

Stadt Waldershof

14. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung

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

Teil I: Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

- 3.1 Landes- und Regionalplanung
- 3.2 Flächennutzungsplan
- 3.3 Bebauungsplan
- 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege
- 3.5 Gewässer, Wasserschutzgebiet und Hochwasserschutz
- 3.6 Bodenschutz und Flächenverbrauch
- 3.7 Altlasten und Kampfmittel
- 3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

4. Vorhabenbeschreibung

5. Standortentscheidung

6. Landes- und regionalplanerische Überprüfung

7. Planungsziele und Planverfahren

- 7.1 Planungsanlass- und ziele
- 7.2 Planverfahren

8. Belange der Bauleitplanung

- 8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 8.2 Verkehr und Erschließung
- 8.3 Immissionsschutz
- 8.4 Soziale und kulturelle Infrastruktur
- 8.5 Freizeit, Erholung und Sport
- 8.6 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und Brandschutz
- 8.7 Umweltprüfung und Umweltbericht
- 8.8 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
- 8.9 Artenschutz
- 8.10 Geländeprofil und Boden
- 8.11 Gewässer- und Hochwasserschutz
- 8.12 Klimaschutz und Klimaanpassung

9. Verfahrensverlauf und Planentscheidung

9.1 Verfahrensverlauf

9.2 Planentscheidung

Teil II: Umweltbericht (Gliederung siehe dort)

Stadt Waldershof, Landkreis Tirschenreuth, „Umweltbericht 14. Flächennutzungsplanänderung“; Susanne Augsten Landschaftsarchitektur, Erbsbühl 10, 95119 Naila; 21.11.2025

Teil III: Anlagen

„Fachbeitrag zum Bauantrag - Neubau eines Nahversorgungszentrums in 95679 Waldershof, Auf der Klatze - Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers über den RW-Kanal in die Kössein“ - ARTEK Consulting GmbH, Filderstadt, 11.12.2025

„Fachbeitrag zum Bauantrag - Neubau eines Nahversorgungszentrums in 95679 Waldershof, Auf der Klatze - Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis zur Einleitung des Schmutzwassers in den öffentlichen Mischwasserkanal“ - ARTEK Consulting GmbH, Filderstadt, 11.12.2025

„Errichtung eines Nahversorgungszentrum in Waldershof“ - Spezielle artenschutzrechtlichen Prüfung (saP); Tractebel GmbH, Bayreuth, 07.10.2025

Immissionsschutztechnisches Gutachten – Aufstellung eines Bebauungsplans zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums in 95679 Waldershof; Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB, Projekt Nr. WAH-7239-01 / 7239-01_E03, 04.09.2025

Auswirkungsanalyse zum geplanten Nahversorgungszentrum Waldershof „An der Klatze“; GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, München, 17.02.2025

Verkehrsgutachten – Zu den verkehrlichen Wirkungen Neubau Nahversorgungszentrum Auf der Klatzen in Waldershof; INGEVOST, Planegg; 29.04.2025, Aktualisierung vom 26.09.2025

1. Allgemeines

Ziel und Anlass der 14. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) ist es, in Waldershof im Oberpfälzer Landkreis Tirschenreuth östlich der Marktrechwitz Straße die Fläche eines bestehenden Autohändlers Planungsrecht für ein Nahversorgungszentrum mit Lebensmittelmarkt, einen Getränkemarkt, einen SB-Drogeriemarkt und einen Discountmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 3.600 m² sowie einer Gastronomie mit ca. 180 m² Nutzfläche zu ermöglichen. Ziel der Planung ist es, das Nahversorgungsangebot in Waldershof zu stärken. Angesichts der aus Sicht der Stadt Waldershof zu optimierenden Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie der zentralen Lage im Ortsinneren, gut angebunden über eine der verkehrlichen Hauptachsen, besteht für die angestrebte Nutzung an diesem Standort ein sehr gutes Entwicklungspotenzial.

Auf der aktuell im FNP als *Gewerbliche Baufläche* ausgewiesenen Fläche befindet sich bislang ein Autohändler. Im nördlichen Bereich liegt ein eingeschossiges Gebäude und südlich dazu eine Außenfläche, die als Abstell- und Verkaufsfläche der Autos dient. Die dem Vorhaben dienenden Flächen sollen zukünftig entsprechend der Planungsabsicht im FNP als Sonderbaufläche „Einzelhandel“ dargestellt werden.

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

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

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

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

Das Planverfahren wird im sogenannten Vollverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt. Nach der Sammlung weiterer Inhalte und Abstimmungen zur Untersuchungstiefe im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen wird der Umweltbericht zum Entwurf der Änderung erstellt. Die Gesamtfläche des zu überplanenden Gebietes beträgt ca. 1,6 ha. Der Änderungsbereich beschränkt sich auf die baulich nutzbaren Grundstückflächen.

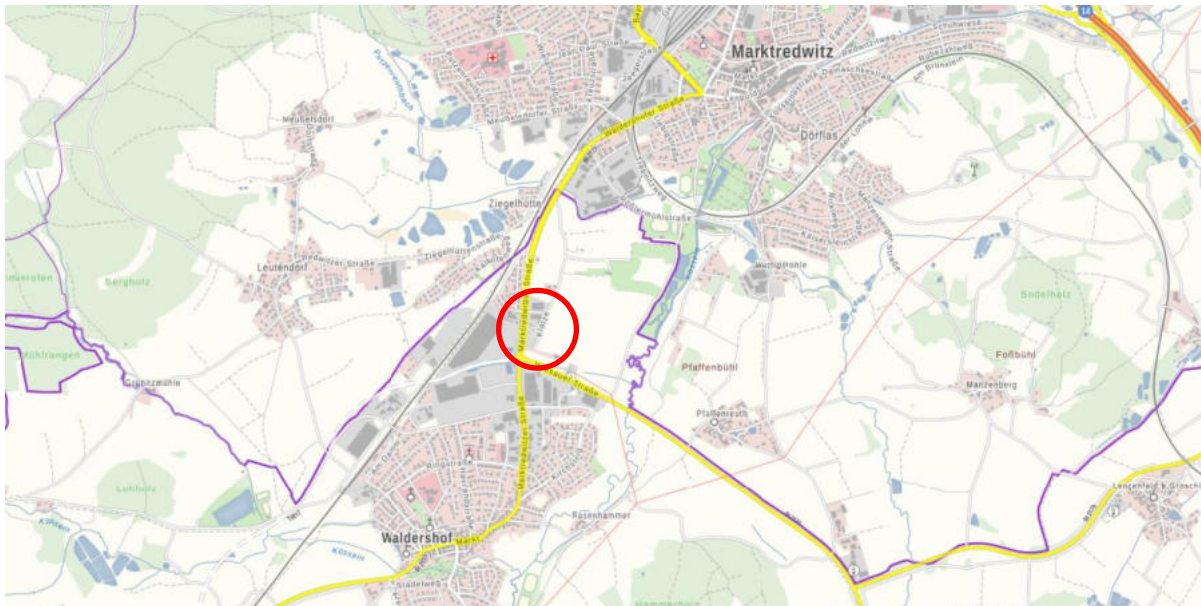


Abbildung 1: Übersichtsplan weiteres Umfeld (Plan genordet, unmaßstäblich; ergänzt um rote Einkreisung des Plangebiets)

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

X

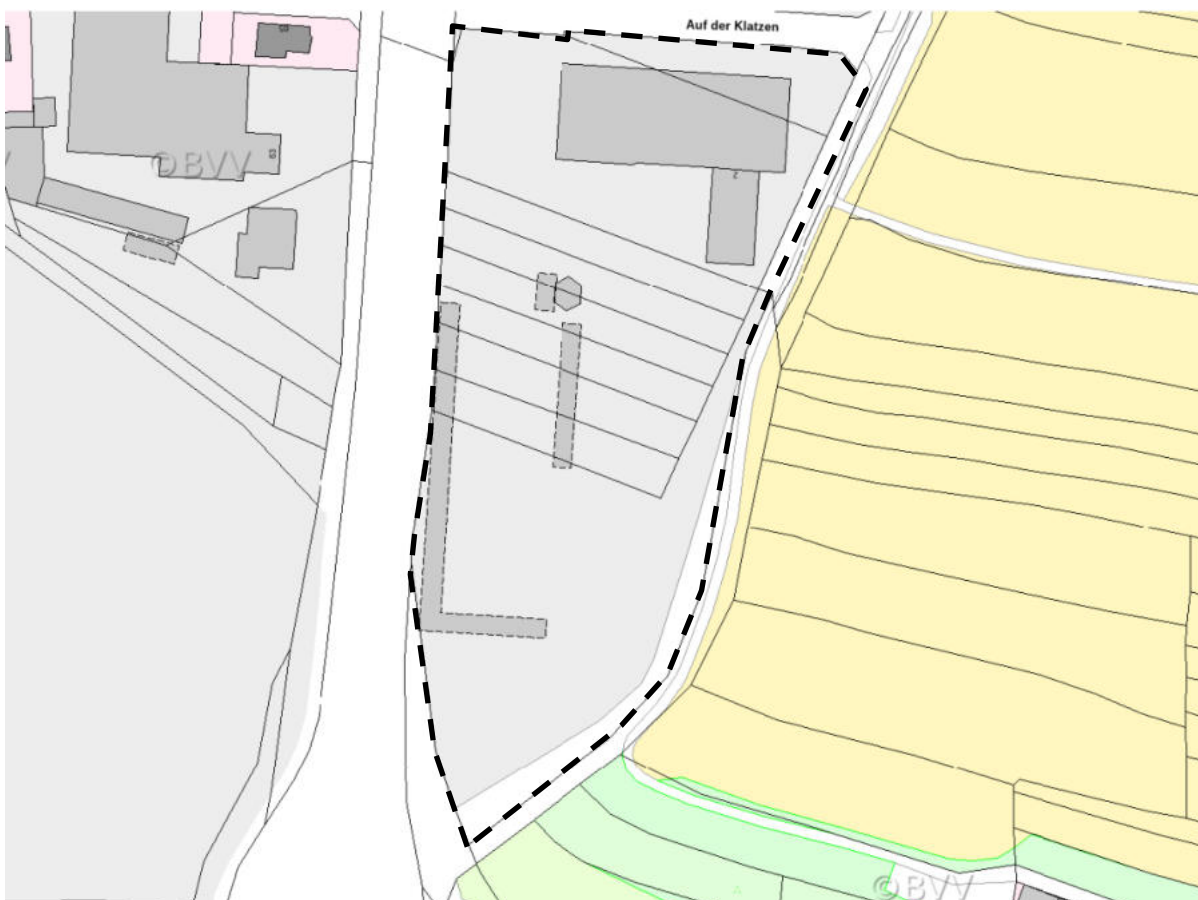


Abbildung 2: Übersichtsplan näheres Umfeld (Plan genordet, unmaßstäblich; ergänzt um schwarze Abgrenzung des Plangebiets)

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

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

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

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

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

Zum Entwurf wurde das Plangebiet im nordöstlichen Randbereich um einen zu erhaltenden Grünstreifen mit einer Größe von ca. 300 m² erweitert.



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

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

2.a | Plangebiet

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

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

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

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

2.b | Umfeld

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

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

Südlich des Kreisverkehrs befinden sich die beiden Gewerbegebiete „Kirchsteig“ und „An der Bahn“.

2.c | Topographie

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

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



Abbildung 4: Blick von der Marktrechwitz Straße auf die Böschung der Vorhabenfläche
Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>, abgerufen am 12.10.2023

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Landes- und Regionalplanung

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

Im Regionalplan der Planungsregion Oberfranken-Ost, Teilkarte 1 „Raumstruktur“ ist die Stadt Waldershof als *Grundzentrum* im ländlichen Raum und als *Raum mit besonderem Handlungsbedarf* dargestellt. Das nächstgelegene *Oberzentrum* stellt die nördlich benachbarte Kreisstadt Marktrechwitz dar. Die Zielkarten „Siedlung und Versorgung“, „Natur, Landschaft und Erholung“, „Bodenschätze“ und „Windenergie“ treffen keine unmittelbaren Aussagen zum Plangebiet.

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

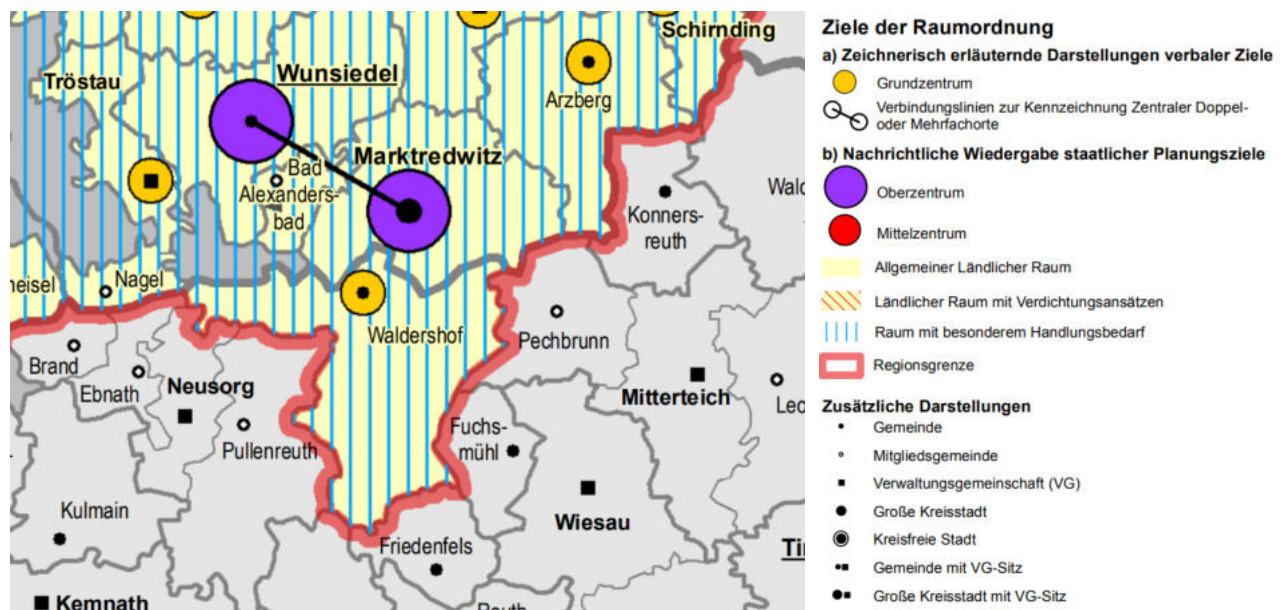


Abbildung 5: Auszug Regionalplan Teilkarte Raumstruktur (Bild genordet, unmaßstäblich)

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

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

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

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

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Waldershof aus dem Jahre 1982 stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf der Vorhabenfläche eine *Gewerbliche Baufläche* (G) dar. Die unmittelbar nördlich angrenzende Fläche wurde mit der 2. Änderung des FNPs von einer *Sonderbaufläche „Geplantes Einkaufszentrum“* (SOE) in eine *Gewerbliche Baufläche* abgeändert. Östlich des Plangebiets werden *Flächen der Landwirtschaft* dargestellt.

