ihren drei Zonen (gehölzfrei, Weichholz und Hartholz), in ausreichender Größe, sind bereits größtenteils entlang der Fließgewässer im Stadtgebiet gut etabliert.
- Für die Erweiterung bzw. Verbesserung der Aueentwicklung in Waldershof bieten sich vor allem die in Abb. 25 dargestellten Bereiche sowie deren Umfeld an. Darüber hinaus würde eine weitere Erweiterung der Auenlandschaft im Westen, Osten und Süden von Waldershof ebenfalls weitere Synergieeffekte mit sich bringen (Kaltluft, Frischluft, Erholungsfunktion, etc.)
- Generell ist jedoch zu erwähnen, dass die im Stadtgebiet befindlichen Auesysteme im Umfeld der zahlreichen Gewässer 3. Ordnung eine gute Qualität aufweisen

B.3.5 Entwicklung von Wiesen- und Offenlandbrüterflächen

- Seit einiger Zeit ist deutschlandweit ein drastischer Rückgang der Wiesenbrüter- und Offenlandbrüterpopulation zu verzeichnen. Eine der Hauptursachen dafür ist die Intensivierung der Landwirtschaft und der damit einhergehende Rückgang von vor allem extensiv genutztem Grünland.
- Bei Wiesen- und Offenlandbrütern muss man zwischen Brut- und Nahrungsflächen unterscheiden. Im Idealfall verteilen sich diese Flächen über das komplette Stadtgebiet und können hierbei unterschiedlich groß sein. Wichtig ist jedoch eine gleichmäßige Verteilung, da die meisten Wiesenbrüter auch Zugvögel sind.



- Innerhalb des Stadtgebietes Waldershofs sind aktuell keine Flächen entsprechend des ABSP als Wiesenbrüterkulissen oder als Feldvogelkulissen ausgewiesen. Nichts desto trotz sollte es das Ziel sein, Offenlandflächen zu erhalten, weiterzuentwickeln und konkurrierende Nutzungen (die teilweise auch im Konflikt stehen) zu verringern.
- Offenlandbrüter, wie beispielsweise Kiebitz, Feldlerche und Rebhuhn, sind auf offene, strukturreiche Lebensräume angewiesen, die ihnen sowohl Brutplätze als auch ausreichend Nahrung bieten. Um diese Vögel in der Landschaft zu unterstützen, sind verschiedene Maßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen und im weiteren Umfeld sinnvoll. Dazu gehören die Anlage von Blühflächen, die Förderung extensiver Bewirtschaftung, die Schaffung von Randstrukturen und die Vermeidung von Störungen während der Brutzeit (Ende Februar bis Anfang Oktober).

B.3.6 Erhalt und Neupflanzung von Gehölzen an Verkehrswegen



Abb. 26: Alleeneupflanzung mit einheimischen Baumarten auf der Verbindungsstraße zwischen Poppenreuth und Walbenreuth

- Erhalt der bereits zahlreich in der Stadt vorhandenen Alleepflanzungen entlang von Verkehrsflächen
- Neupflanzungen von Alleebäumen an frequentierten Verkehrswegen – Verwendung resillienter autochthoner Arten. Im Zuge des aktuell bereits ablaufenden Klimawandels sollten in Zukunft nur trockenheitsresistente Arten gepflanzt werden. Trockenheitsresistente heimische Laubbäume sind zum Beispiel Hainbuche, Feldahorn, Elsbeere und Speierling. Diese Bäume bevorzugen trockene bis mäßig trockene Standorte und sind oft auch hitzetolerant.

B.3.7 Siedlungsräume als attraktive und naturnahe Lebensbereiche



Abb. 27: Schutz und Erhalt wertgebender Vegetation in Poppenreuth während innerörtlichen Baumaßnahmen (TBM, 2025)

- Erhalt und Förderung von Grünflächen und wertgebenden Vegetationsstrukturen. Grünflächen sollten nicht nur ästhetischen Zwecken dienen, sondern auch als Puffer für Starkregen, zur Kühlung und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere genutzt werden (Multifunktionalität)
- Förderung von Dachbegrünung und Fassadenbegrünung
- Erweiterung von Ortrandeingrünungen zur Einbindung in die freie Landschaft
- Rückbau von verrohrten Gewässern in Ortschaften. Die Verrohrung stellt einen starken Eingriff in die Gewässerökologie dar, da sie die natürliche Dynamik des Fließgewässers unterbindet. Die Verrohrung wird entfernt und der ursprüngliche Bachlauf wiederhergestellt oder ein naturnaher Verlauf neu angelegt
- Schaffung von zusätzlichem Retentionsraum (z.B. Förderung von Grünlandnutzung) vor und nach dem Durchfluss von Fließgewässern an Ortschaften
- Verwendung einheimischer, klimaangepasster Pflanzen im Zuge von Neupflanzungen

B.3.8 Klimawandelanpassungen im Hauptort Waldershof



Abb. 28: Parkanlage mit hochwertigen Vegetationsstrukturen innerhalb des Hauptortes Waldershof – nördlich des Martin-Luther-Gemeindehauses

- Erhalt und Förderung von innerörtlichen Grünflächen und wertgebenden Vegetationsstrukturen. Grünflächen sollten nicht nur ästhetischen Zwecken dienen, sondern auch als Puffer für Starkregen, zur Kühlung und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere genutzt werden (Multifunktionalität)
- Förderung von Dachbegrünung und Fassadenbegrünung
- Verwendung einheimischer, klimaangepasster Pflanzen im Zuge von Neupflanzungen
- Verwendung heller Materialien auf Dächern und Fassaden zur Erhöhung des reflektieren Sonnenlicht und zur Reduzierung der Hitzeentwicklung
- Erweiterung und Ausbau des Stadtparks als hochwertige Grünachse im Stadtgebiet
- Konzeptionelle Verknüpfung grauer, blauer und grüner Infrastruktur
- Förderung weiterer Grün-Achsen durch das Stadtgebiet durch Aufwertung von öffentlichen Grünflächen bzw. durch die Förderung auf privaten Grünflächen (z.B. Baumpatenschaften auf privaten Grünflächen im Straßenumfeld)
- Erhalt und Förderung der naturnahen Landschaft im Umfeld von Waldershof. Von besonderer Bedeutung ist hier die südwestliche bis östliche an Waldershof angrenzende freie Landschaft (Umfeld des Fließgewässers Kössein).

B.3.9 Erweiterung des bestehenden Netzes von Gehölzbeständen



Abb. 29: Blick auf den sehr hochwertige Vegetationsbestand östlich von Waldershof im Umfeld des Fließgewässers „Kössein“

- Die naturräumliche Ausstattung im Stadtgebiet Waldershof ist vielfältig (Aue, Fließgewässer, Wald, Landwirtschaft, etc.). Die vielfältige Landschaft stellt eine besondere Qualität der Stadt dar. Innerhalb des Stadtgebietes befinden sich bereits zahlreiche hochwertige Gehölzbestände (Feldhecken, Auebegleitgehölze, Feldgehölze). Die vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten und in Ihrem Wuchs zu fördern.
- Die Biotopvernetzung im Stadtgebiet wird bereits aufgrund der Vielzahl von diversen Vegetationstypen (von besonderer Bedeutung sind hier die gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen, die sich wie Adern durch das gesamte Stadtgebiet ziehen) als gut eingeschätzt. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen sind zu erhalten und nach Möglichkeit zu erweitern
- Im Laufe der Zeit hat sich durch die Intensivierung der Landwirtschaft die Anzahl von Feldhecken, Einzelbäume oder Feldgehölze in der freien Landschaft reduziert. Große landwirtschaftliche Gebiete sind mittels Gehölzpflanzungen zu ergänzen. Gehölze im Umfeld landwirtschaftlicher Flächen können zahlreiche Ökosystemdienstleistungen erfüllen und somit auch der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte dienen. Zu diesen Ökosystemdienstleistungen gehören z.B. die Förderung von Bestäubern und Nützlingen, der Rückhalt von Wasser- oder Winderosion, die Durchquerbarkeit der Landschaft für eine Vielzahl von Tierarten (Trittsteinbiotop) oder die Abschwächung von Hitze durch Verdunstungskälte und Beschattung.
- Erweiterung der Hart- und Weichholzaunen im Umfeld von Fließgewässern im Stadtgebiet.
- Förderung einer natürlichen Flussdynamik (zulassen des Mäandrieren von Fließgewässern)
- Schaffung erweiterter Pufferstreifen zu landwirtschaftlichen Nutzungen die bis an die Fließgewässer reichen (Schaffung einer 5 m breiten Pufferzone)

B.3.10 Erhaltung und Entwicklung von Moorbodenflächen

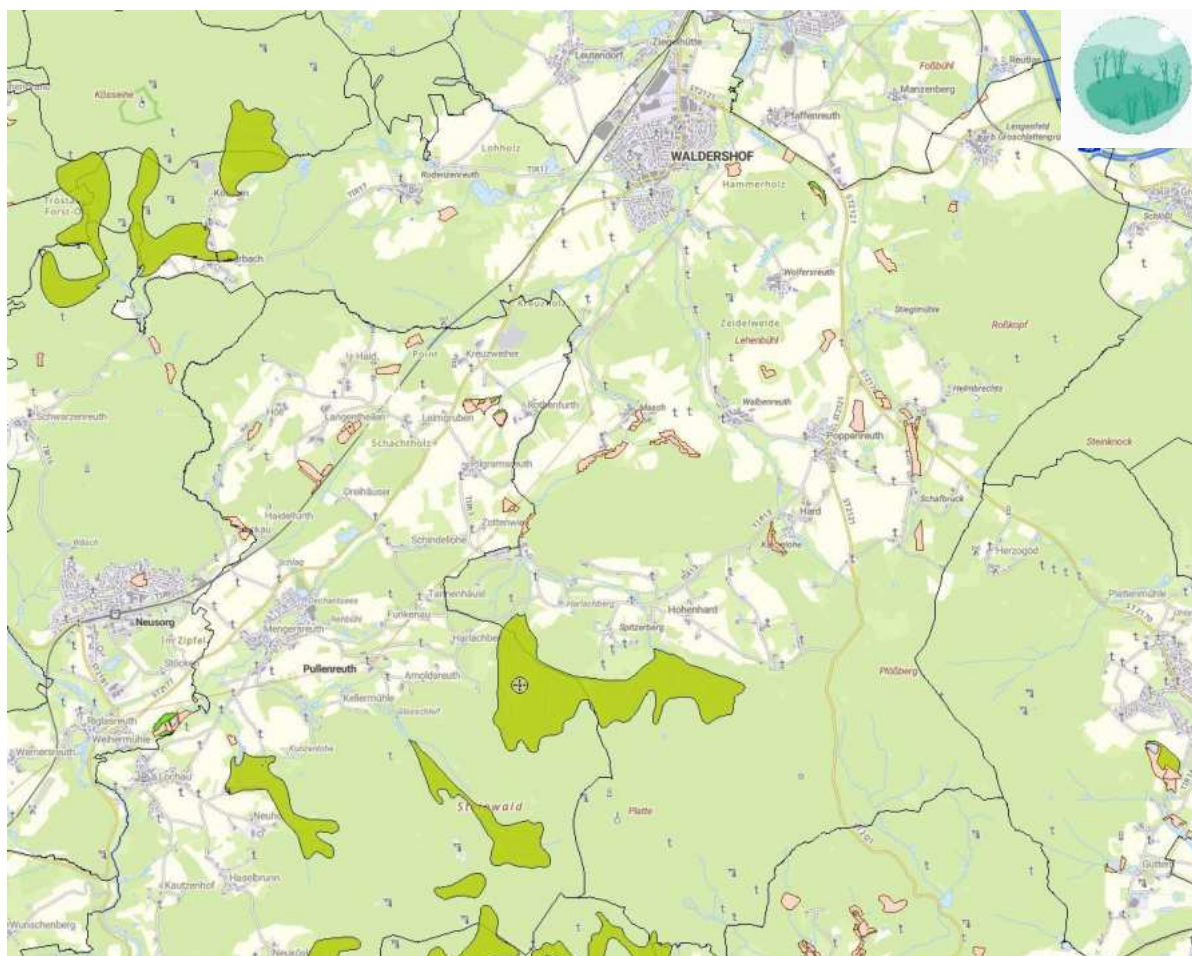


Abb. 30: Moorböden (gelbgrün) und Moorbodenkulisse GLÖZ 2 (rosa) [FINWEB,2025]

- Innerhalb des Stadtgebietes finden sich zahlreiche Moorböden die entsprechend der Moorbodenkarte Bayerns ausgewiesen sind sowie Flächen der Moorbodenkulisse (GLÖZ 2)

Entsprechend gilt für die Flächen innerhalb der Moorbodenkulisse entsprechend § 10 GAP-KondG und Kapitel 2 Abschnitt 2 GAPKondV (GLÖZ 2):

Eine flache Bodenbearbeitung zur Narbenerneuerung in der bestehenden Narbe gilt nach § 7 Absatz 5 Satz 2 GAPDZV auch in der GLÖZ 2-Kulisse nicht als Pflügen und ist daher ohne Antrag möglich. (Sie muss allerdings bei umweltsensiblen Dauergrünland nach § 20 Absatz 1 GAPKondV angezeigt werden). Eine mechanische Bodenbearbeitung, die die Narbe zerstört, gilt als Pflügen und ist nach § 10 Absatz 1 GAPKondG in der GLÖZ 2-Kulisse nicht zulässig.

Das Überführen in eine nicht-landwirtschaftliche Fläche ist förderrechtlich genehmigungsfrei. Bestehende fachrechtliche Regelungen dazu bleiben hiervon unberührt.

Nach § 12 a GAPKondV ist, soweit erforderlich, für die Neuansaat, die Neupflanzung oder die Rodung von Dauerkulturen eine Bodenwendung von mehr als 30 cm nach guter fachlicher Praxis zulässig.

Die Umwandlung von Dauerkulturen, die nicht Obstbaum-Dauerkulturen sind, in Ackerland (z.B. Getreide) ist seit dem Jahr 2025 auch in der GLÖZ-2-Kulisse erlaubt.

Es ist zu berücksichtigen, dass es in der GLÖZ 2-Kulisse regelmäßig, z.B. durch starke Niederschlagsereignisse, zu Überstau bzw. zu Überflutungen einzelner Flächen kommen kann, so dass Hochwasser hier in der Regel kein ungewöhnliches Ereignis und somit keinen Fall höherer Gewalt oder außergewöhnlicher Umstände darstellen wird.

Ein Großteil der Moorflächen wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Früher war die Kultivierung der Moore zur Erzeugung von Lebens- und Futtermitteln gesellschaftlich erwünscht. Häufig wurden Moore entwässert. Das erleichterte die Bewirtschaftung, führte aber zu einem verstärkten Abbau der organischen Substanz und damit des Moorbodens. Entwässerte Moore setzen Kohlendioxid in großer Menge frei. Die Anhebung des Wasserstands kann diese Prozesse weitgehend stoppen und so zum Klimaschutz beitragen (vgl. LfL, 2025, unter: <https://www.lfl.bayern.de/moorbodenschutz>)

Maßnahmen Klimaschutz durch Moorbodenschutz – Moorbauernprogramm

Maßnahmen zum Klimaschutz durch Moorbodenschutz können nur gemeinsam mit allen beteiligten Akteuren erfolgreich sein. Es gilt, mit den Menschen vor Ort den Prozess zu gestalten und unterschiedliche Sichtweisen ernst zu nehmen.

- Die zentralen Bausteine zur Umsetzung des Moorbauernprogramms sind:
 - Instrumente der Ländlichen Entwicklung
 - Flächenförderprogramme
 - Moorbodenschonende Bewirtschaftungsmaßnahmen
 - Information und Beratung

Instrumente der Ländlichen Entwicklung

- Die Ländliche Entwicklung setzt in ihren Projekten auf:
 - das Genossenschaftsprinzip in der Flurneuordnung und Dorferneuerung,
 - die aktive Bürgerarbeit und freiwillige Zusammenarbeit von Gemeinden in der integrierten Ländlichen Entwicklung,
 - die unternehmerischen Menschen in den Initiativen boden:ständig und Heimat Unternehmen.
- Immer begleiten Experten der Verwaltung oder externe Fachleute mit ihrem Wissen und ihrem Sachverstand die Projekte. Gemeinsam entstehen Leitbilder, um die eigene Heimat weiterzuentwickeln.
- Die Ländliche Entwicklung setzt auf die Macher und Pioniere bei Landnutzern und Gemeinden. Sie gestaltet die Rahmenbedingungen vor Ort so, dass immer mehr Menschen ihr Lebensumfeld mitgestalten wollen.

Anhebung des Wasserstands

- Der Wasserstand spielt eine wichtige Rolle beim Moorbodenschutz. Dessen Anhebung ist in der Regel die Voraussetzung, um mehr Wasser in der Fläche zu halten und so den Torfkörper vor dem Abbau zu schützen. Maßnahmen zur Wasserstandsanhhebung

können sich auf den Wasser- und Naturhaushalt auswirken. In den meisten Fällen werden wasser- und naturschutzrechtliche Genehmigungsverfahren notwendig sein.

- Bei einer Anhebung des Wasserstands sind zudem in der Regel mehrere Grundstückseigentümer betroffen. Hier kann eine Flurneuordnung nötig werden. Die Ämter für Ländliche Entwicklung sind für Flurneuordnungen zuständig. Sie leisten planerische, finanzielle und organisatorische Hilfe. Dies gilt unter anderem auch für die Errichtung von z. B. Staueinrichtungen.

Flächenförderprogramme

- Das Moorbauernprogramm fördert die moorverträgliche landwirtschaftliche Nutzung durch Agrarumwelt- und Klimamaßnahmen (AUKM) auf der Fläche. Mit der Maßnahme M10 wird die Umwandlung von Acker in Dauergrünland in der Moorbodenkulisse fünf Jahre lang mit jährlich 3.300 € pro Hektar honoriert. Eine Rückumwandlung des entstandenen Dauergrünlands in Ackerland nach Ende des Verpflichtungszeitraums ist ausgeschlossen.
- Die entstandenen Dauergrünlandflächen können im Rahmen des Bayerischen Kulturlandschaftsprogramms (KULAP) in Grünland-AUKM einbezogen werden und/oder in Maßnahmen des Moorbauernprogramms, die eine "nasse Nutzung" von Flächen honorieren. Das Maßnahmenangebot wird ab 2024 entsprechend erweitert. Die erforderliche Anhebung der Wasserstände auf der Fläche erfolgt meist im Rahmen von Projekten und Verfahren der Ländlichen Entwicklung.

B.4 Ziele und Maßnahmen der Siedlungsentwicklung

B.4.1 Wohnen

B.4.1.1 Innenentwicklungspotenziale

Diesem ermittelten Bedarf stehen die verfügbaren Innenentwicklungspotentiale in Waldershof gegenüber. Dazu zählen neben leerstehenden Gebäuden auch die Baulücken mit Baurecht nach § 34 BauGB bzw. freie Bauplätze im Geltungsbereich von Bebauungsplänen. Die Leerstände wurden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans nicht erhoben. Nach Auskunft der Stadtverwaltung ist jedoch bei Wohngebäuden von einer geringen Leerstandsquote auszugehen.

Tabelle 6: Übersicht Baulücken

Baulandpotential	Anzahl	Fläche
Hauptort	70	6,4 ha
Poppenreuth	10	1,1 ha
Hard	10	1,3 ha
Harlachhammer	2	0,2 ha
Summe	92	9,0 ha

Die Innenentwicklungspotentiale sind in den Themenkarten 1471-1-02 und -03 (siehe Anlage) dargestellt.

Sogenannte Reserveflächen (bisher nicht realisierte Darstellungen) waren als Potentiale im bisher wirksamen Flächennutzungsplan kaum vorhanden. Als derzeitige Potentiale gegenüber des Baulandbedarfes sind daher die vorhandenen Baulücken heranzuziehen.

Um diese Potentiale wiederum zweckmäßig zu erfassen ist zunächst die Verfügbarkeit der Baulücken zu bewerten. Da die Baulücken häufig schon seit Jahren bestehen, wird von einer aktuell geringen Entwicklungsbereitschaft der privaten Grundstückseigentümer ausgegangen. Durch die langfristige Ausrichtung des Flächennutzungsplans für die nächsten 15-20 Jahre, ist dennoch davon auszugehen, dass zukünftig einige der Baulücken entwickelt werden. Somit werden 50% der Baulücken in die Bedarfsberechnung für neue Wohnbauflächen mit einbezogen, was einer Fläche von 4,3 ha entspricht. Einige der Baulücken sind für einzelne Gebäude geeignet, andere hingegen sind großflächig und eignen sich für mehrere Gebäude bzw. größere Mehrfamilienhäuser. Im Jahr 2024 betrug die durchschnittliche Grundstücksgröße (Wohnbaufläche / Anzahl an Wohnungen) rund 458 m². Daraus ergibt sich ein Potenzial von rund 94 Wohneinheiten.

Bei der Gegenüberstellung von Bedarf und Innenentwicklungspotentialen ist die lokale Verteilung der verfügbaren Baulücken bzw. Reserveflächen aus dem Flächennutzungsplan zu berücksichtigen. Auf diesem Wege kann der Planungsflächenkonzeption die konkret zu erwartende Nachfrage gegenübergestellt werden, um räumliche Entwicklungsschwerpunkte herauszuarbeiten. Dabei wird die bauliche Entwicklung in Waldershof auf den Hauptort fokussiert. Darüber hinaus gibt es noch Baulücken in den Ortsteilen Poppenreuth, Hard und Harlachhammer, die sich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans befinden. In den weiteren Ortsteilen bestehen vereinzelt Nachverdichtungspotenziale.

B.4.1.2 Wohnbauflächenbedarf

Die Bedarfsermittlung erfolgt auf der Grundlage von drei maßgeblichen Einflussgrößen. Dem errechneten Bedarf werden dann die Potentiale der Innenentwicklung gegenübergestellt.

Bedarf aus Bevölkerungsentwicklung

Als Grundlage dienen die Vorausberechnungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik. Diese rechnet die Bevölkerungs-Bestandsdaten in Bezug auf Fertilität, Mortalität, Binnen- und Außenwanderung sowie Allokationsquoten fort. Aus diesen Parametern wird der zukünftige Bedarf hinsichtlich der Bevölkerungszahl ermittelt. Die Parameter Geburtenrate (steigendes Alter der Mutter) und Sterblichkeit (steigende Lebenserwartung) sowie Außenwanderung (reduziertes Wanderungssaldo) entwickeln sich in diesem Komponentenmodell anhand realistischer Annahmen weiter.

Die Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Waldershof ist abnehmend, für den Landkreis Tirschenreuth wird auf aktuelleren Grundlagen ebenfalls ein Rückgang der Bevölkerung

prognostiziert. Die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung geht für den Landkreis Tirschenreuth von einem Rückgang von 5,6 % zwischen 2024 und 2043 aus.

Spezifisch für die Stadt Waldershof liegt derzeit eine Vorausberechnung für den Zeitraum 2019 bis 2033 vor.²⁵ Hierbei wird ein Bevölkerungsrückgang von ca. 5,0 % berechnet. Daraus ergibt sich ein jährlicher Rückgang von ca. 0,35 %.

