

Stadt Waldershof

Vorhabenbezogene Neuaufstellung des Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Waldershof“

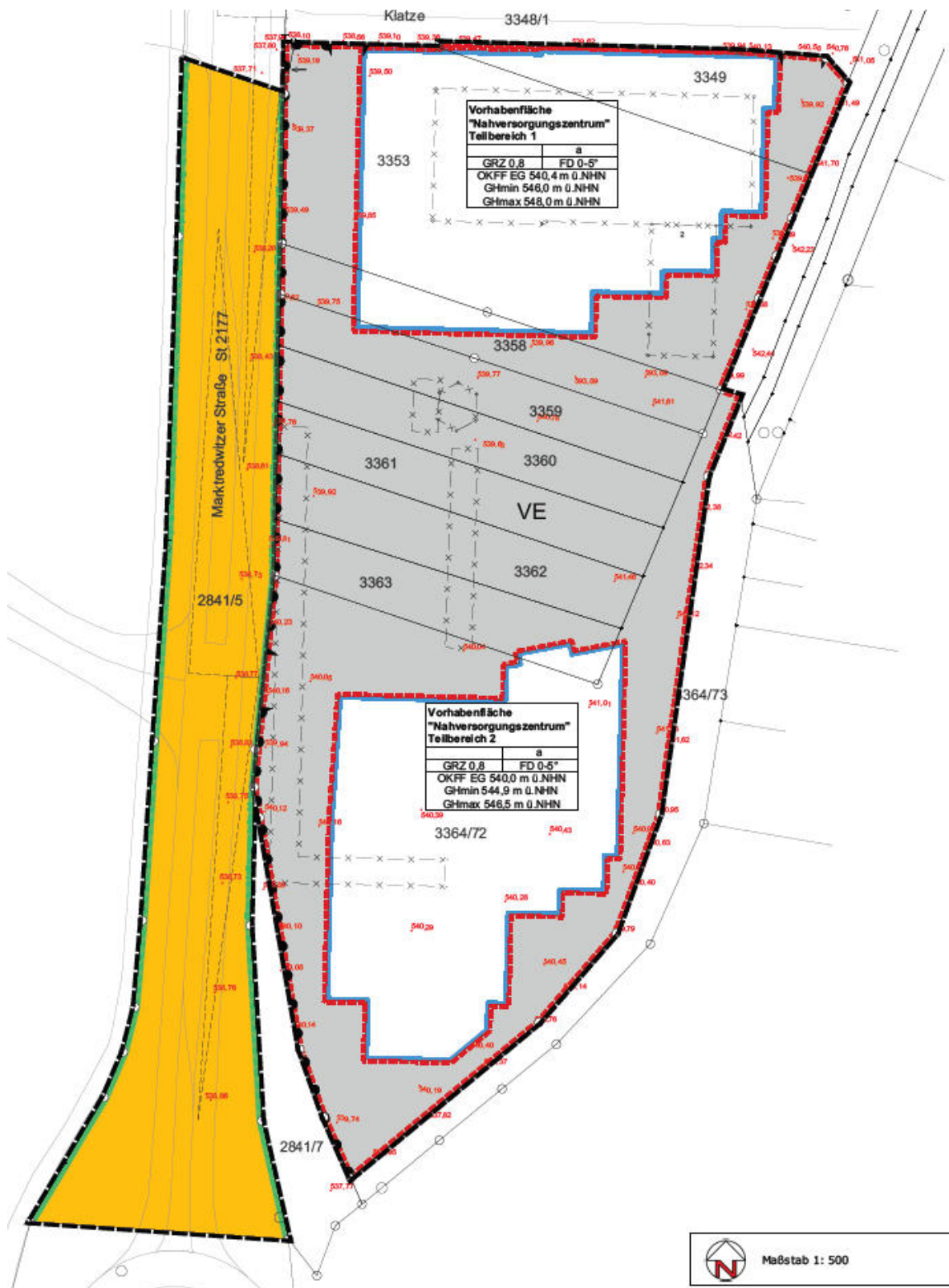
Auswertung der frühzeitigen Beteiligungen

Verfahrensstand Entwurf
18.02.2026

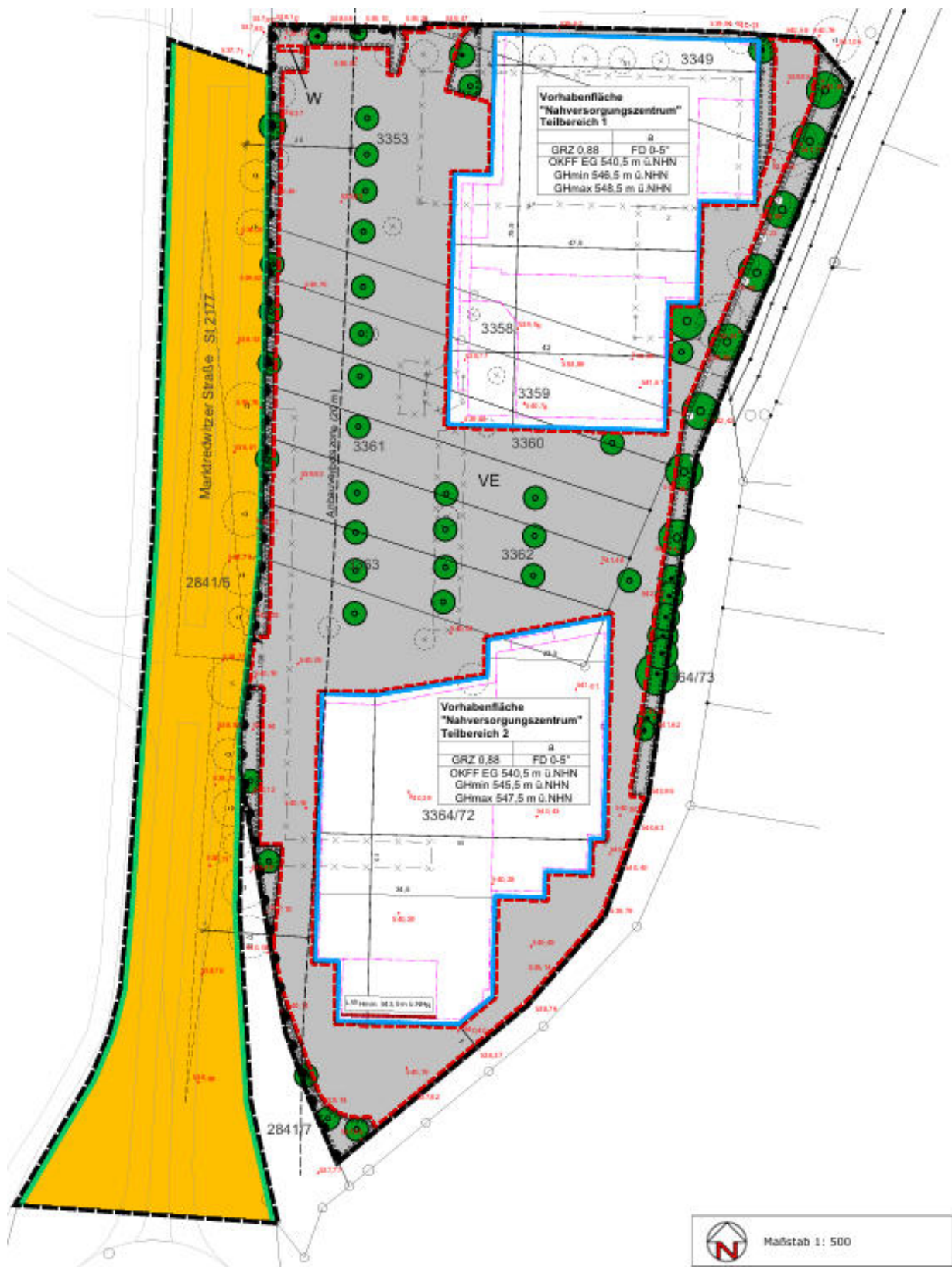
In fachlicher Begleitung der Stadt Waldershof erstellt durch:

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Waldershof“
(Verfahrensstand zur frühzeitigen Beteiligung: Vorentwurf, Juni 2024)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Waldershof“
(Verfahrensstand zur Veröffentlichung/Offenlage, Februar 2026)



Prüfungsergebnis

mit Beschlussvorschlägen zur Abwägung über Stellungnahmen aus der Beteiligung

- A. der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
- B. der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der Nachbarkommunen gemäß § 2 (2) BauGB

Auswertung der Beteiligungsverfahren

Der Stadtrat der Stadt Waldershof hat in seiner Sitzung am 25. Juli 2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Waldershof“ beschlossen und den Vorentwurf gebilligt. Die Verwaltung wurde beauftragt, für das vorgenannte Bauleitplanverfahren die frühzeitige Beteiligung durchzuführen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß den § 3 (1) und § 4 (1) / 2 (2) Baugesetzbuch (BauGB) wurden vom **01.08.2024 bis einschließlich 13.09.2024** durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung gingen Stellungnahmen ein, die nach städtebaulichen Kriterien ausgewertet, abgewogen und soweit vertretbar im Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Auf der Grundlage des Vorentwurfs und der frühzeitigen Beteiligungen wurde nunmehr der Entwurf des Bebauungsplanes entwickelt. Auf dessen Grundlage dann die Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB durchgeführt werden soll.

Hinweis: Die nachfolgenden Stellungnahmen wurden inhaltlich unverändert übernommen und lediglich in Schriftformat vereinheitlicht.

A) Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
Ö1	Öffentlichkeit 1 25.11.2024	Namens und im Auftrag unserer Mandantin erheben wir im Rahmen des oben bezeichneten, in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Waldershof „Nahversorgungszentrum Waldershof“ nachfolgende Einwendungen: Teil I	<i>Hinweis: Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß den § 3 (1) und § 4 (1) / 2 (2) Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 01.08.2024 bis einschließlich 13.09.2024 durchgeführt. Die Stellungnahme ging somit ca. 6 Wochen nach Ende des Beteiligungszeitraums ein.</i>
Ö1.1		1. Unsere Mandantin ist Alleineigentümerin des Anwesens Klatze 8 in 85679 Waldershof, welches zu Wohnzwecken genutzt wird. Auf diesem befindet sich ein Einfamiliengebäude. Dieses ist ca. 120 m vom Geltungsbereich des oben bezeichneten, in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes entfernt.	Das angesprochene, zu Wohnzwecken genutzte Anwesen liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Östlich der Markttredwitzer Straße“. Die Wohnnutzung auf der Klatze 8 wurde mit Bescheid des Landratsamtes vom 23.05.1972 genehmigt. Das Wohnhaus wurde im Vorgriff auf die Betriebserweiterung der Fa. Mössbauer (bestehende Gebäude auf dem Gebiet des Bebauungsplans) genehmigt, auch wenn das Wohnhaus nach der damaligen BauNVO nicht genehmigungsfähig war. Die gewerblichen Gebäude wurden am 29.05.1978 genehmigt. Der dazugehörige Betrieb lag auf der Fläche des hier behandelten Nahversorgungszentrums. Aufgrund der zum damaligen Zeitpunkt maßgebenden Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1968 sind in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO nur ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. In der heute maßgebenden BauNVO hat sich hieran im Grundsatz nichts geändert. Heute liegt keine der Wohnnutzung zuzuordnende gewerbliche Nutzung mehr vor. Die Festsetzung des Gewerbegebiets hat nach wie vor Bestand.

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
			Es ist festzustellen, dass hierdurch kein selbständiges Wohnen im eigentlichen Sinne vorliegen darf. Damit verbunden steht die Frage eines relevanten Immissionsortes im Raum. <u>Beschlussvorschlag zu Ö1.1:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Ö1.2	2.	Im Flächennutzungsplan der Stadt Waldershof ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Dieses befindet sich in dem bereits seit 1962 rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet östlich der Marktrechwitz Straße“. Danach ist im Bereich der Vorhabenfläche ebenfalls ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.	Der Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet östlich der Marktrechwitz Straße“ wurde Anfang der 70er-Jahre aufgestellt und erlangt Rechtskraft am 14.09.1972. Im Flächennutzungsplan und Bebauungsplan wurde eine gewerbliche Entwicklung planerisch vorbereitet. <u>Beschlussvorschlag zu Ö1.2:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Ö1.3	3.	Der Vorhabenträger (WS Gewerbebau GmbH) beabsichtigt im Bereich des Plangebietes, ein Nahversorgungszentrum zu errichten. Ein Bauantrag hierfür wurde noch nicht beim Landratsamt Tirschenreuth gestellt. Ziel und Anlass der Planung ist es, in Waldershof auf der Fläche eines bestehenden Autohändlers Planungsrecht für ein Nahversorgungszentrum mit einem Lebensmittelmarkt und dazugehörigem Konzessionär (Bäcker), Getränkemarkt, SB-Drogeriemarkt und Discountmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 3.670 m² zu ermöglichen. Dadurch soll das Nahversorgungsangebot in Waldershof gestärkt werden.	Die W.S. Gewerbebau GmbH betreibt eine Projektentwicklung für die Errichtung eines Nahversorgungszentrums in Waldershof. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird das Vorhaben entwickelt und entsprechend der je nach Verfahrensstand erforderlichen Tiefe dargelegt und in den Festsetzungsrahmen eingebunden. Die Bauleitplanung wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung und -bericht durchgeführt. Ein Bauantrag ist gesondert zu stellen.

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
		Das Planverfahren soll im sog. Vollverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden. Die Gesamtfläche des zu beplanenden Gebietes beträgt mit Einbindung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ca. 21.173 m².	<u>Beschlussvorschlag zu Ö1.3:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Ö1.4	4.	Dem vorliegenden Planentwurf samt Begründung ist zu entnehmen, dass sich innerhalb der Plangebietes keine Biotop-Verbundflächen oder Flächen mit sonstigem Schutzstatus befinden. Dadurch, dass das Plangebiet bereits heute durch Bestandsbauten sowie Fahrflächen nahezu vollständig versiegelt ist, werde es voraussichtlich nur zu einem geringen Eingriff in Natur und Landschaft kommen. Negative Auswirkungen auf den Schallschutz seien ebenfalls nicht zu erwarten. Allerdings liegt noch kein Gutachten vor. Aus dem Plangebiet heraus werde kein Niederschlagswasser direkt in Gewässer eingeleitet. Das Niederschlagswasser werde — wie bisher — zurückgehalten. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, so dass keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden. Landwirtschaftliche Flächen werden nicht der Nutzung entzogen. Im Plangebiet seien bisher auch keine Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen bekannt, was jedoch von unserer Mandantin aufgrund der bisherigen Nutzung bezweifelt wird.	Alle vom Einwender aufgelisteten Aspekte werden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung unter Einbindung von Trägern öffentlicher Belange (§ 4 BauGB), Bürgerstellungnahmen (§ 3 BauGB) und Fachgutachtern sowie in einer fortschreitenden Projektplanung thematisiert. Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans fließen diese umfassend in die Unterlagen ein. Neben zahlreichen Aspekten gehören dazu unter anderem auch die vom Einwender genannten Biotop-Verbundflächen oder Flächen mit sonstigem Schutzstatus, der Versiegelungsgrad, die Eingriffe in Natur und Landschaft, der Immissionsschutz, die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie die Innenentwicklung. Dem Wasserwirtschaftsamt Weiden sind im Vorhabenbereich keine Altlasten bekannt. Nach Auskunft des Landratsamts Tirschenreuth waren die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplangebiets nie im Altflächenkataster.

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
			Daher wurde auch keine entsprechende Stellungnahme bzw. Hinweis seitens des Landratsamtes in der Behördenbeteiligung zu § 4(1) BauGB abgegeben. Die bisherige Nutzung (vor allem Ausstellungsfläche für Kfz) kann auch nicht ausschlaggebend für eine geänderte Einschätzung geben und Anlass für eine Untersuchung der Flächen nach Altlasten sein. Sollten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen im Zuge der Baumaßnahmen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Tirschenreuth und das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu informieren (s. Art. 1 BayBodSchG), um ggf. das weitere Vorgehen zu bestimmen.
		Auf die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO als Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplanentwurf könne verzichtet werden. Dies deshalb, weil der Getränke- und Lebensmittelmarkt sowie der Drogerie- und Discountmarkt mit Verkaufsflächen von jeweils unter 1.200 m² durch einen separaten Eingang erschlossen und brandschutztechnisch voneinander getrennt werden sollen.	Auf der Basis der Projektplanung soll gemäß § 12 (3a) BauGB die Möglichkeit der Vorgabe der zulässigen baulichen Nutzung auf sonstige Weise in Anspruch genommen werden. Gemäß Antrag und Projektplanung der Vorhabenträgerin ist auf dieser Grundlage auf einer Vorhabenfläche das „Nahversorgungszentrum Waldershof“ mit einzelnen Märkten und den zugehörigen Parkplatz- und Fahrflächen planungsrechtlich zu verankern.
		Das zulässige Maß der baulichen Nutzung von 0,8 entspricht gemäß § 17 BauNVO dem eines Gewerbegebietes.	

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
	Durch den Liefer- und Kundenverkehr sei zwar mit erheblichen Lärmimmissionen zu rechnen, jedoch sei nicht zu befürchten, dass die höchst zulässige Werte im Bereich der benachbarten Wohnbebauung Marktredwitzer Str. 65, Siedlung 27 und 29 sowie Klatze 8 überschritten würden. Es liegen aber noch keine Gutachten vor. Ziel sei es, an den vorbezeichneten Immissionsorten die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nicht zu überschreiten. Deshalb sollen die Öffnungs- und Lieferzeiten beschränkt werden. Liefertätigkeiten sollen ausschließlich während der Tagzeit (von 6 bis 22 Uhr) zulässig sein. Darüber hinaus wird eine Öffnungs- und Anlieferungszeit zwischen 7 und 20 Uhr angestrebt.	Zur Prognose und Beurteilung vorhabenbedingter Geräusche, wurde vom Ingenieurbüro Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB parallel zum Bauleitplanverfahren ein immissionsschutztechnisches Gutachten erstellt (Immissionsschutztechnisches Gutachten, Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB, Projekt Nr.: WAH-7239-01 / 7239-01_E01, 27.03.2025). Unter den vorliegenden Bedingungen sind als maßgebliche Immissionsorte die Marktredwitzer Straße 65 (IO 1: WA, Wohnhaus), Siedlung 27 (IO 2: WA, Wohnhaus), Klatze 1 (IO 3: GE, Büronutzung) sowie Klatze 8 (IO 4: GE, Wohnhaus) identifiziert. Auch berücksichtigt der Gutachter Aussagen zur Vorbelastung und zu geplanten zusätzlichen Belastungen. Im Hinblick auf eine schallimmissionsschutzfachliche <u>Konfliktfreiheit zur Nachtzeit</u> ist die Errichtung einer Lärmschutzwand an der Lieferzone des Discountmarktes festzusetzen (Stichwort „Städtebauliche Ordnung“). Ferner sind Beschränkungen der Öffnungszeiten aller Märkte auf die Tagzeit zwischen 6:00 und 20:00 Uhr, eine Beschränkung der Lieferzeiten für den Drogeriemarkte und Backwaren auf die Tagzeit zwischen 6:00 und 22:00 Uhr sowie eine Beschränkung der Lieferzeiten des Getränkemarktes auf die Tagzeit zwischen 7:00 und 20:00 Uhr (außerhalb der Ruhezeiten) im Durchführungsvertrag zu verankern (Stichwort „betriebsorganisatorische Regelungen“). Sofern dem entsprochen wird, entstehen durch die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geplanten Betriebe im Hinblick auf schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche keine relevanten Konflikte mit den Schutzansprüchen der Nachbarschaft. Auch liegt keine unzulässige Konfliktverlagerung auf ein etwaig nachgelagertes Verfahren vor.	

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
		Ein Umweltbericht nach §2a BauGB liegt noch nicht vor. Somit können derzeit auch noch keine Aussagen getroffen werden, welche Auswirkungen das Bauvorhaben auf den Artenschutz, den Natur- und Landschaftsschutz und die Umwelt hat. Aufgrund der bisherigen Nutzung sei jedoch davon auszugehen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG gegeben seien.	Der Umweltbericht liegt zum Entwurf des Bebauungsplans vor und wurde umfassend in der Planung berücksichtigt. Zur Offenlage ist er öffentlich zusehen. Bei Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen ist davon auszugehen, dass durch das Planungsvorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes der saP-relevanten Vogelarten erfolgt, da die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Bei der Planung wurden unter Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes alle Möglichkeiten der Vermeidung und Minderung berücksichtigt. <u>Beschlussvorschlag zu Ö1.4:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Ö1.5		5. Gemäß Bekanntmachung vom 30.07.2024 hat der Stadtrat der Stadt Waldershof in seiner Sitzung vom 25.07.2024 die Aufstellung des oben bezeichneten, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen und den Vorentwurf gebilligt. Die Verwaltung wurde beauftragt, auch für das vorbezeichnete Bauleitplanverfahren eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Bebauungsplanentwurf lag im Zeitraum vom 01.09. bis 13.09.2024 aus. In seiner Sitzung am 14.11.2024 hat sich der Stadtrat der Stadt Waldershof mit dem weiteren Verfahren befasst.	Es ist anzumerken, dass die frühzeitige Beteiligung vom 1. August 2024 bis einschließlich 13. September 2024 stattfand und nicht erst ab dem 01. September 2024. Die Sitzung am 14.11.2024 betraf die parallele 14. Änderung des Flächennutzungsplans. <u>Beschlussvorschlag zu Ö1.5:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
Teil II			
Von unserer Mandantin werden im Rahmen des oben bezeichneten Bebauungsplanaufstellungsverfahrens folgende Einwendungen erhoben:			
Ö1.6	1.	Nach der Art der baulichen Nutzung ist das von der WS Gewerbebau GmbH beabsichtigt Nahversorgungszentrum Waldershof nur in einem Sondergebiet nach § 11 BauNVO zulässig und nicht in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Es handelt sich bei dem Nahversorgungszentrum Waldershof mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 3.670 m² um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, welcher in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO bauplanungsrechtlich nicht zulässig ist, sondern allenfalls in einem Kerngebiet nach § 7 BauNVO und/oder einem Sondergebiet nach § 11 BauNVO. Nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, nur in Kerngebieten bzw. einem festgesetzten Sondergebiet zulässig. Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. § 3 BImSchG sowie auf die infrastrukturelle Ausstattung, den Verkehr, die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, das Orts- und Landschaftsbild und den Naturhaushalt.	Auf der Basis der Projektplanung soll gemäß § 12 (3a) BauGB die Möglichkeit der Vorgabe der zulässigen baulichen Nutzung auf sonstige Weise in Anspruch genommen werden. Gemäß Antrag und Projektplanung der Vorhabenträgerin ist auf dieser Grundlage auf einer Vorhabenfläche das „Nahversorgungszentrum Waldershof“ mit einzelnen Märkten und den zugehörigen Parkplatz- und Fahrflächen planungsrechtlich zu verankern. Hierdurch kann bei der Umsetzung des vorgesehenen Gesamtkonzepts, bestehend aus Nutzung, Erschließung, Schallschutz und Baugestaltung, eine städtebaulich sinnvolle und verträgliche Nachnutzung des neu beplanten Gewerbestandorts bewirkt werden. Bezogen auf das Vorhaben erfolgt hinsichtlich der geplanten Art der baulichen Nutzung daher keine Festsetzung eines Baugebiets auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO, §§ 2 - 11). Dies bedeutet auch, dass auf die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO verzichtet wird, da auf der Grundlage des § 12 (3a) BauGB inklusive der ergänzenden Regelungen eines Durchführungsvertrags eine eindeutige Erfassung des Vorhabens sowie der damit verbundenen Inhalte und Abläufe erfolgen. Gemäß § 12 (3a) BauGB in Verbindung mit § 9 (2) BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dadurch ist der durch den Bebauungsplan zulässige Nutzungskatalog weiter eingeschränkt.