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

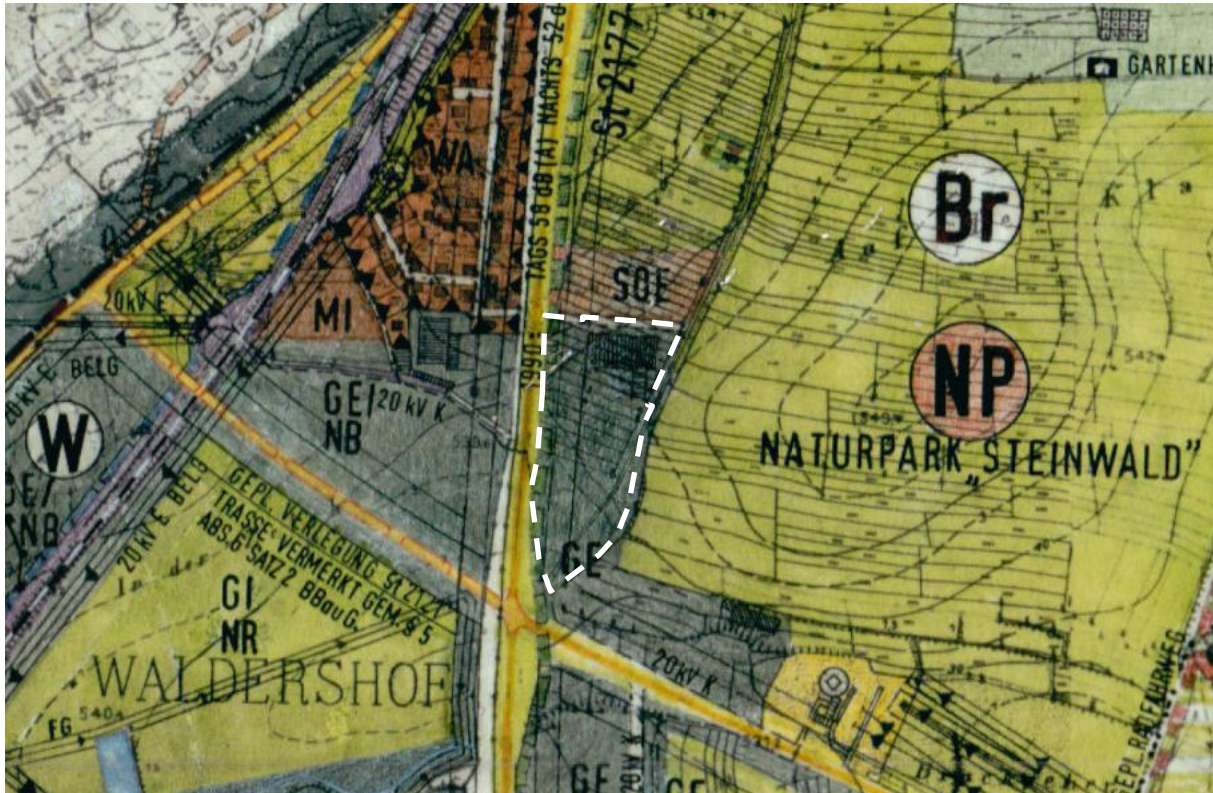


Abbildung 6: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Waldershof (Plan genordnet, unmaßstäblich; weiße Plangebietsabgrenzung ergänzt)

Quelle: Stadt Waldershof

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

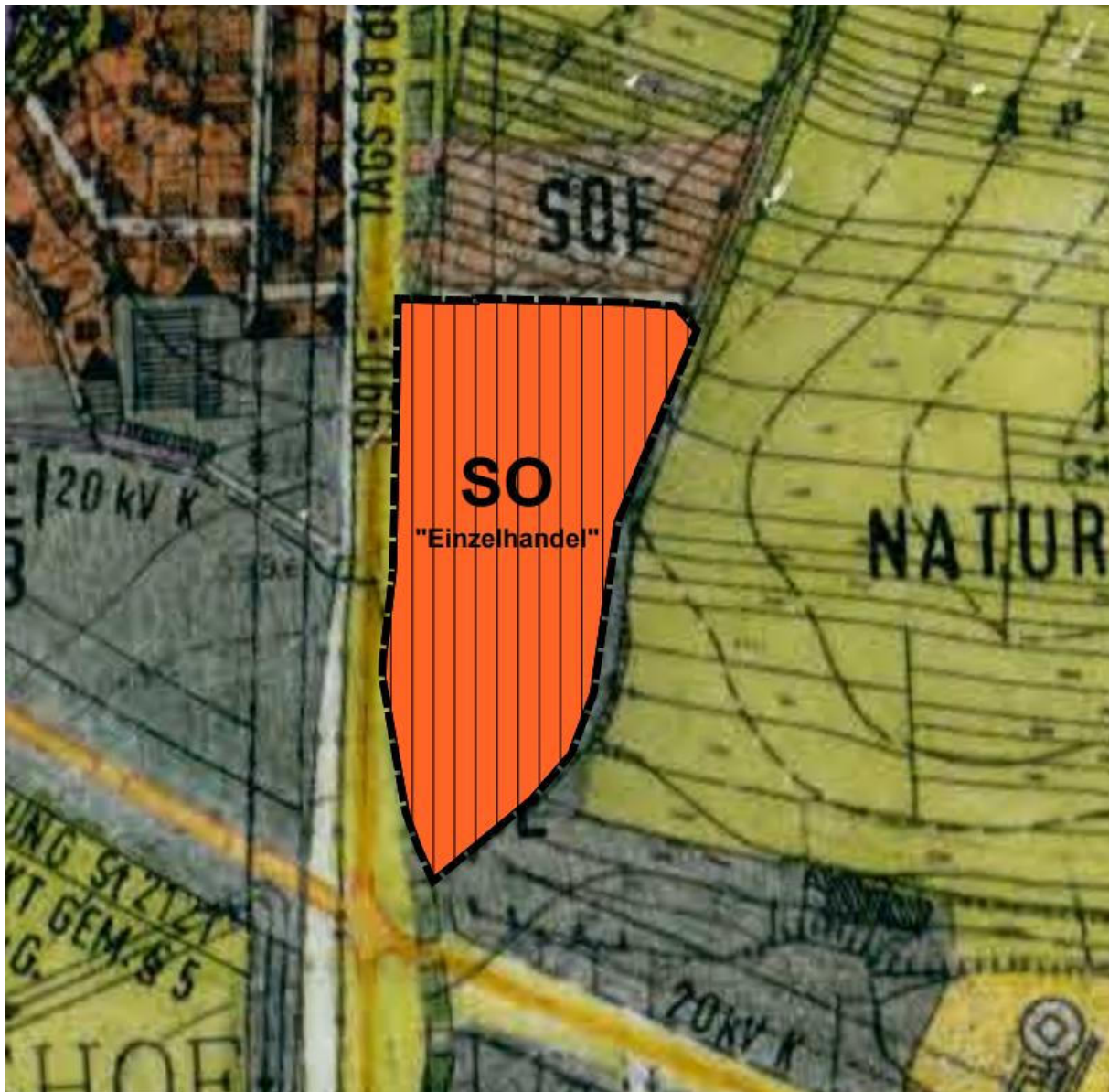


Abbildung 7: Geplante Darstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Waldershof (Plan genordet, unmaßstäblich)

Quelle: Enderweit+Partner, Verfahrensstand Entwurf

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

3.3 Bebauungsplan

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

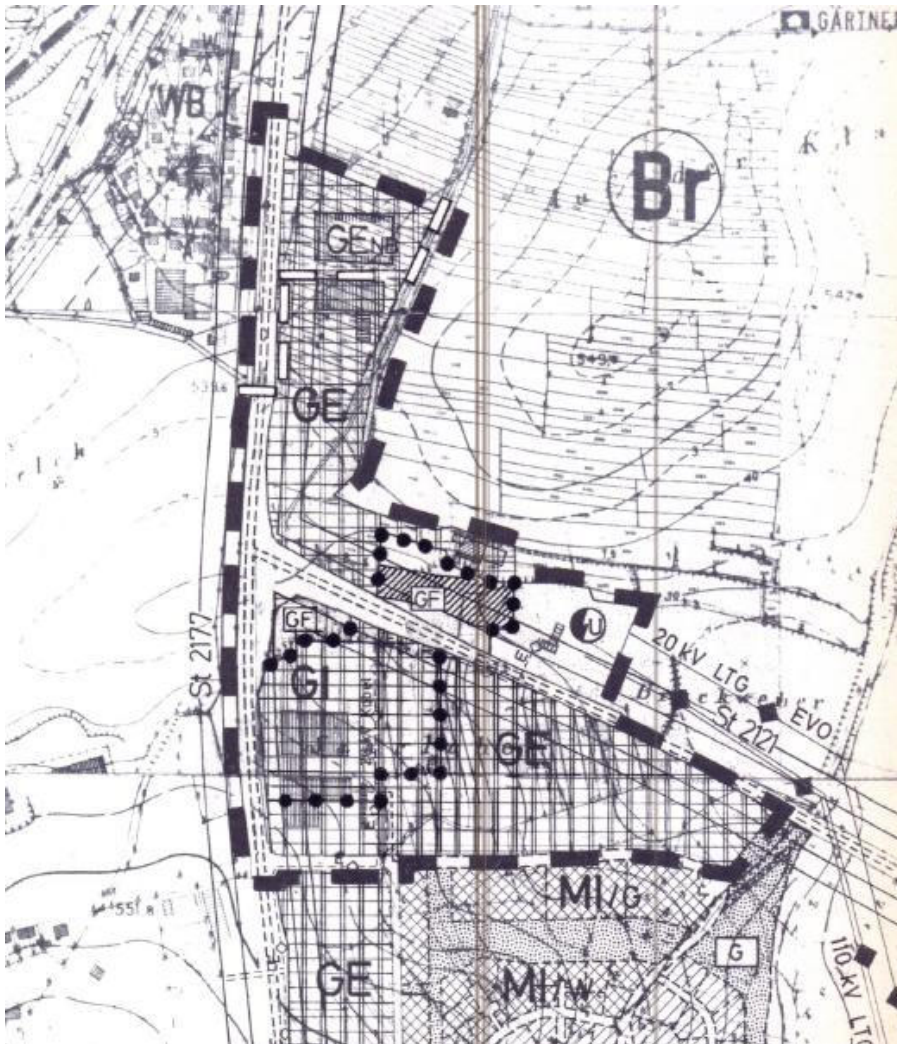


Abbildung 8: Ausschnitt Gewerbe- und Industriegebiet „Östlich der Marktredwitzer Strasse“ (Plan genordet, unmaßstäblich)

Quelle: Stadt Waldershof

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

3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

3.4a | Landschaftsplan

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

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



Abbildung 9: Landschaftsplan Stadt Waldershof (Plan genordet, unmaßstäblich; ergänzt um rote Gebietseingrenzung)

Quelle: Stadt Waldershof

3.4b | Biotopverbundflächen und Flächen mit sonstigem Schutzstatus

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

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

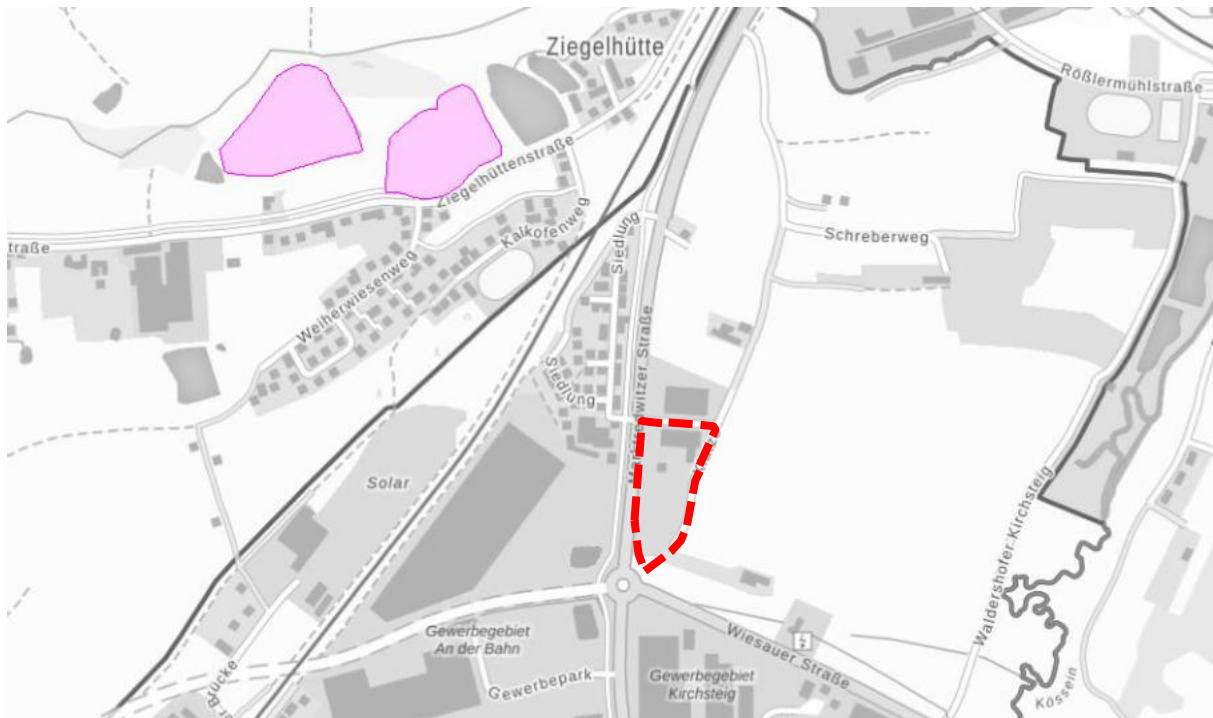


Abbildung 10: Geschützte Landschaftsbestandteile (Plan genordet, unmaßstäblich; ergänzt um rote Gebiets-eingrenzung)

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

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

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

3.4c | Eingriffe in Natur und Landschaft / Artenschutz

Dadurch, dass das Plangebiet bereits heute durch die Bestandsbauten sowie Aufstell- und Fahrflächen nahezu vollständig versiegelt ist, wird es im Grundsatz nur zu geringen Ein-griffen in Natur und Landschaft kommen. Diese betreffen ggf. entfallende Einzelbäume und die zukünftige Nutzung der Fläche in der Südspitze für Stellplätze und Zufahrten.