Auflockerungsbedarf

Der Auflockerungsbedarf ergibt sich grundsätzlich aus dem erhöhten Wohnflächenbedarf sowie der Entwicklung der Anzahl und Größe der Haushalte. Da jedoch kein Trend für Waldershof erkennbar ist, dass die durchschnittliche Belegungsdichte zurückgeht, und sich der Ort im ländlichen Raum befindet, wird für die Wohnflächenbedarfsberechnung keine Auflockerung des Wohnungsbestandes angenommen.

Wohnungsbestand

Aus dem Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nicht-Wohngebäuden kann zum einen zusammen mit der Bevölkerungszahl die Haushaltsgröße (Personen pro Haushalt) sowie zum anderen zusammen mit der Gebäudefläche die Wohnfläche pro Kopf abgeleitet werden. Der Ausgangswert des Wohnungsbestandes von 511 Whg. je 1000 EW ist relativ groß, dass heißt die Haushaltsgröße ist mit 1,96 Personen pro Haushalt für den ländlichen Raum gering, im gesamt-bayerischen Vergleich (mit ebenfalls 1,96 im Jahr 2032) allerdings verhältnismäßig.

Unter Zugrundelegung einer Schrumpfung der Bevölkerung von 0,35 % pro Jahr lässt sich für das Zieljahr 2040 folgender Wohnbedarf errechnen:

Tabelle 7: Bedarfsberechnung Wohnbauflächen²⁶

Bevölkerung	Im Jahr 2022: 4.212 Einwohner Im Jahr 2040: 3.941 Einwohner Veränderung 2022 - 2040: -271 Einwohner
Wohnungsbestand	Ausgangswert von 511 Whg. /1.000 EW
Bedarf an Wohnungen	- 145 Wohnungen aus der Bevölkerungsentwicklung - 94 Wohnungen aus den Potentialen der Innenentwicklung
Wohnbaulandbedarf bis 2040:	Rechnerisch kein neuer Wohnbaulandbedarf bis zum Jahr 2040

B.4.1.3 Entwicklung von Wohnbauflächen

Die Flächen für Wohnen in der Stadt Waldershof sind in den letzten 10 Jahren überwiegend konstant geblieben und nur geringfügig gewachsen. Seit Mitte der 90er Jahre wurden keine größeren Wohnbauflächen in der Stadt Waldershof ausgewiesen.

²⁵ Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025, <https://www.statistikdaten.bayern.de>

²⁶ Quelle: Flächenmanagement-Datenbank, Bay. Landesamt für Umwelt; aktualisiert am 14. Juli 2025

Aus der Bevölkerungsprognose ergibt sich, dass bis zum Jahr 2040 voraussichtlich keine weiteren Wohnbauflächen benötigt werden. Verstärkt wird diese Voraussicht durch die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale. Neben Nachverdichtungspotenzialen und Leerständen bieten hier v.a. eine Vielzahl an Baulücken im Hauptort die Möglichkeit, weiteren Wohnraum zu schaffen. Da sich die meisten der Baulücken im Privatbesitz befinden, sollen verstärkt Aktivierungsstrategien angewendet werden, um die Flächenpotenziale nutzbar zu machen. Darüber hinaus plant die Stadt Waldershof, vorhandene Bebauungspläne, die noch nicht oder nur teilweise umgesetzt wurden, hinsichtlich der Möglichkeit und dem Willen zur Umsetzung zu prüfen. Falls eine baldige Aktivierung des ausgewiesenen Baulandes nicht absehbar ist, wird eine Rücknahme der Flächen geprüft. Der Bebauungsplan Stemmenreuth Erweiterung in Poppenreuth aus dem Jahr 1994 wird beispielsweise parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans teilweise aufgehoben, da bis heute nur eines der Baugrundstücke bebaut ist und keine weitere Bebauung absehbar ist.

Bei der Schaffung neuen Wohnraums ist v.a. auf die wandelnden Bedarfe der Bevölkerung einzugehen und entsprechender Wohnraum zu generieren, v.a. barrierefreier und bezahlbarer Wohnraum. Die Stadt Waldershof sieht dafür z.B. Potenzial bei der Entwicklung einer Freifläche hinter dem Pfarrheim St. Sebastian im Hauptort oder dem Gelände des ehem. Gutshof im Ortsteil Poppenreuth. Darüber hinaus möchte die Stadt Waldershof zukünftig Flächen erwerben oder mit Baupflicht versehen, bevor eine verbindliche Bauleitplanung eingeleitet wird, um eine Umsetzung der Planung zu gewährleisten. Dies soll auch bei der vorbereitenden Bauleitplanung bereits berücksichtigt werden (vgl. Leitbild Kapitel B.2.1).

Die Stadt Waldershof plant, entsprechend der Bedarfsberechnung, keine großen neuen Entwicklungsflächen für Wohnen auszuweisen. Lediglich im Ortsteil Poppenreuth soll im Rahmen einer Arrondierung des Ortsrandes eine Entwicklungsfläche ausgewiesen werden, die dem Verbleib der ortsansässigen Bevölkerung und der vorhandenen Infrastruktur dient (vgl. Kapitel B.6).

B.4.2 Wirtschaft und Gewerbe

B.4.2.1 Einzelhandel und Versorgungsfunktion

In wirtschaftsräumlicher Hinsicht ist Waldershof durch die direkte Nähe zu Marktredwitz eng mit dem Oberzentrum verknüpft.

Die Stadt Waldershof ist als Grundzentrum ausgewiesen. Damit ist die Aufgabe verbunden, die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs zu versorgen und so die Grundversorgung sicherzustellen. Im Marktgebiet finden sich daher notwendige Infrastruktureinrichtungen wie Haus- und Fachärzte, Alten- und Pflegeheime, Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten.

Trotz der verstärkten Erdgeschoss-Ladennutzung des Hauptortes ist in den letzten Jahren ein Trend zu beobachten, dass Einzelhändler aus der Innenstadt in die Gewerbegebiete abwandern. Dadurch entsteht in der Innenstadt viel Leerstand. Prägend für die nördlichen Bereiche sind Maschinenbaubetriebe. Die drei vorhandenen Supermärkte haben in Zukunft Erweiterungsmöglichkeiten.

In den weitem Ortsteilen sind keine Lebensmittelmärkte, Bäckereien und Metzgereien vorhanden.

Weitere sogenannte Einzelhandelsmagneten, die eine gewisse Frequenz an Kundschaft generieren (wie beispielsweise ein großflächiges Bekleidungsgeschäft) fehlen in Waldershof.

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Stadt Marktreidwitz verliert Waldershof deutlich an Kaufkraft, da der Einzelhandel als Oberzentrum eine deutlich größere Angebotsvielfalt besitzt. Zielsetzung für den Einzelhandel ist daher die Stärkung vorhandener Versorgungsstrukturen insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen.

B.4.2.2 Beschäftigung

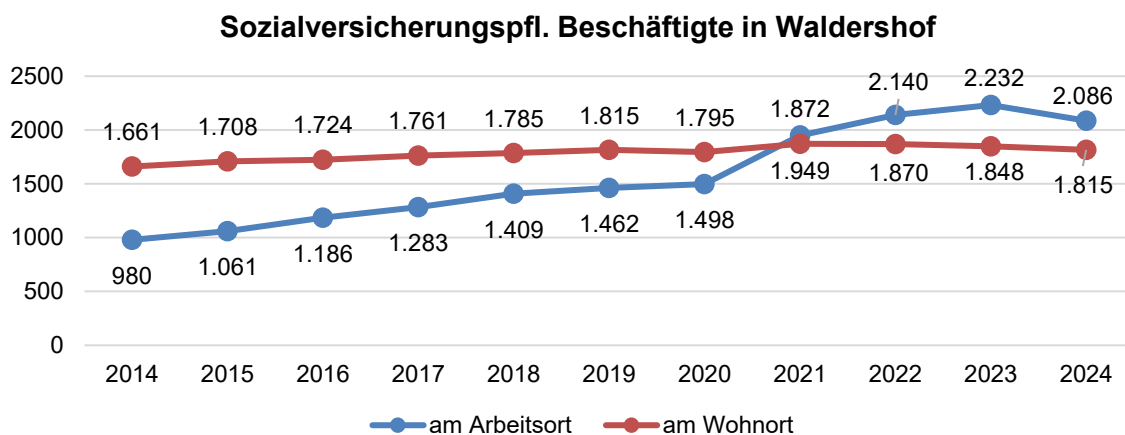


Abb. 31: Sozialversicherungspfl. Beschäftigte 2014 bis 2024²⁷

Zur Einschätzung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs ist, neben der Neuansiedlung von Gewerbebetrieben, die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (svp. Beschäftigten) am Arbeitsort maßgeblich. Diese Kenngröße veranschaulicht die Arbeitsplatzdynamik und lässt Rückschlüsse auf den zukünftigen Bedarf zu.

Mit dem Begriff „Svp. Beschäftigte am Arbeitsort Waldershof“ werden alle Personen erfasst, die einer svp. Beschäftigung in Waldershof nachgehen, unabhängig davon, ob sie in Waldershof wohnen oder nicht. Der Begriff „Svp. Beschäftigte am Wohnort Waldershof“ umfasst alle Personen, die in der Stadt Waldershof wohnen und einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung in der Stadt oder außerhalb nachgehen.

Der Vergleich der Beschäftigtenzahlen am Wohnort mit denen am Arbeitsort kann einen wichtigen Hinweis über die Bedeutung von Waldershof als Wirtschafts- und Gewerbestandort geben. Die Kenngröße Arbeitsplatzzentralität²⁸ stellt dafür einen anschaulichen und vergleichbaren Wert dar, welcher die Attraktivität einer Stadt als Wirtschafts- und Gewerbestandort repräsentiert. Wenn mehr svp. Beschäftigte in einer Gemeinde arbeiten als svp. Beschäftigte

²⁷ Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025, <https://www.statistikdaten.bayern.de>

²⁸ Die Zahl der svp. Beschäftigten am Arbeitsort geteilt durch die Zahl der svp. Beschäftigten am Wohnort

dort wohnen, dann liegt dieser Wert über 1. Arbeiten weniger svp. Beschäftigte in einer Gemeinde als svp. Beschäftigte dort wohnen, dann liegt dieser Wert unter 1.

Im Jahr 2024 stehen in der Stadt Waldershof 2.086 svp. Beschäftigte am Arbeitsort 1.815 svp. Beschäftigten am Wohnort gegenüber. Das heißt, dass mehr svp. Beschäftigte der Einwohner Waldershofs entweder innerhalb des Stadtgebietes oder außerhalb wohnen, in Waldershof arbeiten, als svp. Beschäftigte außerhalb arbeiten. Daraus lässt sich Waldershofs Rolle als Wirtschafts- und Gewerbestandort ablesen.

Im Hinblick auf die Arbeitsplatzzentralität ergibt sich für Waldershof ein Wert von 1,15. Damit liegt Waldershof zwischen dem Durchschnitt des Landkreises (0,93) sowie der Nachbarstadt Marktredwitz (1,6) (Jahr 2024).²⁹

Eine weitere relevante Kenngröße im Bereich der Beschäftigung stellt der Pendlersaldo dar. Er ergibt sich aus der Differenz zwischen Ein- und Auspendlern und zeigt damit an, ob mehr Personen für ihre Arbeit in ein Gebiet oder aus einem Gebiet heraus pendeln.

Eine weitere relevante Kenngröße im Bereich der Beschäftigung stellt der Pendlersaldo dar. Er ergibt sich aus der Differenz zwischen Ein- und Auspendlern und zeigt damit an, ob mehr Personen für ihre Arbeit in ein Gebiet oder aus einem Gebiet heraus pendeln. Der Pendlersaldo für Waldershof lag im Jahr 2023 bei +249 Personen. Das bedeutet, dass etwas mehr nach Waldershof einpendeln als auspendeln. Für den gesamten Landkreis zeigt sich ein anderes Bild. Hier liegt der Pendlersaldo im Jahr 2023 bei -1.699 Personen. Die Rolle der Stadt Marktredwitz mit einem Arbeitsplatzzentralitätswert von 1,6 und einem Pendlersaldo von +4.531 (Jahr 2023) als Wirtschaftszentrum der Region ist im Gegenzug klar erkennen.

B.4.2.3 Arbeitslosigkeit

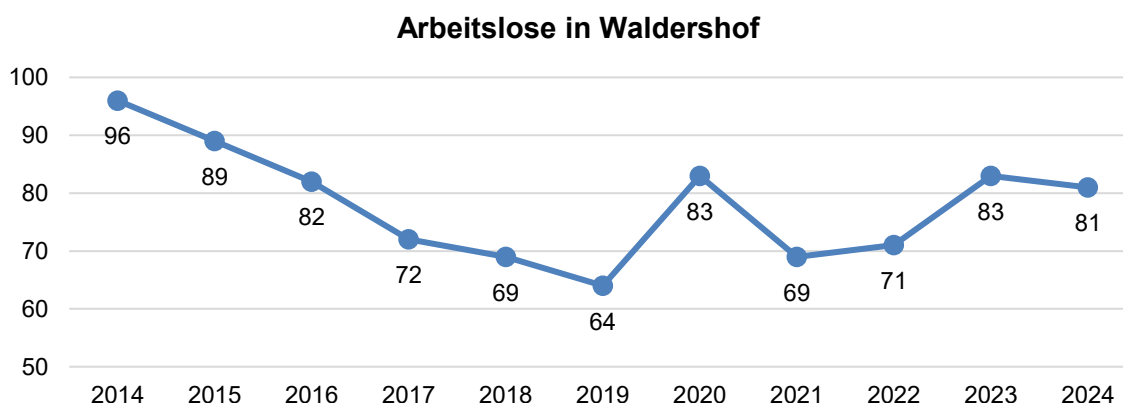


Abb. 32: Arbeitslosenzahlen 2014 bis 2024 Waldershof³⁰

Im Betrachtungszeitraum von 2014 bis 2024 hat sich die Anzahl der Arbeitslosen von 96 auf 81 Personen verringert. Dies bedeutet einen Rückgang um 15 Personen bzw. eine Senkung um circa 15,6 Prozent. Für den gesamten Betrachtungszeitraum deutet die Entwicklung der

²⁹ Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025, <https://www.statistikdaten.bayern.de>

³⁰ Vgl. ebd.

Arbeitslosenzahlen auf eine wechselhafte, vorwiegend jedoch positive wirtschaftliche Entwicklung in Waldershof und Umgebung hin.

Die meisten Beschäftigten (rund 55%) in der Stadt Waldershof arbeiten im Produzierenden Gewerbe. Die weiteren Beschäftigten (rund 45%) arbeiten im Handel, Verkehr, Gastgewerbe oder als Dienstleister. Der primäre Sektor spielt in der Stadt eine untergeordnete Rolle.

Mit den dargestellten Zahlen folgt die Wirtschaft in Waldershof dem globalen Trend der Tertiärisierung der Wirtschaft, d.h. der Verschiebung vom sekundären zum tertiären Sektor. Damit liegt aber der Anteil des III. Sektors in Waldershof weit höher als der des Landkreises Tirschenreuth, unterscheidet sich aber weniger vom bundesdeutschen Durchschnitt. Denn in Gesamtdeutschland macht der tertiäre Sektor mit sogar rund 75 % den größten Wirtschaftszweig aus, gefolgt vom sekundären Sektor mit knapp 24 % (Stand 2023)³¹.

B.4.2.4 Entwicklung von gewerblichen Bauflächen

Die Verfügbarkeit von gewerblichen Bauflächen stellt eine Grundlage für die wirtschaftliche Aktivität und die Schaffung von Arbeitsplätzen in einer Gemeinde dar. In den letzten 10 Jahren ist die Größe der gewerblichen Bauflächen in der Stadt Waldershof um rund 10 ha (ca. 23 %) gewachsen. Die größte gewerbliche Ansammlung befindet sich im Norden des Hauptortes. Waldershof ist durch seine Lage nahe der Stadt Marktredwitz auch wirtschaftlich eng mit der Nachbargemeinde verbunden und es besteht ein dichtes Pendlergeflecht zwischen den beiden Städten. Inzwischen pendeln mehr Menschen nach Waldershof ein als aus, was die Bedeutung der Stadt als Arbeitsstandort hervorhebt. In Hinblick auf die Entwicklung der svp. Beschäftigten am Arbeits- und Wohnort Waldershof sowie die Entwicklung der Arbeitslosenzahlen wird eine positive wirtschaftliche Dynamik für Waldershof ersichtlich. Dadurch wird sich in Zukunft ein weiterer Bedarf an Gewerbeflächen ergeben. Dies spiegelt sich auch im Anstieg der Gewerbeflächen der letzten Jahre wider.

Neben der Neuansiedlung von Gewerbebetrieben sollen besonders bestehende Gewerbebetriebe gesichert werden sowie die Versorgungsfunktion des Grundzentrums von Waldershof im Ortskern erhalten werden. Die Sicherung der Nahversorgung in Wohnortnähe wird zukünftig vor eine Herausforderung gestellt, da die vorhandenen Nahversorger im Zentrum von Waldershof, sich weiter an den Ortsrand verlagern.

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen hängt von zahlreichen unterschiedlichen Einflussfaktoren ab, wie beispielsweise der konjunkturellen Entwicklung, dem wirtschaftssektoralen Strukturwandel und dem gesellschaftlichen Wandel zur Dienstleistungs- bzw. Wissensgesellschaft.

Möglichkeiten der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung liegen vor allem in der Nachnutzung leerstehender Ladenflächen im Ortskern und der Aktivierung von Baulücken und Nachverdichtungspotenzialen in Gewerbegebieten. Die Potenziale zur Innenentwicklung für Gewerbe sind in der Stadt Waldershof jedoch begrenzt, weshalb es notwendig wird, langfristig neue Entwicklungsflächen für Gewerbe auszuweisen. Dabei soll vorrangig ein Angebot für

³¹ Statistisches Bundesamt (Destatis) 2025: Erwerbstätige im Inland nach Wirtschaftssektoren
<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Lange-Reihen/Arbeitsmarkt/lrerw13a.html>
Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
Gemeinde Waldershof
Begründung mit Umweltbericht – Vorentwurf vom 24.07.2025

kleinteilige Dienstleistungen geschaffen und Flächen zur Ansiedlung kleinerer bis mittelgroßer Handwerksbetriebe zur Verfügung zu gestellt werden.

Flächen sollten insbesondere auch zur Verfügung stehen, um negative Auswirkungen auf die Entwicklung der Kommune in wirtschaftlicher Hinsicht zu verhindern und ein gleichmäßiges Wachstum zu ermöglichen. Dazu käme ein Attraktivitätsverlust in Falle eines Fehlens von Erweiterungsflächen und neuen Ansiedlungsflächen.

Im Jahr 2023 wurde die Aufstellung der neuen Gewerbefläche „Gewerbegebiet Lengenfeld“ beschlossen. Dieses wird östlich des Ortsteils Lengenfeld b. Groschlattengrün liegen und Platz für verschiedene Unternehmenserweiterungen und -ansiedlungen bieten. Diese Fläche wird im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans als Entwicklungsfläche behandelt. Darüber hinaus sind keine größeren Neuausweisungen von Gewerbeflächen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans angedacht.

B.4.3 Soziale und technische Infrastruktur

B.4.3.1 Soziale Infrastruktur

Kindertagesstätten und Schulen

In Waldershof gibt es insgesamt drei Kindertageseinrichtungen. Alle befinden sich in freier Trägerschaft. Im Hauptort Waldershof befindet sich das Kinderhaus. Darüber hinaus gibt es im Ortsteil Poppenreuth eine Kindertagesstätte und im Ortsteil Wolfersreuth einen Waldkindergarten.³² Im Stadtgebiet sind gibt es eine Grundschule, die auch eine Ganztagsbetreuung anbietet. Weiterführende Schulen und berufsbildende Schulen finden sich u.a. in den Nachbargemeinden Marktredwitz, Ebnath und Erbdorf.

Die Verteilung von Schulen und Kindergärten im Stadtgebiet ist in der Karte 1471-1F-05 dargestellt. Dabei werden auch die Einzugsbereiche der jeweiligen Einrichtungen mit den entsprechenden städtebaulichen Kennwerten dargestellt.

Grundsätzlich ist die Abdeckung mit Kindertageseinrichtungen bedarfsgerecht. Durch die Verflechtung mit der nahegelegene Stadt Marktredwitz ist ebenso das Angebot von Bildungseinrichtungen und Schulen genügend vorhanden. Wie dem Kapitel A 2.5. entnommen werden kann, wird für Waldershof eine sinkende Bevölkerung prognostiziert. Die Anzahl der unter 18-Jährigen wird dabei jedoch als stabil eingeschätzt. Für Betreuungseinrichtungen bedeutet dies, dass sich ein Bedarf aus veränderten Betreuungsschlüsseln ergeben kann, jedoch nicht aus der Bevölkerungsentwicklung.

Im Ortsteil Poppenreuth wird eine räumliche Trennung des Kindergartens und der Freiwilligen Feuerwehr notwendig und entsprechende Flächenbedarfe für einen Neubau mitberücksichtigt. Darüber hinaus ist kein Neubau, Standortwechsel, keine Schließung, Umstrukturierung o.ä. von Kindergärten und Schulen konkret geplant. Hingegen stellt der Erhalt der vorhandenen Einrichtungen, insbesondere auch in den Ortsteilen, ein wesentliches Ziel der Stadt Waldershof dar.

³² Familien - Stadt Waldershof: <https://www.waldershof.de/familien/>

Medizinische Versorgung und Pflegeeinrichtungen

Im Hauptort von Waldershof finden sich ein Allgemeinmediziner, Zahnmediziner sowie eine Apotheke, die eine medizinische Grundversorgung der Bevölkerung abdecken. Weitere Fachmediziner und ein Krankenhaus der 2. Versorgungsstufe (ca. 500 Betten) findet sich angrenzend in der Stadt Marktredwitz.

Ein Senioren-Servicehaus mit umfassenden Angeboten, v.a. im Bereich der stationären Altenpflege, ist im Hauptort vorhanden. Darüber gibt es Angebote ambulanter Pflegedienste in Waldershof. Weitere Einrichtungen befinden sich in der Stadt Marktredwitz. Im Bereich der Pflege besteht somit zusätzlicher Bedarf. Aufgrund der demographischen Entwicklung sind zusätzlich betreute Wohnformen und Pflegeangebote sowie ein Ausbau der medizinischen Grundversorgung anzustreben. Die Angebote sollten vorwiegend als Teil der Daseinsvorsorge in zentraler Lage mit guter Anbindung und kurzen Wegen errichtet werden, um eine gute Erreichbarkeit für die Zielgruppe zu sichern.

Kirchliche Einrichtungen und Vereine

Im Stadtgebiet Waldershof gibt es sowohl Einrichtungen der katholischen als auch evangelischen Kirche. Die evangelische Kirche und das evangelische Pfarramt sowie die katholische Stadtpfarrkirche, das katholische Pfarrheim, das katholische Pfarramt und die alte Pfarrkirche befinden sich alle im Hauptort von Waldershof. Zusätzlich befindet sich im Ortsteil Poppenreuth eine katholische Kirche.

Der Neubau von kirchlichen Einrichtungen bzw. Einrichtungen für Religionsgemeinschaften, Standortwechsel, Schließungen oder ähnliches sind derzeit nicht geplant.