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
			<u>Beschlussvorschlag zu Ö1.6:</u> Der Stellungnahme wird im Grundsatz gefolgt.
Ö1.7		Auswirkungen in diesem Sinne sind in der Regel anzunehmen, wenn die Geschoßfläche 1.200 m² überschreitet. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben, wobei abweichend von den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan die Gesamtverkaufsfläche für das Nahversorgungszentrum Waldershof von 3.570 m² nicht unterteilt werden darf auf den Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.195 m², den Bäcker mit einer Verkaufsfläche von 125 m², den Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 150 m², den Discountmarkt mit einer Fläche von 1.100 m² und den Drogeriemarkt mit einer Fläche von 700 m². Vielmehr ist eine Gesamtbetrachtung vorzunehmen nach der insoweit maßgeblichen Rechtsprechung. Nach der Bayerischen Verkaufsstättenverordnung sind hierfür alle Flächen maßgebend, auf denen Waren zum Verkauf oder sonstige Leistungen angeboten werden, welche dem Kundenverkehr dienen.	Wie in der Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz, Sachgebiet Raumordnung, Landes und Regionalplanung, Sachgebiet 24 vom 19.09.2024 (siehe T36) ausgeführt, ist die im Falle einer erheblich überörtlich raumbedeutsamen Agglomeration gebotene summarische Bewertung der Verkaufsflächen im konkreten Fall nicht erforderlich, wenn jeder Markt erstens für sich betrachtet maximal 1.200 m² Verkaufsfläche nicht überschreitet (LEP Ziel 5.3.1). Zweitens ist die Voraussetzung, dass die Verkaufsfläche überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dient. Beides ist hier der Fall. <u>Beschlussvorschlag zu Ö1.7:</u> Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Ö1.8		2. Abweichend von der Begründung ist durch den erheblichen Zu- und Abfahrtsverkehr sowie die Anlieferungen (auch wenn diese nicht in der Nachtzeit stattfinden), mit einer erheblichen Lärmbelästigung für das benachbarte Anwesen unserer Mandantin Klatze 8 in Waldershof zu rechnen, welches sich nur ca. 120 m vom beabsichtigten Nahversorgungszentrum Waldershof befindet. Wir gehen davon aus, dass dies im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Verfahrens und Vorliegen eines Gutachtens so festgestellt wird.	Zur Prognose und Beurteilung vorhabenbedingter Geräusche, wurde vom Ingenieurbüro Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB parallel zum Bauleitplanverfahren ein immissionsschutztechnisches Gutachten erstellt (Immissionsschutztechnisches Gutachten, Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB, Projekt Nr.: WAH-7239-01 / 7239-01_E01, 27.03.2025). Im Rahmen des Gutachtens wurde die Klatze 8 als maßgeblicher Immissionsort bestimmt (IO 4: GE, Wohnhaus).

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
	Darüber hinaus ist auch mit unzulässigen Lärmbelästigungen für die weiteren benachbarten Wohnnutzungen auf den Anwesen Marktreidwitzer Str. 65 sowie Siedlung 27 und 29 zu rechnen.		Berücksichtigt wurde die vorhandene Vorbelastung durch die ansässigen Gewerbebetriebe sowie die zusätzlichen Geräuschemissionen durch das geplante Vorhaben. Zur Tageszeit wird eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um 20 dB(A) erreicht, und zur ungünstigsten vollen Nachtstunde beträgt die Unterschreitung 6 dB(A). Die Klatze 8 wird gemäß Nr. 6.1 der TA Lärm als Gewerbegebiet zugeordnet, wodurch ihr Anspruch auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gemäß Nr. 6.6 der TA Lärm ebenfalls als Gewerbegebiet gilt. Im Hinblick auf eine schallimmissionsschutzfachliche <u>Konfliktfreiheit zur Nachtzeit</u> ist im Rahmen der Vorhabenplanung des Nahversorgungszentrums die Errichtung einer Lärmschutzwand an der Lieferzone des Discountmarktes festzusetzen (Stichwort „städtebauliche Ordnung“). Ferner sind Beschränkungen der Öffnungszeiten aller Märkte auf die Tagzeit zwischen 6:00 und 20:00 Uhr, eine Beschränkung der Lieferzeiten für den Drogeriemarkte und Backwaren auf die Tagzeit zwischen 6:00 und 22:00 Uhr sowie eine Beschränkung der Lieferzeiten des Getränkemarktes auf die Tagzeit zwischen 7:00 und 20:00 Uhr (außerhalb der Ruhezeiten) im Durchführungsvertrag zu verankern (Stichwort „betriebsorganisatorische Regelungen“). Sofern dem entsprochen wird, entstehen durch die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geplanten Betriebe im Hinblick auf schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche keine relevanten Konflikte mit den Schutzansprüchen der Nachbarschaft. Auch liegt keine unzulässige Konfliktverlagerung auf ein etwaig nachgelagertes Verfahren vor. Dies betrifft neben der Klatze 8 (IO 4: GE, Wohnhaus) auch die maßgeblichen Immissionsorte Marktreidwitzer Straße 65 (IO 1: WA, Wohnhaus), Siedlung 27 (IO 2: WA, Wohnhaus) sowie die Klatze 1 (IO 3: GE, Büronutzung).

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
			<u>Beschlussvorschlag zu Ö1.8:</u> Der Stellungnahme wird im Grundsatz gefolgt.
Ö1.9	3. Nach den vorliegenden Plänen wird durch das Bauvorhaben das Orts- und Landschaftsbild nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB erheblich beeinträchtigt. Es bleibt hierzu der Eingang der Stellungnahme des Landratsamtes Tirschenreuth abzuwarten.	Das heute bereits gewerblich geprägte Plangebiet wird im Norden, Westen und Osten durch den Siedlungsraum umgeben. Im Westen und Süden ebenfalls prägend sind die überörtlichen Straßen. Beginnend durch eine 2-3 m hohe Böschungssituation schließt sich im Osten der freie Landschaftsraum an. Besonders prägend in der Örtlichkeit wird künftig das unmittelbar westlich zum Plangebiet gelegene Hochregallager sein.	Ergänzend die Aussage vom Landratsamt Tirschenreuth, Bauverwaltung vom 18.09.2024 (siehe T26): <i>„Der geplante Standort befindet sich am Ortsrand und ist, bis auf den unbebauten Bereich im Osten, vollständig von Gewerbebetrieben umgeben. Die nordwestlich gelegene Wohn- „Siedlung“ kann hierbei aus städtebaulicher Sicht nicht als prägende Nutzung gesehen werden.“</i> Eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds liegt somit nicht vor. <u>Beschlussvorschlag zu Ö1.9:</u> Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Ö1.10	4. Darüber hinaus ist nach Vorliegen des Umweltberichtes davon auszugehen, dass das Bauvorhaben auch in erheblichem Umfang Belange des Umweltschutzes und des Artenschutzes beeinträchtigt. Es bleibt	Der Umweltbericht und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) liegen zum Entwurf des Bebauungsplans vor und wurden umfassend in der Planung berücksichtigt. Zur Offenlage bzw. Veröffentlichung sind sie einzusehen.	

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
		die Vorlage des Umweltberichtes und die Stellungnahme des Landratsamtes Tirschenreuth, Untere Naturschutzbehörde, abzuwarten.	Nach dem bislang ermittelten Sachstand und Erkenntnissen aus den bereits durchgeführten Planungen und Verfahren werden durch diese Bauleitplanung keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet, die z. B. durch die Wahl eines anderen Standorts oder eine grundlegende Modifikation des Plankonzepts vermieden werden könnten. Möglicherweise relevant auftretende Umweltauswirkungen können nach bisheriger Kenntnis wirksam verringert oder ausgeglichen werden (z. B. Lärmschutzwand im Süden). Hinsichtlich des Artenschutzes ist durch die erfolgte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) davon auszugehen, dass durch das Planungsvorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes der saP-relevanten Vogelarten erfolgt. Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt, gleichwohl werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der zu erwartenden Eingriffe getroffen (Nistkästen, Vorgaben zur Baufeldräumung, Maßnahmen bei großen Glasflächen etc.). <u>Beschlussvorschlag zu Ö1.10:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Ö1.11	5. Darüber hinaus ist auch aufgrund der bisherigen Nutzung der Fläche damit zu rechnen, dass das Plangebiet mit erheblichen Altlasten belastet ist.		Dem Wasserwirtschaftsamt Weiden sind im Vorhabenbereich keine Altlasten bekannt. Nach Auskunft des Landratsamtes Tirschenreuth waren die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplangebiets nie im Altflächenkataster. Daher wurde auch keine entsprechende Stellungnahme bzw. Hinweis seitens des Landratsamtes in der Behördenbeteiligung zu § 4(1) BauGB abgegeben. Die bisherige Nutzung (vor allem Ausstellungsfläche für Kfz) kann auch nicht ausschlaggebend für eine geänderte Einschätzung geben und Anlass für eine Untersuchung der Flächen nach Altlasten sein. Sollten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen im

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
			Zuge der Baumaßnahmen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Tirschenreuth und das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu informieren (s. Art. 1 BayBodSchG), um ggf. das weitere Vorgehen zu bestimmen. <u>Beschlussvorschlag zu Ö1.11:</u> Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Ö1.12	6.	Trotz der bisherigen Versiegelung ist mit einer zusätzlichen Schmutz- und Niederschlagswasserbelastung zu rechnen. Es ist zu bezweifeln, dass die öffentlichen Kanäle in der Lage sind, das anfallende Schmutz- und Oberflächenwasser ordnungsgemäß zu entsorgen. Es bleibt der Eingang der Stellungnahme des Landratsamtes Tirschenreuth, Untere Wasserrechtsbehörde sowie des zuständigen Wasserwirtschaftsamtes abzuwarten.	Die Kläranlage der Stadt Marktrechwitz ist größer dimensioniert als erforderlich, sodass die Aufnahmefähigkeit nach vorliegenden Informationen gewährleistet ist. Auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen wurden im Rahmen der Entwurfsfassung eine Baugrunduntersuchung sowie Fachbeiträge zum Niederschlags- und Schmutzwasser erarbeitet. Gemäß der Baugrunduntersuchung ist eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht möglich (Baugrunduntersuchung für ein geplantes Nahversorgungszentrum in Waldershof“, Projekt-Nr. AN: 2H23 4276 00 GW1, GeoConsult Nordbayern GmbH, März/April 2024). In Abstimmung mit den relevanten Ämtern wurden zwei Fachbeiträge von der ARTEK Consulting GmbH (Filderstadt, 11.12.2025) erarbeitet: • „Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers über den RW-Kanal in die Kösein.“ • „Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis zur Einleitung des Schmutzwassers in den öffentlichen Mischwasserkanal“

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
			Die genannten Fachbeiträge sind der Offenlage bzw. Veröffentlichung als Anlagen beigelegt; die wesentlichen Untersuchungsergebnisse wurden in die Begründung übernommen. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann unter Berücksichtigung geeigneter Rückhaltemaßnahmen gedrosselt und schadlos in den bestehenden Regenwasserkanal im Bereich des Kreisverkehrs eingeleitet werden. Die Ableitung des Schmutzwassers kann über den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal in der Marktredwitzer Straße erfolgen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Entwässerung des Plangebiets über die vorhandenen Kanalnetze unter Berücksichtigung geeigneter Rückhaltemaßnahmen gesichert werden kann. <u>Beschlussvorschlag zu Ö1.12:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B) Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Beteiligung gemäß § 4 (1) / 2(2) BauGB

Laufende Nummer	Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen zu § 4 (1) / 2 (2) BauGB	Stellungnahmen zu § 4 (2) / 2 (2) BauGB
T1	Amt für Ländliche Entwicklung	09.08.2024	
T2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Tirschenreuth Bereich Landwirtschaft	03.09.2024	
T3	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege	-	
T4	Bayerischer Bauernverband	-	
T5	Bayernwerk Netz GmbH	07.08.2024, 08.10.2025	
T6	Behindertenbeauftragter des Landkreises Tirschenreuth	-	
T7	Bezirk Oberpfalz	-	
T8	Bund Naturschutz Bayern e.V.	11.09.2024	
T9	Deutsche Bahn AG DB Immobilien	07.08.2024	
T10	Deutsche Post AG	-	
T11	Deutsche Telekom Technik GmbH	15.08.2024	
T12	Energieversorgung Selb-Marktredwitz GmbH	-	
T13	Eisenbahn-Bundesamt	13.08.2024	
T14	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	-	
T15	Evangelisches Pfarramt Waldershof	-	
T16	Geschäftsstelle des Naturparks Fichtelgebirge	-	
T17	Geschäftsstelle des Naturparks Steinwald	-	
T18	Handwerkskammer Niederbayern/Oberpfalz	-	
T19	Industrie- und Handelskammer Regensburg	30.08.2024	
T20	Vodafone GmbH	06.09.2024	
T21	Kreisbrandrat	21.09.2024	
T22	Kreisheimatpfleger	-	
T23	Kreisjugendring	-	
T24	Immobilien Freistaat Bayern	06.09.2024	
T25	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.	10.09.2024	

T26	Landratsamt Tirschenreuth Staatliche Kreisverwaltungsbehörde	18.09.2024	
T27	Landratsamt Tirschenreuth Abt. Abfallwirtschaft, Tiefbau	13.09.2024	
T28	Landratsamt Tirschenreuth, Landkreisverwaltung Straßen- und Brückenbau SG 43	01.08.2024	
T29	Landratsamt Tirschenreuth Untere Naturschutzbehörde	20.09.2024	
T30	Landratsamt Tirschenreuth Technischer Umweltschutz SG 23	-	
T31	Landratsamt Tirschenreuth Erschließungsbeitragsrecht	-	
T32	Landratsamt Tirschenreuth Abt. Gesundheitswesen	-	
T33	Landratsamt Tirschenreuth Öffentl. Personennahverkehr	-	
T34	Landratsamt Tirschenreuth Bauverwaltung	-	
T35	Polizeiinspektion Tirschenreuth	-	
T36	Regierung der Oberpfalz Höhere Landesplanungsbehörde	19.09.2024	
T37	Regierung der Oberpfalz Gewerbeaufsichtsamt	-	
T38	Regierung der Oberpfalz Städtebauförderung	-	
T39	Regierung von Mittelfranken	-	
T40	Regierung von Oberfranken	06.09.2024	
T41	Landratsamt Hof	-	
T42	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald	-	
T43	Staatl. Schulamt Tirschenreuth	-	
T44	Staatl. Bauamt Amberg-Sulzbach	16.08.2024	
T45	Stadt Marktreidwitz	27.07.2024	
T46	Tourismusverband Ostbayern e.V.	-	
T47	Wasserwirtschaftsamt Weiden	13.09.2024	
T48	Wasserzweckverband "Oberes Fichtelnaabtal"	08.08.2024	

T49	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistung der Bundeswehr - Referat Infra I	23.08.2024	
T50	pleDOC gMBh	-	
T51	Gemeinde Pullenreuth	-	
T52	Gemeinde Neusorg	-	
T53	Gemeinde Ebnath	-	
T54	Gemeinde Pechbrunn	-	
T55	Gemeinde Fuchsmühl	-	
T56	Gemeinde Friedenfels	19.09.2024	
T57	Gemeinde Nagel	09.08.2024	
T58	Stadt Erbdorf	02.08.2024	
T59	Feuerwehr Waldershof	-	
T60	Beauftragter für Barrierefreiheit und Behindertenbeauftragte der Stadt Waldershof	16.09.2024	

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
T1	Amt für ländliche Entwicklung Oberpfalz 09.08.2024	Sehr geehrte Damen und Herren, im betroffenen Bereich ist derzeit weder ein Verfahren der Ländlichen Entwicklung angeordnet, noch ist in absehbarer Zeit die Durchführung eines solchen beabsichtigt. Von Seiten des Amtes für Ländliche Entwicklung Oberpfalz bestehen keine Bedenken und Einwendungen gegen die Planungen.	Dass von Seiten des Amtes für Ländliche Entwicklung Oberpfalz im betroffenen Bereich derzeit weder ein Verfahren der Ländlichen Entwicklung angeordnet, noch in absehbarer Zeit die Durchführung beabsichtigt ist sowie keine Bedenken und Einwendungen gegen die Planungen bestehen, wird zur Kenntnis genommen. <u>Beschlussvorschlag zu T1:</u> Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T2 T2.1	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Tirschenreuth-Weiden i.d.OPf 03.09.2024	Sehr geehrte Damen und Herren, Sie führen eine Bauleitplanung in Ihrem Gemeindegebiet durch. Dazu nimmt das Amt f. Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten Tirschenreuth-Weiden/OPf. wie folgt Stellung: <u>Bereich Landwirtschaft:</u> <u>Zufahrten/Feldwege:</u> Zufahrten zu angrenzenden Flächen müssen gewährleistet bleiben bzw. sichergestellt werden. Feldwege müssen der Land- u. Forstwirtschaft uneingeschränkt zur Verfügung stehen. Eine Umwidmung hat nicht erfolgen. Während der Bautätigkeiten darf es zu keiner Behinderung bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kommen.	Durch das geplante Vorhaben ändert sich nichts an den Zuwegungen von angrenzenden Flächen. Eine Einschränkung von Feldwegen ist nicht absehbar. Eine Umwidmung von Straßen- und Wegeflächen ist nicht erforderlich und daher auch nicht angestrebt. Dass es während der Bautätigkeiten zu keiner Behinderung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kommen darf, wird zur Kenntnis genommen. <u>Beschlussvorschlag zu T2.1:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
T2.2	<u>Ausgleichsmaßnahmen:</u> Für die Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen sollten keine zusätzlichen wertvollen landwirtschaftlich genutzten Flächen beansprucht werden. Wir begrüßen, wie unter Pkt 6.2 der textl. Festsetzung, dass bereits genutzte Ausgleichsfläche in ihrer Intensität erneut überprüft werden.	Bis auf eine untergeordnete Fläche in der Südspitze sind die zukünftigen Vorhabenflächen bereits aufgrund der bisherigen Nutzung versiegelt und damit dem Naturhaushalt entzogen. Dadurch liegen Eingriffe in Natur und Landschaft nicht in relevanter Größe vor. Eben-so sind für einen artenschutzrechtlichen Ausgleich erforderliche Maßnahmen sind nur in einem geringen Maße erforderlich. Im Grundsatz wird hier lediglich eine bereits entwickelte und langjährig genutzte Fläche planungsrechtlich neu geordnet. Vorhandene Einzelbäume (zumeist junger Ausprägung) gehen nicht verloren oder werden im Plangebiet durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen. Schutzgebiete im Sinne des Landschafts- oder Naturschutzes sind nicht betroffen. Eine Inanspruchnahme externer, bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen ist somit nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.	<u>Beschlussvorschlag zu T2.2:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.
T2.3	<u>Bereich Forsten:</u> Keine Waldflächen oder forstlichen Belange betroffen.	Dass keine Waldflächen oder forstlichen Belange betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen.	<u>Beschlussvorschlag zu T2.3:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

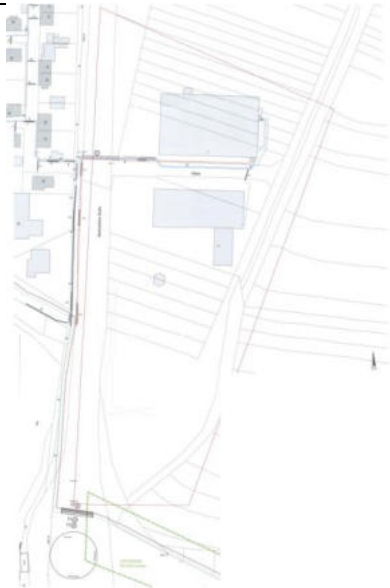
lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
T5.1	Bayernwerk Netz GmbH 07.08.2024	Sehr geehrte Damen und Herren, zu dem oben genannten Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung: Allgemeines: Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Eine kostenlose Planauskunft kann im Internet unter der folgenden Adresse eingeholt werden: Planauskunftsportal: Auskünfte einholen Bayernwerk Netz (bayernwerk-netz.de) Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzeln Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. Strom:	Dass keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Planung bestehen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt wird, wird zur Kenntnis genommen. Eine Planauskunft wurde über das Internetportal erstellt und wird in der nachfolgenden Stellungnahme dargestellt. Der Hinweis zu Bepflanzungen an unterirdischen Versorgungsleitungen wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung des Bebauungsplans übernommen. Der Hinweis hinsichtlich der Schutzzonenbereiche bzw. Schutzstreifen wird zur Kenntnis genommen.

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung																									
		In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Wir bitten um eine rechtzeitige Anmeldung des Strom-Netzanschlusses unter: https://www.bayernwerk-netz.de/de/fuer-kommunen-und-partner/installateure/netzan-schluss-portal.html Alle weiteren Informationen zur Planung und Beantragung Ihres Netzanschlusses entnehmen Sie bitte der beiliegenden Bauherren-Mappe. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Anlage	Dass sich im überplanten Bereich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH befinden und der Hinweis zum Schutzzonenbereich wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur rechtzeitigen Anmeldung des Strom-Netzanschlusses wird zur Kenntnis genommen. <u>Beschlussvorschlag zu T5.1:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.																									
T5.2	Bayernwerk netz GmbH 08.10.2025	Das rotumrandete Gebiet auf den Plänen stellt den Anfragebereich dar. Achtung! Ihre Spartenanfrage liegt in einer Sperrfläche der Bayernwerk Netz GmbH. Folgende Planauszüge und sonstige Dokumente wurden übergeben: <table><tr><th>Sparte</th><th>Spartenplan ausgegeben</th><th>Sicherheitsrel. Einbauten</th><th>außerhalb Versorgungsgebiet</th><th>Leerauskunft</th></tr><tr><td>Gas:</td><td>☐</td><td>☐</td><td>☒</td><td>☒</td></tr><tr><td>Strom/Nachrichtenleitungen:</td><td>☒</td><td>☒</td><td>☐</td><td>☐</td></tr></table> <table><tr><th colspan="4">Dokumente</th></tr><tr><td>Indexplan:</td><td>☒</td><td rowspan="2">Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen:</td><td rowspan="2">☒</td></tr><tr><td>Legende:</td><td>☒</td></tr></table>	Sparte	Spartenplan ausgegeben	Sicherheitsrel. Einbauten	außerhalb Versorgungsgebiet	Leerauskunft	Gas:	☐	☐	☒	☒	Strom/Nachrichtenleitungen:	☒	☒	☐	☐	Dokumente				Indexplan:	☒	Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen:	☒	Legende:	☒	Dass die Spartenanfrage innerhalb einer Sperrfläche der Bayernwerk Netz GmbH liegt, wird zur Kenntnis genommen.
Sparte	Spartenplan ausgegeben	Sicherheitsrel. Einbauten	außerhalb Versorgungsgebiet	Leerauskunft																								
Gas:	☐	☐	☒	☒																								
Strom/Nachrichtenleitungen:	☒	☒	☐	☐																								
Dokumente																												
Indexplan:	☒	Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen:	☒																									
Legende:	☒																											

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
		Bitte beachten Sie hierzu die Bestätigung über erfolgte Planauskunft / Einweisung (insbesondere die Besondere Hinweise auf Seite 3), das Merkblatt zum Schutz der Versorgungsanlagen und die beigefügten Pläne. Bestätigung über erfolgte Planausgabe / Einweisung Achtung: Arbeiten in der Nähe von Strom- und Gasverteilungsanlagen sind mit Lebensgefahr verbunden!! Für das Bauvorhaben 1596922-BAG, Waldershof Klatze 2 genaue Bezeichnung: Ort, Straße, Hausnummer, bzw. Leitungsabschnitt oder zwischen Hausnummern Planung, Sonstiges auszuführende Arbeiten voraussichtlicher Beginn der Arbeiten wurde Beauftragter der Stadt Waldershof Kontakt Anschrift 95679 Waldershof, Markt 1 Ort Straße Hausnummer über den Gefährdungsbereich nachstehender Verteilungsanlagen (hierzu gehören z. B. Rohrleitungen, Stationen, elektrische Freileitungen und Kabel, Armaturen, Anlagen für den Kathodenschutz, Steuer- und Messkabel, Erdungsanlagen u. a.) im Baustellenbereich eingewiesen. Auskünfte über Verteilungsanlagen, die sich nicht im Eigentum des Netzbetreibers befinden, müssen bei den zuständigen Netzbetreibern (Übertragungsnetzbetreiber, Stadtwerke, Wasserzweckverbände, private Eigentümer,...) eingeholt werden. Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Plangebiet Auskünfte über Verteilungsanlagen, die sich nicht im Eigentum des Netzbetreibers befinden, bei den zuständigen Netzbetreibern eingeholt werden müssen. Eventuell kann die Gemeinde über weitere Versorgungsträger Auskunft erteilen. Die Einweisung erfolgte mittels Aushändigung von Plänen (mit Übergabedatum).	