Negative Auswirkungen im Hinblick auf den Artenschutz sind derzeit keine bekannt. Gleich-wohl werden sie im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtungen näher zu bewerten sein.

3.5 Gewässer, Wasserschutzgebiete und Hochwasserschutz

3.5a | Gewässer

Innerhalb des Plangebiets ist kein Gewässer vorhanden.

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

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

3.5b | Wasserschutzgebiete

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

3.5c | Hochwasserschutz

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

3.5d | Starkregen

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

3.6 Bodenschutz und Flächenverbrauch

3.6a | Bodenschutz

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

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

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

3.6b | Flächenverbrauch

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

Die öffentliche Erschließung ist durch die Marktreidwitzer Straße sowie die Straße Klatze bereits vorhanden. Das Vorhaben beansprucht mit Ausnahme der Südspitze bereits vollständig gewerblich genutzte Flächen. Es werden somit keine neuen Flächen überplant. Daher wird dem in § 1a (2) BauGB verankerten Vorsorgegrundsatz entsprochen.

Im Übrigen wird im Hinblick auf den Flächenverbrauch auch auf den Punkt 5 *Standortentscheidung* verwiesen.

3.7 Altlasten und Kampfmittel

3.7a | Altlasten

Im Plangebiet sind bislang keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen bekannt.

3.7b | Kampfmittel

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

3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

4. Vorhabenbeschreibung

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

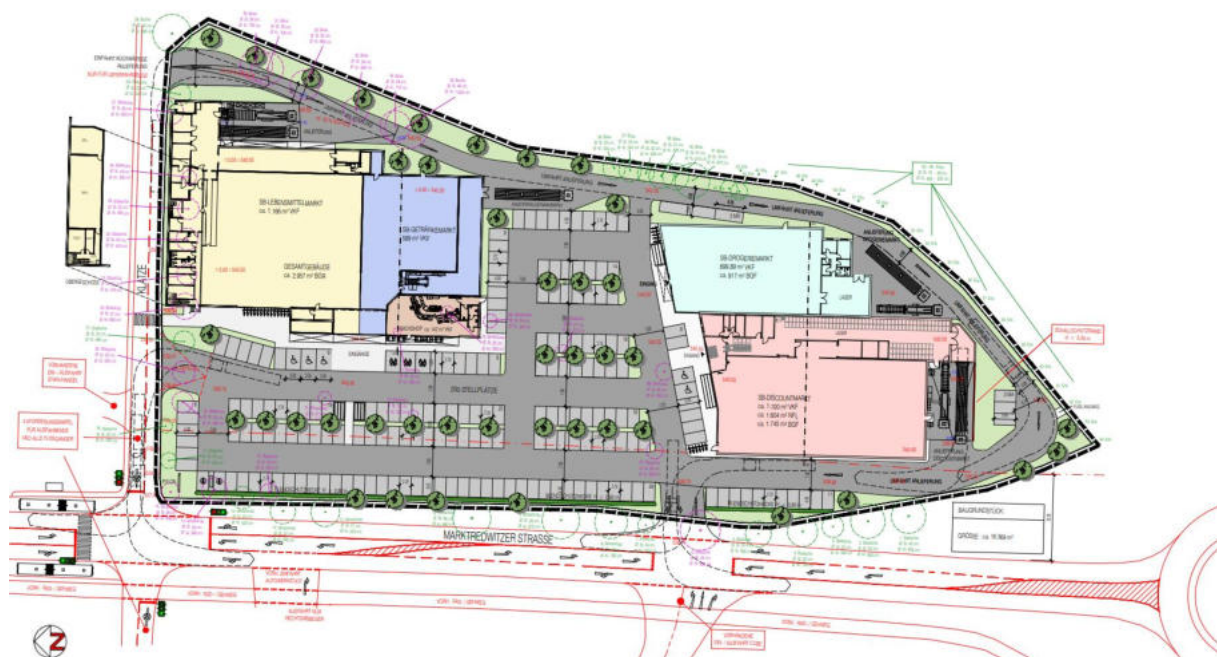


Abbildung 11: Vorhaben- und Erschließungsplan – Januar 2026 (Plan nicht genordet, unmaßstäblich)

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

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

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

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

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

Zur Vertiefung wird auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen.

5. Standortentscheidung

Wesentliches Ziel der Stadt Waldershof ist es, das Angebot für Güter des täglichen Bedarfs im Stadtgebiet langfristig zu sichern.

Von den Bushaltepunkten im Ortszentrum 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.

Für das konkrete Vorhaben besonders relevant 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.

Allgemein relevant sind Forderungen nach stetig wachsenden Verkaufsflächen. Im Ergebnis liegt aus Sicht der beiden bisherigen Marktbetreiber daher die Absicht vor, sich ortsnahe zu verlagern oder den Standort Waldershof aufzugeben.

Im Sinne einer Alternativenprüfung sind daher stetig Prüfungen durch die Verwaltung erfolgt, inwieweit Flächen und bauliche Zusammenhänge für die Absicherung der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs aktiviert werden könnten. Eine besondere Lagegunst liegt für den hier zu betrachtenden Standort im Norden von Waldershof vor. Sonstige als geeignet zu bezeichnende Liegenschaften lagen und liegen erkennbar keine vor.

Der für das Nahversorgungszentrum zunächst in Erwägung gezogene und inzwischen angestrebte 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.

Wesentliches Ziel ist daher die Ausnutzung des bereits baulich beanspruchten Gewerbeareals und die Ansiedlung eines Einzelhandelsstandorts. Hierdurch können eine Neuversiegelung an anderer Stelle vermieden und das Nahversorgungsangebot in Waldershof gestärkt werden. Das Plangebiet liegt zwischen den Siedlungskernen von Waldershof und Marktredwitz unmittelbar an der Marktredwitzer Straße, die die beiden Städte verbindet. Der Standort bietet hierdurch eine hohe Frequentierung und Erreichbarkeit. Durch die Lage innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets sind relevante negative Auswirkungen nicht zu erwarten. Das Vorhaben fügt sich in die umliegende Bebauungs- und Nutzungsstruktur ein, die durch eine Mischung aus gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen gekennzeichnet ist. Damit besteht hier keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds, als auch keine des Naturhaushalts.

Mit entsprechenden Ergänzungen bzw. Anpassungen ist eine Anbindung an bestehende Ver- und Entsorgungsnetze möglich.

Die städtebauliche Einbindung hinsichtlich Größe der Gebäude, Ausdehnung der Verkaufsflächen, Stellplatzbedarf und immissions-schutzfachlichen Anforderungen wird als grundlegend geeigneter angesehen, als eine in dem kleinteiligen Ortszentrum. Diese gewachsene Struktur würde durch großflächige Nutzungen maßgeblich gestört und in ihrem Gesamtbild verändert.

In der Gesamtbetrachtung liegt daher an dem Standort im Norden von Waldershof für die Nachnutzung durch ein Nahversorgungszentrum eine besondere Lagegunst vor. Die bewusst gewählte Entwicklungstendenz der Stadt Waldershof ist, dass die großflächige Nahversorgung daher hier erfolgen soll.

6. Landes- und regionalplanerische Überprüfung

Grundsätzliches Ziel der Stadt Waldershof ist es, das Angebot für Güter des täglichen Bedarfs in Waldershof angelehnt an heutige Maßstäbe zu verbessern und langfristig zu sichern. Als wesentlicher Teil der Betrachtungen zur Standortentscheidung für ein neues Nahversorgungszentrum war eine Auswirkungsanalyse zu erstellen. Diese wurde bereits im Zeitraum der Erarbeitung mit berührten Stellen erörtert und abgestimmt¹.

Aus ihr leiten sich die nachfolgend verkürzt angeführten Inhalte ab. Zur Vertiefung wird auf die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügte Analyse verwiesen.

6a | Rechtsrahmen

Bauleitplanung

Auf der Ebene der Bauleitplanung sind großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu beurteilen.

Dazu gehört, dass sie außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. Durch die hier vorhabenbezogene Bauleitplanung wird dem gefolgt.

¹ Auswirkungsanalyse zum geplanten Nahversorgungszentrum Waldershof „An der Klatze“; GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, München, 17.02.2026

Ferner relevant sind schädliche Umwelteinwirkungen und die Versorgung der Bevölkerung in deren Einzugsbereich sowie Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde und in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Relevante Auswirkungen sind in der Regel ebenfalls anzunehmen und zu untersuchen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet oder „Agglomerationen“ vorliegen.

Erläuterung zum Begriff „Agglomeration“:

Agglomeration im Sinne des LEP Bayern bezeichnet die räumliche Konzentration mehrerer Einzelhandelsbetriebe, die funktional zusammenwirken und dadurch in ihrer Gesamtwirkung wie ein großflächiges Einzelhandelsprojekt zu beurteilen sind, auch wenn die einzelnen Betriebe für sich genommen kleiner sind. Diese Ballung von Geschäften schafft „Agglomerationsvorteile“, indem sie Kunden anzieht, die eine größere Auswahl finden und mehrere Einkäufe in einem Gebiet erledigen können.

Übergeordnete Planungsebene

Prüfungsmaßstab bei der für das vorliegende Einzelhandelsgroßprojektes vorzunehmenden raumordnerischen Beurteilung sind die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung wie sie in § 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG) als Bundesgesetz sowie im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2023 in der Fassung vom 01.06.2023 dargelegt sind. Maßgeblich ist die Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Raumordnung (ROP), dem Landesentwicklungsprogramm (LEP Bayern 2023).

Die in diesem Zusammenhang im erstellte Auswirkungsanalyse² untersucht die städtebaulich-funktionalen Rahmenbedingungen großräumig in der Umgebung des neuen Marktstandorts (Makrostandort). Dabei erfolgte eine intensive Begehung des Projektstandorts und der umliegenden Versorgungslagen sowie eine Betrachtung aktueller Bevölkerungssowie EHI-Handelsdaten. Es wurden unter anderem das Einzugsgebiet der geplanten einzelnen Märkte analysiert und eine Umsatzprognose erstellt. Darauf aufbauend wiederum die daraus resultierende neue Umsatzverteilung prognostiziert sowie die damit einhergehenden Auswirkungen in Waldershof selbst und in den umliegenden Gemeinden bewertet. Ziel ist es, die Verträglichkeit des Vorhabens sicherzustellen.

Ebenfalls betrachtet wurden die Entwicklungstrends der anzusiedelnden Marktsegmente Lebensmitteleinzelhandel, Getränkefachhandel und Drogeriewarenhandel.

Die Inhalte der Auswirkungsanalyse und die zuvor aufgezeigten Aspekte einer Prüfung sind nachfolgend in verkürzter Form behandelt.

6b | Rahmenbedingungen des Standorts

Waldershof ist laut Regionalplan Oberfranken-Ost als Grundzentrum eingestuft und verfügt über ein Einzugsgebiet von ca. 4.300 Einwohnern im Stadtgebiet sowie ca. 5.300 Einwohnern im Verflechtungsbereich. Waldershof ist somit als Standort für Einzelhandelsgroßprojekte / Agglomerationen ausdrücklich vorgesehen (Konzentrationsgebot).

Der angestrebte Standort „An der Klatze“ befindet sich am nördlichen Ortsrand an der Marktrechwitz Straße, rund 1,2 km vom Ortszentrum entfernt. Er zeichnet sich durch eine

² Auswirkungsanalyse zum geplanten Nahversorgungszentrum Waldershof „An der Klatze“; GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, München, 17.02.2026

gute Erreichbarkeit mit dem Pkw aus und profitiert perspektivisch von der geplanten Orts-umgebung, die direkt am Standort anschließt. Das Umfeld ist überwiegend gewerblich geprägt, angrenzend bestehen jedoch auch Wohnnutzungen „Waldershof Siedlung“. Ein Wohngebietsbezug ist demnach gegeben. Aufgrund der Mischung aus Gewerbe und Wohnen besteht keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes.



Abbildung 12: Mikrostandort Nahversorgungszentrum an der Klatze und bestehende Umfeldnutzung (Plan genordet, unmaßstäblich)

Quelle: Auswirkungsanalyse zum geplanten Nahversorgungszentrum Waldershof „An der Klatze“; GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, München, 17.02.2026, Seite 17

Fußläufig ist das Ortszentrum in etwa 15 Minuten erreichbar. Schwächen bestehen aktuell in der ÖPNV- und Radweganbindung. Es besteht ein geteilter Fußgänger-/Radweg auf der gegenüberliegenden Straßenseite, ohne eine sichere Querungshilfe. Es wird angeregt, im Rahmen der Umsetzung die Anbindung für Fußgänger und Radfahrer sowie die Frequenz der Busverkehre und/oder das der öffentlichen Verkehrsangebote (Rufbusse, On-Demand-Busse etc.) zu verbessern.

Um einen optimalen Standort zu finden, wurde durch die Stadt Waldershof eine Standort-alternativenprüfung durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass keine alternativen Standorte für ein entsprechendes Vorhaben zur Verfügung stehen. Eine städtebauliche Entwicklung zur zukunftsfesten Sicherung Grundversorgung in Waldershof kann daher nur am geplanten Standort „An der Klatze“ umgesetzt werden. Der Standort ist damit unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten als städtebaulich integriert einzustufen.

Für den Standort liegt aktuell kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Umsetzung ist im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Waldershof“ geplant.

6c | Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

Zur Prüfung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wurde die Angebots- und Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und weiteren Untersuchungsraum untersucht. Grundlage war eine Vor-Ort-Erhebung aller relevanten Einzelhandelsbetriebe im Juli 2025 sowie eine städtebaulich-funktionale Bewertung unter Berücksichtigung relevanter Planungen. Als Wettbewerber für das Vorhaben gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, die Warenüberschneidungen mit den zu untersuchenden Neuansiedlungen aufweisen.