Es gibt insgesamt 61 Vereine und Verbände, bzw. Abteilungen der Sportvereine, in Waldershof. Sportvereine wie beispielsweise TSV Waldershof e.V. oder SV Poppenreuth e.V., sowie acht freiwillige Feuerwehren (Waldershof, Poppenreuth, Helmbrechts, Lengenfeld, Rodenzenreuth, Schurbach, Walbenreuth, Hohenard) bilden einen Hauptteil des Vereinslebens. Daneben sind Ortsvereine der politischen Parteien, Sozialverbände, Naturschutzvereine, Gartenbau- und weitere Hobbyvereine vertreten.

Die Vereine in Waldershof sollen als wichtige Stütze des sozialen Lebens und Miteinanders erhalten bleiben und gefördert werden. Sie leisten auch einen wesentlichen Beitrag zum öffentlichen Leben in Waldershof, insbesondere die freiwilligen Feuerwehren zum abwehren des Brandschutz und der technischen Hilfeleistung. Die dafür notwendigen Flächen des Gemeinbedarfs werden in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans dargestellt. Im Ortsteil Poppenreuth wird eine räumliche Trennung des Kindergartens und der Freiwilligen Feuerwehr notwendig, die sich aktuell ein Gebäude teilen. Weitere räumliche Entwicklungen der Kirchen und Vereine sind nicht absehbar. Im Vordergrund steht auch hier der Erhalt der vorhandenen Einrichtungen und Angebote.

B.4.3.2 Technische Infrastruktur

Die Abwässer aus dem Stadtgebiet Waldeshof werden zur Stadt Marktredwitz geleitet und im dortigen Klärwerk aufbereitet. Dieses befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Marktredwitz. Der Stadtbauhof Waldershof liegt in der Marktredwitzer Straße, zentral im Hauptort.

Aktuell läuft noch der Bau der Ortsumgehungsstraße der Stadt Waldershof, das eines der größten Entwicklungsprojekte der nächsten Jahre in der Stadt darstellt. Die notwendigen Verkehrsflächen hierzu werden bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

In der Stadt Waldershof besteht darüber hinaus aktuell kein Bedarf für die Neuausweisung von Flächen für die Technische Infrastruktur. Im Sinne der Leitbilder (vgl. Kapitel B.2.4) steht hingegen der Erhalt und die Ertüchtigung der notwendigen Flächen, Anlagen, Leitungen und Wege im Vordergrund.

B.4.4 Innerörtliche Freiflächen und Grünzüge

Die bestehenden Grünflächen und Grünzüge im Stadtgebiet sind auf Grund ihrer vielfältigen Funktionen zu erhalten und gegebenenfalls zu entwickeln. Sie dienen der (Nah-)Erholung der Menschen, bereichern das Ortsbild, fördern eine Verbesserung der luft-hygienischen Situation sowie des Stadtklimas und wirken sich somit auch positiv auf das Wohnumfeld und die Lebensqualität aus.

Naturnah gestaltete Grünflächen, z.B. entlang der Kösse, können auch siedlungsökologisch bedeutsame Lebensräume sein. Daher sind vor allem hier Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchzuführen. Insbesondere die wandelnden klimatischen Voraussetzungen sollen dabei berücksichtigt werden und die Funktion der Grünflächen in Hinblick auf Klimaschutz und Klimaanpassung gestärkt werden (vgl. Leitbilder Kapitel B.2.1).

Der Übergang des Siedlungsraums zur freien Landschaft soll durch eine qualitative Ortsrandeingrünung erfolgen. Dies ist insbesondere bei der Neuausweisung von Flächen zu berücksichtigen.

B.5 Ziele und Maßnahmen für die Entwicklung des Landschaftsraumes

Auf Grundlage der in den Leitbildern formulierten Leitziele werden zu deren Erfüllung, Ziele und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft formuliert und in der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mittels Piktogrammen für Landschaftseinheiten festgesetzt (vgl. B.3.).

B.5.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Generell ist die Erhaltung aller gesetzlich geschützten Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG i.V. m. Art. 23 BayNatSchG, ggf. durch entsprechende Pflege, sicherzustellen. Die Belange des Artenschutzes sind vor bzw. bei Umsetzung der Maßnahmen zu berücksichtigen (vgl. § 44 BNatSchG).

Maßnahmen, durch welche die ökologische Qualität einer Fläche deutlich gesteigert werden kann, können im Rahmen der naturschutzrechtlichen oder bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen herangezogen werden. Sich besonders anbietende Bereiche werden im Flächennutzungsplan als Suchräume für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Darüber hinaus sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auch außerhalb dieser Suchräume umsetzbar, sofern sie sich in eine schlüssige Fachkonzeption integrieren lassen (beispielsweise zur Förderung des Biotopverbundes oder von Zielarten wie Neuntöter, Wachtel oder Rebhuhn).

Die Stadt Waldershof verfügt über ein umfängliches Ökokonto mit umgesetzten, gemeldeten und potentiellen Ausgleichs-/Ökokontoflächen.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist unter den aktuell jeweils geltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen auch im Rahmen von Förderprogrammen möglich (z.B. KULAP, Vertragsnaturschutz etc.).

Erhalt und Entwicklung naturnaher Wälder:

Die Wälder um Waldershof bestehen historisch aus einem hohen Anteil an Nadelhölzern, insbesondere Fichten. Es ist jedoch ein aktiver Prozess des Waldumbaus im Gange, um den Anteil an Laubbäumen wie Buchen und Eichen sowie standortgerechteren Nadelbäumen wie der Weißtanne zu erhöhen. Ziel ist es, stabilere, klimaangepasste und artenreichere Mischwälder zu schaffen. Daher wird man in Zukunft eine zunehmende Vielfalt an Baumarten finden, mit einem steigenden Anteil heimischer und klimaresilienter Baumarten.

In diesen Beständen sollten Altbäume, Totholz und Baumhöhlen als Lebensraum für Insekten, Pilze, Vögel und Fledermäuse erhalten bleiben. Es sind strukturreiche Waldränder mit Saumgesellschaften zu entwickeln.

Schutz und Entwicklung von Feuchtgebieten und Gewässern:

Es sind Fließgewässer zu renaturieren, insbesondere sind Verbauungen zurückzubauen und natürliche Uferstrukturen mit Mäandern und Flachwasserzonen zu schaffen. An allen Gewässern sind ungedüngte und ungespritzte Randstreifen zu entwickeln.

Pflege und Neuanlage von Grünland und extensiv genutzten Flächen:

Der Erhalt von artenreichem Grünland ist anzustreben. Die Förderung von mageren Wiesen, extensiv genutzten Weiden und Brachflächen kommt insbesondere blütenbesuchenden Insekten zugute.

Förderung der Biotopvernetzung:

Es sind Korridore und Trittsteinbiotope vorgesehen, um Lebensräume miteinander zu verbinden und den Artenaustausch zu ermöglichen. Vorhandene Barrieren sind zu entschärfen. Es sind Maßnahmen zur Überwindung von Straßen, der Bahntrasse oder von Siedlungsflächen für Wildtiere erforderlich. Die Vernetzung von Siedlungsbereichen mit der freien Landschaft kann durch die Begrünung von Siedlungsrandbereichen und die Schaffung von Grünzügen verbessert werden.

Maßnahmen für den Natura 2000-Gebietsschutz

Maßnahmen für die Pflege und Entwicklung von Natura 2000-Gebieten werden in der Regel im Rahmen der Aufstellung von Managementplänen in Abstimmung mit den Landeigentümern festgelegt.

B.5.2 Land-, Forstwirtschaft**B.5.2.1 Landwirtschaft**

Hinsichtlich der Landwirtschaft sollte durch eine Inanspruchnahme von Förderprogrammen, vorrangig in Bereichen mit geringer Bodenwertzahl (sog. Randertragsstandorte) oder innerhalb der Wasserschutzgebiete, auf eine extensive Landnutzungsform hingewirkt werden. Maßnahmen der Landschaftspflege, wie z.B. die Pflege von Hecken und Ranken, bieten sich weitergehend an (vgl. hierzu Maßnahmen im vorherigen Kapitel zu „Naturschutz und Landschaftspflege“).

In ackerbaulich genutzten Hanglagen ist auf eine Minderung von Erosionsvorgängen hinzuwirken, um die Fruchtbarkeit der anstehenden Böden zu erhalten; als Maßnahmen dienen hierzu:

- Anlage hangparalleler Strukturen (z.B. Hecke mit parallel verlaufender, vorgelagerter Mulde)
- Bewirtschaftung der Äcker parallel zum Hang
- Belassen von Ernterückständen
- Ansaat von Zwischenfrüchten

B.5.2.2 Forstwirtschaft

Die forstwirtschaftlichen Maßnahmen für Körperschaftswälder sind in der Regel in Forsteinrichtungen verankert. Naturschutzfachliche Zielsetzungen werden durch den Umbau der Nadelforste hin zu stabilen Mischwäldern in der Regel beachtet.

Hinsichtlich der wenigen naturnahen Waldgesellschaften feuchter und trockener Standorte im Stadtgebiet ist auf deren Erhaltung und ungestörte Entwicklung hinzuwirken (vgl. hierzu Maßnahmen im vorherigen Kapitel zu „Naturschutz und Landschaftspflege“).

B.5.3 Wasserwirtschaft

Der Klimawandel hat und wird weiterhin erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser haben. Die Beurteilung dieser Effekte ist komplex, da sie sowohl Hochwasser- als auch Niedrigwasserereignisse betrifft und regional variieren kann. Eine Vergrößerung der überbauten Fläche in Waldershof kann zu einer Verstärkung der Auswirkungen führen. Durch Maßnahmen im Einzugsbereich der Bäche, können jedoch insbesondere bei Starkregenereignissen die Folgen gemildert werden.

Es sind im Landschaftsplan daher folgende Anpassungsstrategien und Maßnahmen vorzusehen:

- **Standortsuche für Bauflächen:** Keine neue Bebauung in Abflussbahnen, Aufstau-bereichen oder Geländesenken.
- **Renaturierung von Auen und Feuchtgebieten:** Diese dienen als natürliche Retenti-onsräume und können große Wassermengen aufnehmen und verzögert abgeben.
- **Entsiegelung von Flächen:** Insbesondere in bebauten Gebieten, um die Versicke-rung zu fördern und den direkten Abfluss in die Kanalisation zu reduzieren.
- **Bau und Modernisierung von Hochwasserschutzanlagen:** Für neue Bauflächen sind Rückhaltebecken vorzusehen. Vorhandene Anlagen müssen an die neuen Ge-gebenheiten angepasst und ausgebaut werden.
- **Neues Regenwassermanagement:** Konzepte wie "blau-grüne Infrastruktur", bei dem Regenwasser lokal versickert oder zur Bewässerung genutzt wird, statt es direkt abzuleiten. Dies fördert auch die Grundwasserneubildung.

B.5.4 Erholung und Landschaft

Die oben, im Kapitel „Naturschutz und Landschaftspflege“ beschriebenen Maßnahmen för-dern den Struktureichtum in der offenen Landschaft, bereichern diese mit naturnahen Land-schaftselementen und erhöhen hierdurch den Wert für die landschaftsgebundene Erholung.

Der Erhaltung und Entwicklung bestehender, der Erholung dienender Grünflächen wird oberste Priorität beigemessen (von besonderer Bedeutung ist hier z.B. der Stadtpark Wal-dershof in Zusammenhang mit dem erweiterten Einzugsgebiet der Kössein)

Neu geplante Bauflächen sind so ausgewiesen, dass ein Zusammenwachsen von Ortschaften vermieden und siedlungsnah landschaftsprägende Strukturen und Elemente erhalten werden können. Bedeutsame Blickbezüge werden nicht verbaut.

Als weitere Maßnahme für das Landschaftsbild sind die geplanten Baugebiete in Richtung der freien Landschaft einzugrünen. Dies ist durch das Symbol der „Ortsrandeingrünung“ in der Planzeichnung dargestellt. Die Darstellung ist nicht parzellenscharf, d.h. sie gibt nicht vor, auf welchem Grundstück die Eingrünung zu erfolgen hat.

In Abhängigkeit von der Art der Bebauung, der Lage sowie standörtlichen Gegebenheiten bieten sich folgende Maßnahmen für eine Ortsrandeingrünung an:

- im Übergang zur freien Landschaft sollten ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze verwendet werden; insbesondere auf die Verwendung von Nadelgehölzen (in Heckenform) ist zu verzichten
- bestehende Gehölze haben gegenüber neu zu pflanzenden Gehölzen den Vorteil, dass nicht Jahre vergehen, bis sie sich raumwirksam entfalten können bzw. bis ihnen eine eingrünende oder abschirmende Funktion zukommt; sie sollten deshalb, sofern möglich, erhalten und in die Planung integriert werden
- regionaltypische Wohngebäude oder -gebiete sollten locker eingegrünt werden, z.B. durch eine naturnahe Gartengestaltung oder ein- bis zweireihige Strauchpflanzungen im Übergang zur freien Landschaft; sofern Flächen im Anschluss an die Wohngrundstücke zur Verfügung stehen, bietet sich gerade im ländlichen Raum auch die Anlage einer Streuobstwiese oder die Pflanzung von Obsthochstämmen an (wobei die Pflege und möglichst auch die Verwertung des Obstes langfristig gesichert sein sollten)
- Gewerbegebiete können in Abhängigkeit von der baulichen Gestaltung und der landschaftlichen Sensibilität einen erhöhten Eingrünungs- oder gar Abschirmungsbedarf nach sich ziehen; hierbei sollten neben mehrreihigen Strauchpflanzungen (3-5-reihig) auch vermehrt großkronige Bäume (mit hoher Pflanzqualität) gepflanzt werden

Wichtig ist insbesondere die Entwicklung der Eingrünung, die durch eine fachgerechte Pflege (inkl. Nachpflanzung nicht erwünschter Ausfälle) sicherzustellen ist.

B.6 Flächenkonzeption und Maßnahmen für die Ortsteile

Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzungen sowie der derzeitigen Situation (Charakteristik der jeweiligen Ortsteile) wird im Folgenden die Plankonzeption konkretisiert und die Bauflächenentwicklung für den Planungshorizont Flächennutzungsplan festgelegt.

Bei der Bewertung von Potentialen ist zudem qualitativ zwischen zukünftiger Entwicklung und Bestandsanpassung zu unterscheiden. Die Entwicklungsflächen im planerischen Außenbereich sind dann zugleich diejenigen Darstellungen, die im Umweltbericht einer Bewertung unterzogen werden. Flächen mit bestehendem Baurecht werden dabei nicht mit einbezogen.

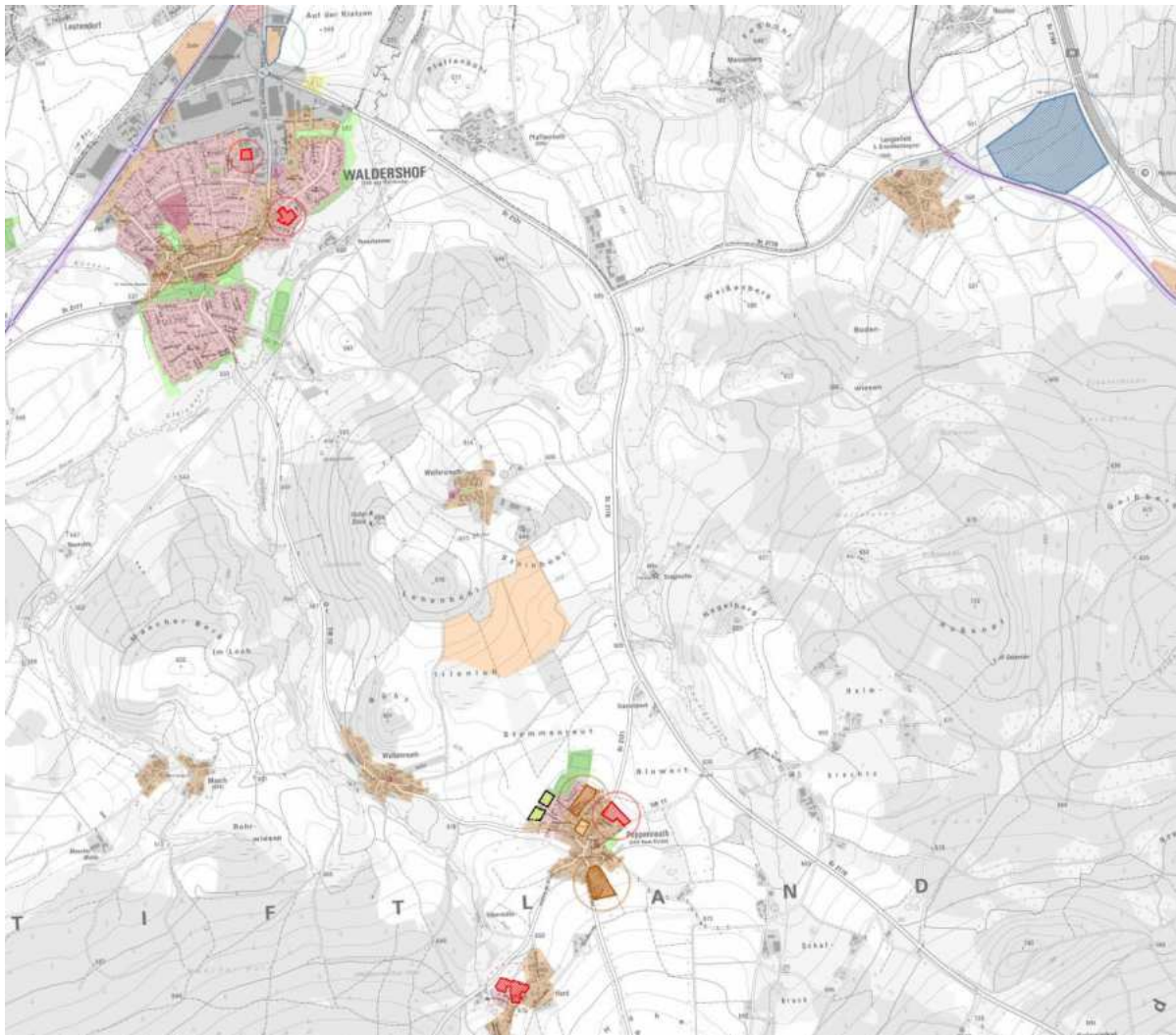


Abb. 33: Entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan

B.6.1 Entwicklungen in den Ortsteilen

Hauptort Waldershof

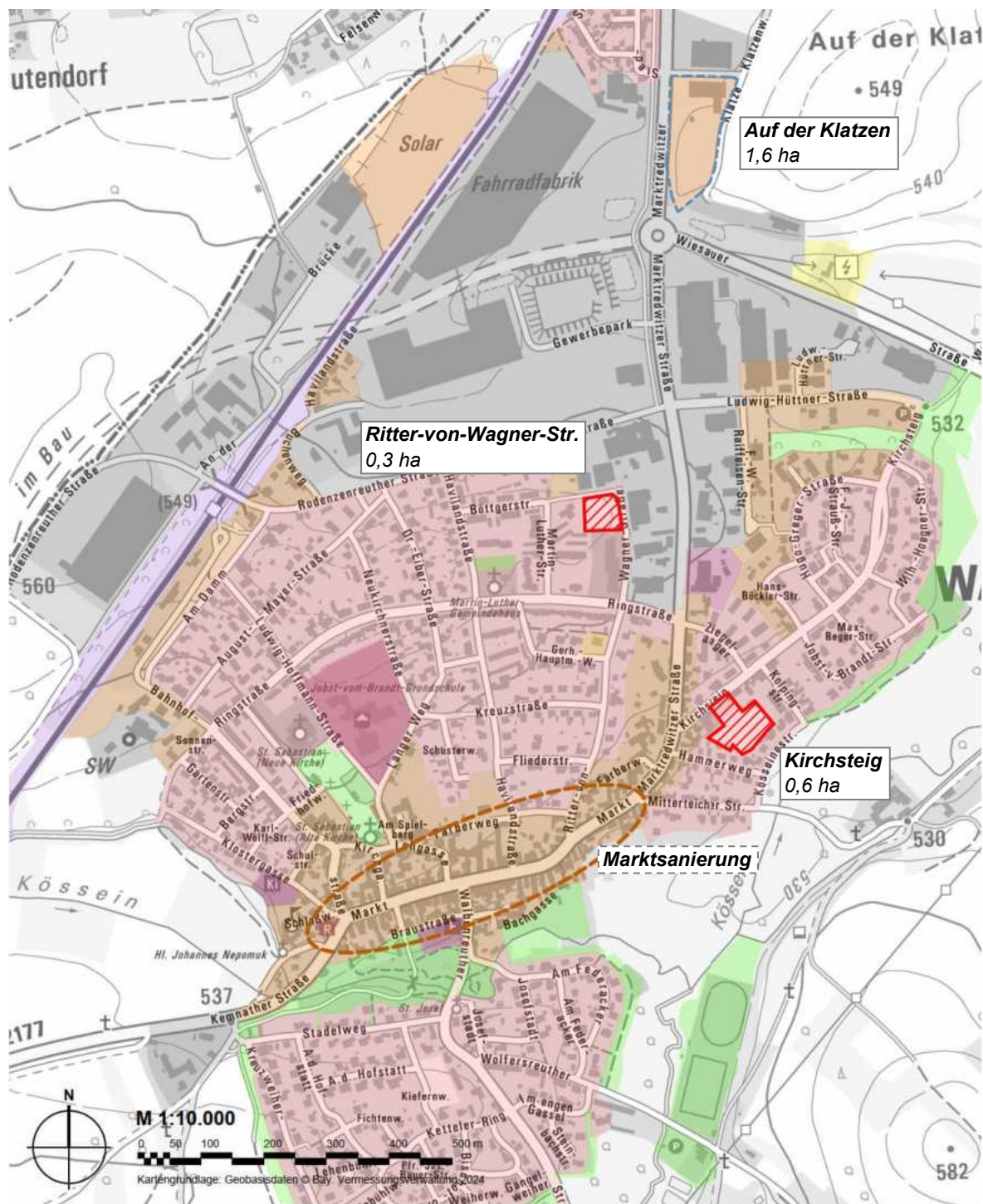


Abb. 34: Entwicklungsmöglichkeiten im Hauptort Waldershof

Der Hauptort Waldershof ist der größte Ortsteil mit allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Durch die naturräumlichen Gegebenheiten (v.a. Auen der Kösseiner und des Walbenbaches) und die Barrierewirkung der Bahnanlagen ist eine bauliche Entwicklung in

den Außenbereich stark eingeschränkt. Zudem befinden sich im Kernort viele Baulücken. Aus diesen Gründen liegt hier die Konzentration auf den Potentialen der Innenentwicklung.

Die Stadt Waldershof fasst für die kommenden Jahre die Sanierung des Marktes ins Auge. Diese soll als Entwicklungsmotor und Impulsgeber für die Ortsmitte und die angrenzenden Quartiere dienen. Auch ist die Umnutzung von Bestandsgebäuden entlang des Marktes zu Wohnzwecken im Gespräch.

Derzeit plant die Stadt Waldershof die Entwicklung einer großen innenliegenden Fläche am Kirchsteig als Wohnbauprojekt, das sich in das umgebende Quartier integriert.