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
		Für die Lagerichtigkeit der in den ausgegebenen Plänen eingezeichneten Anlagen, Kabel, Rohrleitungen und Neben-/Hilfs-einrichtungen, insbesondere für Maßangaben, übernimmt der Netzbetreiber keine Gewähr.	Dass für die Lagerichtigkeit keine Gewähr übernommen wird, wird zur Kenntnis genommen.
		Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich (Nieder- und Mittelspannung 2m, Hochspannung 6m) von Verteilungsanlagen ist der genaue Verlauf, insbesondere die Tiefe, durch Graben von Suchschlitzen in Handschachtung oder in leitungsschonender Arbeitstechnik, wie z.B. der Einsatz eines Saugbaggers, festzustellen. Bei Unklarheiten ist in jedem Fall Rücksprache mit dem zuständigen Kundencenter/Standort des Netzbetreibers auf zu nehmen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass bei Arbeiten im Gefährdungsbereich von Verteilungsanlagen der genaue Verlauf, insbesondere die Tiefe, durch das Graben von Suchschlitzen in Handschachtung oder in leitungsschonender Arbeitstechnik festzustellen ist.
		Außerdem sind die "Besondere Hinweise"(Seite 3) und das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" sowie die spartenspezifischen Verhaltensregeln besonders zu beachten.	Dass die „Besonderen Hinweise“ und das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" sowie die spartenspezifischen Verhaltensregeln besonders zu beachten sind, wird zur Kenntnis genommen. Die Beachtung der Hinweise, Merkblätter und Regeln betrifft den konkreten Baubeginn. Es ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahren.
		Die übergebenen/empfangenen Pläne sind gut lesbar und entsprechen dem nachgefragten Gebiet. Die abgegebenen Pläne geben den Zustand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauarbeiten aktuelle Pläne vor Ort vorliegen.	Das vor Baubeginn darauf zu achten ist, dass die aktuellen Pläne vor Ort vorliegen, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft nicht das vorliegende Bebauungsplanverfahren.
		Besondere Hinweise: Allgemein: Im Baubereich ist eine Einweisung vor Ort durch Fachpersonal erforderlich. Bitte Terminvereinbarung mindestens 3 Arbeitstage vor Baubeginn mit unserem Service. Tel: 09282/76-330 E-Mail: naila-service@bayernwerk.de	Die Durchführung einer Einweisung durch Fachpersonal ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Eine Einweisung ist vor Baubeginn durchzuführen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
	Allgemein: Achtung! Im Bereich der roten bzw. grünen Planungsumringe sind Baumaßnahmen von uns geplant bzw. bereits ausgeführt, die noch nicht im Planwerk dokumentiert sind. Bitte halten sie drei Tage vor Beginn Ihrer Grabarbeiten Rücksprache bzgl. des aktuellen Standes der Baumaßnahme unter Tel: 09282/76-330 E-Mail: naila-ser-vice@bayernwerk.de Strom: Im Baubereich befinden sich 20-kV-Mittelspanungskabel. Allgemein: Hinweise: Achtung!!! Im Auskunftsbereich sind Kundenleitungen (Fremdleitungen) vorhanden, deren Lage uns nicht bekannt ist. Nähere Informationen zum Betreiber liegen evtl. bei der Gemeinde vor. Die genaue Lage bitte beim Betreiber erfragen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass im gekennzeichneten Bereich Baumaßnahmen geplant bzw. ausgeführt wurden, die jedoch nicht im Planwerk dokumentiert sind. Ebenso wird zur Kenntnis genommen, dass eine Rücksprache mit der Bayernwerk AG drei Tage vor Beginn von Grabarbeiten erfolgen soll. Diese Feststellungen berühren das vorliegende Bebauungsplanverfahren nicht. Gemäß der Planauskunfts-karte verlaufen die Mittelspannungskabel im Geltungsbereich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sowie im südlichen Bereich außerhalb des Geltungsbereichs. Die Festsetzung von Leitungsrechten ist nicht erforderlich. Im Rahmen der konkreten Planung und Bauausführung sind die Vorgaben der Bayernwerk Netz GmbH zu beachten.	

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
			
			<u>Beschlussvorschlag zu T5.2:</u> Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T8	BUND Naturschutz in Bayern e.V. 11.09.2024	Sehr geehrte Damen und Herren, in der Folge die fristgerechte Stellungnahme im Rahmen der frühzei- tigen Beteiligung nach BauGB Grundsätzlich ist es zu befürworten, dass die Stadt Waldershof ein bereits bebautes Gewerbegebiet einer neuen Nutzung zuführt und somit keine neue Fläche versiegelt wird.	Die grundsätzliche Befürwortung zur Vermeidung von Neuversiege- lung wird zur Kenntnis genommen.

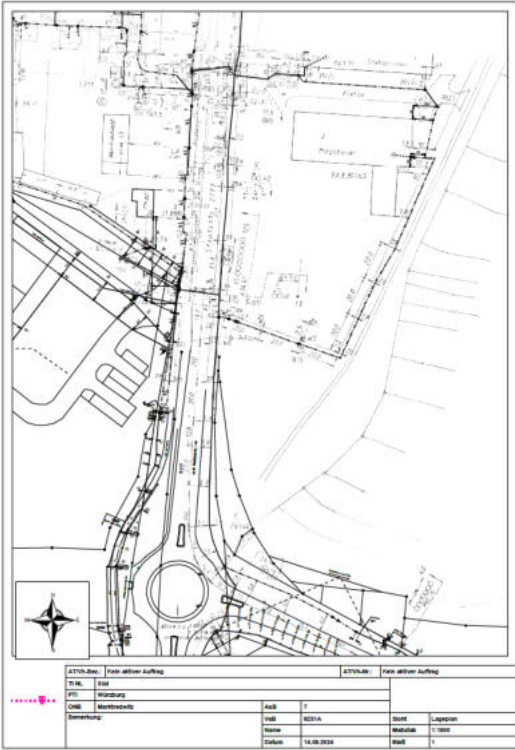
lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
T8.1	1. Plangebiet Im Norden des Bebauungsgebietes befinden sich eine Reihe etwa 40 Jahre alter Eichen, im Westen entlang der Marktredwitzer Straße wird das Gebiet ca. 40 Jahre alten Ahornbäumen und im Süden und Osten von dichterem Hecken- und Baumbestand eingerahmt. Dies wird in ihrem Kapitel nicht erwähnt.		Zum Entwurf des Bebauungsplans wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro Susanne Augsten ein Umweltbericht erstellt. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden bestehende Bäume innerhalb der Vorhabenfläche kartiert und einer Sichtbewertung unterzogen. Einzelne Bäume werden mit ihrem Wurzelraum im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Aufgrund der Neuordnung der Vorhabenfläche sind einige Bäume zu roden. Zur Umsetzung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden die Baumrodungen durch im Bebauungsplan festgesetzte Ersatzpflanzungen kompensiert. <u>Beschlussvorschlag zu T8.1:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T8.2	In ihren Unterlagen wird angegeben, dass die Südspitze des Geländes asphaltiert ist. Diese ist jedoch geschottert mit einer mageren Vegetation versehen. Die jetzige Planung mit der Umfahrt an der Ost- und Südseite würde eine komplette Entfernung der Gehölze in diesen Bereichen erfordern, dies ist unbedingt zu vermeiden. Eine Rodung wirkt sich negativ auf das Ortsbild und das Kleinklima aus. Eine Begrünung innerhalb der Fläche sollte angedacht werden.		Die Formulierung zur Südspitze des Geländes wurde entsprechend in der Begründung angepasst. Zur optimalen Flächenausnutzung ist eine Umfahrt an der Süd- und Ostseite erforderlich. Teilweise sind in diesem Bereich Gehölze vorhanden. Eine komplette Entfernung dieser ist nicht angestrebt. Dennoch wird ein großer Teil entfallen müssen und Ersatz an anderer Stelle entstehen. Relevant erhaltenswerter Gehölzbestand ist hier keiner vorhanden. Besonders prägend in der Örtlichkeit wird künftig das unmittelbar westlich zum Plangebiet gelegene Hochregallager sein. Durch die Gehölze zwischen Marktredwitzer Straße und der südlichen Vorhabenfläche sowie die dazu östlichen Gehölze besteht weiterhin eine Durchgrünung im Ortsbild. Verstärkt wird dies durch die anzupflanzende Blendschutzbepflanzung entlang der Marktredwitzer Straße sowie der Ersatzbaumpflanzungen innerhalb der Stellplatzanlage.

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
			<u>Beschlussvorschlag zu T8.2:</u> Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
T8.3		In ihrer Begründung wird eine Lichtfarbe für die Außenbeleuchtung von 1800 bis 3000 Kelvin angegeben. Bei der Auswahl der Leuchtmittel ist außerdem darauf zu achten, dass deren UV-Anteil so gering wie möglich ist. In der Nacht (zwischen 22 und 6 Uhr) sollte die Anlage nicht flächig beleuchtet sein. Beleuchtete Werbeanlagen (Leuchtpylone) müssen ab 23.00 Uhr abgeschaltet sein.	Zum Entwurf des Bebauungsplans wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro Susanne Augsten ein Umweltbericht erstellt. Auf Grundlage der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen ist unter den Hinweisen des Bebauungsplans aufgenommen worden, dass Natrium-niederdrucklampen und LEDs mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin zulässig sind. Beide Lampentypen sind weitestgehend UV-frei. Andere Lampentypen sind zulässig, wenn sie vergleichbar insektenfreundlich sind. Blendung und Streulicht sind zu vermeiden und die Beleuchtung ist nur auf die notwendigen Flächen zu beschränken. Mit dem Hinweis wird sichergestellt, dass ausschließlich die erforderlichen Flächen beleuchtet werden und die eingesetzte Beleuchtung insektenfreundlich ausgestaltet ist. Im Bebauungsplan wird zudem empfohlen, die Beleuchtung von Werbeanlagen bis 23:00 Uhr zu beschränken.
			<u>Beschlussvorschlag zu T8.3:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.
T8.4		Bei den „Sonstigen Festsetzungen“ wird auf die Möglichkeit einer Dachbegrünung und Dachsolaranlage bzw. Photovoltaikanlage eingegangen. Dies sollte im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Gebäudekonstruktion ist dementsprechend darauf vorzubereiten.	Entsprechend des getroffenen Festsetzungsrahmens ist die Dachkonstruktionen von Hauptgebäuden technisch und statisch so herzurichten, dass die Voraussetzungen für eine Überdeckung von mindestens 70 % der Fläche mit <u>Solaranlagen / PV-Modulen</u> gegeben sind. Die Umsetzung einer PV-Anlage ist grundsätzlich seitens des Vorhabenträgers angestrebt. Der Zeitpunkt der Umsetzung soll jedoch flexibel gehalten werden, daher erfolgt die Festsetzung der konstruktiven Vorbereitung des Daches.
			Die verbindliche <u>Festsetzung einer Dachbegrünung</u> würde weitere, relevant hohe Initialkosten am Start des Projektes bedeuten. Hierauf

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
			soll im Hinblick auf die vorrangig wichtige Absicherung der Nahversorgung in Waldershof verzichtet werden. Eine <u>Verbindung von PV-Modulen und Gründach</u> ist in jedem Fall frühzeitig auch im Hinblick auf Belange des Brand- und Versicherungsschutzes zu betrachten. <u>Beschlussvorschlag zu T8.4:</u> Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.
T8.5	2. Umweltbericht Auf dem vorliegenden Plan wird der gesamte Bereich für Verkaufs- und Parkplatzflächen genutzt. Es sind keinerlei Grünflächen bzw. Bäume etc. vorgesehen. Außerdem ist es ungewöhnlich, dass bei einer vorzeitigen Beteiligung weder ein Umweltbericht noch ein Grünordnungsplan vorgelegt wird. Wir können zu diesem Zeitpunkt deshalb nur allgemein Stellung nehmen.	Obwohl aufgrund des üblicherweise allgemein gewünschten guten Stellplatzangebotes für Kunden werden Flächen für Grünflächen, Baumpflanzungen und Hecken vorgesehen. Gegenüber dem Vorentwurf sind diese zum Entwurf im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargelegt und festgesetzt. Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB haben Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Informationen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgegeben. Hierauf aufbauend wurden zum Entwurf der vorliegenden Bauleitplanung Unterlagen wie ein Umweltbericht, artenschutzrechtliche Betrachtung etc. erstellt. <u>Beschlussvorschlag zu T8.5:</u> Der Stellungnahme wird im Grundsatz gefolgt.	
T8.6	Bitte senden Sie uns die Erwiderung und die Abwägungsbeschlüsse zu.	Die Erwiderungen und Abwägungsbeschlüsse werden mit den übrigen Unterlagen zur Offenlage im Internet auf der Homepage der Stadt Waldershof (unter https://www.waldershof.de/bauen/) veröffentlicht.	

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
			<u>Beschlussvorschlag zu T8.6:</u> Der Stellungnahme wird im Grundsatz gefolgt.
T9	Deutsche Bahn AG 07.08.2024	Sehr geehrte Damen und Herren, mit der Bitte um Kenntnisnahme erhalten Sie anbei das DB Hinweisblatt zur Berücksichtigung im Verfahren. Anlage: Hinweisblatt zur Beteiligung der Deutschen Bahn AG bei Bau- und Planungsvorhaben im Bereich von einer Entfernung ab 200 Meter zu aktiven Bahnbetriebsanlagen	Das „Hinweisblatt zur Beteiligung der Deutschen Bahn AG bei Bau- und Planungsvorhaben im Bereich von einer Entfernung ab 200 Meter zu aktiven Bahnbetriebsanlagen“ wird zur Kenntnis genommen. Dass das Hinweisblatt zu beachten ist, wird in der Begründung aufgeführt. Aufgrund des Umfangs des Hinweisblattes und der Tatsache, dass die Inhalte im Wesentlichen die Umsetzung betreffen, wird das Hinweisblatt hier nicht aufgeführt. Die Einsichtnahme kann über die Verwaltung erfolgen. Gleichwohl sind die Inhalte auf Ebene der Bauleitplanung berücksichtigt. <u>Beschlussvorschlag zu T9:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T11	Deutsche Telekom Technik GmbH 15.08.2024	Sehr geehrte Damen und Herren, die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Wir bitten Sie dies bei Ihren Planungen entsprechend zu berücksichtigen. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen (TK-Anlagen) der Deutschen Telekom AG. Diese sind aus dem beigefügten Bestandsplan ersichtlich.	Dass gegen das Planungsvorhaben keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden, wird zur Kenntnis genommen.

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
		Der Bestandsplan ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die Versorgung des Planbereiches unterliegt derzeit einer Prüfung durch die Telekom. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Entscheidung zur Versorgung treffen. Aus diesem Grund ist es dringend erforderlich, dass sich der Vorhabenträger rechtzeitig mit unserer Bauherren-Hotline unter der kostenfreien Rufnummer 0800 /330 1903 in Verbindung setzt. Zum Zweck der Koordinierungsmöglichkeiten bitten wir um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfinden werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Für weitere Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.	Dass sich Telekommunikationsanlagen im Plangebiet befinden wird zur Kenntnis genommen. Diese liegen bislang in den äußeren Randbereichen. Lediglich im Süden queren sie eine zukünftige Marktfläche. Der Hinweis zur rechtzeitigen Mitteilung von Maßnahmen wird zur Kenntnis genommen und als Hinweis in der Begründung aufgeführt. Dass bei geplanten Baumpflanzungen das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten ist, wird zur Kenntnis genommen und ebenfalls ein Hinweis in die Begründung übernommen. <u>Beschlussvorschlag zu T11:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
			
T13	Eisenbahn-Bundes- amt 13.08.2023	Sehr geehrte Damen und Herren, Ihr Schreiben ist am 31.07.2024 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.	

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
		Gegen die o. g. Planung zur Bebauungsplanaufstellung „Nahversorgungszentrum Waldershof“ der Stadt Waldershof bestehen seitens des Eisenbahn-Bundesamt aufgrund der Entfernung des Plangebietes zur Bahnlinie 5903, Nürnberg Hbf – Schirnding, von ca. 200 m inso- weit keine Bedenken. Rein vorsorglich sind die im Folgenden aufge- führten Hinweise zu beachten: Die Betriebsanlagen der Bahn müssen gemäß § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen. Hinsichtlich der sich in diesem Bereich befindli- chen Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes ist zu beachten, dass im Rahmen von Baumaßnahmen die Sicherheit des Eisenbahn- betriebes nicht gefährdet werden darf. Bei Baumaßnahmen im Be- reich von Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüch- tigkeit jederzeit zu gewährleisten. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass durch den benachbarten Eisen- bahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (ins- besondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen der Erstellung der Bauleit- planung/Erteilung einer Baugenehmigung zu berücksichtigen wären. Sofern Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Nutzung ge- plant sind, sind diese blendfrei zum Bahnbetriebsgelände zu errich- ten. Eine Blendwirkung ist dauerhaft auszuschließen. Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die	Dass seitens des Eisenbahn-Bundesamt aufgrund der Entfernung des Plangebietes zur Bahnlinie 5903, Nürnberg Hbf – Schirnding, von ca. 200 m keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es sind aufgrund des großen Abstands jedoch keine relevanten be- schriebenen Wechselwirkungen zwischen den Betriebsanlagen und dem Planvorhaben zu erwarten.

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
		Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB InfraGO AG abgestimmt werden. Sofern dies nicht veranlasst worden sein sollte, wird ohnehin die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Barthstraße 12, 80339 München (E-Mail: ktb.muenchen@deutschebahn.com) als Trägerin öffentlicher Belange empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.	Die „DB Immobilien“ wurde zeitgleich Zwecks Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren angeschrieben. <u>Beschlussvorschlag zu T13:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T19	IHK Regensburg für Oberpfalz / Kehlheim 30.08.2024	Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass die planerischen Grundlagen geschaffen werden sollen, um den Nahversorgungsstandort Waldershof zeitgemäß zu sichern. Wir begrüßen das Vorhaben grundsätzlich, wollen aber im Rahmen des Bauleitplanverfahrens folgende Hinweise geben.	Dass das Vorhaben grundsätzlich begrüßt wird, wird zur Kenntnis genommen.
T19.1		Landesplanung Mit Blick auf den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel sind zudem landesplanerische Vorgaben zu berücksichtigen. Nach Ziel 5.3.1. des Landesentwicklungsplans (LEP) Bayern sind Nahversorgungsbetriebe ab 1.200 m² nur in Zentralen Orten anzusiedeln. Die Stadt Waldershof wird als Grundzentrum ausgewiesen, womit eine Ansiedlung zulässig ist. Gleichwohl sind in Kombination mit Ziel 5.3.2 Betriebe dieser Größenordnung an das Integrationsgebot gebunden. Der vorliegende Planstandort kann als teil-integriert angesehen werden.	Dass grundsätzlich Nahversorgungsbetriebe ab 1.200 m² nur in Zentralen Orten anzusiedeln und die Stadt Waldershof als Grundzentrum ausgewiesen wird, womit eine Ansiedlung zulässig ist, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zum Integrationsgebot und dass der Planstandort als teil-integriert angesehen wird, wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der GMA-Ausarbeitungen zur Neuaufstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Waldershof vom 28.11.2024 (siehe u. a. Punkte 5.4 „Ansiedlungsregeln“, Seite 51) und der vorhabenbezogen erstellten Auswirkungsanalyse vom 17.02.2026 (siehe Punkte 1.3 „Fazit der Standortbewertung“, Seite 18) wird aufgrund der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten von einem integrierten Standort ausgegangen.

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
			<u>Beschlussvorschlag zu T19.1:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T19.2	Städtebau Aus städtebaulicher Sicht liegt ab 800 m ² ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb vor und nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind hierbei städtebauliche und raumplanerische Auswirkungen zu erwarten. Diese sind im Rahmen des Bauleitverfahrens – spätestens mit dem Bebauungsplan – für die geplanten Sortimente zu prüfen und mit der Regierung Oberfranken abzustimmen. Nichtsdestotrotz sind negative Auswirkungen auf die Frequenz im Ortszentrum möglich, bedingt durch das Angebot innenstadtrelevanter Sortimente (Lebensmittel, Drogeriewaren) und der besseren Erreichbarkeit durch den Individualverkehr am Standort Marktrechwitz Straße.	Wie in der Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz, Sachgebiet Raumordnung, Landes und Regionalplanung, Sachgebiet 24 vom 19.09.2024 (siehe T36) ausgeführt, ist die im Falle einer erheblich überörtlich raumbedeutsamen Agglomeration gebotene summarische Bewertung der Verkaufsflächen im konkreten Fall nicht erforderlich. Die im Falle einer erheblich überörtlich raumbedeutsamen Agglomeration gebotene summarische Bewertung der Verkaufsflächen ist im konkreten Fall nicht erforderlich, wenn jeder Markt für sich betrachtet maximal 1.200 m ² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dient, nicht überschreitet (Ziel 5.3.1). Der landesplanerische Prüfmaßstab ist hierdurch darauf ausgerichtet, dass neu anzusiedelnde oder zu erweiternde Einzelhandelsgroßprojekte der Versorgungsstruktur keinen zu großen Teil der sortimentsbezogenen Kaufkraft entziehen. Nahversorgungsbetriebe im Sinne von Ziel 5.3.1 sind bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1.200 m ² Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt. Es wurde zudem zwischenzeitlich bezogen auf Waldershof ein Einzelhandelsentwicklungskonzept und projektbezogen eine Auswirkungsanalyse erarbeitet. Die Ergebnisse sind verkürzt in der Begründung dargelegt, für eine Vertiefung wird auf die Werke verwiesen.	<u>Beschlussvorschlag zu T19.2:</u> Der Stellungnahme wird im Grundsatz gefolgt.

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
T19.3		Fazit Wir begrüßen das Bestreben der Stadt Waldershof mit dem Vorhaben die Attraktivität eines prosperierenden Handelsstandortes zu sichern, allerdings sollten die genannten landesplanerischen und städtebaulichen Anmerkungen im weiteren Verfahren berücksichtigt sowie mit der Regierung Oberfranken abgestimmt werden. Darüber hinaus beinhaltet die vorliegende Entwicklung auch ein klares Signal, wo in Waldershof zukünftig die Versorgung stattfinden soll – im Ortskern oder am Rande. Diese Entscheidung ist immer auch an zwei zentralen Entwicklungstendenzen zu messen: Zunehmende Bedeutung fußläufiger Versorgung und die Nähe zu Verknüpfungspunkten des ÖPNV, die an integrierten Standorten zielführender umzusetzen ist.	Dass das Vorhaben grundsätzlich begrüßt wird, wird zur Kenntnis genommen. Die landesplanerischen und städtebaulichen Anmerkungen wurden im Entwurf berücksichtigt. Die Regierung von Oberfranken wurde nicht beteiligt, da für Waldershof die Regierung der Oberpfalz zuständig ist. Die Entwicklungstendenz der Stadt Waldershof ist, dass die großflächige Nahversorgung zukünftig am nördlichen Stadtrand erfolgen soll. Wie bereits ausgeführt, wurden diese Sachverhalte im Rahmen der GMA-Ausarbeitungen zur Neuaufstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Waldershof vom 28.11.2024 (siehe u. a. Punkte 5.4 „Ansiedlungsregeln“, Seite 51) und der vorhabenbezogenen erstellten Auswirkungsanalyse vom 17.02.2026 (siehe Punkte 1.3 „Fazit der Standortbewertung“, Seite 18) behandelt. Aufgrund der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten wird für ein Nahversorgungszentrum am nördlichen Stadtrand von einem integrierten Standort ausgegangen. Die fußläufige Erreichbarkeit bzw. die mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist hier geeignete Maßnahmen hier zu verbessern. <u>Beschlussvorschlag zu T19.3:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T20	Vodafone GmbH 06.09.2024	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.	Dass von Seiten Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH keine Bedenken und Einwendungen gegen die Planungen bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zu den im Plangebiet vorhandenen Telekommunikationsanlagen und die Weiterführenden Dokumente werden zur Kenntnis genommen.