Einzugsgebiet - Untersuchungsraum Zonen I und II

Im Kerneinzugsgebiet (Stadtgebiet Waldershof; Zone I) beabsichtigen die bestehenden Edeka- und Aldi-Märkte in das geplante Nahversorgungszentrum umzuziehen, wodurch die direkte Konkurrenz entfällt. Zu übrigen Wettbewerbern gibt es nur geringe Überschneidungen. Die Einbindung eines bestehenden Bäckers als Konzessionär wird empfohlen. Im erweiterten Einzugsgebiet (Pullenreuth und Fuchsmühl; Zone II) existieren nur kleinflächige Lebensmittelanbieter, ein großflächiges Nahversorgungsangebot fehlt hier.

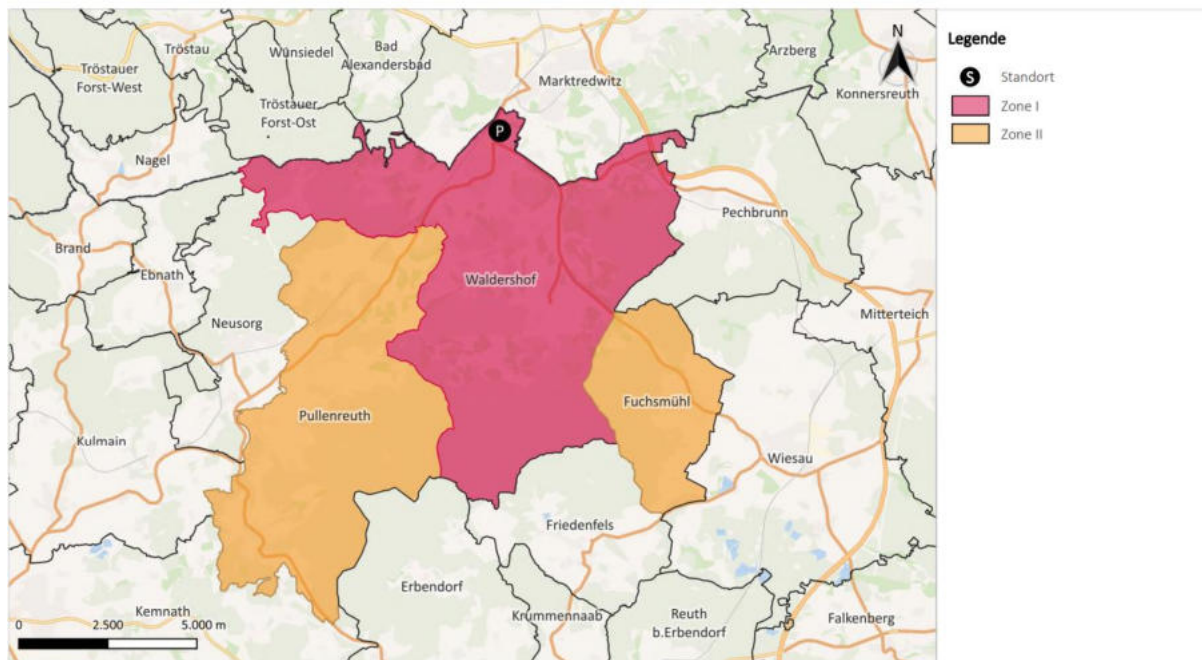


Abbildung 13: Einzugsgebiet des Vorhabens (Plan genordet, unmaßstäblich)

Quelle: Auswirkungsanalyse zum geplanten Nahversorgungszentrum Waldershof „An der Klatze“; GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, München, 17.02.2026, Seite 20

Weiterer Untersuchungsraum – mit dem PKW erreichbar

Die Wettbewerbssituation im weiteren Untersuchungsraum umfasst einschlägige Versorgungsstandorte, bei denen es zu gewissen Wettbewerbsüberschneidungen mit dem Planvorhaben kommt. Berücksichtigt wurden Angebote, die vom Vorhabenstandort aus in einer für den Versorgungseinkauf im ländlich geprägten Raum typischen PKW-Fahrzeit von etwa 10 Minuten erreichbar sind (siehe auch Auswirkungsanalyse Punkt II/2.2).

Weiterer Untersuchungsraum - Zentrale Versorgungsbereiche und weitere Versorgungslagen in Marktredwitz

Grundsätzlich ist die Funktionsfähigkeit festgelegter zentraler Versorgungsbereiche zu sichern. Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Marktrechwitz aus 2014 befindet sich im Untersuchungsraum ein zentraler Versorgungsbereich sowie weitere Versorgungslagen, die im Rahmen der Auswirkungsanalyse städtebaulich und funktional analysiert und bewertet wurden (siehe auch Auswirkungsanalyse Punkte II/2.3, 2.3.1 und 2.3.2). Die Innenstadt von Marktrechwitz stellt das Hauptzentrum der Stadt mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion und darüber hinaus dar. Weitere nahversorgungsrelevante Lagen befinden sich innerhalb und angrenzend an Marktrechwitz. Bei einer Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben ist zu prüfen, ob sich diese auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken. Hierbei ist insbesondere auf die Funktionsfähigkeit und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, die versorgungsstrukturelle Situation der Bevölkerung im Einzugsbereich sowie die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung abzustellen.

Nachfrageanalyse (siehe auch Auswirkungsanalyse Punkt II/3)

Für die Prüfung möglicher Wirkungen wurde das erschließbare Einzugsgebiet und das dort vorhandene Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial ermittelt. Über das Marktanteilkonzept ist die Umsatzprognose und letztlich die Umsatzherkunft vorzunehmen.

Zur Berechnung der Kaufkraft des Einzugsgebiets wurden von der GMA als Grundlage die aktuellen Daten des Statistischen Bundesamtes, die Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024/15 sowie die GMA-Kaufkraftwerte herangezogen. Die potenzielle Umsatzleistung der projektierten Märkte wird anhand des Marktanteilkonzepts berechnet. Dieses stellt dem relevanten Angebot im Untersuchungsraum das für das Einzugsgebiet errechnete Nachfragevolumen (Kaufkraft) gegenüber. Im Anschluss wurden die möglichen städtebaulichen und versorgungsbezogenen Wirkungen analysiert.

Zusammenfassend kommt die Umsatzprognose zum folgenden Ergebnis:

- Beim projektierten Edeka-Supermarkt ist kein relevanter Unterschied in der Umsatzleistung zu erwarten.
- Beim projektierten Aldi-Markt ist eine durchschnittliche Leistungsfähigkeit von 6.000 €/m² Verkaufsfläche (VK) zu erwarten.
- Beim projektierten Edeka-Getränkemarkt wird bei der angestrebten Verkaufsfläche eine Flächenleistung von ca. 1.670 €/m² ermittelt. Für den geplanten Getränkemarkt ergibt sich eine Flächenproduktivität, die im Rahmen der gemäß Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels in Bayern angegebenen Werte von 1.600 bis 2.000 €/m² VK liegt.
- Der projektierte Drogeriemarkt (ca. 700 m² VK) wird mit einem Umsatz von rund 3,6 Mio. € und einer Flächenleistung von etwa 5.140 €/m² VK eingeschätzt, was im Rahmen der bayerischen Durchschnittswerte von 4.400 bis 7.500 €/m² VK liegt.
- Die projektierte Bäckerei (ca. 150 m², davon 30 m² Verkaufsfläche) entspricht dem bayerischen Durchschnitt und soll einen Umsatz von rund 0,2 Mio. € erzielen bei einer Flächenleistung von 5.400–6.500 €/m².

6d | Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Nachzuweisen ist, dass das Vorhaben

- das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskernes des Stadt- bzw. Ortskerns sowie
- die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens

nicht beeinträchtigt. Demnach dürfen die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich von Einzelhandelsvorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Zur Prognose und Bewertung der möglichen Auswirkungen wurde von der GMA ein Rechenmodell auf Basis eines Gravitationsmodells eingesetzt, das die Attraktivität der Wettbewerbsstandorte sowie den Distanzwiderstand zwischen den einzelnen Anbietern berücksichtigt.

Insgesamt werden demnach im Untersuchungsraum ca. 2,3 Mio. € im Nahrungs- und Genussmittelhandel sowie ca. 2,7 Mio. € im Drogeriewarenhandel umverteilt.

	Planobjektrelevanter Umsatz im Bestand (Lebens- und Genussmittel & Drogerie) in Mio. €* 	Lebensmittelsupermarkt (1.162 m² VK)		Lebensmitteldiscounter (1.100 m² VK + 220 m² VK)		Getränkemarkt (600 m² VK)		Drogeriemarkt (700 m² VK)		kumulierte Betrachtung Gesamtvorhaben		
		UUV abs. in Mio. €	UUV in %	UUV abs. in Mio. €	UUV in %	UUV abs. in Mio. €	UUV in %	UUV abs. in Mio. €	UUV in %	UUV abs. in Mio. €	UUV in %	
Einzugsgebiet												
Waldershof (Zone I)	2,5	0	0	n. n.	n. n.	n. n.	n. n.	n. n.	n. n.	n. n.	n. n.	
Pullenreuth (Zone II)	0,7	0	0	n. n.	< 1	n. n.	< 1	n. n.	n. n.	n. n.	1	
Fuchsmühl (Zone II)	0,8	0	0	n. n.	< 1	n. n.	< 1	n. n.	n. n.	n. n.	1	
Außerhalb des Einzugsgebietes												
Markttredwitz												
/// Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	9,6	0	0	n. n.	< 1	n. n.	< 1	0,3	3	0,4	4	
/// Bayreuther Straße	17,6	0	0	0,1	< 1	0,1	< 1	0,3	1 – 2	0,5	2-3	
/// Breslauer Straße (nicht-integriert)	5,6	0	0	n. n.	< 1	n. n.	< 1	0,1	1 – 2	0,2	3	
/// Jean-Paul-Straße	7,3	0	0	0,1	1	0,1	< 1	0,1	1	0,2	3	
/// Wölsauer Straße Mitte (integriert)	17,8	0	0	0,1	< 1	0,1	< 1	0,3	1 – 2	0,5	2 – 3	
/// Wunsiedler Straße	4,5	0	0	0,1	1 – 2	0,1	1 – 2	0,1	1 – 2	0,2	3 – 4	
/// Waldershofener Straße (nicht-integriert)	4,3	0	0	0,1	2 – 3	0,1	2 – 3	0,2	5	0,4	9 - 10	
/// Wölsauer Straße Ost (nicht-integriert)	25,7	0	0	0,2	< 1	0,2	< 1	1,2	4 – 5	1,6	6	
/// Sonstige Lagen in Markttredwitz	4,3	0	0	n. n.	< 1	n. n.	< 1	n. n.	< 1	0,1	1 - 2	
Neusorg	10,3	0	0	0,1	1 – 2	0,1	1 – 2	0,1	1	0,3	3 - 4	
Wiesau	9,0	0	0	0,1	1	0,1	1	0,1	< 1	0,3	3	
Brand	4,1	0	0	n. n.	< 1	n. n.	< 1	0,1	1 – 2	0,1	3	
Ebnath	0,5	0	0	n. n.	1	n. n.	< 1	n. n.	n. n.	n. n.	2	
Nagel	0,8	0	0	n. n.	< 1	n. n.	< 1	n. n.	n. n.	n. n.	1 - 2	
Pechbrunn	0,4	0	0	n. n.	1 - 2	n. n.	1	n. n.	n. n.	n. n.	2 - 3	
Gesamt	125,8	0	0	1,0	< 1	1	1	< 1	2	4,8		

Abbildung 14: Prognose der Umsatzverteilungen durch das Vorhaben

Quelle: Auswirkungsanalyse zum geplanten Nahversorgungszentrum Waldershof „An der Klatze“; GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, München, 17.02.2026, Tabelle 12, Seite 31

Die Umsatzumverteilungen betreffen vor allem Systemwettbewerber mit vergleichbaren Angebotsformaten. Kleinere Betriebe und Spezialanbieter des Lebensmittelhandwerks sind nur in nachgeordneter Form betroffen. Aufgrund der Lage des Vorhabens an der Ausfallstraße Richtung Markttredwitz sowie bestehender Pendlerverflechtungen sind primär Wettbewerber in der Stadt Markttredwitz betroffen, nachgeordnet auch Wettbewerbsstandorte im weiteren Untersuchungsraum wie z. B. in Brand, Neusorg und Wiesau. Außerhalb des Untersuchungsraums sind keine relevanten Auswirkungen erwartet.

Im Detail zeigen die Prognosen, dass der zentrale Versorgungsbereich im Markttredwitzer Ortszentrum durch die Umsatzumverteilungen von projektiertem Discounter und Getränkemarkt unter einem Prozent betroffen ist. Stärker betroffen ist die Innenstadt durch den projektierten Drogeriemarkt dm, hier wird mit einer Umsatzumverteilung von rund 4 % für die bestehenden Betriebe gerechnet. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind jedoch auszuschließen.

Weitere versorgungsrelevante Lagen außerhalb des Einzugsbereichs in Markttredwitz werden unterschiedlich stark beeinflusst, wobei der Netto Marken-Discount an der Walders-

hofer Straße mit knapp 10 % Umsatzumverteilung am stärksten betroffen ist. Eine Aufgabe dieses Standorts kann aufgrund begrenzter Kaufkraft und Kundenpotenzial im Einzugsgebiet nicht ausgeschlossen werden, erfolgt jedoch im freien Wettbewerb. Des Weiteren liegen die Umverteilungsquoten durchweg auf geringem Niveau. Auch im weiteren Untersuchungsraum werden nur geringfügige Umsatzumverteilungen erwartet, wodurch städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zu erwarten sind.

Für die Stadt Marktredwitz wird das geplante Nahversorgungszentrum in der Gesamtbeurteilung städtebaulich und versorgungsstrukturell keine relevanten Beeinträchtigungen auslösen. Lediglich der nördlich gelegene Netto-Lebensmitteldiscounter könnte betroffen sein, wobei dieser Standort aufgrund geringer Frequentierung und Leistungsfähigkeit nicht als schützenswerte Lage gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO gilt. Für die Innenstadt von Marktredwitz, die als zentrale Versorgungsfläche geschützt ist, fallen die Umsatzumverteilungen mit etwa 4 % gering aus und werden als beherrschbar bewertet.

Auch in den umliegenden Gemeinden wie Brand, Neusorg und Wiesau sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen zu erwarten.

Insgesamt verursacht das Vorhaben durch Umsatzverteilungen keine relevanten Beeinträchtigungen zentraler oder lokaler Versorgungsbereiche.