Als Entwicklungspotential wird auch eine günstig gelegene große Baulücke in der Ritter-von-Wagner-Straße aufgenommen. Diese liegt neben dem bestehenden „Senioren-Servicehaus“ und in unmittelbarer Nähe eines Lebensmittelmarktes. Durch die bestehende benachbarte mehrgeschossige Bebauung wäre hier die Schaffung eines Wohnangebotes an Mietwohnungen im Innenbereich möglich.

Durch den geplanten Umzug zweier Lebensmittel-Nahversorger an den vorgesehenen Einzelhandelsstandort „Auf der Klatzen“ werden zudem weitere Potentiale im Gewerbegebiet an der Marktedwitzer Straße freigesetzt. Hierzu liegt allerdings noch kein konkretes Vorhaben vor.

Ortsteil Poppenreuth

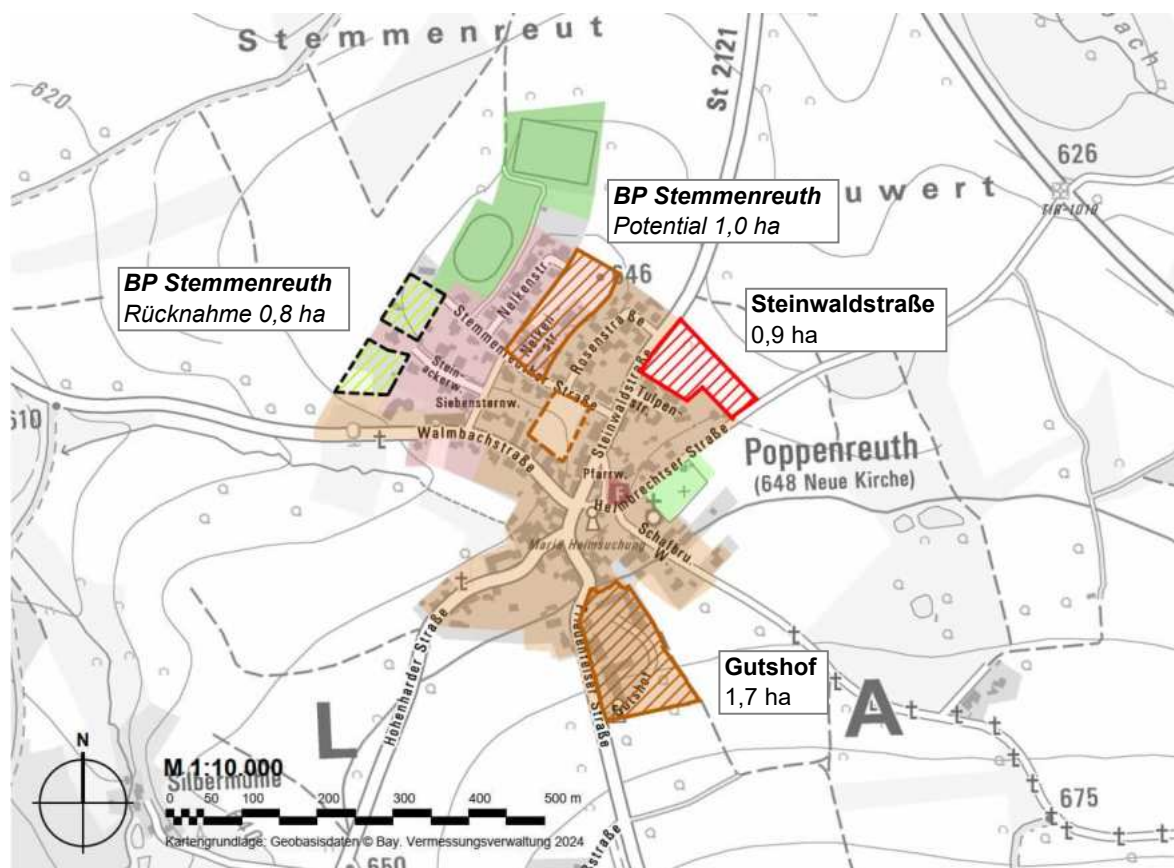


Abb. 35: Entwicklungsmöglichkeiten im Ortsteil Poppenreuth

Der Ortsteil Poppenreuth bildet nach dem Hauptort Waldershof die zweitgrößte Siedlungseinheit und verfügt über einige Einrichtungen der Daseinsvorsorge.

Zwischen Steinwaldstraße und Helmbrechtser Straße wird eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung in geringem Umfang vorgesehen. Hier sollen etwa 15-20 Wohneinheiten zum Verbleib Ortsansässiger und Stärkung der bestehenden Ortsstrukturen (Kindertagesstätte, Vereine) geschaffen werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist in Richtung Nordosten auf eine wirksame Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft zu achten.

Auf dem historischen, teils denkmalgeschützten Gutshof soll als behutsamer Eingriff ein zukunftsweisendes Wohnprojekt entwickelt werden, das ein Angebot an benötigten flexiblen Wohnformen schafft.

Der Bebauungsplan Stemmenreuth ist 1988 in Kraft getreten und wurde im Jahr 1995 um westliche Grundstücke erweitert. Teile des Bebauungsplans wurden seit drei Jahrzehnten keiner Bebauung zugeführt (etwa 0,8 ha). Die Stadt plant eine Aufhebung dieser Teilbereiche. Ein östlicher Teilbereich (etwa 1,0 ha), in dem die vorgesehene Erschließung noch nicht hergestellt wurde, sollen zukünftig aktiviert und fortan als gemischte Baufläche dargestellt werden.

Ortsteil Hard

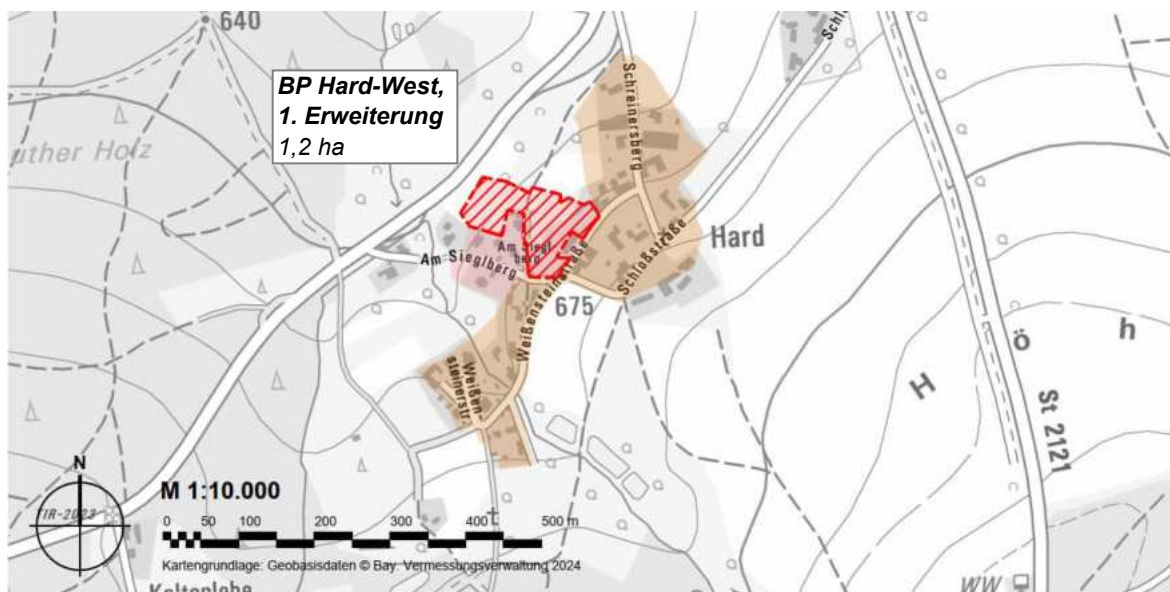


Abb. 36: Potentialfläche im Ortsteil Hard

Im Ortsteil liegt der Bebauungsplan Hard-West, 1. Erweiterung, aus dem Jahr 1999, dessen Geltungsbereich weitgehend unbebaut geblieben ist. Hier ist eine Änderung der Bauleitplanung angestrebt, um entweder eine Aktivierung der Fläche zu bewirken oder um nicht entwickelbare Potentiale freizugeben.

Gewerbe – Ortsteil Lengenfeld

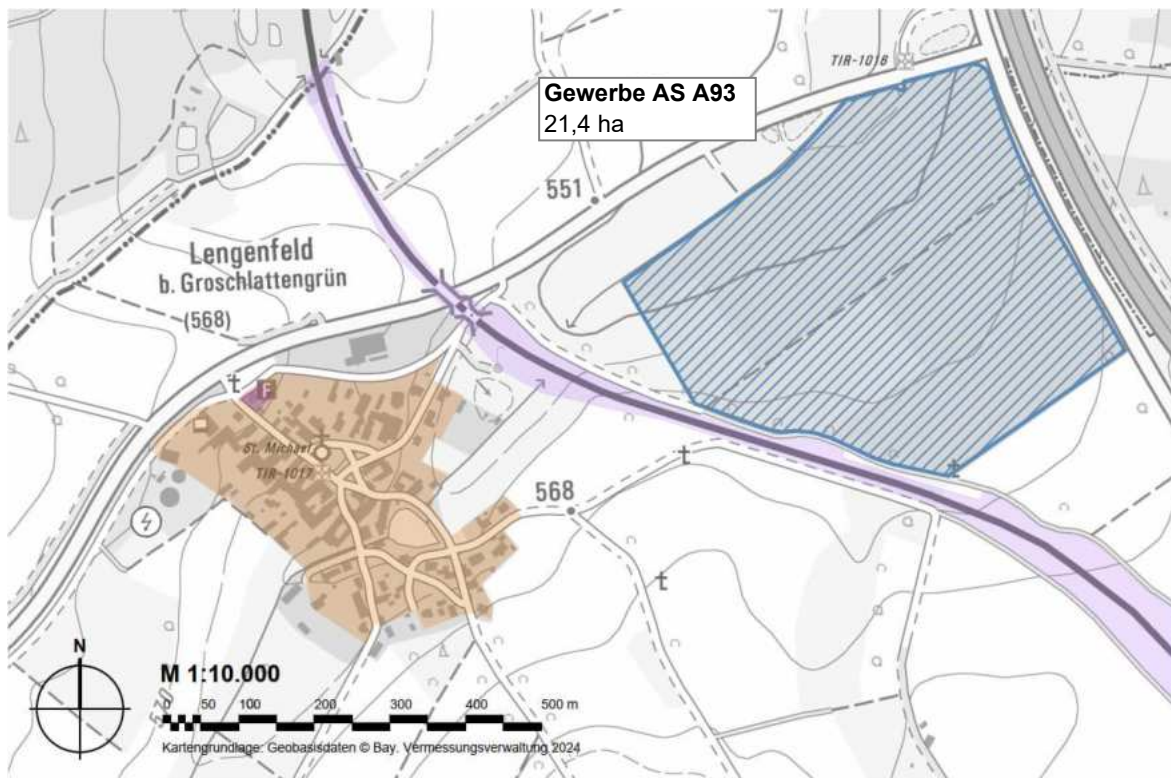


Abb. 37: Gewerbefläche an der Autobahn A93 bei Lengenfeld

Die dargestellte gewerbliche Baufläche liegt verkehrsgünstig mit direkter Anbindung an die BAB A93. Hier soll auf etwa 10 ha ein Lager- und Logistikzentrum für einen ortsansässigen Betrieb (Fahrradhersteller) vorgesehen werden. Die weiteren Flächen (ebenfalls etwa 10 ha) sollen zur Entwicklung kleinteiliger Handwerks- und anderer Gewerbebetriebe genutzt werden.

Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich aufgrund der naturräumlichen Einschränkungen im Hauptort um die einzige geeignete Gewerbe-Entwicklungsfläche im Stadtgebiet.

B.6.2 Fazit

In den kommenden Jahren ist sowohl für die Landkreise Tirschenreuth und Wunsiedel, als auch für die Stadt Waldershof ein Bevölkerungsrückgang zu erwarten. Dies wurde in die Konzeption einbezogen und intensiv im Stadtrat diskutiert.

Die Stadt bekennt sich durch das Leitbild und die Darstellungen des Flächennutzungsplans zu den Grundgedanken der Innenentwicklung. Die Aktivierung von Baulücken und die Weiterentwicklung bestehender Strukturen stehen im Fokus der vorliegenden Plankonzeption. Die bestehende nicht realisierte verbindliche Bauleitplanung wird schrittweise zeitgemäß angepasst. Auch wird bereits die Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung für den Hauptort diskutiert.

Zum Verbleib Ortsansässiger im Stadtgebiet wird in geringem Umfang ein Angebot in Form von Arrondierung geschaffen (Poppenreuth Steinwaldstraße).

Um die Standorte bestehender Betriebe zu sichern und damit sich Waldershof als Arbeitsplatzstandort auch zukünftig dynamisch entwickeln kann, erachtet der Stadtrat den Umfang der dargestellten Gewerbefläche als notwendig und angemessen.

Flächenbilanz

Neue Entwicklungsflächen:		
Flächennutzung		Fläche
Wohnbauflächen	15-20 Whg.	0,9 ha
Gewerbebauflächen		21,4 ha

C Umweltbericht

C.1 Einleitung

C.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Planes

Die Stadt Waldershof plant, ihren seit 1982 rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan neu aufzustellen.

Die Planung dient dazu, eine zukunftsweisende Basis für die städtebauliche und landschaftliche Entwicklung der Stadt unter Maßgabe sich zwischenzeitlich geänderter rechtlicher, demografischer, gesellschaftlicher, wirtschaftlicher und ökologischer Rahmenbedingungen zu schaffen.

In dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sind als Außenentwicklung eine gemischte Baufläche und eine gewerbliche Baufläche dargestellt.

Für eine bauliche Entwicklung werden im folgenden Umfang Flächen vorgesehen:

- 0,9 ha für ein gemischte Baufläche (Poppenreuth)
- 21,4 ha für eine gewerbliche Baufläche (Lengenfeld)

Im vorliegenden Umweltbericht werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes dargestellt.

C.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

C.2.1 Ziele aus Fachgesetzen

Folgende planungsrelevante Ziele aus Fachgesetzen, jeweils in der aktuellen Fassung, sind insbesondere zu beachten:

Fachgesetz	Ziele
Baugesetzbuch (BauGB)	▪ Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ▪ sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden ▪ Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ▪ Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)	▪ Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft ▪ Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft ▪ Besonderer Artenschutz
Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG)	▪ Schutz, Erhaltung und nachhaltige Bewirtschaftung des Waldes
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	▪ Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern durch Vermeidung und Verminderung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	▪ nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens ▪ Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen; Vorsorgetreffen gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden ▪ bei Einwirkungen auf den Boden soweit möglich Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) Bayerisches Wassergesetz (BayWG)	▪ nachhaltige Bewirtschaftung der Gewässer ▪ Berücksichtigung besonderer Anforderungen in Wasserschutzgebieten ▪ Berücksichtigung der Grundsätze der Abwasserbeseitigung (ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser, Einleitung über Regenwasserkanal in Gewässer)

Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
Gemeinde Waldershof

Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)	angemessene Rücksichtnahme der Gemeinden bei ihrer Tätigkeit, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung, auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
--	---

C.2.2 Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzrechts; Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete

Die Gebiete und Objekte sind bereits im Kapitel A.1 „Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben“ aufgeführt, auf das entsprechend verwiesen wird. Zudem sind sie nachrichtlich in die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan übernommen. Sofern und soweit durch die Neuaufstellung der Planung Auswirkungen auf diese Gebiete und Objekte entstehen, z.B. durch die Darstellung geplanter Bauflächen oder von geeigneten Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege, wird dies in den jeweiligen Steckbriefen zu den einzelnen Bauflächen bzw. Kapiteln abgehandelt.

C.2.3 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Die Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Bayern und des Regionalplanes sind bereits im Kapitel A.1.2 „Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben“ aufgeführt, auf das entsprechend verwiesen wird. Sofern und soweit durch die Neuaufstellung der Planung Auswirkungen auf gebietsbezogene Festlegungen entstehen, z.B. durch die Darstellung geplanter Bauflächen oder von geeigneten Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege, wird dies in den jeweiligen Steckbriefen zu den einzelnen Bauflächen bzw. Kapiteln abgehandelt.

C.2.4 Gewässerentwicklungspläne

Innerhalb des Stadtgebietes Waldershofs befinden sich keine Gewässer 1. und 2. Ordnung. Jedoch befinden sich innerhalb des Stadtgebietes zahlreiche Gewässer 3. Ordnung.

Durch das Volksbegehren "Rettet die Bienen" wurde in Bayern 2019 die gesetzliche Verpflichtung zur Einhaltung von Gewässerrandstreifen eingeführt. Art.16 des Bayerischen Naturschutzgesetzes verbietet die acker- und gartenbauliche Nutzung von Uferbereichen natürlicher Gewässer in einer Breite von mindestens 5 m, bei staatlichen Flächen von mindestens 10 m von der Uferlinie (Gewässerrandstreifen). Die Wasserwirtschaftsämter führen bayernweit Kartierungen durch, um die Gewässer einzustufen. Dazu werden die Abschnitte nach einheitlichen Kriterien vor Ort begutachtet.

Die Gewässerstrukturkartierung (GSK) aller nach EG-WRRL berichtspflichtiger, natürlicher Fließgewässer Bayerns – einschließlich der stark veränderten (HMWB) – ist Ende 2014 bis Anfang 2018 erfasst und bewertet worden, gemäß „Gewässerstrukturkartierung von Fließgewässern in Bayern – Erläuterungen zur Erfassung und Bewertung“. Zu jedem 100-m-Abschnitt sind die Geometrie, wichtige Stammdaten, die Bewertung der 7 Hauptparameter und die Bewertung der 2 Teilsysteme (Gewässerbett und Aue) sowie die Gesamtbewertung öffentlich bereitgestellt.

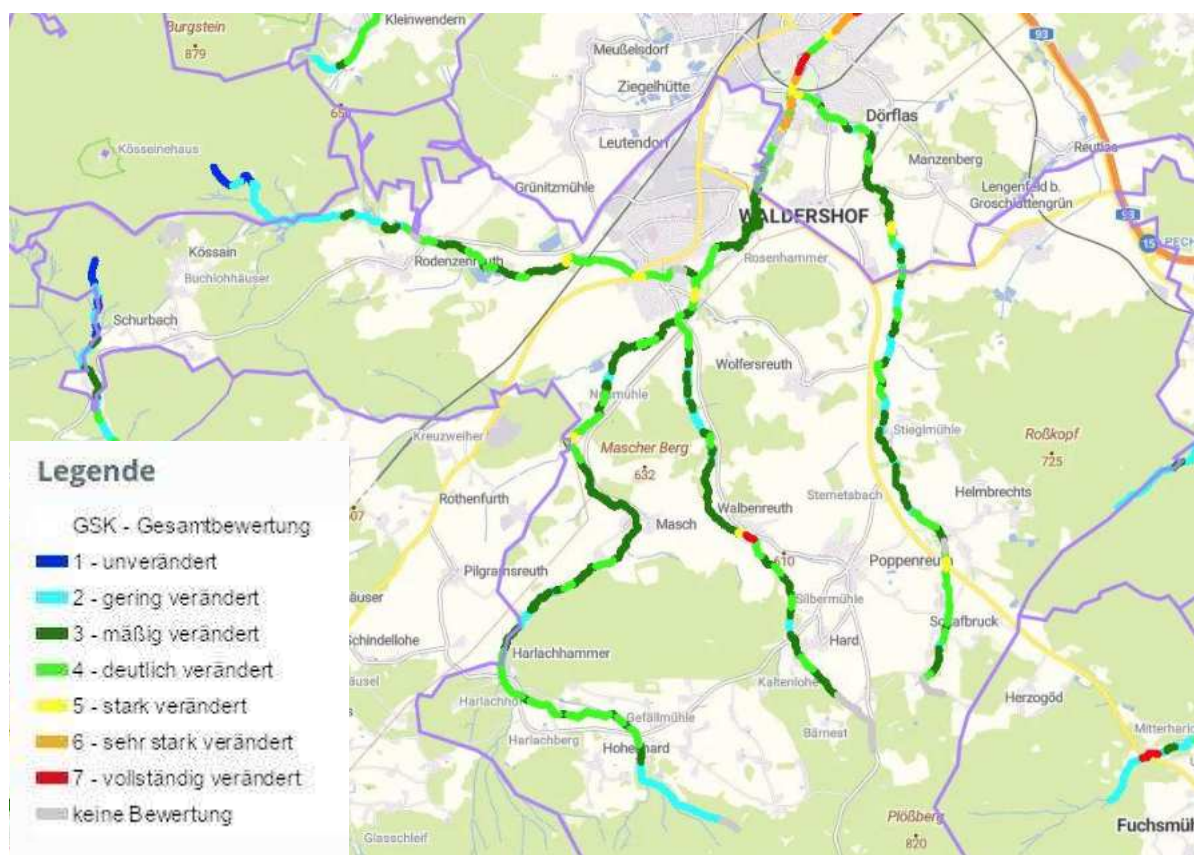


Abb. 38: Auszug aus der Gewässerstrukturkartierung der Fließgewässer Bayerns 2017 (BayernAtlas, 2025)

Entsprechend der Gewässerstrukturkartierung der Fließgewässer Bayerns 2017 befinden sich fast alle Fließgewässerabschnitte in einem Zustand von 4 „deutlich verändert“ oder in einem besseren Zustand. Eine Ausnahme bildet ein 200 m Abschnitt des Walbenbach innerhalb der Ortschaft Walbenreuth.

C.2.5 Hochwasserschutzkonzepte

Übergeordnete Hochwasserschutzkonzepte für konkrete Gewässer liegen für die Stadt Waldershof nicht vor.

Die Folgen des Klimawandels sind jedoch mittlerweile in der Oberpfalz deutlich zu spüren, so auch in der Stadt Waldershof. Zuletzt setzte 2021 ein Starkregenereignis den Kellerwiesenweg in Hohenhard unter Wasser. Solche Wetterextreme werden häufiger und verursachen zum Teil erhebliche Schäden. Durch Struktur- und Landschaftselemente, wie Feldraine, Wallhecken und Geländemulden, können die Auswirkungen solcher Starkregenfälle abgemildert werden. Sie verlangsamen den Wasserabfluss, verringern dadurch die Erosion und bieten Tier- und Pflanzenarten gleichzeitig neuen Lebensraum. Damit neue Struktur- und Landschaftselemente in der Feldflur auch unabhängig von Neuordnungsprojekten geschaffen werden können, bieten die Ämter für Ländliche Entwicklung das Förderinstrument „FlurNatur“ an. In Hohenhard sollen insgesamt acht Maßnahmen umgesetzt werden, welche das Oberflächenwasser abbremsen, umleiten und auf geeigneten Flächen versickern lassen. Entwickelt wurden diese im Rahmen der Initiative boden:ständig des Bayerischen Landwirtschaftsministeriums, um Lösungen für Erosions- und Überflutungsprobleme zu finden.

C.2.6 Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern

Die Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Tirschenreuth sind bereits im Kapitel 0 „Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben“ aufgeführt, auf das entsprechend verwiesen wird.