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
		In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Weiterführende Dokumente: - Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH - Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH - Zeichenerklärung Vodafone GmbH - Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH	Grundsätzlich ist im Vorfeld einer Umsetzung in Bezug auf Bestand und Planung eine frühzeitige Abstimmung angestrebt. <u>Beschlussvorschlag zu T20:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T21	Kreisbrandrat	Sehr geehrte Damen und Herren, bei der Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellen- den Feuerschutz (Art. 1 BayFwG) grundsätzlich folgende Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu überprüfen und bei Bedarf im Be- nehmen mit den zuständigen Kreisbrandrat abzustimmen:	Grundsätzlich ist im Vorfeld einer Umsetzung in Bezug auf Bestand und Planung eine frühzeitige Abstimmung mit dem zuständigen Kreis- brandrat angestrebt.
T21.1		<u>1. Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuer- wehr</u> Der abwehrende Brandschutz und der technische Hilfsdienst sind Pflichtaufgaben der Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich (Art. 83 Abs. 1 BV, Art. 1 (1) BayFwG). Die Gemeinden haben, in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit, ihre gemeindlichen Feuerwehren aufzustel- len, auszurüsten und zu unterhalten (Art. 1 (2) BayFwG), damit im ei- genen Wirkungskreis dafür gesorgt ist, dass drohende Brand- und Ex- plosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden können sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücks- fällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet werden (Art. 1 (1) BayFwG).	Die Hinweise zur Gewährleistung des Brandschutzes durch die ge- meindliche Feuerwehr werden zur Kenntnis genommen. <u>Beschlussvorschlag zu T21.1:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
T21.2		<u>2. Sicherstellung des zweiten Rettungsweges mit Drehleitern oder ggf. weitere Anforderungen an das Gebäude nach Art. 15 (2) Satz 3 BayBO</u> Jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen wie Wohnungen, Praxen, selbstständigen Betriebs- und Arbeitsstätten muss in jedem Geschoss über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege verfügen; ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen Treppenraum möglich ist, in dem Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppenraum). Der erste Rettungsweg muss für Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen. Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe sein oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbar Stelle, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte verfügt (Art. 15 (2) BayBO). Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit den Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg). Zusätzlich muss zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges, falls dieser nicht durch eine andere bauliche Maßnahme sichergestellt ist, mindestens 1 Fenster jeder Nutzungseinheit anleiterbar und als Rettungsfenster gem. Art. 35 Abs. 4 BayBO ausgebildet sein.	Die angestrebten Nutzungen sind voraussichtlich komplett in den Erdgeschossbereichen zu erwarten. Sofern sich zukünftig doch Anforderungen ergeben sollten, ist die Sicherstellung des zweiten Rettungsweg entsprechend den Vorgaben zu gewährleisten. <u>Beschlussvorschlag zu T21.2:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T21.3		<u>3. Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG</u> Jede an einer Straße gelegene Einsatzstelle muss von der gemeindlichen Feuerwehr in höchstens 10 Minuten nach Eingang der Brandmeldung bei der alarmauslösenden Stelle (Hilfsfrist) erreicht werden können (Nr. 1.1. VollzBekBayFwG). Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sollte die Einhaltung der Hilfsfrist durch Rückfragen beim	Die Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich ist anzumerken, dass es sich bei dem Standort um eine bereits gewerblich genutzte Fläche handelt, die zudem innerhalb des Siedlungsbereichs liegt. Dass aus Sicht des Kreisbrandrats die Hilfsfrist eingehalten werden kann, wird zur Kenntnis genommen.

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
		zuständigen Kreisbrandrat überprüft und abgeklärt werden (Hilfsfristen sind hier gegeben). Die Feuerwehr Waldershof befindet sich in ca. 2km Entfernung. Die Hilfsfrist kann eingehalten werden.	<u>Beschlussvorschlag zu T21.3:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T21.4		<u>4. Ausreichende Löschwasserversorgung</u> Die Gemeinden haben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit notwendige Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten (Art. 1 Satz 2 BayFwG). Der Grundsatz an Löschwasser durch das Hydrantennetz für die Gesamtheit des Baugebietes ist nach dem Merkblatt Nr. 1.8/5 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ Stand 08/2000 des. Bay. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den Techn. Regeln des Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW – Arbeitsblätter W 331 „Hydranten“ und 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ Stand 02/2008 bei mind. 48 m³/Std. für einen Zeitraum von 2 Stunden auszubauen. Laut MIndBauRL werden je nach Brandabschnittsgröße und Bauausführung Löschwassermengen zwischen 96 und 192 m³/h für zwei Stunden gefordert. Zur Erzielung o.g. Löschwassermengen dürfen neben bereits bestehenden Hydranten auch alle Löschwasser-entnahmestellen im Umkreis von 300 herangezogen werden, sofern der Zugriff auf dieses Wasser das ganze Jahr über sichergestellt ist. In diesem Falle sollte eine, für die Feuerwehr geeignete, Löschwasserentnahmestelle geplant werden. Die verbleibenden Hydranten sollten in einem Abstand von 80 bis 100 m errichtet werden. Mindestens 1/3 der Hydranten sollten als Überflurhydranten ausgeführt werden. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat oder dessen Vertreter gegenzuzeichnen.	Kernaussagen der Stellungnahme wurden zur Kenntnis genommen und, sofern nicht bereits angeführt, unter Punkt 5.7d „Brandschutz“ der Begründung ergänzt. Sie sind im Rahmen der Umsetzung zu berücksichtigen, die Abstimmung mit den berührten Stellen ist frühzeitig zu suchen. Der Löschwasserbedarf ist bereits gewährleistet. Das Gewerbegebiet ist mit einer Trinkwasserleitung DN150 erschlossen. Im Westen verläuft im öffentlichen Feld- und Waldweg eine Wasserleitung DN 200. Ein Unterflurhydrant ist an der Grundstücksgrenze im Nordosten (Ende Ortsstraße Klatze) vorhanden. Im Rahmen der Genehmigungsplanung wäre zusammen mit der Feuerwehr zu klären, ob weitere Hydrantenstandorte erforderlich sind. Der Hydrantenplan ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zu erstellen. Grundsätzlich haben die Gemeinden in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit notwendige Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten (Art. 1 Satz 2 BayFwG). <u>Beschlussvorschlag zu T21.4:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
T21.5		<u>5. Ausreichende Erschließung für Feuerwehreinsätze</u> Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achsenlast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auf die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und die bayerische Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ Stand 02/2007 verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist für Feuerwehrfahrzeuge (ausgenommen Drehleiterfahrzeuge DLA 23/12) ein Wendeplatzdurchmesser nach EAE 85/95 analog der Forderung für 2-achsige Müllfahrzeuge, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA 23/12 ein Durchmesser von mindestens 21 m anzustreben, ggf. sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.	Auf der Vorhabenfläche sind keine neuen öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Auf den dortigen privaten Verkehrsflächen sind weitreichende Verkehrsflächen für Sattelzüge vorgesehen, die hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert und ohne zwingende Wendevorgänge befahren werden können. <u>Beschlussvorschlag zu T21.5:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.
T21.6		<u>6. Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich</u> Besondere brandschutztechnische Risiken im Baugebiet durch vorhandene Gefahren oder sich aus der späteren Bebauung ergebenden Gefahren sollten Berücksichtigung finden. Hierunter fallen z. B. Hochspannungsleitungen, Ölferrnleitungen oder die mögliche Ansiedlung von Gefahrgutbetrieben im Baugebiet. Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen sind die in DIN VDE 0132 angegebene Sicherheitsabstände zu beachten. Sollten Änderungen eintreten, welche ein besonderes Gefahrenpotential (z. B. Bauweise) aufweisen, von dem die Feuerwehr Kenntnis	Besondere brandschutztechnische Risiken im Baugebiet durch vorhandene Gefahren oder sich aus der späteren Bebauung ergebenden Gefahren, wie z. B. durch Hochspannungsleistungen, Ölferrnleitungen oder die mögliche Ansiedlung von Gefahrgutbetrieben im Baugebiet, liegen keine vor bzw. sind nach den vorliegenden Informationen nicht erkennbar.

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
		erlangen muss, ist mit dem zuständigen Kreisbrandrat bzw. der Fachstelle der Regierung der Oberpfalz Rücksprache zu nehmen. In diesem Falle ist im Einvernehmen mit der örtlichen Feuerwehr ein spezieller Feuerwehreinsatzplan zu erstellen.	<u>Beschlussvorschlag zu T21.6:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T21.7		<u>7. Wechselbeziehungen zwischen Planungsbereich und angrenzenden Gebieten</u> Planungsgebiete mit eventuellem Gefahrenpotential haben natürlich auch Wechselwirkungen auf angrenzende Gebiete. Daher sollte u. a. im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans darauf geachtet werden, dass z.B. ein Schutzabstand zu Waldrändern wegen der Baumwurf- und Funkenfluggefahr eingehalten wird oder an Objekte, welche im Schadensfall eine Gefährdung der Bevölkerung darstellen, nicht unmittelbar an Wohngebiete, oder stark befahrenen Straßen angesiedelt werden.	Im Norden und Westen befinden sich zu den benachbarten gewerblich genutzten Grundstücken Straßenverkehrsflächen. Zur freien Landschaft im Osten grenzt ebenfalls eine Verkehrsfläche mit geringer Breite an. Im Südosten ist zu benachbarten Gehölzbeständen im Vorhaben eine Umfahrt vorgesehen. Im Hinblick auf brandschutztechnische Wechselbeziehungen zu angrenzenden Gebieten sind somit keine relevanten Beeinträchtigungen oder Gefahren erkennbar. <u>Beschlussvorschlag zu T21.7:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T24	Immobilien Freistaat Bayern 06.09.2024	Wir haben keine Einwände gegen das geplante Vorhaben, bitten jedoch aufgrund der Nähe zur Staatsstraße – sofern noch nicht geschehen – das Staatliche Bauamt Amberg-Sulzbach zu beteiligen.	Dass keine Einwände gegen das Vorhaben bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Das „Staatliche Bauamt Amberg-Sulzbach“ wurde zeitgleich Zwecks Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren angeschrieben. <u>Beschlussvorschlag zu T24:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.
T25	Landesverband für Vogel- und Naturschutz in Bayern e.V. (LBV)	Der Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern e.V. – Bezirksgeschäftsstelle Oberpfalz – gibt im Rahmen der o.a. Beteiligung fristgerecht folgende Stellungnahme ab:	

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
T25.1	10.09.2024	1. Flächennutzungsplan Für die Realisierung des Vorhabens ist eine Änderung der Gebietsart im Flächennutzungsplan (FNP) angezeigt. Es erstaunt, dass die künftige Gebietsart (SO / GE) noch gar nicht klar ist. In jedem Fall muss ein B-Plan aus dem gültigen FNP entwickelt werden. Das Vorhaben müsste daher im Parallelverfahren laufen. Grundsätzlich halten wir es für problematisch, dass ein 42 Jahre alter FNP die Grundlage der Bauleitplanung in Waldershof bildet. Es sollte sehr zeitnah ein neuer FNP mit Landschaftsplan aufgestellt werden.	Aufgrund der Abstimmungen der Gemeinde mit relevanten Stellen wurde die 14. Änderung des Flächennutzungsplans gegenüber der laufenden Komplettüberarbeitung vorgezogen. Zum Entwurf laufen 14. Flächennutzungsplanänderung und vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Waldershof“ parallel. Da der angestrebte Nahversorgungsstandort nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt ist, wird die dargestellte Gewerbliche Baufläche entsprechend in eine Sonderbaufläche „Einzelhandel“ geändert. Im Ergebnis wird die vorliegende Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen sein. <u>Beschlussvorschlag zu T25.1:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.
T25.2		2. Begründung (Teil I) Das Plangebiet wird im Süden und Osten von einem dichten, sowie im Westen von einem etwas lockereren Baumbestand eingerahmt. Es handelt sich zumeist um 40-50 Jahre alte Ahorne, die einen wertvollen Beitrag für das Kleinklima, das Ortsbild und den Übergang in die offene Landschaft bilden. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Naturpark Steinwald an der Grenze zum Naturpark Fichtelgebirge. Der Baumbestand erstreckt sich auf die Flurstücke 2841/7 und 3364/73 aber auch in das Plangebiet hinein. Der vorhandene Baumbestand im Plangebiet und den beiden o.a. Fl.-Nr. bleibt im Kapitel 2a „Plangebiet“ unerwähnt. Im Kap. 3.6b „Flächenverbrauch“ wird erläutert, dass es sich hierbei um eine Konversionsfläche handelt. Es wird ausdrücklich begrüßt,	Zum Entwurf fand eine Kartierung des Baumbestands statt. Hierdurch wurde zudem genauer eingegrenzt, welche Gehölze als Teil der Vorhabenfläche zu berücksichtigen sind. Eine Vielzahl der angesprochenen Bäume befindet sich außerhalb des Plangebiets. Die entsprechenden Sachverhalte wurden im Entwurf des Bebauungsplans ergänzt. Die grundsätzliche Befürwortung zur Vermeidung von Neuversiegelung wird zur Kenntnis genommen.

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
		dass die Stadt Waldershof eine bereits überplante - und damit dem Naturhaushalt weitgehend entzogene - Fläche einer neuen Nutzung zuführt. Dies ist ein aktiver Beitrag zum Flächensparen. Jedoch ist, wie bereits erwähnt, bei den Planungen von Anfang an auf den Erhalt des vorhandenen Baumbestandes zu achten. In Kap. 5 „Art der baulichen Nutzung“ wird auf die LEP-Ausnahme bei der Begrenzung der VKF abgestellt. Die sich aus der Ausnahme ergebende räumliche Trennung bzw. die Anordnung von Gebäudekörpern darf nicht dazu führen, dass Flächen maximal versiegelt werden und vorhandene wertvolle Grünstrukturen beseitigt werden. Die jetzt geplante Umfahrung zur Anlieferung würde eine Beseitigung des Gehölzbestandes im Osten und Süden erfordern. Die negativen Auswirkungen einer Gehölzrodung auf das Ortsbild werden auf Seite 23. erwähnt. Im Kap. 5.4b „Mögliche Auswirkungen auf das Umfeld“ gibt der Planer Hinweise zur Beleuchtung. Hierbei ist nicht nur auf eine Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin zu achten, sondern auch auf einen geringen UV-Anteil im Licht. Im Zuge der Planung sollte ein Konzept erstellt werden, das einen weitestgehenden Verzicht auf Beleuchtung in den Nachtstunden (22-6 Uhr) ermöglicht. Keinesfalls sollte das gesamte Plangebiet in der Nacht flächig beleuchtet sein. Leuchtpylonen müssen ab 23 Uhr ausgeschaltet sein.	Sofern der insbesondere in den randlichen Bereichen vorhandene Baumbestand die geplante Nutzung nicht beeinträchtigt, ist es angestrebt, diesen in der Bauphase und darüber hinaus zu schützen und zu erhalten. Die angesprochene Umfahrt, dient zum einen der Trennung von Kunden- und Lieferverkehr, und dadurch eine größere Verkehrssicherheit im Vorhabenbereich zu erzielen. Die zentralen Bereiche zwischen den Gebäuden sind den Kundenbewegungen vorbehalten. Darüber hinaus wird durch die Umfahrt ein Schutzabstand zu Gehölzen bei Baumwurf- und Funkenfluggefahr geschaffen, um im Schadensfall eine Gefährdung der Bevölkerung zu minimieren. Im Hinblick auf das Ortsbild ist insbesondere der Straßenrand zur Marktedwitzer Straße relevant. Zum Entwurf des Bebauungsplans wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro Susanne Augsten ein Umweltbericht erstellt. Auf Grundlage der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen ist unter den Hinweisen des Bebauungsplans aufgenommen worden, dass Natriumniederdrucklampen und LEDs mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin zulässig sind. Beide Lampentypen sind weitestgehend UV-frei. Andere Lampentypen sind zulässig, wenn sie vergleichbar insektenfreundlich sind. Blendung und Streulicht sind zu vermeiden und die Beleuchtung ist nur auf die notwendigen Flächen zu beschränken. Mit dem Hinweis wird sichergestellt, dass ausschließlich die erforderlichen Flächen beleuchtet werden und die eingesetzte Beleuchtung insektenfreundlich ausgestaltet ist. Im Bebauungsplan wird zudem empfohlen, die Beleuchtung von Werbeanlagen bis 23:00 Uhr zu beschränken.

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
		Im Kap. 5.9a „Sonstige Festsetzungen“ wird die äußere Gestaltung der Anlagen thematisiert. Wir weisen darauf hin, dass es bereits heute technisch möglich ist, eine extensive Dachbegrünung und so- lare Nutzung miteinander auf derselben Fläche zu kombinieren. Die Gebäude sind konstruktiv darauf vorzubereiten. Eine Festsetzung zum B-Plan ist zu treffen.	Die verbindliche <u>Festsetzung einer Dachbegrünung</u> oder auch nur eine zwingende Vorbereitung der Konstruktion würden weitere, rele- vant hohe Initialkosten am Start des Projektes bedeuten. Hierauf soll im Hinblick auf die vorrangig wichtige Absicherung der Nahversor- gung in Waldershof verzichtet werden. <u>Beschlussvorschlag zu T25.2:</u> Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
T25.3		3. Planzeichnung Die vorliegende Planzeichnung ist darauf ausgelegt, das Plangebiet maximal im Sinne der Verkaufsfläche und Parkieranlagen auszu- nutzen. Es ist überaus erstaunlich, dass nicht von Anfang an ein Grün- ordnungsplan vorgelegt wird. Der vorliegende Plan, sollte er umgesetzt werden, wird eine einzige Asphaltfläche hervor-bringen. In Zeiten des Klimawandels und vor dem Hintergrund des vorhandenen Baumbestandes ist das unver- ständlich. Die an sich zu begrüßende Nachnutzung einer vorhandenen Gewer- befläche würde dadurch erheblich relativiert. In diesem Sinne ist auch die Parkierung angelegt. Wir empfehlen drin- gend, die Parkieranlagen auch in die Höhe zu entwickeln. Konk- ret schlagen wir die Anlage von zwei Parkebenen (EG + I) vor. Diese Anlage könnte mit PV-Modulen ausgestattet werden. Für künftige Kunden hätte eine damit verbundene Schattierung der Fahrzeuge einen zusätzlichen Nutzen. Ebenso wäre zu überdenken, wie die beiden Gebäudekörpern anders situiert werden können, um Raum für eine qualitätvolle Grünordnung zu schaffen.	Der Schwerpunkt der vorliegenden Planung ist, an dem bereits ge- werblich genutzten, integrierten Standort die Grundversorgung für Waldershof mittels eines Nahversorgungszentrums mit heutigen Standards zu entwickeln und langfristig zu sichern. Grünordnerische Festsetzungen sind innerhalb des vorhabenbezoge- nen Bebauungsplans vorgesehen. Wesentliches Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die Aktivierung des bereits baulich beanspruchten Gewerbeareals. Die besondere Aufgabe der Planung besteht dabei darin, die Anforderung eines Nah- versorgungszentrums mit den Rahmenbedingungen der Fläche in De- ckung zu bringen. Die Empfehlung einer Parkpalette/Parkhaus wird zur Kenntnis ge- nommen. Eine Prüfung hat folgendes ergeben: Eine vorhabenbezogene Entwicklung einer zweiten Ebene für Stell- plätze ergibt sich nicht aus bestehenden Höhenbezügen. Eine zweite Ebene hätte weitere Flächenerfordernisse für Rampen und Fahrstüh- len zur Folge, dies insbesondere auch um eine Barrierefreiheit zu er- zielen. Des Weiteren sind die angestrebten Verkaufsflächen und die erwartete Kundenfrequenz in einer Größenordnung, dass hinsichtlich der aufzubringenden Kosten eine zweite Ebene an dieser Stelle nicht ökonomisch umzusetzen ist.

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
		Kurzum: Mehr in die Höhe planen und dafür das vorhandene Grün erhalten.	Dennoch wurde der Entwurf im Hinblick auf Grünflächen und Baumpflanzungen optimiert. <u>Beschlussvorschlag zu T25.3:</u> Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.
T25.4		4. Umweltbericht (Teil II) Es befremdet, dass eine Frühzeitige Beteiligung ohne Vorlage eines Umweltberichts und ohne Grünordnungsplan vorgelegt wird. Es ist nicht Aufgabe einer Fachstelle oder eines Verbandes die Ermittlung der umweltrelevanten Aspekte einer Planung zu übernehmen. Insofern können wir uns im jetzigen Stadium auch nur allgemein äußern. Es sei an dieser Stelle nochmals auf den Gehölzbestand im Westen und insbesondere im Süden und Osten des Plangebiets verwiesen. Er ist in jedem Fall zu erhalten. Ferner weisen wir drauf hin, dass eine Teilfläche im Süden des Plangebietes geschottert und mit einer mageren Vegetation ausgestattet ist. Hier wäre eine Prüfung des speziellen Artenschutzes anzuraten. Insofern widersprechen wir der Aussage unter Kap. 6.2 „Naturschutz“, die Südspitze sei asphaltiert.	Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB haben Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Informationen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgegeben. Hierauf aufbauend werden zum Entwurf der vorliegenden Bauleitplanung Unterlagen wie ein Umweltbericht, artenschutzrechtliche Betrachtung etc. erstellt und die Abgabe von Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage gemäß der §§ 3(2) und 4(2) BauGB ermöglicht. Zum Gehölzbestand siehe T25.2 Es wurde in der Begründung dargelegt, dass in der Südspitze Teilflächen nicht versiegelt sind. Auch eine Schotterung stellt jedoch eine (Teil-)Versiegelung dar. Hinsichtlich des Artenschutzes ist durch die erfolgte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) davon auszugehen, dass durch das Planungsvorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes der saP-relevanten Vogelarten erfolgt. Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt, gleichwohl werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der zu erwartenden Eingriffe getroffen (Nistkästen, Vorgaben zur Baufeldräumung, Maßnahmen bei großen Glasflächen etc.). <u>Beschlussvorschlag zu T25.4:</u> Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
T25.5		Wir bitten um Zusendung der Erwiderung und Abwägungsbeschlüsse.	Die Erwiderungen und Abwägungsbeschlüsse werden mit den übrigen Unterlagen zur Offenlage im Internet auf der Homepage der Stadt Waldershof (unter https://www.waldershof.de/bauen/) veröffentlicht. <u>Beschlussvorschlag zu T25.5:</u> Der Stellungnahme wird im Grundsatz gefolgt.
T26	Landratsamt Tirschenreuth Staatliche Kreisverwaltungsbehörde Sachgebiet 210 Bauverwaltung	Sehr geehrte Damen und Herren, für die gewährte Fristverlängerung möchten wir uns zu Beginn nochmals bedanken! Zur o.g. Bauleitplanung nehmen wir aus baurechtlicher und städtebaulicher Sicht wie folgt Stellung:	
	18.09.2024		
T26.1		I. Grundsätzliches: Aus städtebaulicher Sicht ist der geplante Standort am nördlichen Ortsrand von Waldershof für großflächigen Einzelhandel in Form eines „Nahversorgungszentrums“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.670 m² nicht geeignet. Die im bestehenden B-Plan „Östlich der Marktrechwitz Straße“ als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche ist weder an die Wohnbereiche des Stadtgebiets angeschlossen, noch fußläufig von diesen Bereichen erreichbar. Eine „zentrale Lage im Ortsinnern“, wie in der Begründung des Bebauungsplans beschrieben, ist definitiv nicht gegeben. Der geplante Standort befindet sich am Ortsrand und ist, bis auf den unbebauten Bereich im Osten, vollständig von Gewerbebetrieben umgeben. Die nordwestlich gelegene Wohn- „Siedlung“ kann hierbei aus städtebaulicher Sicht nicht als prägende Nutzung gesehen werden.	Waldershof verfügt über kein zentrales, räumlich gefasstes Stadtzentrum oder einen Ortskern, die als Versorgungsmittelpunkte zu bezeichnen wären. In dem kleinteiligeren, gewachsenen und vorrangig durch Wohnnutzungen geprägtem Ortsinneren ist dies nicht der Fall. Hier würde die Maßstäblichkeit von Gebäuden mit großflächigen Verkaufsflächen und zugehörigen Parkplatz nicht verträglich in den bestehenden Zusammenhang einzubinden sein. Ebenso liegen keine Flächenpotentiale vor. Der hier in Erwägung gezogene Standort ist bereits voll erschlossen, gelegen am Rand einer Hauptverkehrsachse, zwischen den Siedlungskernen von Waldershof und Marktrechwitz. Zudem bietet die bestehende verkehrliche Situation eine gute Erreichbarkeit und Einsehbarkeit des geplanten Vorhabens, ohne dabei angrenzende Nutzungen

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
	Um als „Nahversorgungszentrum“ dienen zu können, müssen sich die Einzelhandelsbetriebe im direkten Anschluss von Wohnnutzungen befinden, wie die derzeitigen Standorte der bestehenden Märkte Edeka und Aldi im Bereich zwischen Dr.-Zimmer-Straße, Ludwig-Hüttner-Straße (nördlich) und Ringstraße (südlich). Der Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans „Östlich der Marktrechwitzter Straße“ ist, wie auch im FNP festgesetzt, prädestiniert für eine gewerbliche Nutzung.	einzu-schränken. Durch die Lage innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets sind relevante negative Auswirkungen nicht zu erwarten. In der Betrachtung kommt die Regierung der Oberpfalz, Sachgebiet Raumordnung, Landes und Regionalplanung, Sachgebiet 24 mit Stellungnahme vom 19.09.2024 (siehe T36) zum Ergebnis, [...] „<i>dass angesichts des angrenzenden Gewerbegebiets, der fußläufig erreichbaren Siedlungsbereiche Ziegelhütte, Waldershof-Siedlung und des nördlichen Stadtgebiets sowie der bestehenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr durch die Haltestelle „Siedlung“ an der Marktrechwitzter Straße [...] ein integrierter Standort vorliegt.</i>“ Für einen langfristigen Verbleib der Märkte in Waldershof müssen die Rahmenbedingungen der Märkte an die aktuellen Ansprüche angepasst werden. Somit liegt an dem Standort für die Nachnutzung durch ein Nahversorgungszentrum eine besondere Lagegunst vor. Die in einer Gesamtbetrachtung bewusst gewählte Entwicklungstendenz der Stadt Waldershof ist, dass die großflächige Nahversorgung zukünftig hier am nördlichen Stadtrand im Plangebiet erfolgen soll. Damit der neu gewählte Standort nordöstlich des Kreisverkehrs Marktrechwitzter Straße/Wiesauer Straße auch für Radfahrer und Fußgänger gut erreichbar ist, ist ausgehend vom Rad- und Fußweg westlich der Marktrechwitzter Straße der bestehende Kreuzungsbereich nordwestlich des Nahversorgungszentrums im Rahmen der Vorhabenplanung durch eine Lichtsignalanlage zu optimieren. Von der Stadt Waldershof zu initiieren ist eine Optimierung der ÖPNV-Anbindung (Taktzeiten, neue Bussysteme etc.).	