6e | Fazit

Das geplante Vorhaben „Nahversorgungszentrum Waldershof“ scheint geeignet, langfristig die Nahversorgung in der Stadt Waldershof zu sichern. Es schafft zudem einen Mehrwert für die Einwohner sowie zusätzliche Arbeitsplätze.

Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass zwar ein räumlich-funktionaler Zusammenhang für das Vorhaben festzuhalten ist, eine überörtliche Raumwirksamkeit im Sinne der Landesplanung jedoch auszuschließen ist. Somit ergibt sich kein Steuerungs- und damit auch kein Untersuchungsbedarf der LEP-Regelungen gemäß LEP Bayern 2023. Ausgehend von der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und weiterem Untersuchungsraum, als auch von den ermittelten Umsatzverteilungen in zentralen oder lokalen Versorgungsbereichen wird erwartet, dass keine relevanten Wirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO eintreten.

Im Rahmen der Umsetzung wird angeregt, Maßnahmen zur Aufwertung der Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer aus Richtung Waldershof bzw. ausgehend von der Westseite der Marktredwitzer Straße zu entwickeln. In diesem Zusammenhang ist auch eine Verbesserung der Taktung der bestehen Buslinien oder der (ergänzende) Einsatz neuer Verkehrsmittel zur Personenbeförderung anzustreben (Rufbusse, On-Demand-Bus etc.).

Ferner wird angeregt, einen lokalen Bäcker als Konzessionär für den Lebensmittelmarkt zu gewinnen.

Zur Vertiefung wird nochmals auf die als Anlage der 14. Flächennutzungsplanänderung beigelegte Auswirkungsanalyse verwiesen.

7. Planungsziele und Planverfahren

7.1 Planungsanlass- und ziele

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

Parallel zur 14. Flächennutzungsplanänderung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Waldershof“ aufgestellt. Hierin werden neben Planungszielen Regelung zur Bebauung gefasst und in der zugehörigen Begründung erläutert. Diese betreffen insbesondere

- die Art der baulichen Nutzung,
- das Maß der baulichen Nutzung,
- die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- die Gestaltung der baulichen Anlagen.

Diese Festsetzungen erfolgen im Bebauungsplan gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) „Inhalt des Bebauungsplans“. Auf Flächennutzungsplanenebene maßgebend ist der § 5 BauGB „Inhalt des Flächennutzungsplans“, der für die zuvor aufgelisteten Festsetzungen keine Grundlage bietet. Zur Vertiefung dieser Sachverhalte wird daher auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Auf der Basis der Projektplanung soll im Bebauungsplan 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“ planungsrechtlich zu verankern. Hierdurch kann bei der Umsetzung des vorgesehenen Gesamtkonzepts, bestehend aus Nutzung, Erschließung, Schallschutz und Baugestaltung, eine städtebaulich sinnvolle und verträgliche Nutzung des neu geplanten Gewerbestandorts bewirkt werden. Als ausdrücklicher Bezug auf das Vorhaben erfolgt hinsichtlich der geplanten Art der baulichen Nutzung daher keine Festsetzung eines Baugebiets auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Dies bedeutet auch, dass auf die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO verzichtet wird. Stattdessen kann auf der Grundlage des § 12 (3a) BauGB inklusive der Ergänzenden Regelungen eines Durchführungsvertrags eine eindeutige Erfassung des Vorhabens sowie der damit verbundenen Inhalte und Abläufe erfolgen. Gemäß § 12 (3a) BauGB in Verbindung mit § 9 (2) BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dadurch ist der durch den Bebauungsplan zulässige Nutzungskatalog weiter eingeschränkt. Änderungen im Durchführungsvertrag oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind im Grundsatz auch nach dem Satzungsbeschluss durch einen neuen Ratsbeschluss möglich, sofern dadurch die Grundzüge der Planung nicht in Frage gestellt werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist lediglich im Rahmen eines neuen Bauleitplanverfahrens zu ändern.

Im vorliegenden Planungsfall wird zur Bestimmung der Art der baulichen Nutzung für das Nahversorgungszentrum im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine „Vorhabenfläche -

Nahversorgungszentrum“ festgesetzt. In der hier zu betrachtenden parallelen 14. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt daher die Darstellung des Plangebiets als Sonderbaufläche Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“. Durch die vorgenannten Ziele ist im Sinne des § 1 (3) BauGB an diesem Standort zur Sicherung der städtischen Planungsziele ein Planungserfordernis gegeben.

7.2 Planverfahren

Durch folgende Sachverhalte ist im Sinne des § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) ein Planungserfordernis gegeben einen Bebauungsplan aufzustellen und den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern:

- Entwicklung eines zukunftsfähigen Nutzungsrahmens zur Sicherung der Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und als Impuls für die Gesamtstadt,
- gutachterliche Prüfung und verbindliche Festsetzungen zum Schutz des Umfelds, hier insbesondere zur Minderung von Verkehrslärm durch Liefer-, Kunden- und Mitarbeiterverkehre im Hinblick auf relevante Immissionsorte (Wohnen),
- Prüfung der verkehrlichen Erschließung im Hinblick auf Verkehrsfluss und -sicherheit sowie

Um den Nahversorgungsstandort einerseits mit der gebotenen Rücksicht auf das Umfeld und andererseits unter Einbindung der betrieblichen Interessen entwickeln zu können, wird die Aufstellung gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogene Bebauungsplanung durchgeführt. Hierdurch kann die baulich-gestalterische Einbindung in die vorhandene Struktur besonders berücksichtigt werden, sie dient der Verankerung der städtebaulichen Ziele sowie der Übernahme von Planungs-, Bearbeitungs-, Herstellungs- und Unterhaltungskosten durch einen Vorhabenträger. Zudem ist die Festschreibung zeitlicher Abläufe möglich. Entsprechende Inhalte können bei einer vorhabenbezogenen Planung im sogenannten Durchführungsvertrag verankert werden. Die genauen Inhalte sind bis zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festzulegen. Nach der Sammlung von Inhalten und Abstimmungen zur Untersuchungstiefe im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen wurde der Umweltbericht als Teil II zum Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplans erstellt.

8. Belange der Bauleitplanung

Neben den Inhalten der 14. Flächennutzungsplanänderung betreffen die für eine städtebaulich geordnete Entwicklung eines Nahversorgungsstandorts relevanten Belange weitreichend die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Waldershof“ getroffenen Festsetzungen und deren Begründung. Hierauf wird zur allgemeinen Erläuterung des Projekts ergänzend verwiesen.

Gleichwohl werden an dieser Stelle im Rahmen der 14. Flächennutzungsplanänderung die nachfolgenden Inhalte erläutert

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Grundlegendes Ziel der Stadt Waldershofs ist es ein vom Vorhabenträger bereits entwickeltes Nahversorgungszentrum planungsrechtlich zu ermöglichen. Im Gegensatz zu einer

Angebotsplanung liegt hier somit ein konkretes Vorhaben vor. 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.

8.2 Verkehr und Erschließung

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

8.2a | Äußere Erschließung

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

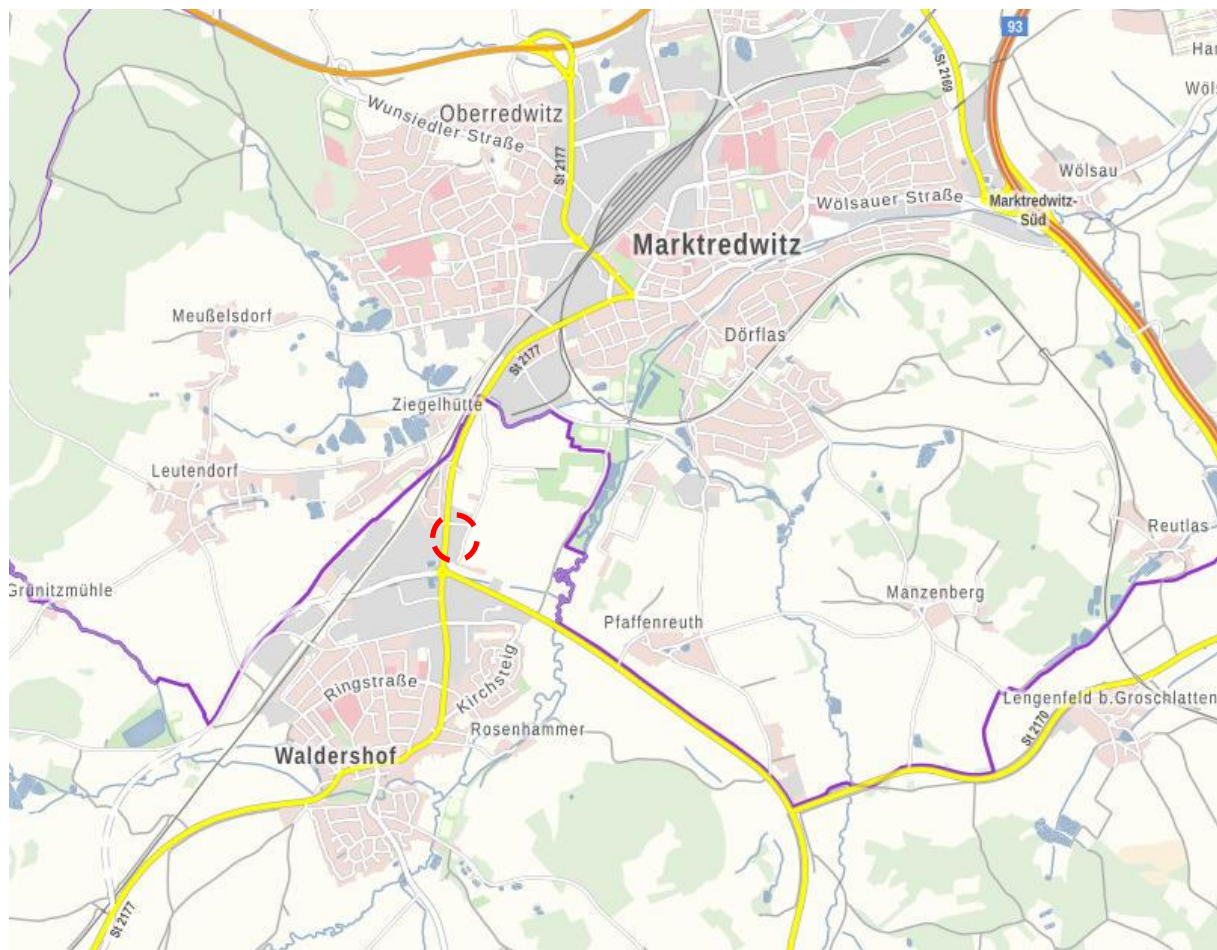


Abbildung 15: Übersichtsplan überörtliches Straßennetz

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

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

Parallel zu der hier vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird auf der dem Vorhaben gegenüberliegenden Fläche an der Marktreidwitzer Straße der vorhabenbezogene Bebauungsplan „FLZ Hochregallager Marktreidwitzer Straße“ aufgestellt. Durch die Errichtung eines Hochregallagers ist zu erwarten, dass Prozesse des berührten Betriebs umgestellt werden und demnächst weniger Fahrzeugbewegungen vorliegen. Damit verbunden wäre eine Entlastung der Marktreidwitzer Straße.

Im Zusammenhang mit den vorhabeninduzierten Kfz-Verkehrs ist zu betrachten, ob Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Kreisverkehr (Rückstau), auf der Marktreidwitzer Straße oder an sonstigen relevanten (Knoten-)Punkten zu erwarten sind. Sofern dies der Fall ist, welche verkehrstechnischen Maßnahmen dann zur Verbesserung vorgesehen werden sollten.

Die entsprechenden Sachverhalte wurden projektbegleitend im Rahmen eines Verkehrsgutachtens, verbunden mit Abstimmungsprozessen betrachtet³. Hieraus resultiert u. a. die Aktualisierung vom 26.09.2025 (Verkehrsgutachten Punkt 9).

Die Ergebnisse sind in die Vorhabenplanung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingeflossen. Nachfolgend werden sie in verkürzter Form dargestellt. Für weitergehende Informationen wird auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie auf das Gutachten verwiesen, das der Flächennutzungsplanänderung als Anlage beigefügt ist.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan wurde zum Entwurf der nördliche Markt in seiner Längsseite parallel zur Marktreidwitzer Straße gedreht. Dadurch konnte eine Ein- und Ausfahrt zur Klatze platziert werden, die im Mittel einen Abstand ca. 35 m zum äußeren Fahrbahnrand der Marktreidwitzer Straße hat. Neben der Ein- und Ausfahrt im Westen, gelegen gegenüber der Anbindung des CUBE-Geländes, ergeben sich dadurch insgesamt zwei Ein- und Ausfahrten für Kunden- und Mitarbeiterverkehre.

Insbesondere aufgrund der Einbindung von Fußgängern und Radfahrern ist der Kreuzungsbereich Marktreidwitzer Straße, Klatze und Siedlung mit einer Lichtsignalanlage zu versehen.

Von dem Grundstück des heutigen Autohändlers an der Marktreidwitzer Straße 63 soll zukünftig keine Ausfahrt mehr in Richtung Marktreidwitz zulässig sein (keine Linksabbieger). Bislang liegen hier für Linksabbieger eine Querung der Fahrspur in Richtung Kreisverkehr, eine Querung der Linksabbieger-Aufstellflächen vor der Kreuzung und ein Einordnen in die Fahrbahn in Richtung Marktreidwitz vor. Dies alles zudem im unmittelbaren Nahbereich der Kreuzung. Durch Rechtsabbiegen und das Wenden aufgrund eines Durchfahrens des Kreises ist das Fahren in Richtung Marktreidwitz zu erreichen. Die Gesamtsituation kann dadurch verkehrlich relevant verbessert werden.

In der Mittellage der Marktreidwitzer Straße ist aus Richtung Marktreidwitz kommend auf der heutigen Sperrfläche eine Linksabbiegerspur einzurichten, um von dort direkt gegenüber der CUBE-Zufahrt auf das Gelände des Nahversorgungszentrums fahren zu können. Auf der Abbiegespur können ca. 7 Fahrzeuge auf die Weiterfahrt warten, ohne dabei den fließenden Verkehr zu beeinträchtigen.