C.3 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes im Stadtgebiet

C.3.1 Fläche

Das Stadtgebiet hat eine Gesamtfläche von 6.037 ha. Der Großteil des Stadtgebietes ist durch Waldnutzung (50,5 %) und landwirtschaftliche Nutzung geprägt (38,3 %).

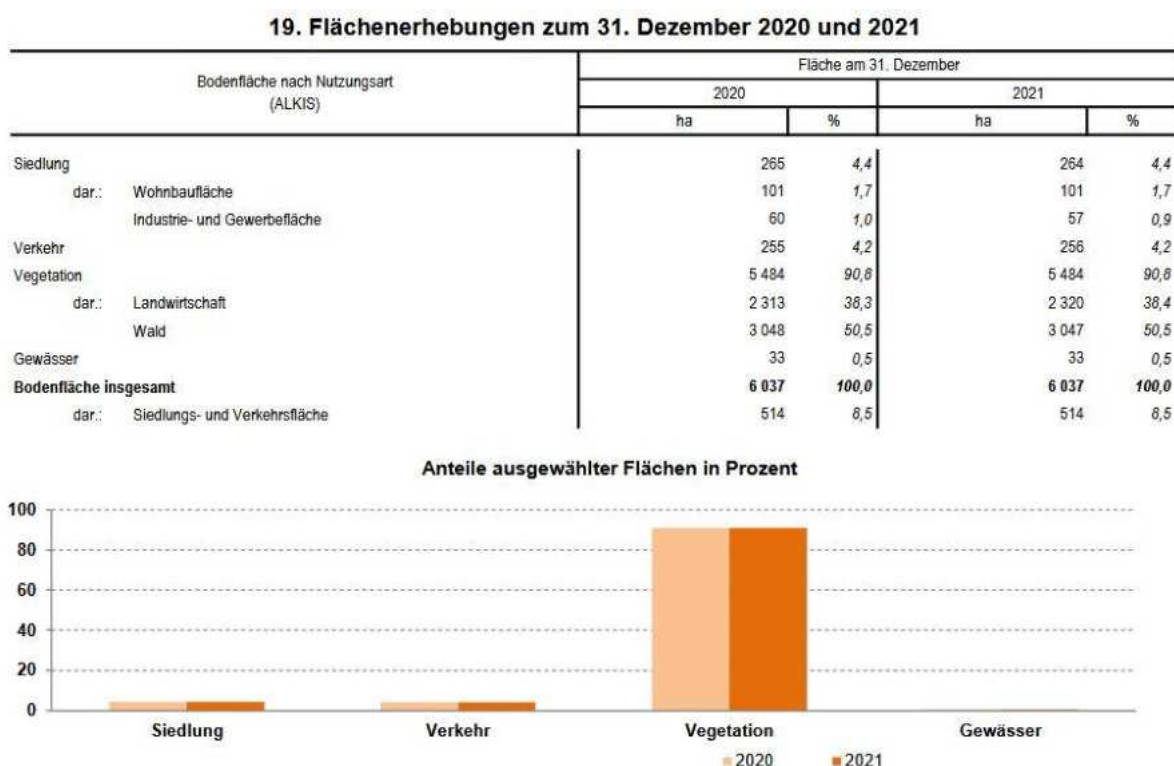


Abb. 39: Flächenerhebung 2020 und 2021; Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, 2022

C.3.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

C.3.2.1 Potentielle natürliche Vegetation

Die potenziell natürliche Vegetation (PNV) bezeichnet den Zustand der Vegetation, der in einem Gebiet unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen vorherrschen würde, wenn der Mensch nicht mehr eingreifen würde und die Vegetation sich bis zu ihrem Endzustand (Klimax) entwickeln könnte. Die PNV stellt eine wichtige Information in Bezug auf Vegetationsentwicklung im Stadtgebiet dar.

Im Stadtgebiet liegen die folgenden potenziell natürlichen Vegetationstypen vor:

- Westliches Stadtgebiet: L3aT typischer Hainsimsen-Tannen-Buchenwald
- Nördlich bis zentral im Stadtgebiet: R1 Beerstrauch-Tannenwald im Komplex mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Torfmoos-Fichtenwald
- Östlich des Hauptortes: L4bT Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald
- Südliches Stadtgebiet: L3dt Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Kiefern- und Birken-Moorwald sowie Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald
- Kleine PNV südliches Stadtgebiet (Platte): L7a Wollreitgras-(Fichten-)Tannen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Waldmeister-(Fichten-)Tannen-Buchenwald; stellenweise mit Torfmoos-Fichtenwald
- Östliches Stadtgebiet: Waldmeister-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald

C.3.2.2 Reale Vegetation

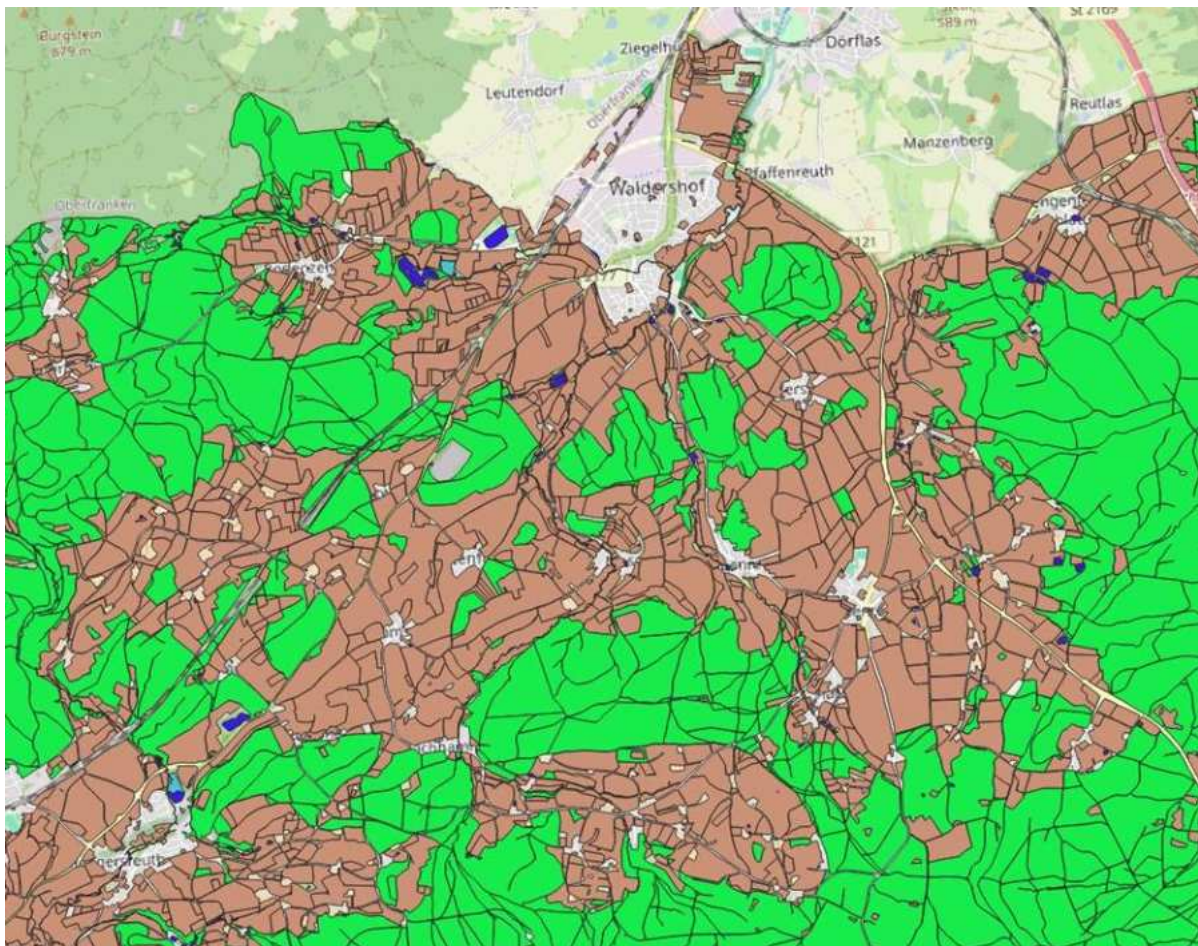


Abb. 40: Auszug aus der tatsächlichen Nutzung mit verschiedenen Ausweisungen der tatsächlichen Nutzung (Bayerische Vermessungsverwaltung, 2025)

In Abhängigkeit von Geologie, Relief, Boden, Wasserhaushalt, Klima und den seit Jahrhunderten andauernden Nutzungseingriffen des Menschen bildete sich die reale Vegetation

heraus (Kulturlandschaft). Sie unterscheidet sich meist erheblich von der potentiellen natürlichen Vegetation.

Unter Betrachtung der tatsächlichen Nutzung (Opendata, bayerische Vermessungsverwaltung, 2025) im Stadtgebiet zeigt sich, dass im Stadtgebiet Waldershof vorwiegend die Nutzungstypen Wald und landwirtschaftliche Nutzung vorliegen. Von besonderer Bedeutung sind ebenfalls alle Fließ- und Stillgewässer im Stadtgebiet.

Für die Bewertung der Strukturen bzw. Biotoptypen hinsichtlich Arten- und Biotopschutz werden die Kriterien Seltenheit, Empfindlichkeit, Arten- und Strukturreichtum und Biotopvernetzungsfunktion herangezogen.

Im Einzelnen konnten bei den Geländeaufnahmen insbesondere folgende Biotoptypen und Vegetationsstrukturen unterschieden werden, beginnend mit den Biotoptypen land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen.

Acker

Die landwirtschaftliche Nutzung im Stadtgebiet bildet einen großen Teil der Landnutzung, da das Stadtgebiet generell als landwirtschaftlich geprägt eingeschätzt werden. Angebaut werden insbesondere Getreide und Pflanzen zur Grünernte. Durch die meist intensive Nutzung sind die Äcker weitgehend arm bzw. frei von wertgebender Segetalflora. Detaillierte Erhebungen hierzu liegen jedoch nicht vor.

Im Stadtgebiet werden aktuell ca. 38,3 % der Gesamtfläche landwirtschaftlich genutzt.

Die landwirtschaftliche Nutzung findet vor allem in den tieferen Lagen sowie in den Hangflächen als Übergangsflächen zu höher befindlichen Flächen statt.



Abb. 41: Beispiel für die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung im Stadtgebiet (TBM, 2024)

Grünland

Grünlandflächen befinden sich ebenfalls vorwiegend in den tieferen Bereichen des Stadtgebietes, meist im Umfeld von kleineren und vor allem von größeren Fließgewässern. Die hier befindlichen Grünlandflächen dienen vorwiegend dem Hochwasserschutz (Flutwiesen).



Abb. 42: Grünlandnutzung östlich des Hauptortes Waldershof (Flutwiesen entlang der Kösse)

Wälder

Historisch gesehen waren die Wälder im Steinwald, wie in vielen Teilen Bayerns, stark von Nadelhölzern, insbesondere der Fichte, dominiert. Dies war oft eine Folge forstwirtschaftlicher Praxis, die auf schnelles Holzwachstum und die Nachfrage nach Bau- und Industrieholz ausgerichtet war.

Gut 50,5 % des Stadtgebietes werden forstwirtschaftlich genutzt bzw. sind als Wald ausgebildet (Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 2021). Im Vergleich die deutschlandweite Waldfläche umfasst ca. 32 %, bzw. in Bayern ca. 35 %. Somit besitzt Waldershof einen verhältnismäßig großen Anteil an Waldflächen. Die großflächigen, zusammenhängenden Waldflächen befinden sich vorwiegend in den Randbereichen des Stadtgebietes auf höheren Lagen. Darüber hinaus finden sich noch eine Vielzahl von Kleinwaldstrukturen über das gesamte Stadtgebiet verteilt.

Es gibt einen deutlichen Trend zum Waldumbau hin zu widerstandsfähigeren, artenreicheren und klimaresilienteren Mischwäldern. Dieser Umbau ist angesichts der Auswirkungen des Klimawandels (Trockenheit, Stürme, Borkenkäferbefall) dringend notwendig. Die Fichte hat in den letzten Jahren, insbesondere nach den Dürrejahre und Borkenkäferkalamitäten, erhebliche Flächenverluste erlitten.

Feldhecken und -gehölze (einschließlich Ufergehölze), Gebüsche

Die Gehölzbiotope des Offenlandes stellen den Biotopschwerpunkt im Stadtgebiet dar und sind daher – auch in Verbindung mit extensiven Landbewirtschaftungsformen und Saumstrukturen – von besonderer Bedeutung für den Artenschutz.

Entlang der vorhandenen Gewässer im Stadtgebiet sind die Uferbegleitgehölze großflächig vorhanden und in einem guten Zustand.

Leider befinden sich innerhalb der stark landwirtschaftlich genutzten Bereiche im Stadtgebiet nur noch wenige Heckenstrukturen/Feldhecken.

Feldhecken zwischen großen Ackerschlägen führen zu einer erheblichen Reduktion von Erosion, der Förderung von Nützlingen, einem besseren Mikroklima, einer Erhöhung der Artenvielfalt und sie dienen zahlreichen Arten als Trittsteinbiotop.



Abb. 43: ausgeprägte Ufergehölze im Umfeld der Kössein, östlich des Hauptortes Waldershof (TBM, 2024)

Einzelbäume, Baumreihen

Einzelbäume und Baumreihen finden sich vereinzelt über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Die Gehölzarten sind dabei sehr verschieden. Entlang der Gewässer in den tieferen Lagen finden sich eher wasserangepasste Arten (z.B. Weiden, Eschen). Im restlichen Stadtgebiet finden sich eher typische heimische Arten (z.B. Eichen, Ahorn, Hainbuche, Linde).

Besonders alte oder markante Bäumen werden innerhalb der Ortschaften erhalten und ihrem Wuchs unterstützt.

Darüber hinaus sind zahlreiche Wegeverbindungen im Stadtgebiet bereits mittels Alleepflanzungen etabliert oder werden durch Neupflanzungen ergänzt. Der Vorhandene Bestand an Einzelbäumen und Baumgruppen ist im Stadtgebiet als sehr hochwertig anzusehen.



Abb. 44: Erhalt und Schutz wertgebender Gehölze innerhalb der Ortschaft Lengenfeld im Zuge der Dorfsanierung

Streuobstbestände

Streuobstwiesen zählen bei entsprechender Pflege und Ausprägung zu den artenreichsten Lebensräumen. Im Stadtgebiet nehmen sie nur einen sehr kleinflächigen Anteil ein, überwiegend vorkommend in Form kleiner Obstgärten im Siedlungsbereich sowie an landwirtschaftlichen Gehöften im Außenbereich. Wirklich große Streuobstbestände gibt es in Waldershof nicht.

Fließgewässer

Als Gewässerstruktur werden morphologische Eigenschaften beschrieben, die ein Fließgewässer (Gewässerbett und Aue) oder Stillgewässer (Seebecken und Ufer mit Gewässerumfeld) kennzeichnen. Bei Fließgewässern sind das insbesondere Lauform (gestreckt, gewunden, verzweigt), Tiefenvariation (Kolke, Furten, Bänke etc.), Sohlsubstrat sowie Ausprägung der Uferbereiche. Diese bestimmen entscheidend die Lebensbedingungen von Tieren und Pflanzen in und an den Gewässern.

Die Kösse bildet das größte Fließgewässer im Stadtgebiet und ist ebenfalls das Gewässer, in das die meisten Gewässer 3. Ordnung im Stadtgebiet münden (z.B. Steinbach oder Walbenbach). Die Kösse ist gut in die Landschaft im Stadtgebiet eingebunden und besitzt eine gute Struktur (wenige Begradigungen, mäandrierend, gute Ufervegetation, ausreichend Platz).

Die weiteren größeren Seitenbäche im Stadtgebiet besitzen ebenfalls eine gute Struktur und einen guten Aufbau. Innerhalb der Siedlungsgebiete befinden sich abschnittsweise begradigte oder verrohrte Bereiche, die eine schlechtere Struktur aufweisen.

Stillgewässer

Im Stadtgebiet befinden sich keine größeren natürlichen Stillgewässer. Im Zuge von Abbautätigkeiten entstanden Abbau-Seen. Darüber hinaus befinden sich weitere kleinere Stillgewässer im Stadtgebiet.

Röhrichte, Großseggenriede und Hochstaudenfluren

Diese Biotoptypen finden sich nur im Umfeld der zuvor genannten Stillgewässern sowie Gräben, Bächen oder teilweise innerhalb von wasserbeeinflussten Geländesenkungen im Stadtgebiet.

C.3.2.3 Wertgebende Tierarten

Im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes erfolgten keine systematischen Erhebungen bezüglich der (wertgebenden) Fauna im Stadtgebiet. Die Bewertung beschränkt sich daher auf die Auswertung vorhandener und zur Verfügung stehender Daten. Die Angaben erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Anhang II - Arten der FFH-Richtlinie

Für folgende Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie wurde:

Das FFH-Gebiet „Basaltkuppen in der Nördlichen Oberpfalz“ (4 Teilabschnitte im Gemeindegebiet) ausgewiesen:

- Gruppe Falter: Skabiosen-Schneefalter (*Euphydryas aurinia*)

Das FFH-Gebiet „Grenzbach und Heinbach im Steinwald“ ausgewiesen:

- Gruppe Säugetiere: Biber (*Castor fiber*)
- Gruppe Fische: Koppe (*Cottus gobio*)
- Gruppe Wirbellose: Flussperlmuschel (*Margaritifera margaritifera*)

Inwiefern die einzelnen Arten im Stadtgebiet vorkommen, ist derzeit nicht bekannt. Jedoch handelt es sich bei den ausgewiesenen FFH-Gebieten nur um Kleinstflächen oder um kleine Anteile von FFH-Gebieten die geringfügig in das Stadtgebiet von Waldershof reichen.

Weitere wertgebende Tierarten

Neben den o.g. Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie liegt der Fokus vor allem auf den Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und den europäischen Vogelarten i. S. v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie. Arten der Roten Liste oder landkreisbedeutsame Arten sind ebenfalls relevant.

Unter Abfrage der Arteninformation des LfU für den Landkreis Tirschenreuth sind folgende Arten und Artgruppen im Landkreis und somit auch in der Stadt Waldershof von besonderer Relevanz.

Tabelle 88: Auflistung aller potenziell relevanter Arten im Stadtgebiet (LfU, 2025)

Artengruppe	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Säugetiere	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus
Säugetiere	Castor fiber	Europäischer Biber
Säugetiere	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus
Säugetiere	Felis silvestris	Wildkatze

Säugetiere	Lutra lutra	Fischotter
Säugetiere	Muscardinus avellanarius	Haselmaus
Säugetiere	Myotis bechsteinii	Bechsteinfledermaus
Säugetiere	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus
Säugetiere	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus
Säugetiere	Myotis myotis	Großes Mausohr
Säugetiere	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus
Säugetiere	Myotis nattereri	Fransenfledermaus
Säugetiere	Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler
Säugetiere	Nyctalus noctula	Großer Abendsegler
Säugetiere	Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus
Säugetiere	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus
Säugetiere	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus
Säugetiere	Plecotus auritus	Braunes Langohr
Säugetiere	Vespertilio murinus	Zweifarbfladermaus
Vögel	Acanthis cabaret	Alpenbirkenzeisig
Vögel	Accipiter gentilis	Habicht
Vögel	Accipiter nisus	Sperber
Vögel	Acrocephalus arundinaceus	Drosselrohrsänger
Vögel	Acrocephalus schoenobaenus	Schilfrohrsänger
Vögel	Acrocephalus scirpaceus	Teichrohrsänger
Vögel	Actitis hypoleucos	Flussuferläufer
Vögel	Aegolius funereus	Raufußkauz
Vögel	Alauda arvensis	Feldlerche
Vögel	Alcedo atthis	Eisvogel
Vögel	Anas acuta	Spiessente
Vögel	Anas crecca	Krickente
Vögel	Anas platyrhynchos	Stockente
Vögel	Anser albifrons	Blässgans
Vögel	Anser anser	Gaugans
Vögel	Anser fabalis/serrirostris	Saatgans
Vögel	Anthus pratensis	Wiesenpieper
Vögel	Anthus trivialis	Baumpieper
Vögel	Apus apus	Mauersegler
Vögel	Ardea cinerea	Graureiher
Vögel	Asio otus	Waldohreule
Vögel	Aythya ferina	Tafelente
Vögel	Botaurus stellaris	Rohrdommel
Vögel	Bubo bubo	Uhu
Vögel	Bucephala clangula	Schellente
Vögel	Buteo buteo	Mäusebussard
Vögel	Calidris pugnax	Kampfläufer
Vögel	Carduelis carduelis	Stieglitz
Vögel	Charadrius dubius	Flussregenpfeifer
Vögel	Chlidonias niger	Trauerseeschwalbe

Vögel	Chroicocephalus ridibundus	Lachmöwe
Vögel	Ciconia ciconia	Weißstorch
Vögel	Ciconia nigra	Schwarzstorch
Vögel	Cinclus cinclus	Wasseramsel
Vögel	Circus aeruginosus	Rohrweihe
Vögel	Circus cyaneus	Kornweihe
Vögel	Coloeus monedula	Dohle
Vögel	Columba oenas	Hohltaube
Vögel	Crex crex	Wachtelkönig
Vögel	Cuculus canorus	Kuckuck
Vögel	Curruca communis	Dorngrasmücke
Vögel	Curruca curruca	Klappergrasmücke
Vögel	Cygnus cygnus	Singschwan
Vögel	Cygnus olor	Höckerschwan
Vögel	Delichon urbicum	Mehlschwalbe
Vögel	Dryobates minor	Kleinspecht
Vögel	Dryocopus martius	Schwarzspecht
Vögel	Egretta alba	Silberreiher
Vögel	Emberiza citrinella	Goldammer
Vögel	Falco peregrinus	Wanderfalke
Vögel	Falco subbuteo	Baumfalke
Vögel	Falco tinnunculus	Turmfalke
Vögel	Ficedula hypoleuca	Trauerschnäpper
Vögel	Fringilla montifringilla	Bergfink
Vögel	Fulica atra	Blässhuhn
Vögel	Gallinago gallinago	Bekassine
Vögel	Gallinula chloropus	Teichhuhn
Vögel	Glaucidium passerinum	Sperlingskauz
Vögel	Grus grus	Kranich
Vögel	Haliaeetus albicilla	Seeadler
Vögel	Hippolais icterina	Gelbspötter
Vögel	Hirundo rustica	Rauchschwalbe
Vögel	Ixobrychus minutus	Zwergdommel
Vögel	Jynx torquilla	Wendehals
Vögel	Lanius collurio	Neuntöter
Vögel	Lanius excubitor	Raubwürger
Vögel	Larus cachinnans	Steppenmöwe
Vögel	Linaria cannabina	Bluthänfling
Vögel	Locustella fluviatilis	Schlagschwirl
Vögel	Locustella luscinioides	Rohrschwirl
Vögel	Locustella naevia	Feldschwirl
Vögel	Lullula arborea	Heidelerche
Vögel	Luscinia megarhynchos	Nachtigall
Vögel	Luscinia svecica	Blaukehlchen
Vögel	Mareca strepera	Schnatterente