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
			Im Übrigen wird zur Vertiefung auf die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans und hier insbesondere auf die Punkte 3.9 „Standortentscheidung“, 3.10 „Landes- und regionalplanerische Überprüfung“ und 5.3 „Verkehr und Erschließung“ hingewiesen. <u>Beschlussvorschlag zu T26.1:</u> Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
T26.2		In der Begründung wird erläutert, dass „Parallel zum B-Plan-Verfahren ein Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Waldershof erarbeitet wird.“ Aus städtebaulicher Sicht sollte das „Einzelhandelsentwicklungskonzept“ abgeschlossen sein, bevor die vorliegende Planung weitergeführt wird.	Die „Neuaufstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Stadt Waldershof“ (GMA) wurde am 15.05.2025 vom Stadtrat beschlossen. Die „Auswirkungsanalyse zum geplanten Nahversorgungszentrum Waldershof ‚An der Klatze‘“ wurde mit Datum vom 17.02.2026 ebenfalls von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) erstellt und im Rahmen der Erstellung mit berührten Fachstellen abgestimmt (hier insbesondere mit dem Sachgebiet 24 _ Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Regierung der Oberpfalz). <u>Beschlussvorschlag zu T26.2:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.
T26.3		II. Zeichnerische Festsetzungen und VEP: Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist auf die Festsetzung zu achten. Im vorliegenden Fall soll ein Vorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung nur allgemein gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt werden. Es wird aber kein Baugebiet nach der BauNVO festgesetzt, stattdessen wird das Vorhaben in den Festsetzungen sogar sehr konkret dargelegt. Das ist widersprüchlich.	Auf der Basis der Projektplanung soll gemäß § 12 (3a) BauGB die Möglichkeit der Vorgabe der zulässigen baulichen Nutzung auf sonstige Weise in Anspruch genommen werden. Bezogen auf das Vorhaben erfolgt hinsichtlich der geplanten Art der baulichen Nutzung daher keine Festsetzung eines Baugebiets auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern die allgemeine Festsetzung „Nahversorgungszentrum“. Dies bedeutet auch, dass auf die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO verzichtet wird.

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
			Stattdessen erfolgt auf der Grundlage des § 12 (3a) BauGB ergänzend die Festsetzung insbesondere zu Markttyp und maximaler Verkaufsfläche. Hinzu kommen ergänzende Regelungen eines Durchführungsvertrags, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger vertraglich verpflichtet. Zusätzlich wird auf den Punkt 5.1 „Art der baulichen Nutzung“ in der Begründung verwiesen. <u>Beschlussvorschlag zu T26.3:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T26.4	In den textlichen Festsetzungen sind teils Hinweise und Erläuterungen vorhanden, die keine Festsetzungen darstellen. Die Hinweise sollten unter Pkt. „F_Hinweise“ aufgenommen werden.		Zwei Hinweise wurden von den textlichen Festsetzungen in die Auflistung unter Punkt „F_Hinweise“ verschoben, in den Festsetzungen verbleibt ein Verweis auf diese. <u>Beschlussvorschlag zu T26.4:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.
T26.5	Beim EDEKA-Markt fehlen im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) die Angaben zur Verkaufsfläche		Die Angaben zur Verkaufsfläche wurden entsprechend der Weiterentwicklung der Vorhabenplanung angepasst. <u>Beschlussvorschlag zu T26.5:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.
T26.6	Die Öffnungs- und Anlieferungszeiten sind nicht im Bebauungsplan regelbar, im vorliegenden Fall wurden diese auch richtigerweise in den Hinweisen aufgenommen. In der Begründung werden die Öffnungs- und Anlieferungszeiten hingegen als verbindliche Regelungen dargestellt.		In der Begründung wurden die Formulierungen zu Öffnungs- und Anlieferungszeiten entsprechend angepasst. <u>Beschlussvorschlag zu T26.6:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
T26.7		Im VEP sind keine Gebäudehöhen festgelegt, auch die Bemaßung und Angaben zur Erschließung (außer den Zufahrten) fehlen. Der vorliegende VEP zeigt zwar das geplante Bebauungskonzept, ist als Grundlage für die Bauleitplanung jedoch noch unzureichend detailliert.	Gebäudehöhen sind in den Ansichten enthalten. Entsprechend der Weiterentwicklung und Konkretisierung der Vorhabenplanung, wurden zum Entwurf verschiedene Angaben im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) angepasst und ergänzt. <u>Beschlussvorschlag zu T26.7:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.
T26.8		Die Stellplätze sind nicht im Bebauungsplan eingezeichnet, sondern lediglich allgemein als Verkehrsfläche dargestellt.	Stellplätze werden in der zeichnerischen Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch eine „Fläche für die verkehrliche Erschließung (VE), inklusive Stellplätze, Anlieferung und deren Zufahrten, sowie für Nebenanlagen“ flächig gekennzeichnet. Die genaue Anordnung kann wiederum dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) entnommen werden. Eine zusätzliche nachrichtliche Kennzeichnung in den zeichnerischen Festsetzungen wird für nicht erforderlich gehalten, da die Kennzeichnung der Gesamtfläche ausreicht und im Detail die Gefahr einer Überfrachtung von Inhalten besteht. <u>Beschlussvorschlag zu T26.8:</u> Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
T26.9		Unter Pkt. 2 „Werbeanlagen“ sind die Werbeanlagen nicht explizit nach Art, Größe und Standort festgesetzt. Wie im „Hinweis“ beschrieben ergeben sich die geplanten Werbeanlagen aus dem VEP und sollten diesbezüglich im Bebauungsplan so festgesetzt werden, wie im VEP-Plan geplant. Der festgesetzte Werbepylon taucht hingegen nur in den Festsetzungen und nicht im VEP auf. Gleiches gilt für die Photovoltaikanlagen.	Der Standort von Werbeanlagen wurde zum Entwurf entsprechend des Bearbeitungsfortschritts in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans, als auch im VEP ergänzt. Für Solaranlagen und PV-Module gilt entsprechend des getroffenen Festsetzungsrahmens, dass die Dachkonstruktionen von Hauptgebäuden technisch und statisch so herzurichten sind, dass die Voraussetzungen für die Überdeckung von mindestens 70 % der Fläche mit Solaranlagen / PV-Modulen gegeben sind. Ergänzend gilt die Festsetzung, dass wenn deren maximale Aufstellhöhe an deren Oberkante 0,5 m überschreitet, sie mindestens 1,5 m

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
			von der Gebäudeaußenkante nach innen versetzt aufzustellen und aufgestellte Anlagen, deren Oberkante höher als 1,5 m ist, unzulässig sind. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen, der heutigen Entwicklung sehr flach geneigter Module sowie der Maßstäblichkeit der Ansichten wird eine graphische Aufbereitung für nicht geeignet gehalten. <u>Beschlussvorschlag zu T26.9:</u> Der Stellungnahme wird im Grundsatz gefolgt.
T26.10	Die Unzulässigkeit von grellen Farben bei den Werbeanlagen ist zu unbestimmt.	Bei grellen Farben handelt es sich um Farben, die zur Umgebung einen bedeutsamen Farbkontrast und dabei zudem einen fassadenuntypischen Farbton aufweisen. Dabei muss es sich nicht zwingend um eine Leucht-, Reflex- und Signalfarbe handeln, die als auffällige Farbe eine Signalwirkung besitzt und häufig speziell als Warnsignal dient. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.	<u>Beschlussvorschlag zu T26.10:</u> Der Stellungnahme wird im Grundsatz gefolgt.
T26.11	Im Bebauungsplan (wie auch im VEP) sind keinerlei Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt. Aufgrund der Ortsrandlage wird aus städtebaulicher Sicht empfohlen die Parkplatzbereiche angemessen zu begrünen und insbesondere eine städtebaulich und ökologisch sinnvolle Ortsrandeingrünung an der Ostseite des Geltungsbereichs festzusetzen.	Zum Entwurf wurde die Vorhabenplanung fortgeschrieben und hinsichtlich Eingrünungsmaßnahmen und -festsetzungen ergänzt. Für die verschiedenen Seiten des Vorhabens, ist folgendes darzulegen: Nach Norden schließen sich unmittelbar jenseits der Klatze weitere gewerbliche Nutzungen an. Von der Klatze aus ist eine Ein- und Ausfahrt für Kunden- und Mitarbeiterverkehr vorgesehen. Eine weitere Zufahrt an der Nordostseite führt Lieferverkehre an der Ostseite zu den verschiedenen Ladepunkten an den Gebäuden. Im Osten grenzt durch eine 2-3 m hohe Böschungssituation der freie Landschaftsraum an. Dadurch liegt das Niveau der Vorhabenfläche	

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
			tiefer. Beidseitig eines untergeordneten Weges befinden sich verschiedene Gehölze, die auf der Seite des Vorhabens wenn möglich erhalten und ergänzt werden sollen. Im Süden und Südwesten befinden sich zwischen Plangebiet und den überörtlichen Straßen bzw. dem Kreisverkehr eine Ansammlung verschiedener raumwirksamer Gehölze, die erhalten bleiben. Im Westen erfolgt eine Eingrünung zur Marktreidwitzer Straße teils durch Erhalt und teils durch Ergänzung von Einzelbäumen, sofern Belange der Verkehrssicherheit (Sichtdreiecke) dem nicht entgegenstehen. Hinzu kommt eine heckenartige Blendschutzbepflanzung. Auf dem Parkplatz selber erfolgt die Pflanzung von Einzelbäumen. <u>Beschlussvorschlag zu T26.11:</u> Der Stellungnahme wird im Grundsatz gefolgt.
T26.12	Die Anbauverbotszone an die Straße sollte als nachrichtliche Übernahme eingetragen werden.	Die Anbauverbotszone entlang der Marktreidwitzer Straße wurde zur allgemeinen Information nachrichtlich in der Planung dargestellt.	<u>Beschlussvorschlag zu T26.12:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.
T26.13	Es wurden außerdem Minimale und Maximale Gebäudehöhen festgesetzt, obwohl das konkrete Vorhaben bereits feststeht. Eine Begründung, warum der Bebauungsplan hier weitergehende Festsetzungen trifft fehlt.	Da sich Abweichungen vom Bebauungsplan in der Projektentwicklung bis zum Bauantrag ergeben können, wird dem Planer ein untergeordneter Spielraum hinsichtlich der umzusetzenden Gebäudehöhe eingeräumt.	Gleichwohl wird dadurch die erforderliche Bestimmtheit des Vorhabens in der vorhabenbezogenen Bauleitplanung erzielt. <u>Beschlussvorschlag zu T26.13:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
T26.14		Pkt. 2 „Maß der baulichen Nutzung“ wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt, obwohl aus dem VEP-Plan eine GRZ von 0,94 hervorgeht. Um die Festsetzung einhalten zu können wird gleichzeitig eine Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB festgesetzt, dass die festgesetzte GRZ bis max. 0,95 als Ausnahme zugelassen werden kann. Aus städtebaulicher Sicht macht die Festsetzung einer GRZ von max. 0,8 keinen Sinn, wenn vorab feststeht, dass die GRZ 0,93 betragen wird. Es wird vorgeschlagen die GRZ gemäß dem Erfordernis aus dem VEP-Plan festzusetzen bzw. auf die Festsetzung einer GRZ zu verzichten.	Entsprechend der Weiterentwicklung von Projektentwicklung und vorhabenbezogenem Bebauungsplan erfolgte eine Anpassung hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ). Die GRZ liegt entsprechend der Erfordernisse, die sich aus dem Vorhaben ergeben, bei 0,88. Damit liegt sie um 0,08 über der Kappungsgrenze der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO mit 0,8. Die GRZ mit 0,88 wird entsprechend der Stellungnahme jetzt auch festgesetzt. <u>Beschlussvorschlag zu T26.14:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.
T26.15		In Pkt. 2.5 wird eine Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB festgesetzt, welche die Überschreitung der maximal zulässigen absoluten Gebäudehöhe im Falle von technisch erforderlichen Dachaufbauten (Lüftungsanlagen etc.) bis zu einer Überschreitung von 3 m zulässt. Es wird vorgeschlagen die Überschreitung innerhalb der Festsetzung Pkt. 2.4 allgemein zu regeln und nicht durch eine Ausnahme nach § 31 BauGB zu behandeln.	Die textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Überschreitung der maximal zulässigen absoluten Gebäudehöhe wurden entsprechend des Vorschlags allgemein in den Text zur maximal zulässigen absoluten Gebäudehöhe eingefügt. <u>Beschlussvorschlag zu T26.15:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.
T26.16		<u>III. Begründung/rechtliche Vorschriften:</u> Die Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung wird in der Begründung nicht dargestellt und ist daher nachzuholen.	Inhalte zur „Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung“ sind insbesondere in das Kapitel 3.9 „Standortentscheidung“ eingearbeitet. Diese sind zum großen Teil das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung nach § 4(1) BauGB. <u>Beschlussvorschlag zu T26.16:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.
T26.17		Es ist eine Änderung des Flächennutzungsplans zwingend erforderlich (z.B. im Parallelverfahren). Der Verweis auf eine zukünftig	Aufgrund der Abstimmungen der Gemeinde mit relevanten Stellen wurde die 14. Änderung des Flächennutzungsplans gegenüber der laufenden Komplettüberarbeitung vorgezogen. Zum Entwurf laufen

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
		geplante Neuaufstellung ist nicht ausreichend für das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.	14. Flächennutzungsplanänderung und vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Waldershof“ parallel. Da der angestrebte Nahversorgungsstandort nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt ist, wird die dargestellte Gewerbliche Baufläche entsprechend in eine Sonderbaufläche „Einzelhandel“ geändert. Im Ergebnis wird die vorliegende Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen sein. <u>Beschlussvorschlag zu T26.17:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.
T26.18	In der Begründung wird behauptet, dass die Nahversorgung wegzufallen droht. Näher wird hierauf aber nicht eingegangen.		Für einen langfristigen Verbleib dieser Märkte in Waldershof müssen die Rahmenbedingungen der Märkte an heutige und erkennbar zukünftige Ansprüche angepasst werden, ansonsten droht ein Wegfall dieses Angebots. Hierzu ist ein Umzug auf das derzeitige Gewerbeareal notwendig. Für die Kunden wird insbesondere das Angebot größer und die Trennwirkung der Marktedwitzer Straße entfällt. Zudem insbesondere relevant für die Marktbetreiber ist, dass ca. ab Frühjahr 2026 mit der Inbetriebnahme der westlichen Ortsumgehung von Waldershof (St 2177 neu) zu rechnen ist. Damit verbunden ist eine Abbindung und geringere Frequentierung der bestehenden Märkte durch vorbeifahrende Kunden, die dann nicht mehr durch den Ortskern gelenkt werden. Aus Sicht der Marktbetreiber ist dies ein wichtiger zusätzlicher Grund eines Verlagerungserfordernisses. Entsprechende Erläuterungen wurden in der Begründung ergänzt. <u>Beschlussvorschlag zu T26.18:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
T26.19		Es soll eine u.a. eine Verkehrsuntersuchung und eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt werden. Hierbei ist zu beachten, dass die Ergebnisse in die Begründung und den Umweltbericht eingearbeitet werden. Dies gilt auch für Informationen, welche sich aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergeben. Die Gutachten sind außerdem öffentlich mit auszulegen.	Zum Entwurf wurden eine Verkehrsuntersuchung sowie eine Immissionsschutzbetrachtung erarbeitet. Relevante Ergebnisse entsprechend in Begründung und Umweltbericht übernommen. Gleiches gilt für die Informationen, die sich aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergeben haben. Die Gutachten werden zur Offenlage entsprechend mit ausgelegt. <u>Beschlussvorschlag zu T26.19:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.
T26.20		Der Umweltbericht ist noch zu ergänzen.	Zum Entwurf des Bebauungsplans wurde ein Umweltbericht erarbeitet. Untersuchungsinhalte und -tiefe sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und durch weitere Abstimmungen mit Fachämtern abgestimmt. <u>Beschlussvorschlag zu T26.20:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.
T26.21		<u>IV. Sonstiges:</u> Da auch eine bestehende Staatsstraße geändert werden soll und daher auch Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, ist das Staatliche Bauamt als Träger öffentlicher Belange im Verfahren zu beteiligen. Auf Art. 38 Abs. 1 Satz 1 i.Vm. Art. 36 Abs. 1 und 2 BayStrWG wird hingewiesen.	Änderungen an der Staatsstraße Marktredwitzer Straße sind durch die Ein- und Ausfahrt der Vorhabenfläche und durch Optimierungen in der Fuß- und Radwegführung zu erwarten. Das „Staatliche Bauamt“ wurde Zwecks Stellungnahme und Abstimmungen zum Bebauungsplanverfahren beteiligt. <u>Beschlussvorschlag zu T26.21:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.
T27	Landratsamt Tirschenreuth	Seitens des Abfallwirtschaftszentrums gibt es keine Einwände.	Dass keine Einwände seitens des Abfallwirtschaftszentrums bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
	Abfallwirtschaftszentrum 13.09.2024		<u>Beschlussvorschlag zu T27:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T28	Landratsamt Tirschenreuth Tiefbau 01.08.2024	Sehr geehrte Damen und Herren, nach Prüfung der Unterlagen können wie Ihnen mitteilen, dass aus Sicht der Kreisstraßenverwaltung keine Kreisstraße des Landkreises Tirschenreuth von Ihrem Vorhaben berührt sind. Das Einvernehmen kann unsererseits daher erteilt werden.	Dass keine Kreisstraße des Landkreises Tirschenreuth vom Vorhaben berührt ist, wird zur Kenntnis genommen. <u>Beschlussvorschlag zu T28:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T29	Landratsamt Tirschenreuth Untere Naturschutzbehörde 20.09.2024	Sehr geehrte Damen und Herren, die untere Naturschutzbehörde – Landratsamt Tirschenreuth – nimmt zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung: Die Nachnutzung der Konversionsfläche wird von uns im Sinne des Flächensparens ausdrücklich begrüßt. Hinsichtlich der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind allerdings noch viele Punkte offen:	Dass die Nachnutzung begrüßt wird, wird zur Kenntnis genommen.
T29.1		- Es ist nicht nachvollziehbar, warum der Vorentwurf weder einen Grünordnungsplan noch einen Umweltbericht enthält. Die Belange des Naturschutzes sind in einer für Bebauungspläne üblichen Untersuchungstiefe abzuhandeln, da es sich hierbei nicht um ein ungewöhnliches Vorhaben oder außergewöhnlich sensible Flächen (Moorböden o.Ä.) handelt. Es ist Aufgabe der Planer, sich im Rahmen der Bauleitplanung mit der möglichen Betroffenheit verschiedener Belangen auseinanderzusetzen, nicht Aufgabe der als Träger öffentlicher Belange beteiligten Behörden.	Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB haben Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Informationen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgegeben. Hierauf und auf den allgemein üblichen Anforderungen aufbauend werden von Fachplanern zum Entwurf der vorliegenden Bauleitplanung Unterlagen wie ein Umweltbericht, artenschutzrechtliche Betrachtung etc. erstellt. Der Schwerpunkt der vorliegenden Planung ist, an dem bereits gewerblich genutzten, integrierten Standort die Grundversorgung für Waldershof mittels eines Nahversorgungszentrums mit heutigen Standards zu entwickeln und langfristig zu sichern. Grünordnerische Festsetzungen sind innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgesehen.