Für die Ein- und Ausfahrt zum Nahversorgungsmarkt direkt von der Marktreidwitzer Straße bzw. gegenüberliegend zu CUBE ist keine Lichtsignalanlage vorgesehen. Dies insbesondere, um durch verlangsamte oder anhaltende bzw. stauende Verkehre keinen Rückstau

³ Verkehrsgutachten – Zu den verkehrlichen Wirkungen Neubau Nahversorgungszentrum Auf der Klatzen in Waldershof; INGEVOST, Planegg; 29.04.2025, Aktualisierung vom 26.09.2025

in den Kreisverkehr zu erzeugen. Nach der Umsetzung der Märkte und der betrieblichen (Bau-)Maßnahmen vom CUBE soll für diese Situation ein Monitoring durchgeführt werden. Gegenstand der Betrachtungen soll sein, welche Auswirkungen mit den von den Märkten nach links in Richtung Kreisverkehr ausfahrenden Kraftfahrzeugen verbunden sind. Sollten sich hier im Betrieb relevante verkehrliche Beeinträchtigungen zeigen, sind geeignete Maßnahmen zur Verbesserung zu entwickeln. Dies könnten z. B. technische Vorkehrungen sein, die abhängig von der Verkehrslage durch die Schaltungen an der nördlich vorzusehenden Sichtsignalanlage unterschiedlich große Ausfahrzeiten generieren. Im Bereich dieser Ausfahrt der Vorhabenfläche auf die öffentliche Staatsstraße 2177 sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sichtdreiecke einzutragen, die Bereiche kennzeichnen, die bei einer Anfahrsicht zur Einsehbarkeit gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RaSt) freizuhalten sind.

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 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 einhalten.

Die Ein- bzw. Ausfahrtsbereiche sowie Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten werden durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gekennzeichnet. Hierdurch soll insbesondere klargestellt werden, dass es entlang der Marktreidwitzer Straße als Staatsstraße 2177 keine zusätzlichen Ein- und Ausfahrten gibt. Diese würden im Verlauf einer Staatsstraße eine sogenannte „Störstelle“ darstellen und sind daher im Hinblick auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu vermeiden. Auch für die Dauer der Bauzeit sind weitere Zufahrten und Zugänge an die Staatsstraße nicht zulässig. 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.).

Im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die parallel zur Marktreidwitzer Straße verlaufende 20 m – Anbauverbotszone nachrichtlich aufgenommen worden. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt das südliche Baufenster (Teilbereich 2) an seiner West- bzw. Längsseite geringfügig innerhalb der Anbauverbotszone. In der Genehmigungsplanung ist hier gegebenenfalls eine Abstimmung erforderlich.

Zur Vertiefung wird auf die Inhalte der „Verkehrlichen Untersuchung“ verwiesen.

8.2b | Innere Erschließung

Die innere Erschließung betrifft die Vorhabenplanung und ist damit Gegenstand des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelangen Kunden- und Mitarbeiterverkehre über zwei Ein- und Ausfahrten auf das Gelände. Diese liegen zentral an der Marktreidwitzer Straße und östlich der Kreuzung an der Klatze. Die Fahrgassen zwischen den Märkten dienen sowohl dem Anfahren von PKW-Stellplätze, als auch als Umfahrten. Sie erlauben es, sich in Vorwärtsfahrt zwischen den verschiedenen Stellplatzflächen zu bewegen und beide Ein- und Ausfahrten anzufahren. Neben den Fahrgassen gibt es für Fußgänger z. B. zwischen Zentrumsmitte und Klatze auch gesonderte Wege. Radfahrer nutzen gemeinsam mit den Kraftfahrzeugen die Fahrgassen. Lieferverkehre werden ausgehend von der Klatze über eine gesonderte Umfahrt im Osten und Süden um die Märkte herum zu den jeweiligen

rückwärtigen Anlieferungsstellen geleitet. Die Ausfahrt erfolgt über die beiden Ein- und Ausfahrten für Kunden- und Mitarbeiterverkehre.

8.2c | Ruhender Verkehr

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

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

8.2d | Fuß- und Radwegenetz

Auf der westlichen Straßenseite der Marktreidwitzer Straße (Staatsstraße (ST) 2177) verläuft ein Fuß- und Radweg, der die Ortszentren von Marktreidwitz und Waldershof verbindet. Um eine gefahrlose Querung der Marktreidwitzer 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 Marktreidwitzer Straße, Klatze und Siedlung durch eine Lichtsignalanlage zu ergänzen. Dadurch sind vom Bushaltepunkt „Waldershof Siedlung“ und auch vom vorgenannten Fuß- und Radweg aus die neuen Marktbereiche auf der Ostseite der Marktreidwitzer Straße gesteuert und gefahrlos erreichbar.

Für Kunden, die auf eine fußläufige Versorgung angewiesen sind oder entsprechende Angebote nutzen wollen, könnte auch die Inanspruchnahme von Bringdiensten interessant sein.

8.2e | ÖPNV-Infrastruktur

Nördlich anschließend zum Plangebiet befinden sich beidseits der Kreuzung die Bushaltestellen „Waldershof Siedlung“. An ihr verkehren die Buslinien 13 zwischen Marktreidwitz und Waldershof bzw. die Linie 21 zwischen Marktreidwitz und Friedenfelds.

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

Bezüglich der ÖPNV-Infrastruktur wird 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 (Rufbusse, On-Demand-Busse etc.). Bei einer Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs ist es denkbar, auch die Bedarfe von Marktreidwitz 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.

8.2f | Fazit

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

8.3 Immissionsschutz

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

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

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

Im Detail wurde zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein schalltechnisches Gutachten erstellt und umfassend in den Bebauungsplan eingearbeitet⁴. Berücksichtigt wurden dabei Hinweise aus den frühzeitigen Beteiligungen zu den Inhalten und die Untersuchungstiefe.

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

8.3a | Mögliche Einwirkungen aus dem Umfeld auf das Gesamtgebiet

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

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

Ferner ist davon auszugehen, dass für die geplanten Nutzungen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der Marktedwitzer Straße als bestehende Staatsstraße (St 2177) keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden können.

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

Durch die Bewirtschaftung der an den Planungsraum angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zwangsläufig insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte auch im Plangebiet Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Landwirtschaftliche Immissionen dieser Art sind im ortsüblichen Rahmen hinzunehmen.

⁴ Immissionsschutztechnisches Gutachten – Aufstellung eines Bebauungsplans zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums in 95679 Waldershof; Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB, Projekt Nr. WAH-7239-01 / 7239-01_E03, 04.09.2025

8.3b | Mögliche Auswirkungen auf das Umfeld

Schalltechnische Betrachtung

In dem erwähnten immissionsschutztechnischen Gutachten waren die Auswirkungen und die Vereinbarkeit mit den Anforderungen des Immissionsschutzrechts nachzuweisen. Relevante Lärmauswirkungen auf das Umfeld ergeben sich bei den geplanten Nutzungen insbesondere durch Lieferverkehre einschließlich Kühlgeräte, den Kundenverkehr einschließlich der Parkplatznutzung, Einkaufswagensammelboxen, Verladetätigkeiten sowie weitere technische Anlagen. Grundlage der Prognose sind die von den Betreibern angegebenen Betriebszeiten:

- Getränkemarkt: 06:00 bis 20:00 Uhr
- Lebensmittelmarkt 06:00 bis 20:00 Uhr
- Backshop: 06:00 bis 20:00 an Werktagen, 07:00 bis 18:00 Uhr an Sonntagen
- Discountmarkt: 07:00 bis 20:00 Uhr
- Drogeriemarkt: 07:00 bis 20:00 Uhr

In den vor allem relevanten Nachstunden zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr ist davon auszugehen, dass keine relevanten Kunden- und Mitarbeiterverkehre entstehen. Vorsorglich wurde im Gutachten für die ungünstigste volle Nachtstunde je Mitarbeiterstellplatz eine Fahrbewegung angesetzt. Zusätzlich wurden auf den drei schalltechnisch ungünstigsten Stellplätzen des Kundenparkplatzes die Anfahrten von drei Mitarbeitern des Getränke- und Lebensmittelmarktes vor 06:00 Uhr berücksichtigt. Die Auswirkungen auf das Umfeld ergeben sich erkennbar insbesondere aus den Lieferverkehren.

In der Bauleitplanung dienen die Orientierungswerte der DIN 18005 als zweckmäßiges Äquivalent zu den Immissionsrichtwerten der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, der sogenannten Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Die TA Lärm findet Anwendung auf genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen, die dem zweiten Teil des Bundes-Immissionsschutzgesetzes unterliegen. Sie wird üblicherweise als normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift zur Beurteilung von Geräuschen gewerblicher Anlagen in Genehmigungsverfahren und bei Beschwerden herangezogen.

Daher werden die Berechnungsverfahren und Beurteilungskriterien der TA Lärm regelmäßig bereits im Rahmen der Bauleitplanung genutzt, um die lärmimmissionsschutzrechtliche Konfliktfreiheit frühzeitig sicherzustellen. Nach den Vorgaben der TA Lärm ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gewährleistet, wenn alle Anlagen im Anwendungsbereich der TA Lärm im Einwirkungsbereich schutzbedürftiger Nutzungen Summenpegel erzeugen, die an den relevanten Immissionsorten im Freien die dort genannten Immissionsrichtwerte einhalten oder unterschreiten.

Die Beurteilungszeiten entsprechen denen der DIN 18005; zur Bewertung nächtlicher Geräuschimmissionen wird die ungünstigste volle Stunde zwischen 22:00 und 6:00 Uhr herangezogen. Hierbei wird an der ungünstigsten Stelle des Parkplatzes in 0,5 m Höhe eine Punktschallquelle mit einem maximalen Schallleistungspegel von 89,9 dB(A) angenommen. Dieser Wert basiert auf Messungen des Türensenschlagens eines Pkw durch einen vor 6 Uhr ankommenden Mitarbeiter (Quelle: Zeitschrift für Lärmbekämpfung Nr. 4, 2022). Zudem gelten die Immissionsrichtwerte als überschritten, wenn einzelne kurzzeitige Pegelmaxima die Richtwerte tagsüber um mehr als 30 dB(A) oder nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Schallschutzanforderungen nach TA Lärm			
Immissionsrichtwerte [dB(A)]	WA	MI	GE
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	55	60	65
Ungünstigste volle Nachtstunde	40	45	50
Zulässige Spitzenpegel [dB(A)]	WA	MI	GE
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	85	90	95
Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr)	60	65	70

Abbildung 16: Orientierungswerte (OW) der DIN18005

Quelle: Immissionsschutztechnisches Gutachten, Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Projekt Nr.: WAH-7239-01 / 7239-01_E03, 04.09.2025

Maßgebliche Immissionsorte im Sinne von der TA-Lärm sind zu bestimmen

- „bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 ...“ und
- „bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen.“

An den Immissionsorten mit der Schutzeinstufung eines Allgemeinen Wohngebiets wurde im immissionsschutztechnischen Gutachten der nach Nr. 6.5 der TA-Lärm notwendige Ruhezeitenzuschlag $KR = 6 \text{ dB(A)}$ für Geräuschereignisse innerhalb der Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit berücksichtigt.

Nach den Vorgaben des Landratsamtes sind in dem hier vorliegenden Planverfahren die folgenden schutzbedürftigen Nutzungen als maßgebliche Immissionsorte (IO) zu betrachten.

- IO 1 (WA): Wohnhaus "Marktrechwitz Straße 65", Fl.-Nr. 3364/54
- IO 2 (WA): Wohnhaus "Siedlung 27", Fl.-Nr. 3364/54
- IO 3 (GE): Büronutzung "Klatze 1", Fl.-Nr. 3348
- IO 4 (GE): Wohnhaus "Klatze 8", Fl.-Nr. 3056/1



Abbildung 17: Lageplan mit Darstellung der maßgeblichen Immissionsorte (IO)

Quelle: Immissionsschutztechnisches Gutachten, Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Projekt Nr.: WAH-7239-01 / 7239-01_E03, 04.09.2025

Da die Immissionsorte IO 1 und IO 2 nicht im Geltungsbereich einer verbindlichen Bauleitplanung liegen, welche nach Nr. 6.6 der TA Lärm die Zuordnung zu Gebieten nach Nr. 6.1 der TA Lärm regeln würde, erfolgt die Einstufung der Schutzbedürftigkeit dieser Immissionsorte vor unzulässigen Lärmimmissionen – konform zur Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Waldershof – entsprechend der vor Ort tatsächlich vorhandenen Nutzungsstrukturen als allgemeines Wohngebiet (WA). Da der Immissionsort 1 (IO 1) in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Gewerbegebiet befindet, liegt hierfür eine Gemengelage vor. In Abstimmung mit dem Landratsamt Tirschenreuth werden für das IO1 deshalb Immissionsrichtwerte festgelegt, die 2 dB(A) unterhalb der Höchstwerte für Mischgebiete liegen (Tag 58 dB(A), Nacht 43 dB(A)).

Die Zuordnung der Immissionsorte IO 3 und IO 4 zu Gebieten nach Nr. 6.1 der TA Lärm und damit auch ihres Anspruchs auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche wird – wie in Nr. 6.6 der TA Lärm gefordert – entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan "Gewerbegebiet östlich der Marktredwitzer Straße" sowie dessen 1. Änderung als Gewerbegebiet (GE) vorgenommen.

Die durch das geplante Nahversorgungszentrum entstehende zusätzliche Lärmbelastung ist unter Berücksichtigung der bestehenden anlagenbedingten Vorbelastung so zu bemessen, dass die Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Eine gesonderte Ermittlung der Vorbelastung ist nicht erforderlich, sofern die Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Die Schallausbreitungsberechnungen des Gutachters wurden mit dem Programm "IMMI" der Firma "Wölfel Engineering GmbH & Co. KG" (Version 2024 [564] vom 21.11.2024)

nach den Vorgaben der DIN ISO 9613-2 /2/ über das alternative Prognoseverfahren mit mittleren A-bewerteten Einzahleigenschaften (Berechnung der Dämpfungswerte im 500 Hz-Band) durchgeführt. Die Parameter zur Bestimmung der Luftabsorption, als auch der Gelände Verlauf im Untersuchungsgebiet wurde bei der Schallausbreitungsberechnung berücksichtigt. Die an Baukörpern auftretenden Immissionspegelerhöhungen durch Reflexionen wurden ergänzend berücksichtigt.

Zusätzlich wird in der konkreten Vorhabenplanung die Abschirmwirkung einer Lärmschutzwand an der Lieferzone des Discountmarktes berücksichtigt. Zu errichten ist eine aktive Schallschutzwand mit einer wirksamen Schirmhöhe von 3,0 m über Gelände (543,5 m ü.NHN). Die Lärmschutzwand muss mit einer geschlossenen Oberfläche fugendicht und witterungsbeständig ausgeführt werden und ein Bau-Schalldämm-Maß von $R'w > 20$ dB aufweisen.