Vögel	Mergus merganser	Gänsesäger
Vögel	Milvus migrans	Schwarzmilan
Vögel	Milvus milvus	Rotmilan
Vögel	Motacilla flava	Schafstelze
Vögel	Oenanthe oenanthe	Steinschmätzer
Vögel	Oriolus oriolus	Pirol
Vögel	Pandion haliaetus	Fischadler
Vögel	Passer domesticus	Haussperling
Vögel	Passer montanus	Feldsperling
Vögel	Perdix perdix	Rebhuhn
Vögel	Pernis apivorus	Wespenbussard
Vögel	Phalacrocorax carbo	Kormoran
Vögel	Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz
Vögel	Phylloscopus sibilatrix	Waldlaubsänger
Vögel	Picus canus	Grauspecht
Vögel	Picus viridis	Grünspecht
Vögel	Pluvialis apricaria	Goldregenpfeifer
Vögel	Podiceps cristatus	Haubentaucher
Vögel	Porzana porzana	Tüpfelsumpfhuhn
Vögel	Rallus aquaticus	Wasserralle
Vögel	Remiz pendulinus	Beutelmeise
Vögel	Saxicola rubetra	Braunkehlchen
Vögel	Saxicola rubicola	Schwarzkehlchen
Vögel	Scolopax rusticola	Waldschnepfe
Vögel	Spatula clypeata	Löffelente
Vögel	Spatula querquedula	Knäkente
Vögel	Spinus spinus	Erlenzeisig
Vögel	Streptopelia turtur	Turteltaube
Vögel	Strix aluco	Waldkauz
Vögel	Strix uralensis	Habichtskauz
Vögel	Sturnus vulgaris	Star
Vögel	Tachybaptus ruficollis	Zwergtaucher
Vögel	Tetrao urogallus	Auerhuhn
Vögel	Tetrastes bonasia	Haselhuhn
Vögel	Tringa glareola	Bruchwasserläufer
Vögel	Tringa ochropus	Waldwasserläufer
Vögel	Turdus iliacus	Rotdrossel
Vögel	Turdus torquatus	Ringdrossel
Vögel	Vanellus vanellus	Kiebitz
Kriechtiere	Coronella austriaca	Schlingnatter
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse
Lurche	Bombina variegata	Gelbbauchunke
Lurche	Bufo viridis	Wechselkröte
Lurche	Epidalea calamita	Kreuzkröte
Lurche	Hyla arborea	Europäischer Laubfrosch

Lurche	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte
Lurche	Pelophylax lessonae	Kleiner Wasserfrosch
Lurche	Rana arvalis	Moorfrosch
Lurche	Triturus cristatus	Nördlicher Kammolch
Libellen	Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer
Libellen	Ophiogomphus cecilia	Grüne Flußjungfer
		Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer
Käfer	Graphoderus bilineatus	Großer Feuerfalter
Schmetterlinge	Lycaena dispar	Thymian-Ameisenbläuling
Schmetterlinge	Phengaris arion	Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling
		Nachtkerzenschwärmer
Schmetterlinge	Phengaris nausithous	Gemeine Flussmuschel
Schmetterlinge	Proserpinus proserpina	Braungrüner Streifenfarn
Weichtiere	Unio crassus agg.	
Gefäßpflanzen	Asplenium adulterinum	

C.3.3 Boden

Im Stadtgebiet von Waldershof treffen verschiedene Geologische Einheiten aufeinander. Eher nördlich verortet im Stadtgebiet sind die Einheiten „Kambrium: Phyllit-Fazies“ sowie „Leukokrater Gneis“. Letztere besteht vorwiegend aus Granitstein. Mittel- bis grobkörniger Granit findet sich auch im Osten sowie fein- bis mittelkörniger Granit im Süden des Stadtgebietes. Darüber hinaus findet sich im Süden die geologische Einheit „Frauenbach- und Phycodenschichten: Phyllit-Fazies“ mit u.a. Ton- bis Schluffstein sowie Sand- und Geröllsandstein und im Osten die Geologische Einheit „Basalt“.

Der Westen von Waldershof wird geprägt von „Kalk- und Dolomitmarmor“ sowie Ton, Sand und Kies. Darüber hinaus schneiden noch „Glimmerschiefer-Fazies“ und „Zweiglimmergranit“ das Stadtgebiet.

An der Stadtgrenze zum gemeindefreien Gebiet „Tröstauer Forst-Ost“ liegt der Granitsteinbruch Pfalzbrunnen.

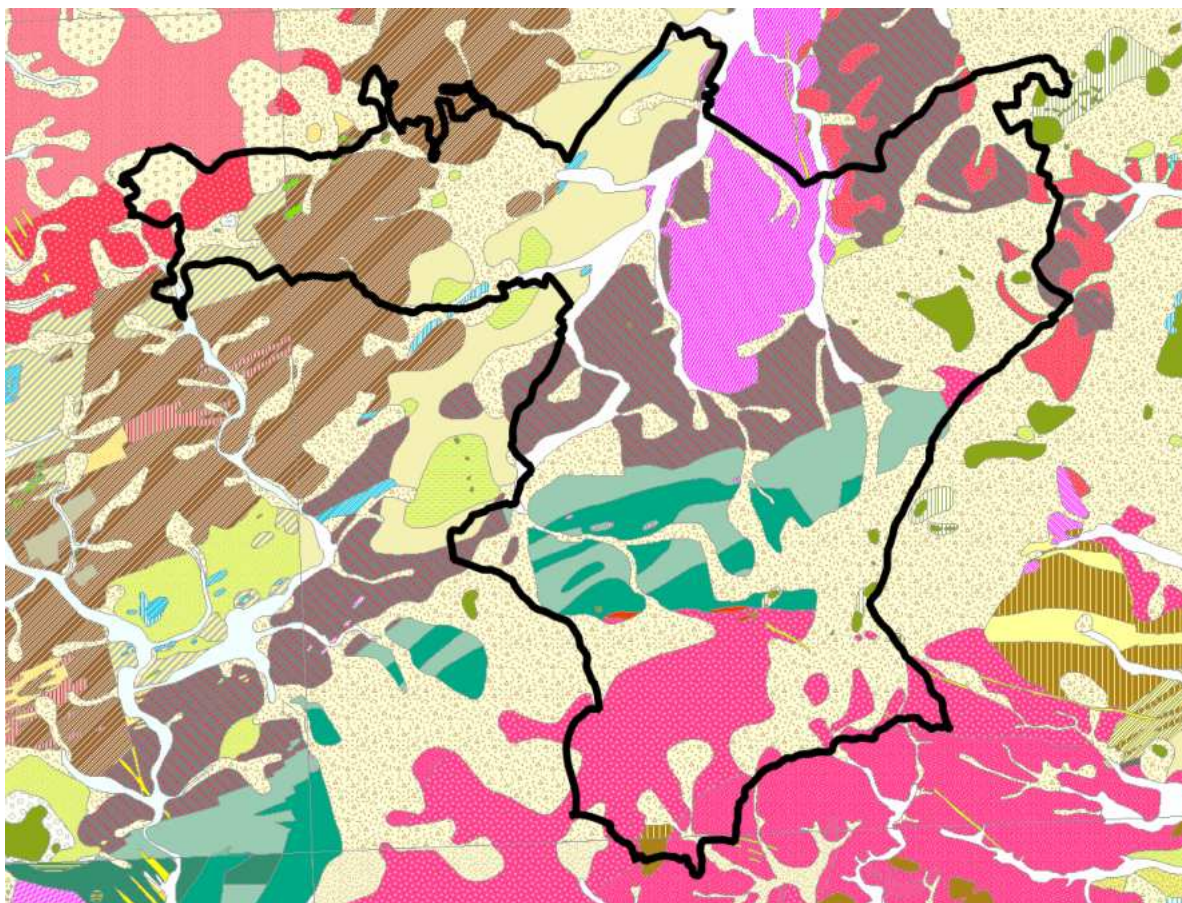


Abb. 45: Geologische Karte mit Stadtgrenze Waldershof (Ausschnitt aus BayernAtlas)

In Abhängigkeit des variierenden geologischen Untergrundes haben sich eine Vielzahl von Bodentypen im Stadtgebiet ausgebildet.

Tabelle 99: Geologische Einheiten im Stadtgebiet

Geologische Einheit	Bodenart
Saxothuringikum, Saurer bis intermediärer Meta-Magmatit	Überwiegend Pseudogley-Braunerde, Braunerde-Pseudogley und Pseudogley
Alexandersbad-Formation, Glimmerschiefer	Fast ausschließlich Braunerde (podsolig) aus Gruslehm bis Grusschluff (Quarzit(schiefer))
Lehm, tertiär bis quartär Lehm umgelagert, Lößlehm oder Verwitterungslehm	Fast ausschließlich Pseudogley und Braunerde-Pseudogley aus kiesführendem Lehm bis Kieslehm bis -schluff
Fließerde oder Wanderschutt, pleistozän	Vorherrschend Pseudogley, gering verbreitet Gley-Pseudogley und (Pseudogley-)Gley aus grusführendem Schluff bis Lehm
Mitterteicher Pluton, Granit, mittelkörnig, porphyrisch Wunsiedel-Formation, Graphitschiefer	Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis)

Die natürliche Ertragsfähigkeit der Böden ist vielfach gering mit einer Spanne Bodenschätzung 28-40 oder sehr gering (Spanne Bodenschätzung 0-27). Das Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen liegt im oberen Bereich bei 4 bis 5. Das Säurepuffervermögen (Forst) ist überwiegend gering (1). Die Verweilzeit wasserlöslicher Stoffe liegt großflächig

bei 2 (gering). Nur in den kleinen Bereichen mit Lehm als Ausgangsgestein liegen hohe Werte vor.

Vorbelastungen für das Schutzgut Boden bestehen vor allem im Bereich der Ortschaften und Straßen durch Versiegelungen. Die Erosionsgefahr wird für viele Flächen im iBALIS ³³ als hoch eingestuft (Erosionswert $\geq 27,5$)

C.3.4 Wasser

Innerhalb des Stadtgebietes befinden sich fünf festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete (WSG) im Sinne des § 51 WHG (siehe auch Kapitel A.1.7).

Es ist keine Kläranlage vorhanden.

C.3.4.1 Fließgewässer

Das Stadtgebiet liegt in der wasserwirtschaftlichen Planungseinheit „Eger, Rösau“. Die Bäche „Kössein“, „Steinbach“, „Silberbach“, „Walbenbach“ und „Ödweißenbach“ gehören zum Oberflächenwasserkörper „Kössein bis Mündung Ödweißenbach mit Nebengewässern“. Alle Bäche in der Stadt sind Gewässer 3. Ordnung.³⁴ Sie werden im Umweltatlas als „Gewässertyp 5: Grobmaterialreiche, silikatische Mittelgebirgsbäche“ eingestuft.

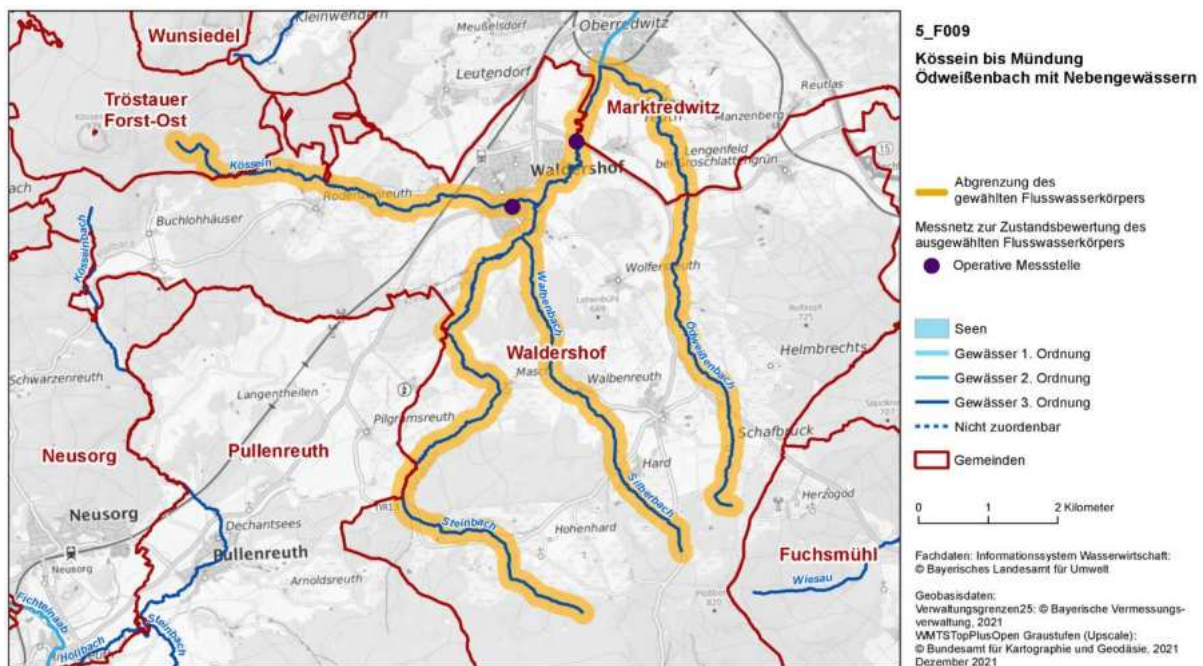


Abb. 46: Steckbrief Oberflächenwasserkörper (Bewirtschaftungszeitraum 2022–2027) © BayLfU 2025

³³ iBALIS, Serviceportal des Bay.StMin für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Tourismus, <https://www.stmelf.bayern.de/ibalys>, 2025

³⁴ Alle Angaben aus Steckbrief Oberflächenwasserkörper (Bewirtschaftungszeitraum 2022–2027), Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg, www.lfu.bayern.de
Erzeugt mit dem UmweltAtlas Bayern am 10.07.2025

Die Gesamtlänge des Oberflächenwasserkörpers beträgt 35,5 km, in Waldershof liegen davon 30,3 km. Das Einzugsgebiet ist 60 km² groß. Der ökologische Zustand ist gut (Z2), die Hydromorphologie ebenfalls (H2), die Physikalisch-chemischen Qualitätskomponenten werden eingehalten. Der chemische Zustand ist aufgrund einer Quecksilberbelastung „nicht gut“. Das Bewirtschaftungsziel wurde für den Bereich „Chemie“ daher nicht erreicht.

C.3.4.2 Stillgewässer

Waldershof ist arm an natürlichen Stillgewässern, es gibt jedoch eine Vielzahl meist kleiner Weiher, die vor allem der Fischzucht dienen. Eine wichtige Erholungseinrichtung ist das Kösseinbad, ein Naturfreibad, das in den Jahren 1934 bis 1936 aus einem bestehenden Badeweiher („Lohweiher“) umgestaltet wurde.

In der Nähe befinden sich die acht „Ellerweiher“, auf einer etwa 5 ha großen Fläche an der Kösse.

C.3.4.3 Grundwasser

Waldershof gehört zum Grundwasserkörper „Kristalin – Marktredwitz“, der hinsichtlich des Zustands sowohl für den Bereich „Chemie“ als auch für die „Menge“ als gut eingestuft wird. In der Hinweiskarte „Hohe Grundwasserstände“ sind Bereiche verzeichnet, in denen Grundwasserstände temporär oder dauerhaft weniger als drei Meter unter der Geländeoberfläche liegen. In Waldershof betrifft dies in erster Linie das direkte Umfeld der Bäche.

In Waldershof sind keine nitratbelasteten oder eutrophierten Gebiete gemäß AVDÜV verzeichnet.

C.3.4.4 Hochwassergefahren

Es sind keine Überschwemmungsgebiete im Stadtgebiet festgesetzt und keine Risikobereiche verzeichnet. Für Starkregenereignisse wurden viele Potentielle Fließwege mit einem starken Abfluss identifiziert. Beachtenswert sind vor allem die sog. Aufstaubereiche, die entlang der Fließwege zu größeren Überschwemmungen führen können.

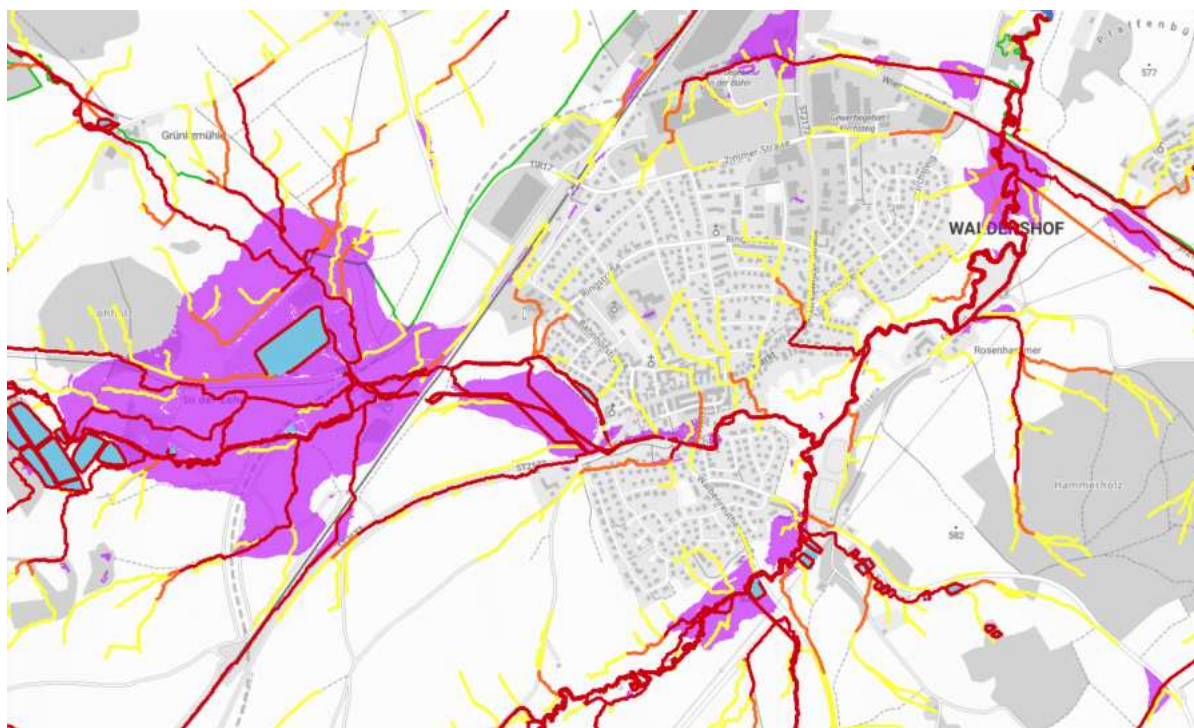


Abb. 47: Kartenausschnitt potentielle Fließwege und Aufstaubereiche © Umweltatlas, BayLfU 2025

Die Kombination aus stärkeren Regenfällen und versiegelten Flächen in urbanen Gebieten führt dazu, dass Wasser schneller abfließt und in die Bäche gelangt. Im Zusammenwirken mit Abflußhindernissen (z.B. Bahndamm) oder Geländesenken erhöht sich die Wahrscheinlichkeit und Intensität von Überschwemmungen.

C.3.5 Klima/Luft

Klimaschutz und Klimaanpassung sind seit dem Jahre 2011 ausdrücklich in § 1a Abs. 5 BauGB verankert und sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Bei der Überplanung von Flächen können frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und seine Folgen berücksichtigt werden.

Das Klima in Waldershof ist gemäßigt mit kühlen Wintern und angenehmen, teilweise bewölkten Sommern. Die Temperaturen bewegen sich in der Regel zwischen -5°C und 22°C, können aber im Winter auch unter -13°C fallen oder im Sommer über 29°C steigen.

Die kalte Jahreszeit dauert vom 16. November bis zum 6. März 3,7 Monate, wobei die durchschnittliche tägliche Höchsttemperatur unter 4 °C liegt. Der kälteste Monat des Jahres in Waldershof ist der Januar mit einer durchschnittlichen Tiefsttemperatur von -5 °C und Höchsttemperatur von 0 °C.

Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge in Waldershof liegt bei etwa 974,5 mm. Der Monat mit dem höchsten Niederschlag ist der Februar mit 142,8 mm, während der trockenste Monat der August mit 46,1 mm ist.

Je nach räumlicher Lage, Relief und Vegetationsstruktur übernehmen Flächen unterschiedliche klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen.

C.3.5.1 Kaltluftentstehungsflächen sowie -abfluss

Die Äcker, Wiesen und Brachflächen fungieren in windschwachen, strahlungsreichen Nächten als Kaltluftproduzenten. Bereits ab 2° Geländeneigung kann die Kaltluft dem Gefälle folgend – meist über die Täler – abfließen und den klimatischen Ausgleich in den angrenzenden Siedlungsgebieten fördern.

Aufgrund der topografischen Situation im Stadtgebiet wandert die in den landwirtschaftlich genutzten Hanglagen entstehende Kaltluft entlang des Gefälles (meist entlang von Fließgewässern als tiefste Punkte in der Landschaft). Für den thermisch belasteten Hauptort Waldershof ist dies als sehr positiv zu bewerten, dass der Hauptort relativ tief im Gelände liegt und von der Kösse in als Fließgewässer umflossen und durchflossen wird.

C.3.5.2 Frischluftproduktion

Als Frischluftproduzenten mit Ausgleichsfunktion dienen insbesondere die Wälder, die sich vorwiegend großflächig in den höheren Lagen im Stadtgebiet befinden. Sie sind wirkungsvolle Schadstoff- und Staubfilter, produzieren Sauerstoff durch Photosynthese, tragen zur Luftbefeuchtung bei und mildern Temperaturextreme ab.

Nach dem Wald funktionsplan sind im Stadtgebiet keine Waldflächen mit Klimaschutzfunktion ausgewiesen.

Auch gehölzreiche innerörtliche Grünzüge sowie die gewässerbegleitende Vegetation (stark in Waldershof ausgeprägt) weisen eine siedlungsklimatische Ausgleichsfunktion auf, so z.B. das erweiterte Einzugsgebiet der Kösse im südlichen und östlichen Umfeld des Hauptortes Waldershofs.

C.3.5.3 Luftqualität

Die das Stadtgebiet querende Staatsstraßen (ST2121 und ST2177) sowie die am nordöstlichen Rand des Stadtgebietes verlaufende A93 stellen eine wesentliche linienhafte Emissionsquelle dar. Wesentlich störende gewerbliche/industrielle Emittenten gibt es im Stadtgebiet nicht. Auf Grund der ländlichen Prägung des Landschaftsraumes kann von einer überwiegend guten Luftqualität ausgegangen werden.

C.3.6 Landschaft

Der Waldershofer Landschaftsraum kann entsprechend der naturräumlichen Untereinheiten aus dem ABSP in 4 Raumeinheiten unterteilt werden.