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
			<u>Beschlussvorschlag zu T29.1:</u> Die Stellungnahme wird im Grundsatz gefolgt.
T29.2	- Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern, damit der Bebauungsplan aus diesem entwickelt werden kann.	Aufgrund der Abstimmungen der Gemeinde mit relevanten Stellen wurde die 14. Änderung des Flächennutzungsplans gegenüber der laufenden Komplettüberarbeitung vorgezogen. Zum Entwurf laufen 14. Flächennutzungsplanänderung und vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Waldershof“ parallel. Da der angestrebte Nahversorgungsstandort nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt ist, wird die dargestellte Gewerbliche Baufläche entsprechend in eine Sonderbaufläche „Einzelhandel“ geändert. Im Ergebnis wird die vorliegende Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen sein.	
			<u>Beschlussvorschlag zu T29.2:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.
T29.3	- Der genaue Geltungsbereich ist unklar bzw. uneindeutig: Gemäß der in der Bekanntmachung genannten Flurnummern werden 16.129 m² bebaut, genannt werden an dieser Stelle aber 16.258 m². In der Skizze des Geltungsbereiches sind dann aber sowohl die öffentlichen Verkehrsflächen als auch Gehölzbereiche im Süden auf Fl.-Nr. 3364/73 Gemarkung Waldershof, eine Flurnummer, die eigentlich gar nicht mit beplant werden soll. Im Bebauungsplan und der Begründung selbst ist dann von 21.173 m² die Rede, wobei 16.125 m² auf die Vorhabenfläche entfallen (nochmals eine andere Flächengröße als in der Bekanntmachung und lt. Flurstückskarte).	Das Flurstück 3364/73 (Wegeflächen, im Südteil Gehölzbestand) ist nicht Teil der Vorhabenfläche und auch nicht des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.	
			<u>Beschlussvorschlag zu T29.3:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
T29.4		- Die derzeitige Planung sieht zwar wie der bisherige Bebauungsplan eine GRZ von 0,8 vor, möchte diese aber auf 0,94 überschreiten. Wo die 0,06 nicht versiegelte Fläche sind, ist leider nicht ersichtlich, da das gesamte Gebiet als bebaubar, zur verkehrlichen Erschließung oder als öffentliche Verkehrsfläche im Plan festgesetzt ist. Eine solche Vollversiegelung ist in Zeiten des Klimawandels weder zeitgemäß noch notwendig (und damit entsprechend BNatSchG ein vermeidbarer Eingriff) und daher entschieden abzulehnen.	Der Schwerpunkt der vorliegenden Planung ist, an dem bereits gewerblich genutzten, integrierten Standort die Grundversorgung für Waldershof mittels eines Nahversorgungszentrums mit heutigen Standards zu entwickeln und langfristig zu sichern. Wesentliches Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist daher die Aktivierung des bereits baulich beanspruchten Gewerbeareals. Die besondere Aufgabe der Planung besteht dabei darin, die Anforderung eines Nahversorgungszentrums mit den Rahmenbedingungen der Fläche in Deckung zu bringen. Dies selbst, wenn bezogen auf das isoliert betrachtete Grundstück ein hoher Versiegelungsgrad verbunden ist. Sofern konkrete Maßnahmen vorzusehen sind, sind diese im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Ergänzend sind im Vorhaben- und Erschließungsplan die unversiegelten Flächen entsprechend dargestellt. <u>Beschlussvorschlag zu T29.4:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.
T29.5		- Es ist darzustellen, ob und welche Gehölze im Planungsgebiet nicht erhalten werden können. Aus Sicht des Naturschutzes – es gilt der Grundsatz der Eingriffsvermeidung - und auch aus Kundenperspektive hinsichtlich Beschattung von Parkplätzen und Mikroklima sind die derzeitigen Gehölzbestände möglichst vollständig zu erhalten.	Zum Entwurf fand eine Kartierung des Baumbestands im Plangebiet und an dessen unmittelbaren äußeren Rändern statt. In der Plankarte nachrichtlich dargestellt sind die im Äußeren und im Inneren entfallenden Bäume. Festgesetzt sind die im Inneren zu erhaltenden und anzupflanzenden Bäume. Die entsprechenden Sachverhalte wurden im Entwurf des Bebauungsplans und im Umweltbericht, dort inklusive der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergänzt. <u>Beschlussvorschlag zu T29.5:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
T29.6	- Soweit ein Erhalt der Gehölze nicht oder nur teilweise erfolgen kann, ist dies im Rahmen der Eingriffsregelung abzuhandeln und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Schwerpunkt Fledermäuse, Vögel) zu erstellen. Es handelt sich Großteils um ca. 40 Jahre Bäume, bei Wegfall sind daher potentielle Quartiere und Habitatstrukturen zu kartieren und die Gehölze als Leitlinien und potentielle Jagdhabitats zu berücksichtigen (inkl. Auswirkungen von Beleuchtung auch bei Erhalt dieser Strukturen).		Zum Entwurf des Bebauungsplans wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro Susanne Augsten ein Umweltbericht erstellt. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden bestehende Bäume innerhalb der Vorhabenfläche kartiert und einer Sichtbewertung unterzogen. Einzelne Bäume werden mit ihrem Wurzelraum im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Aufgrund der Neuordnung der Vorhabenfläche sind einige Bäume zu roden. Zur Umsetzung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden die Baumrodungen durch im Bebauungsplan festgesetzte Ersatzpflanzungen kompensiert. Zur Beleuchtung der Baustellenflächen und des künftigen Gewerbegebiets wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, dass diese auf ein Minimum zu reduzieren ist (zeitlich, räumlich), Gehölzbestände nicht direkt anzustrahlen sind und Leuchtmittel artgerecht (insektenfreundlich Lichtfarbe ca. 2.700 bis maximal 3.000 Kelvin) auszuwählen sind. Blendende Fassadeneffekte sind zu vermeiden. Zur weiteren Reduzierung der Lichtverschmutzung wird empfohlen, die Werbeanlagen ab 23:00 Uhr auszuschalten. <u>Beschlussvorschlag zu T29.6:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.
T29.7	- Wegen potentieller Habitatstrukturen und Nachweisen aus der Umgebung ist in jedem Fall in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Zauneidechse zu behandeln (ggf. auch Vögel und Fledermäuse, siehe oben).		Im Plangebiet liegen kleinflächig Strukturen vor, die für die Zauneidechse geeignete Fortpflanzungsstätten sein könnten (lückige ruderalisierte Altgrasstrukturen angrenzend an Gehölze im Osten und Südosten). Im Rahmen der in 2025 durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) konnten jedoch keine Vorkommen kartiert werden. <u>Beschlussvorschlag zu T29.7:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
T29.8		- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Zeiträume für Rodungen und Abriss, vgl. Hinweise Nr. 4 zur Baufeldräumung, sowie aufgrund des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ggf. weitere notwendige Maßnahmen) sind verbindlich festzusetzen und einzuhalten. Bei einem Abriss außerhalb von Oktober ist die Nutzung durch Arten, insb. durch Fledermäuse und Gebäudebrüter, durch fachkundiges Personalauszuschließen, die untere Naturschutzbehörde am Landrat samt Tirschenreuth rechtzeitig zu informieren und ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.	Hinsichtlich des Artenschutzes ist durch die erfolgte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) davon auszugehen, dass durch das Planungsvorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes der saP-relevanten Vogelarten erfolgt. Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt, gleichwohl werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der zu erwartenden Eingriffe getroffen (Nistkästen, Vorgaben zur Baufeldräumung, Maßnahmen bei großen Glasflächen etc.). <u>Beschlussvorschlag zu T29.8:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.
T29.9		- Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind große Glasflächen von mehr als 2 m ² zwingend vogelsicher zu gestalten (Vogelschutzglas, Anbringen von sichtbaren Streifen, Mustern etc. mit maximal 7 cm Abstand usw.) Eine UV-Markierung oder Greifvogelsilhouetten sind nachweislich keine ausreichend wirksamen Mittel (vgl. Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte von 2022). Alle heimischen Vogelarten (außer Straßentaube) sind europarechtlich nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie geschützt.	Ein Hinweis zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas wird in die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen. <u>Beschlussvorschlag zu T29.9:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.
T29.10		- Auch sollte über die Möglichkeit einer Durchgrünung der Parkplatzflächen oder Beschattung durch aufgeständerte PV-Anlagen nachgedacht werden.	Entsprechend der Weiterentwicklung von Projektentwicklung und vorhabenbezogenen Bebauungsplan fand eine Anpassung auch hinsichtlich der unversiegelten Flächen statt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht nunmehr grünordnerische Festsetzungen vor. Für Solaranlagen / PV-Module zur Überdachung von Stellplätzen wurde zum Entwurf unter den örtlichen Bauvorschriften eine Festsetzung aufgenommen. Demnach sind Solaranlagen / PV-Module zur Überdachung von Stellplätzen ausdrücklich zulässig. In der Vorhabenplanung sind diese bislang nicht vorgesehen.

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
			<u>Beschlussvorschlag zu T29.10:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.
T29.11		- Wie soll die Oberflächengestaltung der Parkflächen gestaltet werden? Hinsichtlich des Wasserhaushalts und des Klimaschutzes sind versickerungsfähige Beläge zu bevorzugen. Wo eine Asphaltierung notwendig ist, regen wir an, einen hellen Asphalt zu verwenden, um die Aufheizung der Fläche als Hitzeinsel zu reduzieren. Auch die Pflanzung von Bäumen zwischen den Parkbereichen wäre in dem Sinne zu begrüßen und würde dadurch Schattenparkplätze für Besucher bieten.	Im Hinblick auf den Komfort und die Geräuschentwicklung beim Bewegen von Einkaufswägen sind glatte und durchgängige Oberflächen zwingend erforderlich. Auch der Sicherheit bei etwaigen Gehbeeinträchtigungen ist dies hilfreich. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist aufgrund der Ergebnisse einer projektbezogenen Baugrunduntersuchung in März/April 2024 und der dabei vorgefundenen Bodenbeschaffenheit nicht möglich. Regelungen werden deshalb hierzu nicht getroffen. Die Nutzung von hellem Asphalt wird begrüßt. Etwaige Regelungen sind eher Gegenstand des Durchführungsvertrag und nicht des Festsetzungskataloges des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu regeln, daher ist dieser Sachverhalt dort zu verankern. Die Bepflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Parkfläche wird durch entsprechende Festsetzung gesichert. <u>Beschlussvorschlag zu T29.11:</u> Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.
T29.12		- Festsetzungen zu Beleuchtungen (7.1.): Grundsätzlich sind keine Leuchten über das notwendige Maß hinaus zu verwenden. Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sind mitsamt ihrer Leuchtmittel technisch und konstruktiv so anzubringen und zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind (vgl. Art. 11a BayNatSchG i.V.m. § 41a BNatSchG). Für notwendige Beleuchtungen sind warmweiße LED mit 1800 – 3000 Kelvin, geringem Blaulichtanteil, Zielrichtung (vollständige Abschirmung des Lichts Richtung Himmel, Upward Light Ratio ULR 0%) und vollständig abgeschlossenem Lampengehäuse wegen	Grundsätzlich wird der Intention gefolgt, im Hinblick auf Artenschutz und Lichtverschmutzung Regelungen die der Vermeidung dienen zu treffen. Die Ausführungen der Stellungnahme werden mit dem bereits zum Vorentwurf im Bebauungsplan bestehenden Inhalten abgeglichen bzw. ergänzt.

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
		Wärmeentwicklung und Schutz der Insektenfauna zu verwenden. Nachtbeleuchtung ist auf das unbedingt notwendige Minimum (Voll- oder Teilabschaltung!) zu reduzieren. Siehe hierzu auch Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen (StMUV, 2020).	<u>Beschlussvorschlag zu T29.12:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.
T29.13		- Festsetzungen D: Es wird empfohlen, die Zulässigkeit von PV-Modulen und Dach- oder Fassadenbegrünungen explizit aufzuführen. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.	In der Vorhabenplanung sind Solaranlagen / PV-Module auf den Dachflächen angestrebt. Die Empfehlung, dass grundsätzlich auch Gründächer und Kombinationen mit Solaranlagen / PV-Modulen und Gründächern zulässig sind, wird in die Festsetzungen übernommen. <u>Beschlussvorschlag zu T29.13:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.
T36	Regierung der Oberpfalz Sachgebiet Raumordnung, Landes und Regionalplanung SG24	Hier: landesplanerische Stellungnahme	Dass es sich um eine landesplanerische Stellungnahme handelt, wird zur Kenntnis genommen.
	19.09.2024		
T36.1		Sehr geehrte Damen und Herren, im Rahmen der o.g. Bauleitplanung beabsichtigt die Stadt Waldershof die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Nahversorgungszentrum zu schaffen. Geplant sind zwei Teilbereiche, einer mit Lebensmittelmarkt mit dazugehörigen Konzessionär (Bäcker) und einem Getränkemarkt, ein zweiter mit SB-Drogeriemarkt und Discountmarkt. Die Verkaufsfläche beträgt insgesamt ca. 3.670 m², wovon max. 1.195 m² durch den Lebensmittelmarkt, max. 1.100 m² durch	

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
		den Discounter in Anspruch genommen werden sollen. Das Planungsgebiet liegt im Norden des Stadtgebiets an der Marktredwitzer Straße und ist im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Waldershof als Gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Der FNP soll im weiteren Verfahren an die Planung angepasst werden. Laut Begründung des Bebauungsplans erfolgt die Planung als Ersatz für die bestehende Nahversorgung im Bereich Marktredwitzer Straße und Ludwig-Hütter-Straße. Die vorgelegte Planung wird von Seiten der höheren Landesplanungsbehörde wie folgt bewertet:	
T36.2		Bewertungsgrundlagen: Nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) sind bei raum-bedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch Anpassungsverbot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB). Das Vorhaben ist aufgrund seiner Dimensionierung als Einzelhandelsgroßprojekt gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu werten, welches sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken kann. Damit sind die folgenden Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP, Stand 01.06.2023) einschlägig:	Dass das Vorhaben aufgrund seiner Dimensionierung als Einzelhandelsgroßprojekt gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO zu werten ist, wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Punkt 3.9 „Standortentscheidung“ wurden die Wechselwirkungen mit dem Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP, Stand 01.06.2023) dargelegt.
T36.3		5.3.1 Lage im Raum (Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig	Ausgangspunkt der Standortentscheidung ist, dass die Stadt Waldershof laut Regionalplan Oberfranken-Ost als Grundzentrum gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01. Juni 2023) eingestuft ist. Entsprechend dem dortigen Ziel 5.3.1 „Lage im Raum“ ist

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
		- für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2, - für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.	die Stadt somit grundsätzlich für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten geeignet (Stichwort: Lenkung in „Zentrale Orte“). Zudem wird im Landkreis Tirschenreuth die Stadt Waldershof entsprechend Anhang 5 als besonders strukturschwache Gemeinde aufgelistet, wodurch ein stetiges Bestreben nach einer vorhandenen und funktionierenden, grundlegenden Infrastruktur abzuleiten ist. Das geplante Vorhaben dient dazu, die Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs langfristig zu sichern.
T36.4		5.3.2 Lage in der Gemeinde (Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sich Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn [...] - die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.	Hinsichtlich der landesplanerischen Steuerung zur „Lage in der Gemeinde“ (Stichwort: „Städtebaulich integrierte Lage“) hat gemäß Ziel 5.3.2 die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Angesichts der im Norden, Westen und Süden angrenzenden Gewerbegebiete, der fußläufig erreichbaren Siedlungsbereiche Ziegelhütte, Waldershof-Siedlung und des nördlichen Stadtgebiets, der unmittelbaren Anordnung an das übergeordnete Straßennetz sowie der bestehenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr durch die Haltestelle „Siedlung“ an der Marktrechwitz Straße liegt ein integrierter Standort vor.
T36.5		5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen (Z) Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, - soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,	Einzelhandels-Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte): Der Planungsansatz verfolgt das Ziel, Bestandsmärkte an den Standort zu verlagern. Dem Ziel einer verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung folgend, ist dabei eine Optimierung der Abläufe und des Angebots angestrebt. Mit einer als Einzelhandels-Agglomeration zu wertenden Planung ist nicht zwingend eine erhebliche, überörtliche Raumbedeutsamkeit

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
		- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.	verbunden. Vertiefend wird dies im Rahmen einer überörtlichen Auswirkungsanalyse auf die Nachbarkommunen, hier insbesondere Marktredwitz betrachtet (GMA, 17.02.2026). Diese ist Anlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Vorgeschaltet erfolgte die „Neuaufstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Stadt Waldershof“ (GMA), das am 15.05.2025 vom Stadtrat beschlossen wurde. Sortimente / Verkaufsflächen: Die im Falle einer erheblich überörtlich raumbedeutsamen Agglomeration gebotene summarische Bewertung der Verkaufsflächen ist im konkreten Fall nicht erforderlich, wenn jeder Markt für sich betrachtet maximal 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dient, nicht überschreitet (Ziel 5.3.1). Der landesplanerische Prüfmaßstab ist hierdurch darauf ausgerichtet, dass neu anzusiedelnde oder zu erweiternde Einzelhandelsgroßprojekte der Versorgungsstruktur keinen zu großen Teil der sortimentsbezogenen Kaufkraft entziehen. Nahversorgungsbetriebe im Sinne von Ziel 5.3.1 sind bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1.200 m² Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt.
T36.6		Ergebnis Die Planung steht grundsätzlich im Einklang mit den Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist das Plangebiet jedoch im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Einzelhandel darzustellen. Zudem ist im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. die Umsetzung des Projekts das Urteil des VGH München vom	Dass das Vorhaben grundsätzlich im Einklang mit den Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung steht, wird zur Kenntnis genommen. Zum Entwurf laufen die Verfahren der 14. Flächennutzungsplanänderung und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Waldershof“ parallel. Im Ergebnis wird die vorliegende Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen sein.

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
		07.02.2023 – 1 N 21.22) zu beachten bzgl. der Bewertung der Verkaufs- und Gastronomieflächen von Backshops im Kontext mit Lebensmittelmärkten.	Das angesprochene Urteil zur Einbindung eines Backshops wird zur Kenntnis genommen.
T36.7		Begründung Sowohl der Lebensmittelmarkt im Teilbereich 1 als auch der Discountmarkt im Teilbereich 2 sind mit maximalen Verkaufsflächen deutlich jenseits der 800 qm als großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten. Entsprechend sind die dafür vorgesehenen Flächen im Flächennutzungsplan (FNP) mit der Gebietskategorie „Sondergebiet Einzelhandel“ darzustellen. Wir empfehlen hierzu die Abstimmung mit dem zuständigen Landratsamt Tirschenreuth. Durch die Großflächigkeit unterliegt das Vorhaben auch den Einzelhandelszielen des Landesentwicklungsprogramms, die entsprechend Anwendung finden. Die Stadt Waldershof ist laut Regionalplan Oberfranken-Ost als Grundzentrum gemäß LEP 5.3.1 (Z) grundsätzlich für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten geeignet. Hinsichtlich der Lage in der Gemeinde hat die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen (LEP 5.3.2 (Z)). Angesichts des angrenzenden Gewerbegebiets, der fußläufig erreichbaren Siedlungsbereiche Ziegelhütte, Waldershof-Siedlung und des nördlichen Stadtgebiets sowie der bestehenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr durch die Haltestelle „Siedlung“ an der Marktredwitzer Straße liegt aus hiesiger Sicht ein integrierter Standort vor. Das Vorhaben ermöglicht die Verlagerung der Bestandsmärkte von der Marktredwitzer Straße an den Planstandort und stellt damit keine bzw. nur eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Nahversor-	Siehe Ausführungen unter T36.2. Siehe zur Lage im Raum Ausführungen unter T36.3. Siehe zur Lage in der Gemeinde Ausführungen unter T36.4. Dass aus Sicht der Regierung der Oberpfalz ein <u>integrierter Standort</u> vorliegt, wird zur Kenntnis genommen. Siehe zur Einzelhandelsagglomeration und Sortimente / Verkaufsflächen Ausführungen unter T36.5.

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
		gung dar. Damit geht mit der grundsätzlich als Einzelhandels-Agglomeration zu wertenden Planung keine erheblich überörtliche Raumbedeutsamkeit einher. Die Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Verkaufsflächen werden bei einzelbetrieblicher Betrachtung der beiden großflächigen Betriebe eingehalten (sie fallen unter die Ausnahme für Nahversorgungsbetriebe gem. Z 5.3.1) und sind für die kleinflächigen Betriebe nicht einschlägig. Die im Falle einer erheblich überörtlich raumbedeutsamen Agglomeration gebotene summarische Bewertung der Verkaufsflächen ist im konkreten Fall nicht erforderlich. Allerdings ist bei der Ausgestaltung der Festsetzungen und später bei der Umsetzung des Projekts das Urteil des VGH München vom 07.02.2023 – 1 N 21.22) zu beachten: Danach ist ein Backshop, sofern er in das Gebäude des Supermarkts integriert ist, vollumfänglich zur Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes hinzuzurechnen. Dies bedeutet, dass der Backshop entweder in Gestalt eines vom Lebensmittelmarkt unabhängigen eigenständigen Gebäude umzusetzen ist (und dies auch durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu regeln ist) oder die Verkaufs- und Gastronomiefläche des Backshops unter die zulässige Verkaufsfläche des Lebensmittelmarkts von 1.200 m² zu subsummieren ist. Eine entsprechende Anpassung der Festsetzungen ist somit geboten.	Dass die im Falle einer erheblich überörtlich raumbedeutsamen <u>Agglomeration</u> gebotene summarische Bewertung der Verkaufsflächen im hier vorliegenden Vorhaben nicht erforderlich ist, wird zur Kenntnis genommen. Zum Entwurf wird auf einen separaten Backshop verzichtet.
T36.8		Die nachrichtlich übermittelten Hinweise seitens des Sachgebiets Städtebau finden Sie separat im Anhang. Für Rückfragen stehen wir Ihnen zusammen mit den Kollegen des Städtebaus gerne zur Verfügung.	<u>Beschlussvorschlag zu T36.1 – T36.8:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
T36.9	Regierung der Oberpfalz Sachgebiet Raumordnung, Landes und Regionalplanung SG34 Städtebau 19.09.2024	<u>Zum neuen Standort und zur geplanten Einzelhandelsverlagerung:</u> Aus städtebaulicher Sicht wird die aktuelle Planung kritisch gesehen. Zudem wird bedauert, dass die geplante Errichtung des neuen Einzelhandelsprojektes am bisher von einem Autohaus genutzten Standort an der Ortsausfahrt Richtung Marktredwitz als Betriebsverlagerung erfolgen soll und – nach den Textangaben - mit Schließung des bestehenden EDEKA-Marktes und eines Discounters verbunden sein wird. Die beiden vorhandenen Märkte an der Marktredwitzer Straße befinden sich nahe am Stadtkern und in städtebaulich integrierter Lage; sie vom Zentrum und von den Wohnsiedlungen fußläufig und mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Der neue Standort wird praktisch nur mit dem Auto erreichbar sein; nur sehr geringe Bevölkerungsanteile wohnen in einem fußläufigen Einzugsbereich von ca. 600m. Die Versorgung der nicht motorisierten Bevölkerungsgruppen wird durch die Verlagerung wesentlich verschlechtert. Gerade ältere Personen werden durch diese von der Stadt Waldershof durch die vorliegende Bauleitplanung ermöglichte Entwicklung benachteiligt. Angesichts des demographischen Wandels und der sich abzeichnenden Überalterung wird dies als besonders problematisch angesehen. Durch gewerbliche Nutzungen, die Deponiefläche, den Kreisverkehr und das Areal der Firma Cube wird das Planungsgebiet von kleinteiligen und durch Wohnen geprägten Siedlungsbereichen und vom Stadtkern abgetrennt. Der Fußweg zum neuen Einkaufsstandort wird dadurch besonders unattraktiv; wegen der beim Kreisverkehr und nahe der Zufahrt zur Firma Cube der notwendigen Straßenquerungen ist der Fußweg auch recht gefährlich. Das ISEK enthält einige Aussagen zur Einzelhandelsentwicklung.	Zunächst ist festzustellen, dass entsprechend der Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz, Sachgebiet Raumordnung, Landes und Regionalplanung (Sachgebiet 24) es sich bei dem geplanten Nahversorgungsstandort ebenfalls um eine „städtebaulich integrierte Lage“ handelt (siehe hierzu auch T36.4). Wesentliches Ziel der Planung ist es, das Angebot für Güter des täglichen Bedarfs in Waldershof angelehnt an heutige Maßstäbe zu verbessern und langfristig zu sichern. Der zu betrachtende Standort ist bereits voll erschlossen, gelegen am Rand einer Hauptverkehrsachse. Zudem bietet die bereits bestehende verkehrliche Situation eine gute Erreichbarkeit und Einsehbarkeit des geplanten Vorhabens, ohne dabei angrenzende Nutzungen einzuschränken. Waldershof verfügt über kein zentrales, räumlich gefasstes Stadtzentrum oder einen Ortskern, die als Versorgungsmittelpunkte zu bezeichnen wären. Die Bushaltepunkte mit der Bezeichnung „Waldershof Marktplatz“ liegen rund 200 m östlich des Rathauses an der Straße Markt. Festzustellen ist, dass es sich bei den am „Markt“ befindlichen gewerblichen Nutzungen um vergleichsweise kleine handelt. Hierzu zählen nach einer zum Zeitpunkt der Bearbeitung erfolgten Internetabfrage zwei Blumengeschäfte, ein Friseur, ein Tiersalon, drei Gaststätten, zwei Banken, ein Goldschmiede-Atelier, eine Krankengymnastik, ein Reit-sportgeschäft, ein Küchenmöbelgeschäft, ein Geschenkeladen, zwei Paketshops, ein Augenoptiker sowie das alte und neue Rathaus mit der Stadtverwaltung. Eine Platzgestaltung liegt nicht vor. Die aufgezählten Nutzungen liegen in den Rand-bereichen der durch die Ortslage führenden Hauptverkehrsachse.