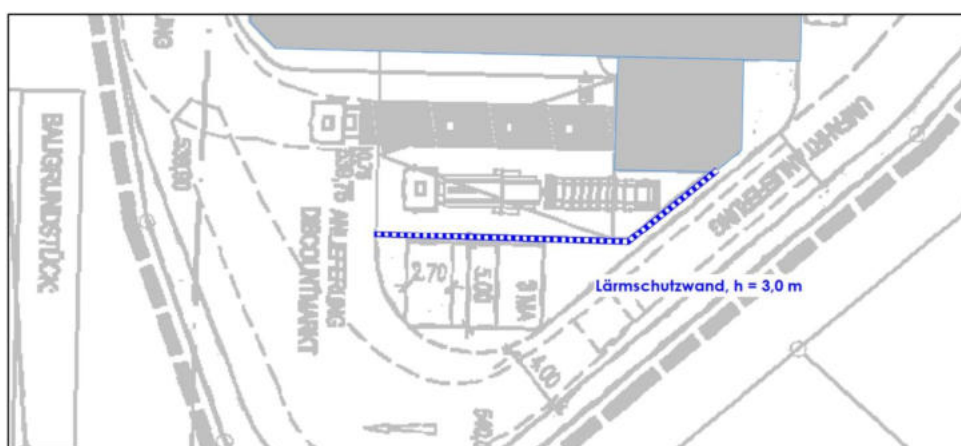


Abbildung 18: Lageplan mit Eintragung der Lärmschutzwand

Quelle: Immissionsschutztechnisches Gutachten, Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Projekt Nr.: WAH-7239-01 / 7239-01_E03, 04.09.2025

Die Berechnungen zeigen folgende Beurteilungspegel:

Vergleich der Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten				
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	IO 1	IO 2	IO 3	IO 4
Beurteilungspegel L_r [dB(A)]	52	49	51	45
Immissionsrichtwert IRW [dB(A)]	58	55	65	65
Unterschreitung / Überschreitung [dB(A)]	-6	-6	-14	-20
Ungünstigste volle Nachtstunde	IO 1	IO 2	IO 3	IO 4
Beurteilungspegel L_r [dB(A)]	35	33	36	44
Immissionsrichtwert IRW [dB(A)]	43	40	50	50
Unterschreitung / Überschreitung [dB(A)]	-8	-7	-14	-6

Abbildung 19: Prognostizierte Pegel mit Beurteilung anhand der TA-Lärm

Quelle: Immissionsschutztechnisches Gutachten, Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Projekt Nr.: WAH-7239-01 / 7239-01_E03, 04.09.2025

Die Untersuchung zeigt, dass die Lärmwerte zur Tageszeit deutlich unter den zulässigen Grenzwerten liegen. Im nordwestlich angrenzenden Wohngebiet unterschreiten sie, unter Berücksichtigung der Gemengelage-situation, die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A), bei schutzbedürftigen Nutzungen im Gewerbegebiet um mindestens 14 dB(A). Die maßgeblichen Geräuscheinwirkungen ergeben sich tags insbesondere an den Immissionsorten IO 1 und IO 2 aus den Kundenparkplätzen sowie den Ein-

und Ausstapelvorgänge der Einkaufswagen. In der ungünstigsten Nachtstunde ergeben sich Geräusche stammen die Geräusche an IO 1 und IO 2 vor allem von Lieferfahrzeugen, dem Lkw-Kühlaggregat und Mitarbeiteranfahrrten. Am Wohnhaus IO 4 sind insbesondere das Lkw-Kühlaggregat, Verladegeräusche der Lieferzone und die CO₂-Verbundanlage maßgeblich.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung an allen maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Richtwerte einhält, sodass eine Gefährdung der Nachbarschaft durch schädliche Umwelteinwirkungen nicht zu erwarten ist. Maßgeblich ist die Einhaltung folgender Maßnahmen:

- Errichtung der Lärmschutzwand an der Lieferzone des Discountmarktes,
- Beschränkung der Öffnungszeiten aller Märkte auf die Tagzeit zwischen 6:00 und 20:00 Uhr,
- Beschränkung der Lieferzeiten des Drogeriemarktes und der Anlieferung von Backwaren auf die Tagzeit zwischen 6:00 und 22:00 Uhr sowie
- Beschränkung der Lieferzeiten des Getränkemarktes auf die Tagzeit zwischen 7:00 und 20:00 Uhr (außerhalb der Ruhezeiten).

Die Umsetzung und Einhaltung der genannten Maßnahmen ist entweder durch verbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan oder durch vertragliche Regelungen im Rahmen des Durchführungsvertrags abgesichert, wodurch die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte gewährleistet ist. Die Lärmschutzwand wird im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Regelungen zu den Öffnungs- und Lieferzeiten erfolgen im Durchführungsvertrag des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, da sie betriebsorganisatorische oder immissionsschutzrechtliche Aspekte betreffen und dadurch aus Sicht der Bauleitplanung der bodenrechtliche Bezug fehlt.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die geplanten Einzelhandelsnutzungen des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Beachtung der aufgeführten Maßnahmen mit den Anforderungen des Schallschutzes vereinbar sind und die städtebaulichen Schallschutzziele eingehalten werden.

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

8.3c | Mögliche Auswirkungen innerhalb des Gebiets

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

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

8.3d | Sonstige Emissionen

Das Plangebiet ist ca. 200 m von Bahnanlagen der deutschen Bahn AG entfernt. Von einer Beeinträchtigung des Bahnbetriebs durch das Vorhaben ist voraussichtlich nicht auszugehen. Dennoch sind negative Auswirkungen (z. B. Sicht, Staub, Verkehrsbelastung) auf die Bahntrasse zu vermeiden. Die Einsichtnahme des Hinweisblattes „Beteiligung der Deutschen Bahn AG bei Bau- und Planungsvorhaben im Bereich von einer Entfernung ab 200 Meter zu aktiven Bahnbetriebsanlagen“ kann über die Verwaltung erfolgen.

8.3e | Fazit

Die Stadt Waldershof geht davon aus, dass die Immissionsschutzbelange auf der Grundlage des immissionstechnischen Gutachtens und den daraus im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeleiteten Festsetzungen ausreichend und angemessen berücksichtigt werden. Die Neuentwicklung des Gesamtstandorts wird somit diesbezüglich als verträglich angesehen.

8.4 Soziale und kulturelle Infrastruktur

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

8.5 Freizeit, Erholung und Sport

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

8.6 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und Brandschutz

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

8.6a | Schmutzwasser und Niederschlagswasser

Ableitung des Schmutzwassers

Das Schmutzwasser wird in neuen Kanälen auf dem Baugrundstück gesammelt und nach Norden in Richtung Klatze in den dort bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal (DN 300) geleitet. Von dort fließt es weiter in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Marktreidwitzer Straße in nördliche Richtung. Im weiteren Verlauf wird der Kanal mit dem Kanal aus der „Siedlung“ zu einem DN 500-Kanal zusammengeführt.

Die Ermittlung der Schmutzwassermenge des Plangebiets erfolgt gemäß DIN EN 12056. Hieraus errechnet sich ein Gesamtabfluss von 12,85 l/s. Bei einem Gefälle von 1 % wird eine Rohrnennweite von 150 mm als ausreichend erachtet.

Grundsätzlich sind Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichem Abwasser nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung in den Mischwasserkanal zulässig.

Die Aufnahme des Schmutzwassers durch die Kläranlage der Stadt Marktrechwitz ist Grundsätzlich gegeben, da diese größer dimensioniert ist als erforderlich.

Ableitung des Niederschlagswasser

Eine Flächen- oder Muldenversickerung von Oberflächenwasser ist nach einer Baugrunduntersuchung in die bis mindestens 3,0 m unter GOK anstehenden bindigen Schluffböden mit einem zu erwartenden kf-Wert von $< 1 \times 10^{-8}$ m/s gemäß den Anforderungen des ATV-Merkblattes A 13a8 nicht möglich (Quelle: „Baugrunduntersuchung für ein geplantes Nahversorgungszentrum in Waldershof“, Projekt-Nr. AN: 2H23 4276 00 GW1, GeoConsult Nordbayern GmbH, März/April 2024; Teil des Fachbeitrags zum Bauantrag). Stau-, Sichten- oder Grundwasser wurde im Zuge der Untersuchung nicht angetroffen. Eine Einleitung in das örtliche Kanalnetz ist daher erforderlich.

Südlich des Plangebiets, im Bereich des Kreisverkehrs, befindet sich ein bestehender Regenwasserkanal mit einer Nennweite von 1200mm. Der Kanal wird nach etwa 120 m als offener Graben weitergeführt und mündet nach rund 480 m in die Kösse. Die Kösse ist ein Gewässer III. Ordnung mit einem Mittelwasserabfluss von $MQ = 0,814 \text{ m}^3/\text{s}$.

Am einleitenden Kanal ist der Überlauf des nordwestlichen Regenrückhaltebeckens am Kreisverkehr angeschlossen. Nach Angaben der Stadt Waldershof ist die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Maßnahmenbereich nach einer erforderlichen Vorreinigung in den betreffenden Kanal grundsätzlich zulässig. Eine Angabe zur gegenwärtigen hydraulischen Auslastung des Kanals liegt jedoch nicht vor.

Bei einer gedrosselten Abflussmenge von 196 l/s und einer Fließgeschwindigkeit von $Q_t = 1,93 \text{ m/s}$ würde das aus dem Gebiet abgeleitete Wasser den Kanal um etwa 17 cm anheben.

Entwässerungskonzept Niederschlagswasser

Gemäß wasserwirtschaftlicher Voruntersuchung ist die Einleitung des Niederschlagswassers in das örtliche Kanalnetz bzw. nachgelagert in das Gewässer Kösse erforderlich. Die Bemessung erfolgt auf Grundlage des Vorhabens des parallel aufgestellten Bebauungsplans. Zur Berechnung wurde ein 20-jährliches Regenereignis mit einer Regendauer von 10 Minuten und einer Niederschlagshöhe von 20,5 mm gemäß KOSTRA-Atlas Waldershof zugrunde gelegt. Die Drosselleistung wird für das Vorhaben auf maximal 196 l/s begrenzt. Das errechnete Speichervolumen beträgt ca. 154 m^3 .

Das Speichervolumen wird über zwei Rückhalteräume in Form von Staukanälen sichergestellt. Im Staukanal I wird verrohrt das Niederschlagswasser aller Dach- und Vordachflächen eingeleitet. Mit einer Drosselung von ca. 80 l/s ergibt sich für den Staukanal I ein erforderliches Speichervolumen von ca. 68 m^3 . Das Niederschlagswasser der Verkehrs- und Stellplatzflächen wird über Kastenrinnen bzw. Straßenabläufe in den Staukanal II geleitet. Mit einer Drosselung von ca. 116 l/s ergibt sich für den Staukanal II ein erforderliches Speichervolumen von ca. 86 m^3 .

Zur weiteren Absicherung gegen Abflussüberschreitungen bei Starkregen ist ein Notüberlauf vorgesehen, der das überschüssige Wasser in die ausreichend dimensionierte Kanalisation ableitet.

Gemäß DWA-A 102-2 wurden die Flächen hinsichtlich ihrer Verschmutzungsgrade bewertet. Für die Stellplatz- und Verkehrsflächen wurde die Belastungsklasse III ermittelt und daher wird eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers erforderlich. Die Zielgröße von $280 \text{ kg}/(\text{ha} \cdot \text{a})$ AFS ist einzuhalten. Die Auswahl des konkreten Anlagentyps erfolgt im

Rahmen der Ausführungsplanung. Für die Dachflächen ist aufgrund der Zuordnung zu Kategorie I keine Vorbehandlung erforderlich.

Zusammenfassend kann das Vorhaben insgesamt über bestehende Kanalhaltungen entwässert werden. Für das Niederschlagswasser ist vor Eintritt in die öffentliche Kanalisation eine Drosselung auf maximal 196 l/s zu gewährleisten. Das Schmutzwasser kann über die bestehende Kanalhaltung aufgenommen werden.

8.6b | Trinkwasserversorgung

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

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

8.6c | Erdleitungen

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

Die telekommunikationstechnische Versorgung des Planbereiches unterliegt derzeit einer Prüfung durch die Telekom. Hierzu ist es zum Zweck der Koordinierung erforderlich, dass der Vorhabenträger sich mit der Deutschen Telekom Technik GmbH (Bauherren-Hotline) abstimmt.

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. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Des Weiteren befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH sowie der Vodafone GmbH im Plangebiet. Bei konkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird die Vodafone GmbH eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Schutzanweisungen der Vodafone GmbH sind zu beachten.

8.6d | Versorgungsflächen

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

8.6e | Brandschutz

Eine druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Nahversorgungsstandorts mit Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Der Kreisbrandrat hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgende Anforderungen bezüglich des Brandschutzes gegeben:

- Die Gemeinden haben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit notwendige Löschwasser-versorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten (Art. 1 Satz 2 BayFwG).
- Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz für die Gesamtheit des Baugebietes ist bei mind. 48 m³/Std. für einen Zeitraum von 2 Stunden auszubauen

- Je nach Brandabschnittgröße und Bauausführung sind 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.

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

Die Bereitstellung einer Löschwassermenge von 98 m³ über zwei Stunden erfolgt durch die Stadt. Das Gewerbegebiet ist mit einer Trinkwasserleitung DN150 erschlossen. Im Westen verläuft im öffentlichen Feld- und Waldweg eine Wasserleitung DN200. Ein Unterflurhydrant ist an der Grundstücksgrenze im Nordosten (Ende Ortsstraße Klatze) vorhanden.

8.7 Umweltprüfung und Umweltbericht

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

Die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1), der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und die der Nachbarkommunen gemäß § 2 (2) BauGB wurden genutzt, um Hinweise zu sammeln und die Untersuchungsziele und -tiefe der Umweltprüfung zu bestimmen.

Der Umweltbericht wurde zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung als Teil II erarbeitet und beigelegt; zur Vertiefung wird darauf verwiesen ⁵.

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

⁵ Teil II Umweltbericht 14. Flächennutzungsplanänderung; Susanne Augsten und Landschaftsarchitektur; Erbsbühl 10, 95119 Naila; 21.11.2025

Schutzgütern und Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete zu berücksichtigen.