- **Selb-Wunsiedler Hügelland (Nr. 395-A):** Das Selb-Wunsiedler Hügelland ist eine Untereinheit des Thüringisch-Fränkischen Mittelgebirges und wird als flachgewellte Hügellandschaft beschrieben. Es liegt auf einer Hochfläche, die von der Eger (Fluss) im Osten bei Sommerhau und im Süden bei Hohenberg an der Eger begrenzt wird. Die Landschaft erstreckt sich weiter westlich bis nach Weißenstadt und Wunsiedel. Geologisch besteht das Hügelland überwiegend aus Granit, und die Entstehung dieses Gebirges reicht bis ins Präkambrium zurück. Die Selb-Wunsiedler Hochfläche ist außerdem durch Basaltkegel geprägt

- West- und Nordkamm des Hohen Fichtelgebirges (Nr. 394-A): Der Naturraum des Hohen Fichtelgebirges ist ein Teil des Fichtelgebirges und zeichnet sich durch seine höchsten Erhebungen wie den Schneeberg (1053 m) und den Ochsenkopf (1024 m) aus. Er bildet einen nach Nordosten geöffneten Hufeisenförmigen Gebirgszug, der die Selb-Wunsiedler Hochfläche umschließt.
- Pilgramsreuther Sattel (Nr. 394-B): Er wird als Teil der Marktreidwitzer Talbucht beschrieben, einer Senke zwischen den umliegenden Gebirgen. Die Geländehöhen variieren zwischen etwa 644 m NN im Nordwesten und 599 m NN im Südosten, mit einer durchschnittlichen Hangneigung von 7-9%
- Steinwald (Nr. 394-C): Der Steinwald ist ein Naturraum im Oberpfälzer Wald, der als Untereinheit des Hohen Fichtelgebirges (Naturraum 394) betrachtet wird. Der Naturraum umfasst den eigentlichen Steinwald, den Reichsforst und den Armesberg. Der Steinwald ist bekannt für seine vielfältige Tier- und Pflanzenwelt, darunter Rotwild, Wildkatzen, Luchse, und seltene Pflanzenarten auf Serpentinegestein.

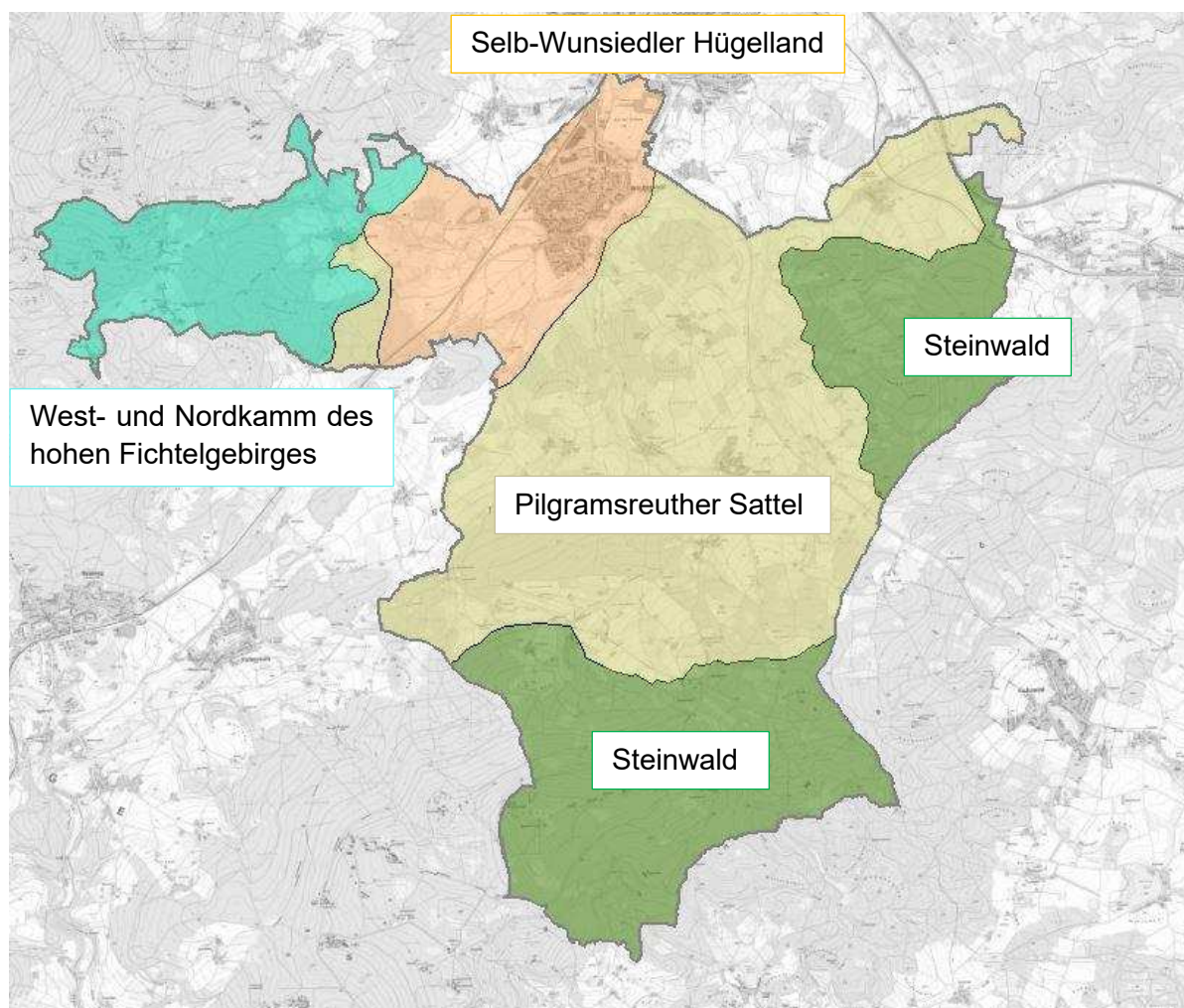


Abb. 48: Lage der Naturraum-Untereinheiten nach dem ABSP im Stadtgebiet (TBM, 2025)

C.3.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Stadtgebietes befinden sich zahlreiche Bau- und Bodendenkmäler. Die Denkmalliste mit Art des Denkmals und Zeitnachweis befindet sich im Anhang.

Innerhalb des Stadtgebietes von Waldershof sind die folgenden Naturdenkmäler ausgewiesen:

- Linden bei der Antonius-Kapelle in Hohenhard
- Linde an der Straße nach Walbenreuth
- Baumgruppe in der Ortsmitte von Walbenreuth
- Linde bei Schafbruck
- Lindengruppe bei Poppenreuth

Darüber hinaus befinden sich im Stadtgebiet sowie im Hauptort Waldershof zahlreiche ältere Gehölzbestände (Gruppen und Einzelbäume), die ebenfalls bereits aufgrund ihres Alters und ihrer Größe als besondere Kulturgüter aufgefasst werden können. Generell gilt es alte Bestände bei Neuplanungen und Umplanungen zu erhalten und vor negativen Auswirkungen zu schützen.

C.3.8 Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung

Die Stadt Waldershof verfügt über Wohnqualitäten, die sich einerseits aus ihrer Lage im ländlich geprägten Raum und andererseits aus ihrer Siedlungs- und Freiraumstruktur ergeben.

Die meisten Ortschaften liegen weiter entfernt von stark frequentierten Straßen, daher kann von einer hohen Lebensqualität in den ländlichen Ortschaften ausgegangen werden. Durch den Hauptort Waldershof selbst verläuft die ST2177 sowie die ST2121. Die ST2121 verläuft nur am Rande des Hauptortes und dient eher als Umgehungsstraße und verläuft nicht durch Wohngebiete. Die ST2177 stellt aktuell eine Hauptstraße durch den Hauptort dar und ist nur mäßig frequentiert. Negative Auswirkungen auf den Menschen sowie die Bevölkerung scheinen hier nur gering.

Aufgrund der hochwertigen Landschaft und der guten Integration der Ortschaften in die freie Landschaft wird die Lebensqualität im Stadtgebiet als gut eingeschätzt.

Bezüglich der Erholungsfunktion siehe Kapitel „Freizeit und Erholung“ unter Punkt A.2.77.

C.3.9 Wechselwirkungen

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um die vielfältigen Einwirkungen bzw. Vorbelastungen durch den Menschen auf die anderen Schutzgüter.

C.4 Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird noch kein Baurecht geschaffen, d.h. es ergeben sich dadurch keine Veränderungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild und somit auch kein Eingriff. Dies geschieht erst im Rahmen einer nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung. Bei den nachfolgenden Prognosen der Umweltauswirkungen wird von einer späteren Bebauung durch die Aufstellung von Bebauungsplänen ausgegangen.

Mit der Neuausweisung von Bauflächen sind Auswirkungen unterschiedlicher Art auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i zu erwarten. Gemäß Anlage 1 BauGB können diese direkter oder indirekter, sekundärer, kumulativer, grenzüberschreitender, kurz-, mittel-, langfristiger, ständiger oder vorübergehender sowie positiver oder negativer Art sein.

Zu prüfen sind dabei unter anderem folgende Wirkungen bzw. Wirkfaktoren nach Anlage 1 des BauGB:

- Nutzung natürlicher Ressourcen (insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt), wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist
- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
- Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme durch die mögliche Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder durch die Nutzung natürlicher Ressourcen
- Auswirkungen der Bauflächendarstellung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Diese Wirkbereiche werden nachfolgend, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bzw. Umweltschutzbelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Flächennutzungsplans in angemessener Weise möglich ist.

C.4.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Durch die Planung sind für eine bauliche Entwicklung im folgenden Umfang Flächen vorgesehen:

- 0,9 ha für eine Wohnbaufläche
- 21,4 ha für eine gewerbliche Bauflächen

Bei den 22,3 ha handelt es sich fast ausschließlich um landwirtschaftlich genutzte Flächen, forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht berührt.

Bezüglich der Auswirkungen der Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel zu den baulichen Entwicklungsflächen.

C.4.2 Bauliche Entwicklungsflächen

Auf Grundlage der erfolgten Bestandsaufnahme und -bewertung für das gesamte Stadtgebiet werden im Folgenden die mit den geplanten Darstellungen, insbesondere die im Außenbereich gelegenen, für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen, im Hinblick auf ihre Umweltauswirkungen bzw. ihr Konfliktpotential mit den Belangen von Natur und Landschaft, Mensch und Kultur, separat beurteilt.

Dies erfolgt unabhängig von den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes, d.h. es werden auch Bauflächen geprüft, die bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als bauliche Entwicklungsfläche dargestellt sind.

Unter Planungshinweisen werden bei den einzelnen Bauflächen nur Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufgeführt, die sich aus standort- und vorhabensspezifischen Besonderheiten ergeben. Allgemein sinnvolle und auf ihre Durchführbarkeit hin zu prüfende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Anschluss zusammenfassend dargelegt.

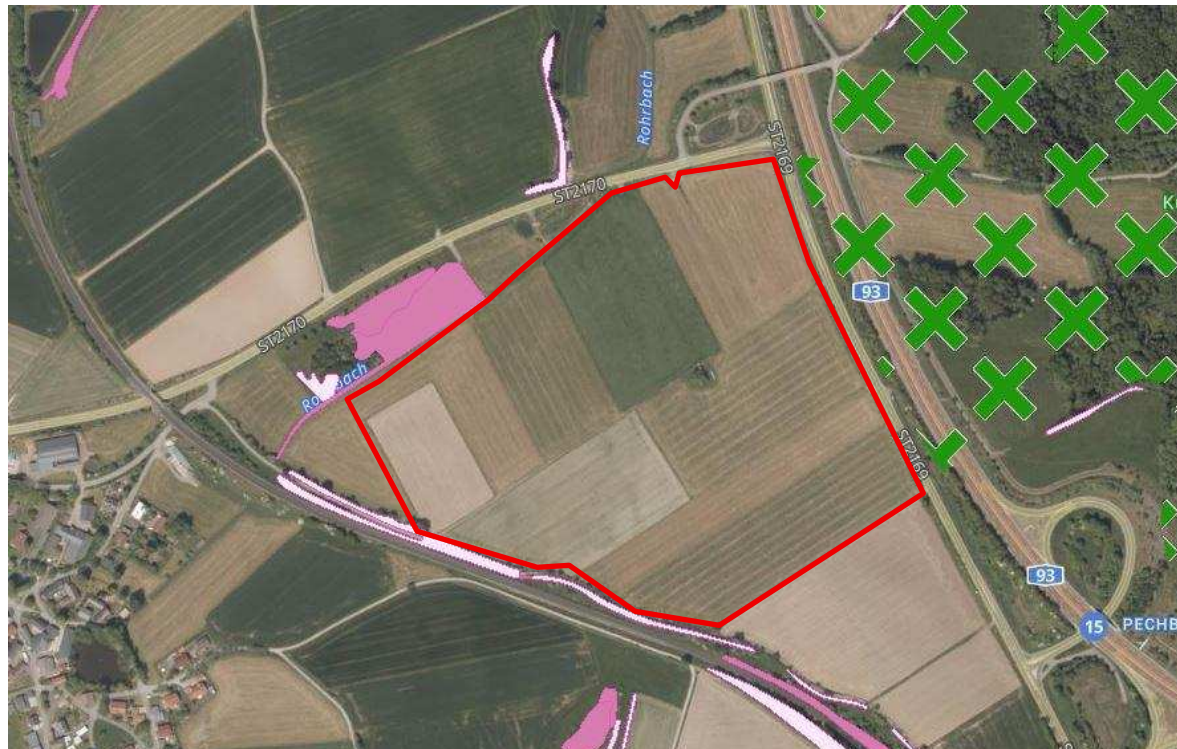
Die Bilanzierung des voraussichtlichen Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage Januar 2003). Mittelfristig soll voraussichtlich die Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) in leicht abgewandelter Form auch in der Bauleitplanung zur Anwendung kommen. Eine überschlägige Berechnung des Ausgleichsbedarfs wäre hier mit deutlich größerem Aufwand verbunden. Letztlich hinge dieser auch von Art und Qualität der Ausgleichsmaßnahmen ab, was Schätzungen/Prognosen zusätzlich erschweren würde.

Wohnbaufläche Steinwaldstraße Poppenreuth


Lage	Nordöstlicher Ortsrand Poppenreuth	
Flächengröße	0,9 ha	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetze/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Nicht betroffen bzw. werden berücksichtigt	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Nicht betroffen	
Schutzgebiete Wasserrecht	Nicht betroffen	
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungs- intensität der Planung
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	▪ strukturarme Äcker mit fragmentarischer Unkrautvegetation ▪ mögliches Vorkommen von Offenlandbrütern (jedoch aufgrund von Kulisseneffekten und Barrierewirkung eher unwahrscheinlich) ▪ Vorhandene Alleepflanzung an der Steinwaldstraße	gering bis mittel
Boden	▪ unversiegelte, ackerbaulich genutzte Böden ▪ Klassenbezeichnung gem. Bodenschätzung: Ackerzahl 39 ▪ Bodenfunktionen: - natürliche Bodenfruchtbarkeit: gering bis mittel - Retentionsvermögen bei Niederschlag: mittel - Filter und Puffer für Schadstoffe: mittel - Standortpotential für die natürliche Vegetation: mittel ▪ Bewertung: mittel stark	mittel
Wasser	▪ keine Oberflächengewässer betroffen	gering

	▪ Grundwasser voraussichtlich nicht oberflächennah anstehend ▪ Gelände fällt Richtung freier Landschaft (geringe Gefahr von frei abfließendem Wasser im Zuge von Starkregen)	
Luft/Klima	▪ Überbauung unversiegelter Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel.	mittel
Landschaft	▪ strukturarmer Ackerschlag auf einsehbarer Fläche ▪ Alleepflanzung vorhanden	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	▪ landwirtschaftliche Ertragsflächen mäßiger Wertigkeit	gering bis mittel
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	▪ Im Umfeld zweier Hauptverkehrsstraßen	gering bis mittel
Wechselwirkungen	▪ nicht relevant	-
Planungshinweise	▪ Artenschutz (insb. Offenlandbrüter) zu prüfen ▪ Erhalt der Alleebäume im Westen im Zuge der Überplanung ▪ Ausweisung einer Ortsrandeingrünung Richtung freier Landschaft ▪ Sicherung und Erhalt des südlich befindlichen Gehölzbestandes im Anschluss zum Plangebiet	
Ausgleichsbedarf	bei einem erwartbaren Kompensationsfaktor von 0,4: 0,36 ha	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit geringem bis mittlerem Konfliktpotential.	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	▪ Bereits gut erschlossen und gut zu erschließen ▪ Stellt eine Arrondierung des Ortsrandes dar	

Gewerbebaufläche Lengenfeld AS A93



Lage	Nordöstlicher der Ortschaft Lengenfeld entlang der A 93	
Flächengröße	21,4 ha	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetze/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Nicht betroffen bzw. werden berücksichtigt	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Angrenzend zum Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (jedoch aufgrund klarer Abgrenzung an der A93 nicht betroffen)	
Schutzgebiete Wasserrecht	Nicht betroffen	
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungs- intensität der Planung
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	▪ strukturarme Äcker mit fragmentarischer Unkrautvegetation ▪ mögliches Vorkommen von Offenlandbrütern ▪ Vorhandene Alleepflanzung im Umfeld ▪ Vorhanden kartierte Biotope angrenzend zur Planung	mittel
Boden	▪ unversiegelte, ackerbaulich genutzte Böden ▪ Klassenbezeichnung gem. Bodenschätzung: ca. Ackerzahl 33 ▪ Bodenfunktionen: - natürliche Bodenfruchtbarkeit: gering bis mittel - Retentionsvermögen bei Niederschlag: mittel - Filter und Puffer für Schadstoffe: mittel - Standortpotential für die natürliche Vegetation: mittel ▪ Bewertung: mittel stark	mittel
Wasser	▪ keine Oberflächengewässer betroffen	gering

	▪ Grundwasser voraussichtlich nicht oberflächennah anstehend	
Luft/Klima	▪ Überbauung unversiegelter Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel ▪ Klimatisch vorbelastete Flächen (Umfeld A93)	mittel
Landschaft	▪ strukturarmer Ackerschlag auf einsehbarer Fläche ▪ Alleepflanzung vorhanden ▪ Im Umfeld der A93, einer Staatsstraße sowie einer Bahnlinie	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	▪ landwirtschaftliche Ertragsflächen mäßiger Wertigkeit	Gering bis mittel
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	▪ Keine für die Erholung relevante Fläche	Gering
Wechselwirkungen	▪ nicht relevant	-
Planungshinweise	▪ Artenschutz (insb. Offenlandbrüter) zu prüfen ▪ Schutz angrenzender außerhalb des Plangebietes befindlicher Vegetationsstrukturen ▪ Erhalt des Einzelbaums innerhalb des Plangebietes	
Ausgleichsbedarf	bei einem erwartbaren Kompensationsfaktor von 0,8: 17,12 ha	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit geringem bis mittlerem Konfliktpotential.	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	▪ Bereits gut erschlossen und gut zu erschließen ▪ Optimal Lage entlang vorbelasteter Bereiche (A93) ▪ Mögliche Integration von FF-PV innerhalb der Gewerbebaufläche (200 m Abstand A93)	

C.4.3 Grünflächen/Grünzüge

Bei den im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen handelt es sich überwiegend um Bestandsdarstellungen.

Von besonderer Bedeutung sind dabei alle Fließgewässer im Stadtgebiet die als Grünzüge und als Trittsteinbiotope für diverse Arten angesehen werden können.

Innerhalb des Hauptortes Waldershof spielt der Stadtpark eine zentrale Rolle. Da dieser eine wichtige Freifläche im Stadtgebiet darstellt, positive Ökosystemdienstleistungen mit sich bringt und darüber hinaus auch als Vernetzungselement und als Wanderkorridor dient.

Gegenüber dem Ist-Zustand ist hierdurch nicht mit nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen.

C.4.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan beinhaltet Maßnahmenkonzepte zur Entwicklung der freien Landschaft, die ausführlich im Kapitel B.5 „Ziele und Maßnahmen für die Entwicklung des Landschaftsraumes“ abgehandelt sind. Die Umsetzung von entsprechenden Maßnahmen führt zu positiven Auswirkungen auf die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie den Erholungswert von Natur und Landschaft.

C.4.5 Belange des technischen Umweltschutzes

C.4.5.1 Vermeidung von Emissionen sowie Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Siedlungserweiterungen bewirken ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in Form von Durchgangs-, Quell- und Zielverkehr. Die damit verbundenen Lärm- und Luftschadstoffemissionen lassen sich nicht vermeiden.

C.4.5.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Zunahme der Bevölkerung und die Neuausweisung von Baugebieten führen dazu, dass sich das Abfall- und Abwasseraufkommen erhöhen wird. Von einer Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und geltenden abfall- und abwassertechnischen Verfahren wird ausgegangen.

Ein ressourcenschonender Umgang hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung ist im Rahmen der jeweiligen Bebauungspläne anzustreben.

C.4.5.3 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgen keine das Planungsrecht verändernden oder konkretisierenden Darstellungen, die speziell der Ansiedlung von Vorhaben zur Entwicklung von Wind-, Wasser- oder Bioenergie dienen.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes können für die einzelnen Bauflächen konkretisierende Vorgaben/Empfehlungen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur effizienten Nutzung von Energie getroffen werden.

C.4.5.4 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Die baulichen Entwicklungsflächen befinden sich alle außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenbereiche.

Laut Karte der Erdbebenzonen in Deutschland gehört das Stadtgebiet Waldershof zu keiner Erdbebenzone³⁵.

C.5 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde der aktuelle Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan weiterhin gültig sein. Auf Grund des geringen Bauflächenpotentials wird die Stadt in ihren Steuerungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zunehmend eingeschränkt sein.

Da der Bedarf nach Wohnraum unabhängig von der Neuaufstellung des FNP gegeben sein wird, besteht bei Nichtdurchführung der Planung, heißt bei Nicht-Neuaufstellung des FNP, die Gefahr einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung, möglicherweise unter zusätzlicher Belastung des Landschaftsraumes.

³⁵ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum GFZ Potsdam online: Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen, http://www.gfz-potsdam.de/din4149_erdbebenzonenabfrage/, Stand: 22.12.2017

C.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

C.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sollen im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanes bzw. im Rahmen der Bauausführung beachtet bzw. zumindest auf ihre Anwendbarkeit hin überprüft werden.

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Tiere, Pflanzen, Fläche/ biologische Vielfalt	▪ Erhaltung schutzwürdiger Bereiche und Gehölze ▪ Neupflanzung von Gehölzen ▪ überwiegende Verwendung standortgerechter, heimischer Baum- und Straucharten ▪ naturnahe Gestaltung von Versickerungs-/ Retentionsanlagen sowie sonstigen Grünflächen ▪ ggf. Dach- und/oder Fassadenbegrünungen ▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (z.B. Sockelmauern bei Zäunen) ▪ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen ▪ Durchführung notwendiger Baumfällungen und Rodungen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar.
Boden	▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Vermeidung von Erosion, Bodenverdichtungen und -kontaminationen
Wasser	▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ naturnahe Regenwasserbewirtschaftung (Versickerung und/oder Retention, ggf. auch Dachbegrünung) ▪ Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge ▪ Vermeidung von (dauerhaften) Grundwasserabsenkungen bzw. von Eingriffen in den Grundwasserstrom
Luft/ Klima	▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Erhaltung sowie Neupflanzung frischluftproduzierender Gehölze ▪ Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Fassaden- und Dachbegrünung
Landschaft	▪ Vermeidung der Bebauung von landschaftsprägenden Lagen (Kuppen, Steilhänge, Talauen); vgl. Steckbriefe ▪ Einbindung des Vorhabens in die Landschaft durch gestalterische und grünordnerische Vorgaben wie z.B. Höhenbeschränkungen/ -staffelungen bei den Gebäuden, Ausweisung von Grünflächen, Umsetzung von Gehölzpflanzungen etc.