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
	Durch die zwischenzeitlich erfolgte Schließung eines kleinen, zentral gelegenen EDEKA-Ladens und einer Metzgerei, (beide nahe der alten Kirche) hat sich die Nahversorgung im Stadtkern deutlich verschlechtert.		Von den Bushaltepunkten ausgehend zunächst nach Osten und dann abknickend nach Norden, d. h. von der Straße Markt übergehend in die Marktreidwitzer Straße, liegen an dieser als örtlichen Hauptverkehrsachse in einer Entfernung von rund 800 m der heutige EDEKA und nach nochmals rund 100 m ein ALDI. Zwischen diesen Nahversorgern und den gewerblichen Nutzungen am „Markt“ besteht aufgrund dieser Entfernung im Sinne eines Zentrums kein räumlicher Zusammenhang. Dadurch liegt bereits heute keine relevante Stützung der Kaufkraft im Ortskern bzw. in der Straße Markt vor. Hieraus wird abgeleitet, dass ein Untersuchungserfordernis im Hinblick auf eine mögliche relevante Beeinträchtigung der Kaufkraft für das Stadtzentrum bzw. den Ortskern nicht erforderlich ist. Ebenfalls liegt zwischen den beiden oben genannten Nahversorgern eine Trennwirkung durch die Marktreidwitzer Straße und den projektbezogen vorgelagerten Stellplatzflächen für Kunden vor, die eine funktionale Verbindung beider beeinträchtigt. Zudem insbesondere relevant für die Marktbetreiber ist, dass ca. ab Frühjahr 2026 mit der Inbetriebnahme der westlichen Ortsumgehung von Waldershof (St 2177 neu) zu rechnen ist. Damit verbunden ist eine Abbindung und geringere Frequentierung der bestehenden Märkte durch vorbeifahrende Kunden, die dann nicht mehr durch den Ortskern gelenkt werden. Aus Sicht der Marktbetreiber ist dies ein wichtiger zusätzlicher Grund eines Verlagerungserfordernisses. Nochmals rund weitere 400 m der Marktreidwitzer Straße nach Norden folgend ist das hier thematisierte Nahversorgungszentrum geplant. Aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang und der Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs bietet sich die Umnutzung der Fläche als „Nahversorgungszentrum“ an. Insgesamt wird die Standortentscheidung aufgrund der umgebenden Bestandssituation, der

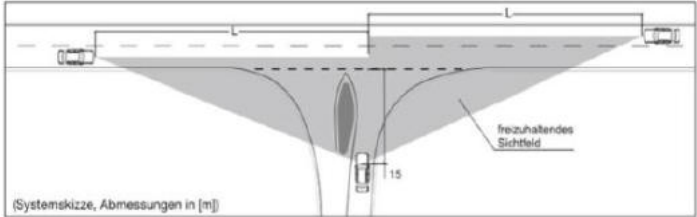
Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
			Lagegunst im städtischen Gefüge und des Beitrags zur Stärkung des Versorgungsangebots für sachgerecht gehalten. Gleichwohl ist der Aspekt zu betrachten, warum diese der Nahversorgung dienende Einrichtung nicht zentral(er) innerhalb des Siedlungsbereichs anzuordnen ist. Der angestrebte Standort wird für die städtebauliche Einbindung hinsichtlich Größe und Gestalt der Gebäude, der Ausdehnung der Verkaufsflächen, der Anfahrbarkeit durch Kunden- und Lieferverkehre über eine Hauptverkehrsachse, dem Stellplatzbedarf und im Hinblick auf immissionsschutzfachliche Anforderungen als geeignet angesehen. Um die Kaufkraft eines Nahversorgers durch möglichst viele Kunden zu stützen und somit dessen Bestand abzusichern, ist die Anbindung an die Marktreidwitzer Straße als überörtliche Hauptverkehrsachse förderlich. Dadurch wird auch für vorbeifahrende Kunden ein Angebot geschaffen. In dem kleinteiligeren, gewachsenen und vorrangig durch Wohnnutzungen geprägtem Ortsinneren ist dies nicht der Fall. Hier würde die Maßstäblichkeit von Gebäuden und Parkplatz nicht verträglich in den bestehenden Zusammenhang einzubinden sein, ebenso liegen keine Flächenpotentiale vor. Die beiden heutigen, in Fläche und Warenangebot kleineren Nahversorger, ergeben durch die räumliche und verkehrliche Trennwirkung der Marktreidwitzer Straße ebenfalls keinen geeigneten Gesamtstandort. Damit der neu gewählte Standort nordöstlich des Kreisverkehrs Marktreidwitzer Straße/Wiesauer Straße auch für Radfahrer und Fußgänger gut erreichbar ist, ist ausgehend vom Rad- und Fußweg westlich der Marktreidwitzer Straße der bestehende Kreuzungsbereich nordwestlich des Nahversorgungszentrums im Rahmen der Vorhabenplanung durch eine Lichtsignalanlage zu optimieren. Von der

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
			Stadt Waldershof zu initiieren ist eine Optimierung der ÖPNV-Anbindung (Taktzeiten, neue Bussysteme etc.). Im Sinne einer Alternativenprüfung sind stetig Prüfungen durch die Verwaltung erfolgt, inwieweit für die Absicherung der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs Flächen aktiviert werden könnten. Sonstige, als geeignet zu bezeichnende Flächenangebote lagen und liegen erkennbar keine vor. Darüber hinaus ist grundsätzlich die Nachnutzung der bereits nahezu vollständig versiegelten Fläche einer Neuentwicklung in bislang baulich nicht genutzten Bereichen vorzuziehen. Parallel ist festzustellen, dass durch die bestehende Darstellung des Flächennutzungsplans als „Gewerbliche Baufläche“ bereits eine Abwägungsentscheidung darüber getroffen wurde, dass der Standort vorrangig der Siedlungsentwicklung dienen soll. <u>Beschlussvorschlag zu T36.9:</u> Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
T36.10	Leider liegt uns das von der Stadt beauftragte Einzelhandelsgutachten noch nicht vor. Ob es eine Analyse der aktuellen Einzelhandels-situation in Waldershof, eine Prognose zu den Auswirkungen des Projektes und inhaltliche Vorschläge zur Stärkung der Innenstadt als Versorgungsstandort enthalten wird, bleibt abzuwarten. Das Gutachten kann eine wichtige Grundlage für die weitere Bewertung des aktuellen Projektes bilden.		Die „Neuaufstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Stadt Waldershof“ (GMA, 28.11.2024; vom Stadtrat am 15.05.2025 beschlossen) und die vorhabenbezogene Wirkungsanalyse (GMA, 17.02.2026) liegen zwischenzeitlich vor. Beide sind umfassend in den Entwurf der vorhabenbezogenen Planung des Nahversorgungszentrums eingeflossen. <u>Beschlussvorschlag zu T36.10:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
T36.11		Gerade für die Stadt Waldershof, die nach Bau der Umgehungsstraße anstrebt den Marktplatz mit Unterstützung durch die Städtebauförderung aufzuwerten, ist eine positive Entwicklung des zentral gelegenen Einzelhandels wichtig, damit es gelingen kann den Marktplatz stärker zu beleben und ihn zum Anziehungspunkt für die Bewohner weiterzuentwickeln. Allein mit Pflasterarbeiten und Bepflanzungen wird man dieses Ziel nicht erreichen können. Das aktuelle Einzelhandelsprojekt gefährdet u. U. die wenigen noch im Stadtkern vorhandenen Nahversorger und sonstigen Läden. Die Aufnahme der Stadt Waldershof in ein Förderprogramm der Städtebauförderung erfolgte insbesondere um die Stadt mit Fördermitteln dabei zu unterstützen, die Stadtmitte zu stärken und der Entwicklung von Leerständen – insbesondere auch bei den Geschäftshäusern in der Hauptstraße und am Marktplatz- entgegenzuwirken. Eine Strategie der Gemeinde zur Stärkung der Ortsmitte und des Marktplatzes als Versorgungsstandort ist aktuell nicht erkennbar. Ein fundiertes Einzelhandelsentwicklungskonzept als Teil der anstehenden Fortschreibung des vorliegenden ISEKs wird als erforderlich erachtet, im Hinblick auf die Förderung der anstehenden Sanierungsmaßnahmen. Ob dann die Voraussetzungen für eine weitere Förderung mit staatlichen Mitteln der Städtebauförderung – insbesondere auch der geplanten Umgestaltung des Marktplatzes – weiterhin gegeben sind, ist zu prüfen. Auf die Vorgaben in der Städtebauförderungsrichtlinie wird hingewiesen.	Der angestrebte Standort wird für die städtebauliche Einbindung eines Nahversorgungszentrums hinsichtlich Größe und Gestalt der Gebäude, der Ausdehnung der Verkaufsflächen, der Anfahrbarkeit durch Kunden- und Lieferverkehre über eine Hauptverkehrsachse, dem Stellplatzbedarf und im Hinblick auf immissionsschutzfachliche Anforderungen als geeignet angesehen. Um die Kaufkraft eines Nahversorgers durch möglichst viele Kunden zu stützen und somit dessen Bestand abzusichern, ist die Anbindung an die Marktreidwitzer Straße als überörtliche Hauptverkehrsachse förderlich. Dadurch wird auch für vorbeifahrende Kunden ein Angebot geschaffen. In dem kleinteiligeren, gewachsenen und vorrangig durch Wohnnutzungen geprägtem Ortsinneren ist dies nicht der Fall. Hier würde die Maßstäblichkeit von Gebäuden und Parkplatz nicht verträglich in den bestehenden Zusammenhang einzubinden sein. Ebenso liegen keine Flächenpotentiale vor. Die Stärkung der Ortsmitte müsste durch Stärkung der Kleinteiligkeit und nicht durch großmaßstäbliche Entwicklungen erfolgen. Die „Neuaufstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Stadt Waldershof“ (GMA, 28.11.2024; vom Stadtrat am 15.05.2025 beschlossen) und die vorhabenbezogene Auswirkungsanalyse (GMA, 17.02.2026) thematisieren die entsprechenden Inhalte. Beschlussvorschlag zu T36.11: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T36.12		Hinweis:	

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
		Die Stadt sollte u. E. vorrangig auch prüfen, ob die beiden Standorte der bisherigen Einkaufsmärkte in Abstimmung mit den Eigentümern für eine weitere Einzelhandelsnutzung verfügbar gemacht werden können.	Grundsätzlich unterstützt die Stadt eine Nachnutzung der heutigen Märkte, die geeignet ist, die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in Waldershof zu verbessern. Gleichwohl ist die Stadt keine Eigentümerin der Immobilien und auch kein Betreiber entsprechender Märkte. <u>Beschlussvorschlag zu T36.12:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.
T40	Bergamt Nordbayern 06.09.2024	Sehr geehrte Damen und Herren, nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o.g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken –Bergamt Nordbayern- wahrzunehmenden Aufgaben berührt.	Dass seitens Bergamt Nordbayern keine wahrzunehmenden Aufgaben berührt werden, wird zur Kenntnis genommen. <u>Beschlussvorschlag zu T40:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T44	Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach Sachgebiet 32 – Straßenverwaltung Bereich Landkreis Tirschenreuth 16.08.2024	Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Waldershof im Übergang zu Marktredwitz. Erschlossen wird die Vorhabenfläche derzeit durch die Staatsstraße 2177 (Marktredwitzer Straße), von der aus die Anliegerstraße „Klatze“ führt. Südlich des Plangebiets befindet sich ein Kreisverkehr, der die beiden Staatsstraßen 2177 und 2121 miteinander verbindet. Zurzeit befindet sich die Ortsumgehung St 2177 (neu) im Bau, welche als neuer Arm westlich auf den Kreisverkehr geführt wird. Die geplanten Gebäude weisen zur Staatsstraße 2177 Abstände von mindestens 20 m auf. Die Haupt-Ein-/Ausfahrt zum Nahversorgungszentrum vor allem für der PKW-Verkehr der Kunden und Mitarbeiter ist von der St 2177 aus vorgesehen. Eine untergeordnete Einfahrt und Ausfahrt soll im Be-	Die einleitenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
		reich der vorhandenen Einfahrt an der Klatze, wie bereits heute vorhanden, beibehalten bleiben. Um die Zufahrt von der St 2177 für die aus Norden kommenden Verkehre zu ermöglichen, ist das Erfordernis einer Linksabbiegerspur erforderlich. Aktuell befindet sich hier eine Sperrfläche mit angrenzender Linksabbiegespur für den Verkehr von Waldershof kommend in das Wohngebiet „Siedlung“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst circa 2,1 ha (ca. 1,6 ha Vorhabengrundstück und ca. 0,5 ha öffentliche Verkehrsfläche) und beinhaltet in der Gemarkung Waldershof vollumfänglich die Flurnummern 3349, 3353, 3358, 3359, 3360, 3361, 3362, 3363, 3364/72 und 3364/70. Gegen den Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Waldershof“ in der Fassung vom 20.06.2024 bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Amberg-Sulzbach keine Einwendungen, wenn nachfolgende Auflagen in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden und in den Bauleitplan nebst Legende sowie Erläuterungsbericht aufgenommen werden:	
T44.1		1. Die 20 m-Anbauverbotszonen entlang der Staatsstraßen 2177 und St 2121 sind einzuhalten.	Die Anbauverbotszone wird mit dem geplanten Vorhaben sowohl an der Staatsstraße 2177 und Staatsstraße 2121 gewahrt. Nachrichtlich wird diese im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. <u>Beschlussvorschlag zu T44.1:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.
T44.2		2. Die Anbindung erfolgt an die bestehende Staatsstraße 2177 über eine neu zu errichtende Zufahrt. Entsprechend des geschätzten Verkehrsaufkommens in und aus dem Nahversorgungszentrum im Bereich der bestehenden gegenüberliegenden Zufahrt zur Fa. CUBE ist	Im Hinblick auf die verkehrlichen Belange wurde von INGEVOST (Planneg) ein Verkehrsgutachten erarbeitet und bereits während der Erarbeitung mit betroffenen Stellen erörtert. Die Oktober 2025 vorliegen-

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
		diese Anbindung mit einer Linksabbiegespur gemäß der „Richtlinien für die Anlagen von Landstraßen“ (RAL) auszubilden. Die Einmündung der neuen Zufahrt in die bestehende St 2177 ist nach RAL in Lage und Höhe so zu gestalten, dass sie für alle regelmäßig vorkommenden Fahrzeuge ausreichend erkennbar und verkehrssicher befahrbar ist. Eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Stadt Waldershof und dem Staatlichen Bauamt Amberg-Sulzbach ist frühzeitig vor Baubeginn abzuschließen.	den Ergebnisse sind in Vorhabenplanung und Bebauungsplan berücksichtigt. Hierzu zählt auch die Anbindung an die bestehende Staatsstraße 2177. Hierauf aufbauend können zu einem späteren Zeitpunkt ggf. erforderliche Vereinbarungen getroffen werden. <u>Beschlussvorschlag zu T44.2:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.
T44.3		3. Die Sichtfelder auf den Straßenverkehr [Sichtdreieck nach RAL] an der Einmündung der Zufahrt in die St 2177 sind freizuhalten. Der zur Ermittlung des Sichtfelds erforderliche Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße beträgt 15 m; die erforderlichen Schenkellängen in der übergeordneten Straße betragen 110 m. Als Augpunkthöhe sind beim Pkw-Fahrer 1,00 m und beim Lkw-Fahrer 2,50 m und als Zielpunkthöhe auf der bevorrechtigten Straße 1,00 m anzusetzen. Die Sichtfläche ist von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.  (Systemskizze, Abmessungen in [m]) Die Sichtdreiecke sind im Bebauungsplan textlich und zeichnerisch festzuhalten.	Die Sichtdreiecke im Bereich der Einmündung der neuen zentralen Zufahrt in die St 2177 waren bereits im Vorentwurf im vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten. Sie wurden im Entwurf in Anbetracht der weiterentwickelten Vorhabenplanung geprüft. Bei der Ausfahrt wird von einem Stoppen der Fahrzeuge ausgegangen. Mit der dann anzusetzenden Anfahrtsicht soll es den am Fahrbahnrand stoppenden Kraftfahrzeugen ermöglicht werden, bevorrechtigte Kraftfahrzeuge aus ausreichender Entfernung zu erkennen. Gleichzeitig soll auch das Einbiegen der Wartepflichtigen frühzeitig erkannt werden. Bei den in der Stellungnahme aufgezeigten 15 m würde nicht zwingend ein Stoppen erforderlich sein. Daher wird entgegen der Stellungnahme entsprechend der Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL) als Anfahrtsicht ein Sichtfeld festgesetzt, das für einen 3 m vor dem Rand der bevorrechtigten Fahrbahn wartenden Kraftfahrer die Einsehbarkeit nach beiden Seiten sichert. Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB).

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
			Neben verkehrlichen Sicherheitsaspekten ist dieses Vorgehen geeignet, um mehr Bäume im Straßenrand pflanzen und Stellplätze anordnen zu können. <u>Beschlussvorschlag zu T44.3:</u> Der Stellungnahme wird im Grundsatz gefolgt.
T44.4		4. Die Beeinträchtigungen der Erschließung des Nahversorgungszentrums ist hinsichtlich der Verkehrsströme am Kreisverkehr, an der Zufahrt der Fa. CUBE sowie an den Zufahrten „Klatze“ und „Siedlung“ über ein Verkehrsgutachten zu prüfen. Dabei sind auch die Längen der jeweiligen Linksabbiegespuren festzulegen. Eine Voraussetzung und wichtiges Ziel ist es, dass Beeinträchtigungen (Rückstau) im Bereich des Kreisverkehrs vermieden werden.	Im Hinblick auf die verkehrlichen Belange wurde von INGEVOST (Planneg) ein Verkehrsgutachten erarbeitet und bereits während der Erarbeitung mit berührten Stellen erörtert. Die Oktober 2025 vorliegenden Ergebnisse sind in Vorhabenplanung und Bebauungsplan berücksichtigt. <u>Beschlussvorschlag zu T44.4:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.
T44.5		5. Eine sichere Querung von Fuß- und Radfahrern ist zu gewährleisten. Es ist daher in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt zu prüfen, ob und wo ggf. eine Querungshilfe von der Vorhabenfläche über die Staatsstraße zu errichten ist. Eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Stadt Waldershof und dem Staatlichen Bauamt Amberg-Sulzbach ist ggf. frühzeitig vor Baubeginn abzuschließen.	Im Hinblick auf eine sichere Querung der Marktreidwitzer Straße für Fußgänger und Radfahrer soll die Kreuzung nordöstlich des Vorhabens im Zusammenhang mit dessen Umsetzung mit einer Lichtsignalanlage ausgestattet werden. Eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Stadt Waldershof und dem Staatlichen Bauamt Amberg-Sulzbach ist frühzeitig vor Baubeginn abzuschließen. <u>Beschlussvorschlag zu T44.5:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.
T45.6		6. Weitere Zufahrten und Zugänge an die Staatsstraße dürfen, auch für die Dauer der Bauzeit, nicht angelegt werden.	Dass keine weiteren Zufahrten und Zugänge abseits von der geplanten zentralen Zufahrt an die Staatsstraße angelegt werden dürfen, wird zur Kenntnis genommen.

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
			Die Abwicklung von Verkehren während der Bauphase ist im Hinblick auf die Belange von Landstraße und den Bauablauf des Vorhabens frühzeitig im Detail mit der Straßenverwaltung, Bereich Landkreis Tirschenreuth abzustimmen (ggf. Trennen von Ein- und Ausfahrt, Verkehre über die Ampel, baufortschrittabhängige Regelungen etc.). <u>Beschlussvorschlag zu T44.6:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.
T44.7		7. Der natürliche Abfluss des Niederschlagswassers von der Staatsstraße oder in den bestehenden Entwässerungsanlagen der Staatsstraße (z.B. Straßengraben, Spitzgraben, Mulde, Kanal) darf nicht verschlechtert oder gehindert werden. Dach- oder sonstige Abwasser dürfen nicht auf Straßengrund geleitet werden. Auch dürfen Schnee und Eis aus dem Grundstück nicht der Straße zugeführt werden. Die Anlagen sind so auszuführen, dass durch das von der Straße abfließende Niederschlagswasser oder durch den Straßenverkehr keine Schäden entstehen.	Dass der natürliche Abfluss des Niederschlagswassers von der Staatsstraße oder in den bestehenden Entwässerungsanlagen der Staatsstraße (z.B. Straßengraben, Spitzgraben, Mulde, Kanal) nicht verschlechtert oder gehindert werden darf, wird zur Kenntnis genommen. Es ist nicht absehbar, dass eine Verschlechterung der Situation entsteht, da durch die tiefere Lage der Straße und des Grabens, nicht zu erwarten ist, dass Schäden durch das von der Straße abfließende Niederschlagswasser oder durch den Straßenverkehr entstehen. Bezogen auf das Vorhaben ist es nicht vorgesehen, Wasser von Dachflächen, Schnee, Eis oder sonstige Abwasser auf Flächen der Staatsstraße (Straßengrund inklusive Nebenflächen) abzuleiten. Anfallendes Niederschlagswasser ist gedrosselt der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. <u>Beschlussvorschlag zu T44.7:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.
T44.8		8. Muss zur Anlage von Hausanschlüssen für Wasser, Kanalisation usw. Straßengrund benutzt werden, so ist hierfür beim Staatlichen Bauamt rechtzeitig die Genehmigung unter Vorlage eines Lageplanes M = 1 : 1 000 zu beantragen. Bis dahin ist eine Benutzung des Straßengrundes nicht gestattet.	Die Informationen, dass sofern zur Anlage von Hausanschlüssen für Wasser, Kanalisation usw. Straßengrund benutzt werden muss, rechtzeitig beim Staatlichen Bauamt eine Genehmigung zu beantragen ist, wird zur Kenntnis genommen.