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

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

Hinsichtlich der zu untersuchenden Erheblichkeit der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter wird im Umweltbericht folgendes ausgeführt:

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	geringe Erheblichkeit
Wasser	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	mittlere Erheblichkeit
Klima	geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	geringe Erheblichkeit
Landschaft	nicht betroffen
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Abbildung 20: Übersicht der Erheblichkeit auf die Schutzgüter

Quelle: Teil II Umweltbericht 2. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Waldershof; Seite 13

Das Vorhaben wird auf einer bereits befestigten Fläche umgesetzt. Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben sich im Wesentlichen aus der neuen Nutzung und der damit verbundenen städtebaulichen Neuordnung, die im parallel aufgestellten Bebauungsplan konkretisiert wird. Relevant ist hierbei insbesondere die Entfernung von Bäumen jüngerer und mittlerer Altersausprägung.

Bei den zu entfernenden Bäumen wurden sieben potenzielle Fortpflanzungsstätten (Stamm- und Astspalten, Rindenabplatzungen) sowie eine Naturhöhle als Quartierstrukturen für baum- und höhlenbewohnende Vogel- und Fledermausarten festgestellt. Vier Rindenabplatzungen liegen außerhalb des Rodungsbereichs und sind nicht betroffen.

Ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhequartieren in Baumspalten und unter Rindenabplatzungen wäre für Fledermaus und Vogelarten von hoher Erheblichkeit. Der Verlust der größtenteils jungen, sowie mittelalten Einzelbäume führt zu einer geringen bis mittleren Erheblichkeit.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden deshalb konkrete Festsetzungen getroffen, welche die Auswirkungen der geplanten Maßnahmen ausgleichen. Dazu zählen bestandssichernde Festsetzungen, gezielte Neuanlagen von Flächen innerhalb des Plangebiets, gezielte Neuanpflanzungen sowie verschiedene Schmutzmaßnahmen. Der gesamte Ausgleich kann innerhalb des Planungsgebiets durchgeführt werden.

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Lage des Planungsgebietes im Siedlungs- bzw. Gewerbegebiet vorbelastet. Es kommt zu temporären Belastungen, die während der Bauzeit stattfinden. Gewerbelärm und Beleuchtung durch die Nutzung als Nahversorgungszentrum bedingen eine mittlere Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut.

Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Mensch sind als gering beurteilt. Zum Schutz vor Lärmemissionen werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Öffnungs- und Lieferzeiten nahe vollständig auf die Tagzeit begrenzt, im Süden des Plangebiets wird zudem eine Lärmschutzwand vorgesehen.

Die Schutzgüter Landschaft und Kultur- und Sachgüter werden durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen.

Nach dem ermittelten Sachstand werden durch die Flächennutzungsplanänderung keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet, die z. B. durch die Wahl eines anderen Standorts vermieden werden könnten. Voraussetzung ist, dass die im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen umgesetzt werden, die relevante Umweltauswirkungen wirksam verringern oder ausgleichen.

8.8 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

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

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

Da aufgrund der bisherigen Nutzung bis auf untergeordnete Flächen in der Südspitze versiegelt und bereits dem Naturhaushalt entzogen sind, werden für Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für einen artenschutzrechtlichen Ausgleich erforderliche Maßnahmen nur in einem geringen Maße erwartet. Zur Verhinderung oder Verminderung erheblich nachteiliger Auswirkungen wurden im parallel aufgestellten Bebauungsplan Vermeidungs- sowie CEF-Maßnahmen innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Darüber hinaus wurden der Erhalt vorhandener Bäume, die Pflanzung von Einzelbäumen sowie die Ansaat und Entwicklung von Gras- und Krautsäumen sowie eine Blendschutzbepflanzung festgesetzt. Externe Ausgleichsmaßnahmen und -flächen außerhalb des Plangebiets sind nicht erforderlich.

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

8.9 Artenschutz

Gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten Zugriffsverbote. Somit können sich potenzielle Betroffenheiten primär aus einem baubedingten Tötungs- und Verletzungsrisiko sowie aus dem dauerhaften Verlust von Lebensräumen ergeben. Daneben sind auch bau-

oder betriebsbedingte Störungen (z. B. Lärm, Licht) denkbar. Sofern erforderlich, sind ferner die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 (7) BNatSchG zu prüfen.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde von der Tractebel GmbH im Oktober 2025 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt⁶. Die artenschutzrechtlichen Erhebungen umfassten die einmalige Kartierung der saP-relevanten Baumstrukturen sowie an jeweils 4 Terminen (11.03., 02.04., 23.04., 21.05., 18.06. und 15.09.2025) der saP-relevanten Reptilien (hier Zauneidechse) und Brutvögel.

Im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes befinden sich aktuell nicht genutzte Gebäude eines ehemaligen Autohauses, weitere bestehende Baustrukturen sind offene Unterstellflächen überwiegend im Westen. Gehölze (Hecken und Bäume) befinden sich teils verstreut überwiegend im randlichen Bereich. Der Zustand der Planungsfläche stellt sich für den Gutachter ist aus Sicht der saP-relevanten Arten wie folgt dar:

- Für die saP-relevanten Schmetterlingsarten der FFH-Richtlinie sind keine Futterpflanzen sowie keine geeignete Bestandsstruktur und Mikroklima vorhanden, sodass Vorkommen entsprechender Arten ausgeschlossen werden können.
- Geeignete Bäume, die für xylobionte Käfer der FFH-Richtlinie, Anhang IV, geeignet sind, sind auf der Untersuchungsfläche nicht vorhanden. Ein Vorkommen dieser Käfer-Arten kann daher ausgeschlossen werden.
- Die Untersuchungsfläche weist keine Stand- oder Fließgewässer auf. Reproduktive Vorkommen saP-relevanter Amphibien- oder Libellenarten oder Muscheln sind somit auf der Planungsfläche nicht möglich.
- Strukturen, die für die Zauneidechse geeignete Fortpflanzungsstätten sein könnten, sind im Planungsbereich kleinflächig vorhanden, v.a. die teilweise lückige ruderalisierte Altgrasstruktur angrenzend an Gehölze im Osten und Südosten der Fläche erscheinen geeignet.
- Horste von Greifvögeln wurden in den Gehölzen im Bebauungsgebiet nicht gefunden.
- Bäume mit saP-relevanten Strukturen wie Baumhöhlen, Baumspalten oder abplatzenden Rindenbereichen kommen randlich in der Fläche des Nahversorgungszentrum Waldershof vor. Eine mögliche Betroffenheit der Strukturen muss in der Bauausführung festgelegt werden, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt Baustelleneinrichtungsflächen oder Ablagerungsflächen nicht bekannt sind, diese Flächen jedoch die vorhandenen Bäume ganz oder teilweise beanspruchen könnten.

Zusammenfassend kommt die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zu dem Ergebnis, dass das Planvorhaben zu keinen Verbotstatbeständen des speziellen Artenschutzes führt, wenn projektspezifische Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen durchgeführt werden (CEF-Maßnahmen = vorgezogene funktionssichernde Maßnahmen).

Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans wurden daher hierzu Festsetzungen und Hinweise getroffen. Diese betreffen insbesondere Schutzmaßnahmen für Vögel und Fledermausarten, den Erhalt und Schutz bestehender Bäume sowie die Sicherstellung einer artgerechten Beleuchtung.

⁶ Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für die Errichtung eines Nahversorgungszentrums in Waldershof; Tractebel GmbH, Beayreuth, 07.10.2025

Da durch das Vorhaben Habitate von Fledermausarten überbaut werden und dauerhaft verloren gehen, ist als CEF-Maßnahme der Verlust von drei Spaltquartieren und einer Baumhöhle zu kompensieren.

Die projektspezifischen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind, sofern sinnvoll und erforderlich gegebenenfalls mit weiteren Vertiefungen, im Durchführungsvertrag zu verankern (z. B. im Hinblick auf Bewirtschaftungsvereinbarungen).

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich, da für keine weiteren saP-relevanten Arten potenzielle Habitate nachgewiesen werden konnten.

Zur weiteren Vertiefung wird auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) und den Umweltbericht verwiesen, die der Flächennutzungsplanänderung als Anlage bzw. als Teil II beigefügt sind.

8.10 Geländeprofil und Boden

8.10a | Bodennutzung

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

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

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

8.10b | Geländeprofil, Erdbewegungen und Grundwasserschutz

Im Grundsatz nimmt die konkrete Vorhabenplanung die bereits entwickelte Geländehöhe sowie das vorliegende, geebnete Geländeprofil auf. Lediglich im Bereich der Ein- und Ausfahrt ist zur Marktreidwitzer Straße ein Anstieg von ca. 0,8 m durch eine leichte Anrampung auszugleichen. Der nördliche Bereich sowie der südliche Bereich sollen auf 540,5 m ü.NHN angelegt werden. Niveaubezogene Erdbewegungen sind daher nicht in relevanter Größe zu erwarten. Daher werden besondere Auswirkungen im Hinblick auf den Grundwasserschutz ebenfalls nicht erwartet. Jedoch sind, sofern Grundwasser ansteht, bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen wird hingewiesen.

8.11 Gewässer- und Hochwasserschutz

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

Im Plangebiet und in der Umgebung befinden sich keine Überschwemmungsgebiete.

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

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

8.12 Klimaschutz und Klimaanpassung

Ein explizites Klimaschutzkonzept für Waldershof liegt nicht vor.

Gleichwohl sieht es die Stadt als zwingend geboten an, Aspekte von Klimaschutz und Klimaanpassung bei allen Planungen zu berücksichtigen. Dies begründet sich u. a. aus den Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB), wonach gemäß § 1a Nr. 5 „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden muss. (...)“.

Das allgemeine Gebot der Innenentwicklung formuliert das Ziel, durch Stadtumbau, Revitalisierung von Brachen oder Schließung von Baulücken eine Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen zu reduzieren. Dies führt zugleich zur Reduzierung der Verkehrsmenge und zur Energieeinsparung. Der Neubau des Nahversorgungszentrums auf der bereits gewerblich genutzten und verkehrlich außerordentlich gut eingebunden Fläche folgt somit den Zielsetzungen der Innenentwicklung, wodurch eine Ansiedelung auf einer bislang unbebauten Fläche im Außenbereich vermieden wird.

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

In ihrer Lage sind angesichts der umgebenden Strukturen keine besondere Klimaschutzfunktionen sowie keine besondere Funktion für die Durchlüftung nachfolgender Siedlungsbereiche erkennbar. In Ost-West-Richtung liegt durch eine besonders große Gewerbehalle westlich der Marktedwitzer Straße eine nur eingeschränkte Schneisenwirkung zwischen Freilandbereichen im Osten und Westen vor.

Unter den Aspekten globaler Klimaschutz, Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel und Energienutzung sind nach heutigem Stand in den hier parallel geführten Bauleitplanverfahren insbesondere folgende Maßnahmen vorzubereiten und im Zuge der weiteren Projektplanung umzusetzen:

- Aufgrund der Lage des Plangebiets im Stadtzentrum erfolgt eine Anbindung an das vorhandene, öffentliche Straßennetz sowie eine Anbindung an örtliche Einrichtungen der technischen Infrastruktur.
- Durch die Überplanung des bestehenden Gewerbestandorts kann im Grundsatz eine In-

anspruchnahme von im Stadtgebiet bislang nicht gewerblich geprägten Bereichen gemindert bzw. hier verhindert werden.

- Grundsätzlich gelten bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in der jeweils gültigen Fassung, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden.
- Eine Nutzung regenerativer Energien ist grundsätzlich möglich (z. B. Photovoltaik, Brauchwassererwärmung z. B. auf Dachflächen, Erdwärmenutzung oder objektbezogene Blockheizkraftwerke). Im Festsetzungsrahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Dachkonstruktionen von Hauptgebäuden technisch und statisch so herzurichten, dass die Voraussetzungen für die Überdeckung von mindestens 70 % der Fläche mit Solaranlagen / PV-Modulen gegeben sind.
- Die Beachtung ökologischer Aspekte, wie Rückhaltung unbelasteten Regenwassers, Verwendung versickerungsfähiger Materialien, Dach-/ Fassadenbegrünung, hochwertige Anlage von Freiflächen etc., werden ausdrücklich empfohlen.

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

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

9.1 Verfahrensablauf

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

Der Einleitungsbeschluss für die 14. Flächennutzungsplanänderung und der Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Waldershof“ erfolgten in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Waldershof vom 14.11.2024.

Die frühzeitigen Beteiligungen gemäß der § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Waldershof“ erfolgten in der Zeit vom 27.11.2024 bis einschließlich dem 14.01.2025. Bei § 3 Abs. 1 BauGB handelt es sich um die Beteiligung der Öffentlichkeit, bei § 4 Abs. 1 BauGB um die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und bei § 2 Abs. 2 BauGB um die der Nachbarkommunen. Der Vorentwurf und die frühzeitigen Beteiligungen dienten u. a. zur Absteckung des erforderlichen Untersuchungsrahmens für erforderliche Gutachten und sonstige Prüfungen.

Angestrebter weiterer Verlauf:

Es ist vorgesehen, am 22.01.2026 in öffentlicher Sitzung des Stadtrats der Stadt Waldershof nach vorheriger Beratung die Beschlüsse über die Entwürfe der parallelen 14. FNP-Änderung und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Waldershof“ sowie die Veröffentlichungen gemäß der §§ 3 Absatz 2, 4 Absatz 2 und 2 Absatz 2 BauGB zu fassen.

Im Rahmen der Entwurfsberatung ist ebenfalls die Erweiterung des Plangebiets um einen zu erhaltenden Grünstreifen mit ca. 300 m² im nordöstlichen Randbereich zu beschließen.

Der weitere Ablauf wird entsprechend des Verfahrensfortschritts ergänzt.

9.2 Planentscheidung

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

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

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

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

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

Ursprungs- und Änderungsplanung entsprechen den Intentionen und Darstellungen des Regionalplans Oberfranken-Ost, wonach Waldershof grundsätzlich eine Funktion als Grundzentrum hat. Mit Stellungnahme vom 19.09.2024 (Aktenzeichen ROP-SG24-8314.12-206-25-4) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Waldershof“ hat die höhere Landesplanungsbehörde Regierung der Oberpfalz angeregt, die Flächen im Flächennutzungsplan Waldershof mit der Gebietskategorie „Sondergebiet Einzelhandel“ vorzusehen. Es wird somit von einer Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung ausgegangen.

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

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

Waldershof, den

Margit Bayer
(Bürgermeisterin)

In fachlicher Begleitung der Stadt Waldershof erstellt durch:

Enderweit+Partner GmbH 

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

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

B.A. Lukas Ebert
Stadtplanung