Landschaft	▪ naturnahe Gestaltung privater Grün-/Freiflächen bzw. der Wohn- und Nutzgärten ▪ Begrünung der Erschließungsstraßen und -wege
Kultur- und Sachgüter	▪ Bei Auffinden von Bodendenkmälern: Anzeige an die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege
Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung	▪ Einhaltung von Grenzwerten bezüglich der Lärmemissionen ▪ Ausweisung der Naherholung dienenden Grünflächen (insb. bei größeren Wohngebieten)

C.6.2 Gesamtausgleichsbedarf/geeignete Maßnahmen zum Ausgleich

Der Gesamtausgleichsbedarf setzt sich folgendermaßen zusammen:

Tabelle 10: Gesamtausgleichsbedarf

bauliche Entwicklungsfläche	Größe der Fläche	erwarteter Kompensationsfaktor
W – Steinwaldstraße	0,9 ha	0,36 ha
G – Lengenfeld A93	21,4 ha	17,12 ha
Gesamtausgleichsbedarf		17,54 ha

Es bestehen somit ein potenzieller Ausgleichsbedarf von ca. 17,54 ha. Bei angemessener Berücksichtigung von geeigneten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (siehe vorherigen Punkt) kann sicher der tatsächlichen Gesamtausgleichsflächenbedarf jedoch noch verringern.

Das vorhandene Ökokonto der Stadt Waldershof bietet ausreichend Potentiale zum Abbuchen von Ökokontopunkten. Im Zuge der Darstellung der 21,4 ha großen Gewerbebaufläche ergibt sich voraussichtlich die Notwendigkeit zur Umsetzung weiterer Ausgleichsflächen im Stadtgebiet. Hier können die Leitbilder des Landschaftsplanes bereits als Vorgaben und als Planungshilfe für Entwicklungsflächen herangezogen werden.

C.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten in Bezug auf die baulichen Entwicklungsflächen sind in den jeweiligen Steckbriefen abgehandelt (hinsichtlich Ausdehnung/Abgrenzung, Art der baulichen Nutzung etc.).

In einem gemeinsamen Planungsprozess mit der Stadtverwaltung, dem Stadtrat sowie mit den durchführenden Planern wurden mögliche Entwicklungspotenziale anhand des Bedarfs analysiert. Entsprechend des Bedarfs zur Neuausweisung wurden hier nur die am besten geeigneten Flächen unter Betrachtung städtebaulicher und naturschutzfachlicher Aspekte als Entwicklungsflächen ausgewiesen.

Eine weitere Auseinandersetzung mit alternativen Planungsmöglichkeiten erfolgt im Zuge des Verfahrens, nach erfolgter Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange.

C.8 Zusätzliche Angaben

C.8.1 Methodik, wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandserfassung und -bewertung einschließlich Prognose der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ auf Grundlage eigener Ortsbegehungen, unter Beachtung von (rechtlichen) Planungsvorgaben, durch die Auswertung weiterer Datengrundlagen (vgl. Referenzliste weiter unten) sowie durch die Einholung von Informationen von Ortskundigen und Fachbehörden.

Für die Einstufung der Bedeutung des Gebietes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die überschlägige Beurteilung des Kompensationsbedarfs wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verwendet.

Entsprechend § 4 Abs. (2) BNatSchG sind „Landschaftspläne Bestandteile der Flächennutzungspläne“. Als vorausschauende Fachplanung bildet die Landschaftsplanung auf allen Planungsebenen das zentrale Instrument des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Gemäß § 9 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dient die Landschaftsplanung der Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die in § 1 BNatSchG verankert sind.

Der kommunale Landschaftsplan dient den Gemeinden als grundlegende Entscheidungshilfe für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung. Aufgabe des Landschaftsplanes ist es, für den Bereich einer Gemeinde ein längerfristiges Konzept für Naturschutz, Landschaftspflege und Erholungsvorsorge aufzustellen. Das Konzept soll aufzeigen, wie der Naturhaushalt als Lebensgrundlage des Menschen gesichert, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft erhalten und die unterschiedlichen Landschaftsteile schonend genutzt werden können. Hierzu stellt der Landschaftsplan den vorhandenen und angestrebten Zustand der Natur dar, entwickelt ein Leitbild und zeigt Maßnahmen auf, die zur Lösung von Konflikten in Natur und Landschaft und zur Verbesserung der Verhältnisse möglich sind.

Zu den **Aufgaben** mit besonderer Bedeutung für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung gehören:

- die Erhaltung und Entwicklung der naturraumtypischen Vielfalt von Arten und Lebensgemeinschaften,
- die Sicherung und Entwicklung siedlungsnaher Freiräume und Grünflächen,
- der Schutz natur- und kulturraumtypischer Landschaftsbilder, historischer Kulturlandschaften sowie erlebnisreicher Erholungslandschaften,
- die Sicherung und Förderung biologisch funktionsfähiger Böden und Wasserkreisläufe,
- der Schutz des Bioklimas und unbeeinträchtigter Luft.

C.8.2 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen für die Maßstabs- und Untersuchungsebene des Flächennutzungsplanes keine nennenswerten Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

Kenntnislücken, z.B. beim Arten- und Immissionsschutz, sind auf der nachfolgenden Planungsebene abschließend auszuräumen.

C.9 Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Kontroll- und Überwachungsmaßnahmen werden auf der nachfolgenden Planungsebene, im Bebauungsplanverfahren, festgelegt.

C.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Waldershof plant, ihren seit 1982 rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Stand des Landschaftsplanes 2006) neu aufzustellen.

Im neu in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sind als Außenentwicklung eine gemischte Baufläche und eine gewerbliche Baufläche dargestellt.

Für den Landschaftsraum sind Leitbilder für die freie Landschaft dargestellt und/oder textlich definiert, um bestehenden Defiziten im Natur- und Landschaftsraum gegenzusteuern.

Relevante Umweltauswirkungen sind in erster Linie mit geplanten Bauflächendarstellungen verbunden. Jedoch werden im Zuge der vorliegenden Planungen nur wenige neue Bauflächen dargestellt. Für eine bauliche Entwicklung sind im folgenden Umfang Flächen vorgesehen:

- 0,9 ha für eine gemischte Baufläche
- 21,4 ha für eine gewerbliche Baufläche

Durch die Planung sind auf Vorentwurfsebene insgesamt 22,3 ha an neuen Bauflächen dargestellt. Dies bedeutet eine erhebliche Inanspruchnahme von Grund und Boden. Hierbei handelt es sich ausschließlich um landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Darüber hinaus versucht die Stadt Waldershof im Hauptort Wohnbaupotenziale durch die Nutzung von Baulücken im Bestand oder durch Nachverdichtung zu regenerieren.

Bei den meisten Flächen sind Äcker betroffen. Das naturschutzfachliche Konfliktpotential ist daher überwiegend gering bzw. konzentriert sich im Wesentlichen auf die mögliche Betroffenheit von Offenlandbrütern wie der Feldlerche.

Bei allen geplanten Bauflächen liegen offene, weitgehend intakte Böden vor, die derzeit noch ihre Funktionen erfüllen können und bei Umsetzung der Planung weitgehend verloren gehen. Besonders hochwertige Böden werden nicht überplant.

Offene Fließgewässer oder deren Überschwemmungsgebiete sind von keiner der Bauflächen berührt.

Klimatisch besonders relevante Kaltluftabflussbahnen sowie siedlungsnahen Flächen, denen eine besondere Luftaustauschfunktion zukommt, bleiben ebenfalls von Bebauung verschont.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind von geringer Intensität. Die zwei Bauflächen lassen sich weitgehend landschaftsverträglich entwickeln.

Bei allen Entwicklungsflächen werden landwirtschaftliche Produktionsflächen als Sachgüter in Anspruch genommen.

Von Lärmimmissionen betroffen sind all diejenigen Bauflächen, die sich entlang oder in der Nähe stärker befahrener Straßen befinden.

Unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich für die dargestellten geplanten Bauflächen ein voraussichtlicher Gesamtausgleichsbedarf von ca. 17,54 ha. Die Stadt verfügt noch über ausreichend Flächen zur Umsetzung von Ausgleichsflächen einschließlich der vorhandenen Ökokontoflächen. Neuausweisungen von Ausgleichsflächen haben sich dabei an den Leitbildern des Landschaftsplans zu orientieren.

Waldershof verfügt aktuell bereits über ein sehr hochwertiges Landschaftsbild und über eine sehr gute Vegetationsausgestaltung im Stadtgebiet. Es gilt die aktuell bereits bestehenden Qualitäten zu erhalten und zu verbessern – im Besonderen unter Berücksichtigung des aktuell bereits ablaufenden Klimawandels, der sich bereits in Waldershof zu bemerken ist. Die Maßnahmen zur Entwicklung des Waldershofer Landschaftsraumes beziehen sich daher insbesondere auf die Entwicklung der Gewässer als bedeutsame Lebensräume und Verbundachsen sowie die Pflege und Entwicklung der Kulturlandschaft. Darüber hinaus legt die Stadt auch einen besonderen Wert darauf, ihr Siedlungsgebiet im Zuge des Klimawandels resilient zu gestalten.

C.11 Referenzliste mit Quellen

Für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen wurden neben den aus eigenen Bestandserhebungen im Frühjahr und Sommer 2024 gewonnenen Erkenntnissen, der Auswertung des Regionalplans der Region Oberfranken-Ost und des derzeit noch wirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan folgende Daten- und Informationsgrundlagen für die jeweiligen Schutzgüter herangezogen (siehe ergänzend auch Fußnoten in den jeweiligen Kapiteln):

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, Fläche/ biologische Vielfalt	- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Tirschenreuth, FIN-WEB, 2025 (Online Viewer): http://fisnat.bayern.de/fin-web/ (letzter Aufruf 08.07.2025) - Artenschutzkartierung Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt - Artenabfrage des LfU, 2025: https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/ (letzter Aufruf 08.07.2025) - Landschaftsplan Stadt Waldershof, Bernhard Seubert, 2006
Boden	- Geologische Karte von Bayern 1:25.000, Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlas, 2025 - Bodenkarte 1:25.000, Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlas, 2025 - Übersichtsbodenkarte 1:25.000, Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlas, 2025 - Bodenschätzungskarte 1:25.000, Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlas, 2025 - Altlasten und schädliche Bodenveränderung, Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlas, 2025 - Landschaftsplan Stadt Waldershof, Bernhard Seubert, 2006
Wasser	- Überschwemmungsgebiete, Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlas, 2025 - Trinkwasserschutzgebiete, Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlas, 2025 - Landschaftsplan Stadt Waldershof, Bernhard Seubert, 2006
Luft/ Klima	- Topographische Karte, Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlas, 2025 - Landschaftsplan Stadt Waldershof, Bernhard Seubert, 2006
Landschaft	- Topographische Karte, Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlas, 2025 - ABSP-Daten, FIN-Web, 2025 - Landschaftsplan Stadt Waldershof, Bernhard Seubert, 2006 - Topographic-map.com (letzter Aufruf 08.07.2025)
Kultur- und sonstige Sachgüter	Thema Planen und Bauen, Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlas, 2025

Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	▪ Themen Freizeit in Bayern, Umwelt, Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlas, 2025 ▪ Lärmbelastungskataster, Bayerisches Landesamt für Umwelt, UmweltAtlas, 2025
--	--

D Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06. 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. I Nr. 153)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.06.2023 (GVBl. S. 251).

E Anhang

E.1 Liste der Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind ortsfeste oder bewegliche Denkmäler, die im Boden verborgen waren oder sind und Auskunft über vergangenes menschliches Leben geben. Dies sind oft archäologische Funde oder Spuren von ehemaligen Siedlungen, Burgen oder Produktionsstätten.

Gemarkung Hohenhard:

- Archäologische Befunde im Bereich der mittelalterlichen Burgruine Weißenstein: Zeugen der ursprünglichen Burganlage und ihrer Nutzung. (Akten-Nr. D-3-6038-0012)
- Archäologische Befunde der frühen Neuzeit im Bereich der Katholischen Kapelle St. Antonius von Padua in Hohenhard: Darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen. (Akten-Nr. D-3-6038-0033)

Gemarkung Lengenfeld b.Groschlattengrün:

- Frühneuzeitlicher Handwerksplatz mit Pechofen. (Akten-Nr. D-3-6038-0036)
- Spätmittelalterlicher Handwerksplatz mit Meilern und Ofenanlagen. (Akten-Nr. D-3-6038-0070)

Gemarkung Poppenreuth:

- Archäologische Befunde im Bereich des frühneuzeitlichen Schlosses Poppenreuth.

Gemarkung Walbenreuth:

- Details zu Bodendenkmälern in Walbenreuth sind in den öffentlich zugänglichen Listen spezifischer zu finden, aber es ist davon auszugehen, dass im Umfeld alter Siedlungsstrukturen oder ehemaliger Befestigungen archäologische Befunde vorhanden sind.

Gemarkung Waldershof (Hauptort):

- Archäologische Befunde im Bereich des ehemaligen Schlosses Waldershof: Zeugen der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Entwicklung der Burganlage und des Ortes.
- Archäologische Befunde im Bereich der Katholischen Pfarrkirche St. Sebastian: Spuren von Vorgängerbauten und Bestattungen.

E.2 Liste der Baudenkmäler

Die Baudenkmäler sind Objekte, die aufgrund ihrer historischen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung unter Denkmalschutz stehen.

- Katholische Pfarrkirche St. Sebastian (Kirchgasse 10):
 - Saalbau mit Walmdach und eingezogenem, dreiseitig geschlossenem Chor.
 - Vorgängerbau von 1789, nach dem Stadtbrand 1807 nach Plänen von Bauinspektor Tauber 1818–20 wiederaufgebaut.
 - Untergeschosse des Turms mit Laternenzwiebelhaube von 1497.
 - Mit Ausstattung.

- Kapelle mit Lourdes-Grotte (Satteldachbau).
- Katholisches Pfarrhaus (Kirchgasse 11):
 - Zweigeschossiger Massivbau mit Walmdach, einfacher Putzgliederung und rückwärtigem, leicht verschmälertem Anbau, datiert 1820.
- Ehemaliges Spital (Markt 9):
 - Zweigeschossiger, verputzter Massivbau in Ecklage mit Satteldach und einseitigem Halbwalm.
 - Mit zurückgesetztem, zweigeschossigem Nebengebäude mit zweiflügeligem Tor, datiert 1808, im Kern spätmittelalterlich.
- Ehemaliges Ackerbürger- und Handwerkeranwesen, 1844–1983 Rathaus (Markt 11):
 - Zweigeschossiger, traufständiger und verputzter Massivbau mit Satteldach, einseitigem Halbwalm und profilierten Faschen, bezeichnet mit „1807“.
 - Mit angeschlossenem Torbogen.
- Ehemaliges Schloss Waldershof (Schloßweg 1; Schloßweg 3):
 - Ehemaliger Sitz des stiftischen Amtsrichters bis 1803.
 - Zwei- bis dreigeschossiger Gebäudekranz über hohen Kellergeschossen um einen unregelmäßigen, schmalen Innenhof.
 - Umbau bezeichnet mit „1471“, Bruchsteinmauerwerk und Fachwerk auf Bauteilen aus älterer Zeit.
- Kapelle heiliger Johannes von Nepomuk (Nähe Kemnather Straße):
 - Verputzter Massivbau mit Satteldach, Doppelportal und Nischenfigur, bezeichnet mit „1733“. Mit Ausstattung.
- Säulenbildstock, sogenannte steinerne Marter (Kreuzweg; beim Kreuzweiher):
 - Mit Laterne und Kugelbekrönung, Granit, wohl 18. Jahrhundert.
 - Daneben ein Feldkreuz, Gusseisen, auf Granitsockel, um 1900.
- Kriegerdenkmal Lengenfeld (in Lengenfeld):
 - Dreiteiliges Denkmal in einer kleinen umzäunten Anlage in der Ortsmitte.
 - Gedenkt den Gefallenen beider Weltkriege.
- Ruine Weißenstein (im Ortsteil Hohenhard, Steinwald):
 - Reste einer mittelalterlichen Burg. Der Bergfried der Ruine ist ebenfalls als Baudenkmal ausgewiesen.
- Schloss Poppenreuth (im Ortsteil Poppenreuth):
 - Ein weiteres Schloss in einem Gemeindeteil von Waldershof.
- Schlosskirche (Poppenreuth):
 - Die Schlosskirche in Poppenreuth ist ebenfalls ein Baudenkmal.

F Verzeichnisse

F.1 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 2023.....	8
Abb. 2: Ausschnitt Karte 1 „Raumstruktur“, Regionalplan Region Oberfranken-Ost (Stand 2018).....	13
Abb. 3: Ausschnitt Karte „Nahbereiche“ (Stand 2018).....	14
Abb. 4: Ausschnitt Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, Regionalplan Region Oberfranken-Ost (Stand 2019)...	18
Abb. 5: Ausschnitt Karte 3 „Landschaft und Erholung“, Regionalplan Region Oberfranken-Ost (Stand 2019)....	19
Abb. 6: Ausschnitt fünfte Änderung zur Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, Regionalplan Region Oberfranken-Ost (Stand 2007)	19
Abb. 7: Karte mit Schutzgebieten und Schutzobjekten	23
Abb. 8: Entwicklung des Wohngebäudebestandes in Waldershof 2014 bis 2024	34
Abb. 9: Baugenehmigungen neu errichteter Wohngebäude 2014 bis 2024	34
Abb. 10: Haushaltgrößen gem. Raumordnungsprognose 2040	35
Abb. 11: Wohnfläche pro Kopf Waldershof 2014 bis 2024	36
Abb. 12: Haushaltgröße Waldershof 2014 bis 2024	36
Abb. 13: Bevölkerungsentwicklung Waldershof 2014 bis 2024	37
Abb. 14: Bevölkerungsentwicklung LK Tirschenreuth 2014 bis 2024	38
Abb. 15: Natürlicher Bevölkerungssaldo Waldershof und LK Tirschenreuth 2014 bis 2024	38
Abb. 16: Wanderungssaldo Waldershof 2015 bis 2023	39
Abb. 17: Wanderungssaldo LK Tirschenreuth 2015 bis 2023.....	39
Abb. 18: Altersstruktur Waldershof 2014, 2019 und 2024	40
Abb. 19: Bevölkerungsvorausberechnung nach Altersgruppen Stadt Waldershof 2024 bis 2033	42
Abb. 20: Bevölkerungsvorausberechnung nach Altersgruppen Landkreis Tirschenreuth 2024 bis 2042	42
Abb. 21: Statistik Kommunal 2023: Stadt Waldershof, Bayerisches Landesamt für Statistik	44
Abb. 22: Waldmonitor, Naturwald Akademie, Stand 2017	45
Abb. 24: Ausschnitt aus dem Regionalplan: Naturräumliche Gliederung, 2016	47
Abb. 25: Übersichtskarte der festgesetzten Leitbilder unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung (TBM, 2025)	55
Abb. 26: Darstellung der potenziellen Aufstaubereiche im Umfeld des Hauptortes Waldershof (BayernAtlas, 2025)	58
Abb. 27: Alleeneupflanzung mit einheimischen Baumarten auf der Verbindungsstraße zwischen Poppenreuth und Walbenreuth	59
Abb. 28: Schutz und Erhalt wertgebender Vegetation in Poppenreuth während innerörtlichen Baumaßnahmen (TBM, 2025).....	60
Abb. 29: Parkanlage mit hochwertigen Vegetationsstrukturen innerhalb des Hauptortes Waldershof – nördlich des Martin-Luther-Gemeindehauses	61
Abb. 30: Blick auf den sehr hochwertige Vegetationsbestand östlich von Waldershof im Umfeld des Fließgewässers „Kössein“	62
Abb. 31: Moorböden (gelbgrün) und Moorbodenkulisse GLÖZ 2 (rosa) [FINWEB,2025]	63
Abb. 32: Sozialversicherungspfl.Beschäftigte 2014 bis 2024	69
Abb. 33: Arbeitslosenzahlen 2014 bis 2024 Waldershof	70
Abb. 34: Entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan	79

Abb. 35: Entwicklungsmöglichkeiten im Hauptort Waldershof	80
Abb. 36: Entwicklungsmöglichkeiten im Ortsteil Poppenreuth	81
Abb. 37: Potentialfläche im Ortsteil Hard	82
Abb. 38: Gewerbefläche an der Autobahn A93 bei Lengenfeld	83
Abb. 39: Auszug aus der Gewässerstrukturkartierung der Fließgewässer Bayerns 2017 (BayernAtlas, 2025) ..	88
Abb. 40: Flächenerhebung 2020 und 2021; Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, 2022	89
Abb. 41: Auszug aus der tatsächlichen Nutzung mit verschiedenen Ausweisungen der tatsächlichen Nutzung (Bayerische Vermessungsverwaltung, 2025)	90
Abb. 42: Beispiel für die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung im Stadtgebiet (TBM, 2024)	91
Abb. 43: Grünlandnutzung östlich des Hauptortes Waldershof (Flutwiesen entlang der Kössein)	92
Abb. 44: ausgeprägte Ufergehölze im Umfeld der Kössein, östlich des Hauptortes Waldershof (TBM, 2024)	93
Abb. 45: Erhalt und Schutz wertgebender Gehölze innerhalb der Ortschaft Poppenreuth im Zuge der Dorfsanierung.....	94
Abb. 46: Geologische Karte mit Stadtgrenze Waldershof (Ausschnitt aus BayernAtlas)	100
Abb. 47: Steckbrief Oberflächenwasserkörper (Bewirtschaftungszeitraum 2022–2027) © BayLfU 2025	101
Abb. 48: Kartenausschnitt potentielle Fließwege und. Austaubereiche © Umweltatlas, BayLfU 2025	103
Abb. 49: Lage der Naturraum-Untereinheiten nach dem ABSP im Stadtgebiet (TBM, 2025)	105

F.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Auflistung Bebauungspläne der Stadt Waldershof.....	21
Tabelle 2: Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie lt. Natura 2000-Verordnung, Stand 2016	24
Tabelle 3: Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie lt. Natura 2000-Verordnung, Stand 2016	24
Tabelle 4: Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie lt. Natura 2000-Verordnung, Stand 2016	24
Tabelle 5: Geotope im Stadtgebiet	26
Tabelle 6: Übersicht Baulücken	65
Tabelle 7: Bedarfsberechnung Wohnbauflächen.....	67
Tabelle 8: Auflistung aller potenziell relevanter Arten im Stadtgebiet (LfU, 2025)	95
Tabelle 9: Geologische Einheiten im Stadtgebiet	100
Tabelle 10: Gesamtausgleichsbedarf	116

F.3 Verzeichnis der Anlagen

F.3.1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

1471-1-01 – Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

F.3.2 Themenkarten Flächennutzungsplan

1471-1-02 – Bauleitplanung und Innenentwicklungspotenziale – Hauptort

1471-1-03 – Bauleitplanung und Innenentwicklungspotenziale – Ortsteile

1471-1-04 – Mobilität und Verkehr – Stadtgebiet

1471-1-05 – Mobilität und Verkehr – Hauptort

1471-1-06 – Daseinsvorsorge – Stadtgebiet

1471-1-07 – Daseinsvorsorge – Hauptort