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
			<u>Beschlussvorschlag zu T44.8:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.
T44.9		9. Beleuchtungsanlagen (z.B. Werbeanlagen, Hofraumbeleuchtung und dgl.) müssen so erstellt werden, dass der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße nicht geblendet wird.	Der Hinweis, dass eine Blendung von Verkehrsteilnehmern der Staatsstraße durch Beleuchtungsanlagen zu verhindern ist, wird in die Begründung des Bebauungsplans übernommen.
			<u>Beschlussvorschlag zu T44.9:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.
T44.10		10. Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen – insbesondere entlang der Parkflächen – ist jeweils eine Sicht- und Blendschutzbepflanzung vorzusehen. Diese ist außerhalb der freizuhaltenden Sichtdreiecke anzulegen und darf auch nicht in diese hineinragen.	Entsprechend der Stellungnahme ist eine Sicht- und Blendschutzbepflanzung entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze, jedoch außerhalb der Sichtdreiecke, vorzusehen. Gleichwohl ist die Einschätzung, dass dies nur im Westen zur Staatsstraße 2177 erforderlich ist, da die Vorhabenfläche gegenüber der Staatsstraße leicht erhöht ist und unmittelbar daran grenzt. Eine bestehende Abschirmung mit Baum- und Gehölzbestand wie im Süden, liegt hier nicht vor. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde zum Entwurf um eine entsprechende Festsetzung ergänzt (heckenartige Blendschutzpflanzung). Grundsätzlich ist anzumerken, dass ein Sichtschutz mit einer Höhe von ca. 80 cm bei den heutigen Fahrzeughöhen nicht gegeben ist und auch nicht für erforderlich gehalten wird. Zumal der Einblick von der Staatsstraße auf die Märkte ausdrücklich erwünscht ist.
			<u>Beschlussvorschlag zu T44.10:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.
T44.11		11. Außerhalb der Ortstafel (VZ 310) müssen feststehende Hindernisse (z.B. Stahlrohre mit einem Durchmesser $\geq 76,1$ mm und einer Wandstärke $> 2,9$ mm zur Zaunbefestigung, Bäume etc.) den gemäß	Dass außerhalb der Ortstafel (VZ 310) feststehende Hindernisse (z. B. Stahlrohre mit einem Durchmesser $\geq 76,1$ mm und einer Wandstärke $> 2,9$ mm zur Zaunbefestigung, Bäume etc.) den gemäß den RPS 2009

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
		den RPS 2009 in Abhängigkeit der Böschungshöhe geltenden Mindestabstand von ca. 3,00 m (Annahme: Böschungshöhe ca. 1 m über Straße) vom befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße aufweisen. Wir danken für die Beteiligung am Verfahren.	in Abhängigkeit der Böschungshöhe geltenden Mindestabstand von ca. 3,00 m (Annahme: Böschungshöhe ca. 1 m über Straße) vom befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße aufweisen müssen, wird zur Kenntnis genommen und zur Information der Allgemeinheit in die Begründung aufgenommen. <u>Beschlussvorschlag zu T44.11:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.
T45	Stadt Marktrechwitz 27.07.2024	Wie Sie der Anlage entnehmen können, hat sich der Ferienausschuss der Stadt Marktrechwitz in seiner Sitzung am 20.08.2024 mit der Bauleitplanung der Stadt Waldershof zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum Waldershof“ mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes befasst. Die Beschlussfassung zur vorgestellten Planung erfolgte unter dem Vorbehalt, dass durch das Projekt keine negativen städtebaulichen oder wirtschaftsstrukturellen Auswirkungen auf die Große Kreisstadt Marktrechwitz zu erwarten sind. Die Stadt Marktrechwitz ist weiterhin am Verfahren zu beteiligen. <u>Beschluss:</u> Die Vorstellung der Bauleitplanung der Stadt Waldershof zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum Waldershof“ wird zur Kenntnis genommen. Unter dem Vorbehalt, dass durch das Projekt „Nahversorgungszentrum Waldershof“ keine negativen städtebaulichen oder wirtschaftsstrukturellen Auswirkungen für die Große Kreisstadt Marktrechwitz zu erwarten sind, besteht mit dem Vorhaben Einverständnis.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Stadt Marktrechwitz unter dem Vorbehalt, dass durch das Projekt „Nahversorgungszentrum Waldershof“ keine negativen städtebaulichen oder wirtschaftsstrukturellen Auswirkungen für die Große Kreisstadt Marktrechwitz zu erwarten sind, Einverständnis mit dem Vorhaben besteht. Ein entsprechender Nachweis wird in der vorhabenbezogenen und dem Bebauungsplan als Anlage beigefügten Auswirkungsanalyse (GMA, 17.02.2026) erbracht.

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
		Die Stadt Marktredwitz ist weiterhin am Verfahren zu beteiligen. Abstimmungsergebnis: 10 : 0 Von 11 Gremiumsmitgliedern waren 10 anwesend.	Die Stadt Marktredwitz wird am weiteren Verfahren beteiligt. <u>Beschlussvorschlag zu T45:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.
T47	Wasserwirtschafts- amt Weiden	Hierzu nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:	
	13.09.2024		
T47.1		1. Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht in einem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Eine ausreichende Versorgung mit Trinkwasser ist zu gewährleisten.	Dass sich das Plangebiet nicht innerhalb eines Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet liegt, wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet und dessen Umfeld ist grundsätzlich davon auszugehen, dass eine ausreichende Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser gegeben ist. <u>Beschlussvorschlag zu T47.1:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.
T47.2		2. Entwässerung 2.1 Schmutzwasser Schmutzwasser ist der zentralen örtlichen Kläranlage zuzuführen. Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichem Abwasser (sofern solches anfällt) dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung in den Mischwasserkanal erfolgen.	Anfallendes Schmutzwasser wird weiterhin der Kläranlage der Stadt Marktredwitz zugeführt. Es ist vorgesehen, dieses zunächst in den Mischwasserkanal der Klatze bzw. der Marktredwitzer Straße einzuleiten. Der Hinweis zur Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung wird als Hinweis in die Begründung übernommen. <u>Beschlussvorschlag zu T47.2:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
T47.3		2.2 Niederschlagswasser Aus Ziffer 5.7a der Begründung zum Bebauungsplan geht hervor, dass bisher wohl eine Ableitung des Niederschlagswassers ohne Rückhaltung/Drosselung über die vorhandene Mischwasserkanalisation vorgesehen ist (so wie sie wohl bisher erfolgt) und eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist. Die Abwasserentsorgung in Waldershof erfolgt im Mischsystem. Grundsätzlich sind neue Baugebiete im Trennsystem zu entwässern. Hier handelt es sich zwar nicht um ein komplett neues Baugebiet, jedoch wird der bisher teilweise bebaute Bereich vollständig neu überplant und es werden sich die versiegelten Flächen wohl vergrößern. Da eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, ist zumindest zu überprüfen, ob das Niederschlagswasser gedrosselt in ein Oberflächengewässer abgeleitet werden kann. Eine gedrosselte Einleitung entlastet die Kanalisation und Kläranlage und wirkt einer Abflussverschärfung entgegen. Es sind unter anderem die DWA Blätter A-117, M-153 und A-102 zu beachten. Eine Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Möglichkeit der erlaubnisfreien Einleitung von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer unter Einhaltung des Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG i.V.m § 18 BayWG und den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer“ (TRENOG). Die ausreichende Dimensionierung der Entwässerungsanlagen ist vorab zu prüfen.	Zur Entwurfsfassung wurden in Abstimmung mit den relevanten Ämtern zwei Fachbeiträge von der ARTEK Consulting GmbH (Filderstadt, 11.12.2025) erstellt: • „Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers über den RW-Kanal in die Köse sein.“ • „Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis zur Einleitung des Schmutzwassers in den öffentlichen Mischwasserkanal“ Die vorgenannten Fachbeiträge sind der Offenlage bzw. Veröffentlichung als Anlagen beigefügt; die wesentlichen Untersuchungsergebnisse wurden in die Begründung übernommen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser unter Berücksichtigung geeigneter Rückhaltemaßnahmen gedrosselt und schadlos in den südlich bestehenden Regenwasserkanal und nachgelagert in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden kann. Die Ableitung des Schmutzwassers kann über den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal in der Marktreidwitzer Straße erfolgen. Innerhalb des Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Weitergehende Ausführungen und detaillierte Erläuterungen sind der Begründung zu entnehmen. <u>Beschlussvorschlag zu T47.3:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
T47.4		Auf Dacheindeckungen aus Metall sollte nach Möglichkeit verzichtet werden. Sofern Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen, sind diese nur mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.	Da es sich hier eher um ein Ausführungsdetail handelt und im Hinblick auf die Bauleitplanung kein Bodenbezug besteht, wird dies um die Überfrachtung der Bauleitplanung zu vermeiden nicht in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Gleichwohl wird der Hinweis zu Dacheindeckungen und zur Vermeidung einer Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zur Kenntnis genommen. <u>Beschlussvorschlag zu T47.4:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T47.5		3. Grundwasser Im Umfeld des Bebauungsplanes betreiben wir keine Grundwassermessstellen. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher unsererseits nicht getroffen werden. Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen weisen wir hin.	Die Hinweise, dass bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern sind und zur Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen, werden in die Begründung aufgenommen. <u>Beschlussvorschlag zu T47.5:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.
T47.6		4. Oberflächengewässer, wassersensible Bereiche, Starkniederschläge Im Planungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer oder wassersensiblen Bereiche. Starkregenereignisse und daraus resultierende Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser für bebaute Bereiche können grundsätzlich überall auftreten. Dem Maßnahmenträger wird ggf. empfohlen, die Türschwellen, Kellerzugänge, Lichtschächte, Tiefgaragenzufahrten etc. gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen deutlich erhöht anzuordnen und so	Dass sich im Plangebiet keine Oberflächengewässer oder wassersensiblen Bereiche befinden, wird zur Kenntnis genommen. Dass dennoch überall Starkregenereignisse und daraus resultierende Gefahren auftreten können, als auch Maßnahmen in Verbindung mit dem Vorhaben und die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“, werden zur Kenntnis genommen.

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
		eventuelles Schadenspotential zu minimieren (eine entsprechende Regelung ist bereits im Festsetzungskatalog enthalten – dies begrüßen wir). Auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ des StMB und des StMUV wird hingewiesen, erhältlich unter https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe_kommunen_hochwasser-starkregenrisiken_bauleitplanung_ba.pdf.	Beschlussvorschlag zu T47.6: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T47.7		5. Altlasten Dem Wasserwirtschaftsamt Weiden sind im Vorhabensbereich keine Altlasten bekannt. Ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises Tirschenreuth wird empfohlen. Sollten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen im Zuge der Baumaßnahmen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Tirschenreuth und das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu informieren (s. Art. 1 BayBodSchG), um ggf. das weitere Vorgehen zu bestimmen. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtung von Erdbaumaßnahmen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.	Dass dem Wasserwirtschaftsamt Weiden im Vorhabensbereich keine Altlasten bekannt sind, wird zur Kenntnis genommen. Nach Auskunft des Landratsamts Tirschenreuth waren die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplangebiets nie im Altflächenkataster. Daher wurde auch keine entsprechende Stellungnahme bzw. Hinweis seitens des Landratsamtes in der Behördenbeteiligung zu § 4(1) BauGB abgegeben. Die bisherige Nutzung (vor allem Ausstellungsfläche für Kfz) kann auch nicht ausschlaggebend für eine geänderte Einschätzung geben und Anlass für eine Untersuchung der Flächen nach Altlasten sein. Sollten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen im Zuge der Baumaßnahmen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Tirschenreuth und das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu informieren (s. Art. 1 BayBodSchG), um ggf. das weitere Vorgehen zu bestimmen. Die Hinweise zu „Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen im Zuge der Baumaßnahmen“ und zu Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen werden, sofern erforderlich, in den Hinweisen des Bebauungsplans und in der Begründung ergänzt.

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
			<u>Beschlussvorschlag zu T47.7:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.
T47.8		6. Vorsorgender Bodenschutz Nachstehende Hinweise zum Bodenschutz bitten wir im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und im Bebauungsplan zu ergänzen: • Bei Aufschüttungen und Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. • Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder vorgesehen sind, nicht befahren werden. Erhalt des natürlichen Bodenaufbaus dort, wo keine Eingriffe in den Boden stattfinden. • Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. • Der belebte Oberboden und kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. • Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen. • Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet durch Umlagerung und Wiederverwendung wiedereingesetzt werden.	Sofern erforderlich werden die Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz unter Punkt 6.4 „Geländeprofil und Boden“ der Begründung ergänzt. <u>Beschlussvorschlag zu T47.8:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.
T47.9		7. Zusammenfassung Zusammenfassend bestehen keine grundlegenden Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes, wenn die o.g. Anforderungen Beachtung finden.	Dass unter Wahrung der genannten Anforderungen keine grundlegenden Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
		Das Landratsamt Tirschenreuth erhält das Schreiben ebenfalls zur Kenntnis. Das Schreiben wird ausschließlich elektronisch übermittelt.	<u>Beschlussvorschlag zu T47.9:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T48	Zweckverband zur Wasserversorgung-Oberes Fichtelnaabtal 08.08.2024	Da diese Planung Belange des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Oberes Fichtelnaabtal nicht tangiert, werden keine Einwände erhoben.	Dass keine Belange des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Oberes Fichtelnaabtal betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen. <u>Beschlussvorschlag zu T48:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T49	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 23.08.2024	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Dass keine Einwände der Bundeswehr hervorgebracht werden, wird zur Kenntnis genommen. <u>Beschlussvorschlag zu T49:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T56	Gemeinde Friedenfels 19.09.2024	Zum Bebauungsplan für das Gebiet Nahversorgungszentrum Waldershof werden keine Äußerungen hervorgebracht.	Dass zum Bebauungsplan keine Äußerungen der Gemeinde Friedenfels vorgebracht werden, wird zur Kenntnis genommen. <u>Beschlussvorschlag zu T56:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T57	Gemeinde Nagel 09.08.2024	Es werden keine Bedenken bzw. Anregungen hervorgebracht.	Dass keine Bedenken bzw. Anregungen der Gemeinde Nagel vorgebracht werden, wird zur Kenntnis genommen. <u>Beschlussvorschlag zu T57:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
T58	Stadt Erbdorf 02.08.2024	Von Seiten der Stadt Erbdorf werden keine Einwände erhoben.	Dass keine Einwände der Stadt Erbdorf erhoben werden, wird zur Kenntnis genommen. <u>Beschlussvorschlag zu T58:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T60	Beauftragter für Barrierefreiheit und Behindertenbeauftragte der Stadt Waldershof 16.09.2024	Vorwort: Aus Sicht des Fußgängers und des Radfahrers sind die Planungen gegenüber dem Jetztzustand von großem Nachteil! Grundsätzlich ist die Erschließung des Areals, hier insbesondere für den Fußgänger und den Radfahrer, sorgfältig und sicherheitstechnisch gründlich zu planen und in einem Gesamtkonzept ausführlich darzustellen und zu beschreiben. Der Blick sollte über den Rand des Areals hinausgehen. Um ein vergleichbares Sicherheitsniveau für die fußläufig oder per Fahrrad ankommenden Kunden am geplanten Versorgungszentrum herzustellen, ist ein erheblicher baulicher Aufwand schon aus rein sicherheitstechnischen Gründen erforderlich und notwendig. Grundsätzlich muss beim Blick auf die heute vorliegenden Pläne konstatiert werden, dass ein fußläufiger Einkauf oder ein Einkauf per Fahrrad gar nicht vorgesehen ist! Der in der Presse beschriebene Liefer-Service ist da wenig hilfreich, letztlich nur Augenwischerei. Unsere Senioren und behinderten Menschen wollen weiterhin selbst einkaufen! Wer steigt schon in den Bus, um einzukaufen? Wir leben zum größten Teil doch nicht mehr auf dem Dorf! Diese Zeiten sollten vorbei sein. Eine Stadt	Grundsätzlich hängen die aufgeführten Aspekte insbesondere mit der Standortwahl und dem drohenden Wegfall des Nahversorgungsangebots in Waldershof zusammen. In diesem Zusammenhang wird auf den Punkt 3.9 „Standortentscheidung“ der Begründung zum Bebauungsplan und hier in der Abwägung auf die Ausführungen in und zur Stellungnahme T36 der Regierung der Oberpfalz, Sachgebiet Raumordnung, Landes und Regionalplanung verwiesen. Auf der westlichen Straßenseite der Marktredwitzer Straße (Staatsstraße (ST) 2177) verläuft ein <u>Fuß- und Radweg</u> , der die Ortszentren von Marktredwitz und Waldershof verbindet. Um eine gefahrlose Querung der Marktredwitzer Straße als wichtige Hauptverkehrsachse zu gewährleisten und relevante Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Kraftfahrzeugverkehrs zu vermeiden, ist insbesondere auch zur Einbindung von Fußgängern und Radfahrern der Kreuzungsbereich Marktredwitzer Straße, Klatze und Siedlung durch eine Lichtsignalanlage zu ergänzen. Dadurch sind vom Bushaltepunkt
T60.1			

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
		mit 4200 Einwohnern muss innerhalb des Stadtgebiets ausreichende Einkaufsmöglichkeiten, wie jetzt noch vorhanden, bieten!	„Waldershof Siedlung“ und auch vom vorgenannten Fuß- und Radweg aus die neuen Marktbereiche auf der Ostseite der Markttredwitzer Straße gesteuert und gefahrlos erreichbar. Aufbauend auf die Ebene der Bauleitplanung wird bezüglich der <u>ÖPNV-Infrastruktur</u> insofern ein Handlungsbedarf gesehen, dass eine Erreichbarkeit der neuen Märkte für Fußgänger durch bessere Taktzeiten der bereits verkehrenden Buslinien zu verbessern ist. Denkbar ist auch der (ergänzende) Einsatz flexibler Fahrdienste, die nach Bedarf per App oder Telefon gebucht werden und Fahrgäste auf Abruf zu ihrem Wunschziel bringen (Ruf-busse, On-Demand-Busse etc.). Bei einer Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs ist es denkbar, auch die Bedarfe von Markttredwitz und benachbarter, eher ländlich geprägter Gemeinden mit zu betrachten. Möglicherweise ergeben sich im Hinblick auf öffentliche Fahrdienste neben dem Vorhaben selber durch eine ergänzende überörtliche Betrachtung auch Chancen und Optionen für das Umfeld. Zu einem möglichen <u>Lieferservice</u> ist anzumerken, dass diese zunehmend das bestehende Kaufangebot ergänzen. Ein Zusammenschluss der benachbarten Märkte kann hier einen zusätzlichen Anreiz für die Etablierung eines solchen Serviceangebots sowohl für Betreiber als auch für Kunden sein.
		Ein nicht zu unterschätzendes Problem stellt in meinen Augen die Einbindung des aus dem Versorgungszentrum führenden Verkehrs dar. Sollte hier eine Ampelregelung mit Fußgängerampel geplant werden, so ist mit temporärem Verkehrsstau Richtung Markttredwitz bis zum Autohaus Ziegler zu rechnen. Schon heute staut sich zeitweise der Verkehr an der Ampel-Kreuzung (Waldershof) bis zum Kreisverkehr in der Markttredwitzer Straße.	Auf der Grundlage des projektbezogenen Verkehrsgutachtens sind, wie bereits ausgeführt, für die nordöstliche Kreuzung eine Lichtsignalanlage sowie zusätzlich einzurichtende und einzubindende Überwege für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen. Zur Regelung der Halte- bzw. Wartezeiten können intelligente Steuerungen sofort vorgesehen oder bei später erkennbaren Bedarfen nachgerüstet werden (Bodenschleifen, Kameras etc.).

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
		Ich persönlich halte die Bezeichnung des gepl. Versorgungszentrums als Nahversorgungszentrum schlichtweg für irreführend. Fernversorgungszentrum ist wohl eher zutreffend.	Entsprechend der Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz, Sachgebiet Raumordnung, Landes und Regionalplanung (Sachgebiet 24) handelt es sich bei dem geplanten Nahversorgungsstandort um eine „städtebaulich integrierte Lage“ (siehe hierzu auch T36.4). Im Übrigen sieht die Stadt Waldershof die Chance, durch das neue Nahversorgungszentrum die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in einer zukunftsgerichteten Form auch mittel- und langfristig innerhalb der Stadtgrenzen zu ermöglichen. <u>Beschlussvorschlag zu T60.1:</u> Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
T60.2		Erforderliche Maßnahmen: 1. Das Versorgungszentrum mit den öffentlichen Buslinien anzuschließen, setzt voraus, dass es ausreichend behindertengerecht ausgebaute Haltestellen im Stadtgebiet gibt und auch die Haltestellen an der Marktreidwitzer Straße im Bereich der Siedlung behindertengerecht ausgebaut werden.	Ein behindertengerechter Ausbau von Haltestellen und die Bereitstellung geeigneter Fahrzeuge sind grundsätzlich Optionen, sind allgemein im Gesamtgesellschaftlichen Interesse und werden immer mehr zur Umsetzung gebracht. Dies wird grundsätzlich begrüßt. Hierbei handelt es sich jedoch um eine gesamt- und überstädtische Aufgabe, die über die örtlich begrenzte Bauleitplanung des Vorhabens hinausgeht. <u>Beschlussvorschlag zu T60.2:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T60.3		2. Für den sicheren Überweg von Radfahrern und Fußgängern vom westlich parallel der Marktreidwitzer Straße verlaufenden Radweg zum gepl. Versorgungszentrum (VZ) ist mindestens eine Fußgänger-Ampelanlage (Querungshilfe) vorzusehen. Besser ist eine Unterführung der Marktreidwitzer Straße, da hierdurch die negative Beeinträchtigung des Verkehrsflusses in der Marktreidwitzer Straße vermieden würde.	Siehe Ausführungen unter T60.1. <u>Beschlussvorschlag zu T60.3:</u> Der Stellungnahme wird im Grundsatz gefolgt.

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
T60.4		<u>Nebenbei bemerkt:</u> Der aus dem Versorgungszentrum nach links Richtung Waldershof abbiegende Verkehr wird sich in den Stoßzeiten ohne Ampelschaltung nur sehr mühsam in die Marktedwitzer Straße einfädeln können. Mit entsprechender Staubildung bei der Ausfahrt aus dem Versorgungszentrum ist zu rechnen. Viele Kunden werden deswegen zunächst rechts nach MAK abbiegen und dann links in und durch die Siedlung fahren. Zur allgemeinen Erbauung der Bewohner der Siedlung.	Zur Regelung der Halte- bzw. Wartezeiten im Kreuzungsbereich können intelligente Steuerungen sofort vorgesehen oder bei später erkennbaren Bedarfen nachgerüstet werden (Bodenschleifen, Kameras etc.). <u>Beschlussvorschlag zu T60.4:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T60.5		Nachwort: Es ist nicht meine Aufgabe, hier Vorschläge zur Einbindung des gepl. NVZ zu machen. Ich empfehle jedoch die Einbindung/Anbindung des NVZ über den nahen Kreisverkehr im Rahmen der verkehrstechnischen Prüfung in die Planungen einzubeziehen.	Das projektbezogen und dem Bebauungsplan beigelegte Verkehrsgutachten (INGEVOST, Oktober 2025) wurde bereits im Rahmen seiner Erstellung mehrfach mit den berührten Stellen abgestimmt. Hierbei sind im Besonderen auch die Belange im Zusammenhang mit dem Kreisverkehr thematisiert worden. <u>Beschlussvorschlag zu T60.5:</u> Der Stellungnahme wurde gefolgt.
T60.6		Ich frage mich, wie lange sich die Kommunen noch zum Büttel der Großhandelskonzerne machen lassen. Wann endlich sorgen spezifische Bauregeln und deren flexible Anwendung dafür, dass nachhaltig und umweltschonend die Versorgung der Bevölkerung realisiert wird. Die gepl. Baumaßnahmen sind, wie hier jeder weiß, zur Verbesserung der Versorgung völlig überflüssig, ja sogar schädlich. Die zu versorgende Bevölkerung ist nicht gewachsen! Mit wenig Fantasie ließen sich die vorh. Märkte von Aldi und Edeka modernisieren und sinnvoll ergänzen.	Ab Frühjahr 2026 ist mit der Inbetriebnahme der westlichen Ortsumgehung von Waldershof (St 2177 neu) zu rechnen. Damit verbunden ist eine Abbindung und geringere Frequentierung der bestehenden Märkte durch vorbeifahrende Kunden, die dann nicht mehr durch den Ortskern gelenkt werden. Aus Sicht der Marktbetreiber ist dies ein wichtiger Grund eines Verlagerungserfordernisses. Grundsätzlich unterstützt die Stadt eine Nachnutzung der heutigen Märkte, die geeignet ist, die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in Waldershof zu verbessern. Gleichwohl ist die Stadt keine Eigentümerin der Immobilien und auch kein Betreiber entsprechender Märkte.

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme	Abwägung
		Nein, es muss wieder eine riesige Fläche versiegelt, verkehrstechnische Probleme geschaffen, Parallelstrukturen zu Lasten der Kommune organisiert und für die die Bevölkerung eine umständlichere, weil weiter entfernte Versorgung akzeptiert werden. Nachhaltigkeit, Ressourcen-Schutz und Fortschritt sehen anders aus. Dass der Stadtrat von Waldershof diesem für uns alle insgesamt nachteiligen Vorhaben (Natur, Umwelt, Verkehr) so positiv gegenübersteht zeigt nur der Machtlosigkeit und die mangelnde Verantwortung im Gremium.	Bei dem geplanten Vorhaben wird eine bereits gewerblich genutzte und in den Siedlungszusammenhang eingebundene Fläche nachgenutzt. Im Hinblick auf die Aspekte Natur, Umwelt und Verkehr stellt diese Revitalisierung mit Einbettung in eine vorhandene, komplexe Infrastruktur daher eine nachhaltig sinnvolle städtebauliche Entwicklung dar. <u>Beschlussvorschlag zu T60.6:</u> Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.