

Stadt Waldershof

Vorhabenbezogene Neuaufstellung des Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Waldershof“

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. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

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

4. Sonstige grundlegende Planungszusammenhänge

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

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

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

6. Belange des Umweltschutzes

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

6.5 Gewässer- und Hochwasserschutz

6.6 Klimaschutz und Klimaanpassung

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

7.2 Flächenbilanz

7.3 Finanzielle Auswirkungen

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

8. Verfahrensverlauf und Planentscheidung

8.1 Verfahrensverlauf

8.2 Planentscheidung

Teil II: Umweltbericht (Gliederung siehe dort)

Stadt Waldershof, Landkreis Tirschenreuth, „Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Waldershof“ mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie integriertem Grünordnungsplan“; Susanne Augsten Landschaftsarchitektur, Erbsbühl 10, 95119 Naila; 13.10.2025

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, 17.02.2026

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

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

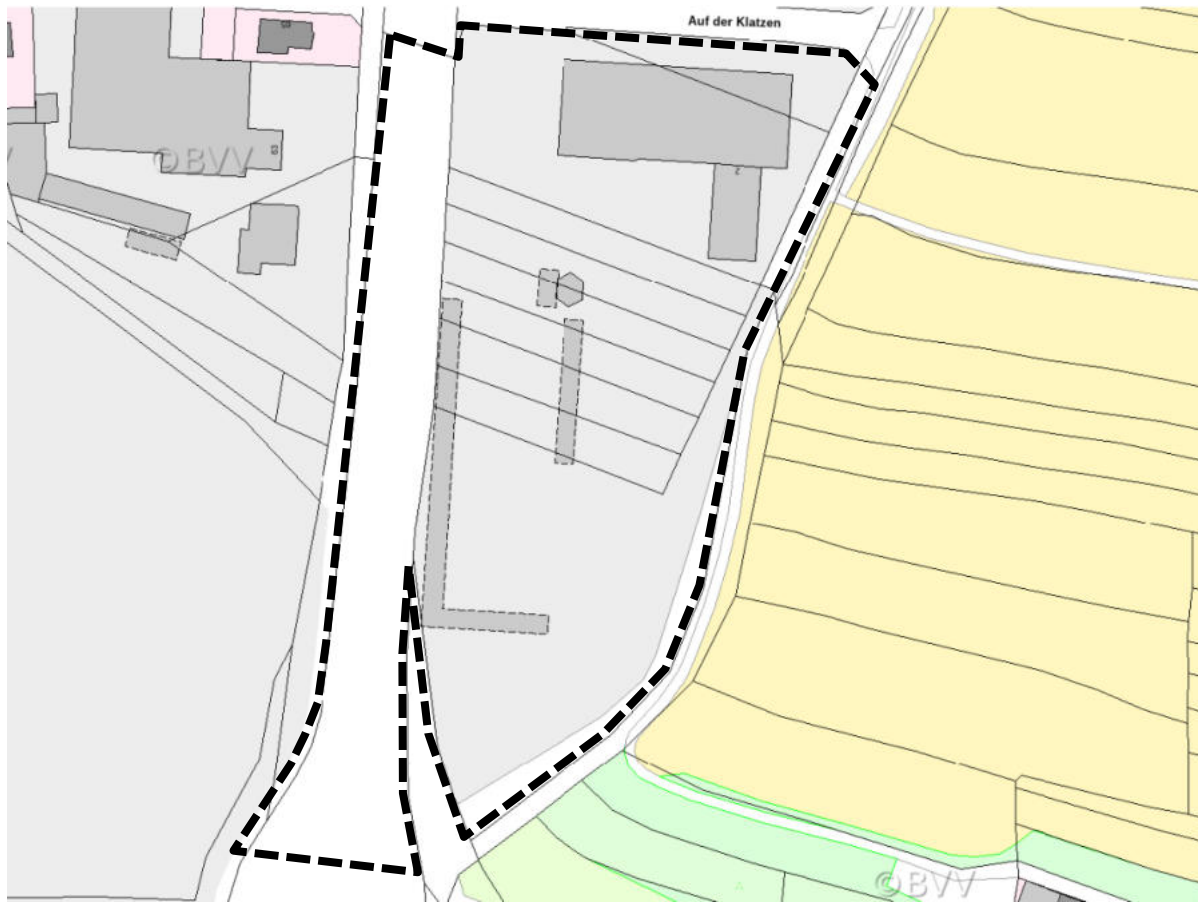


Abbildung 2: Übersichtsplan näheres Umfeld (Plan genordet, unmaßstäblich; ergänzt um schwarze Abgrenzung des Plangebiets)

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

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

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

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

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

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. Baumbestand ist insbesondere auf den Flurstücken 2841/7 und 3364/73 vorhanden, ragt aber auch zu Teilen in das Plangebiet hinein.

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

2.b | Umfeld

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

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

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

2.c | Topographie

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

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



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

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

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

3.1 Regionalplan

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

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

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

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

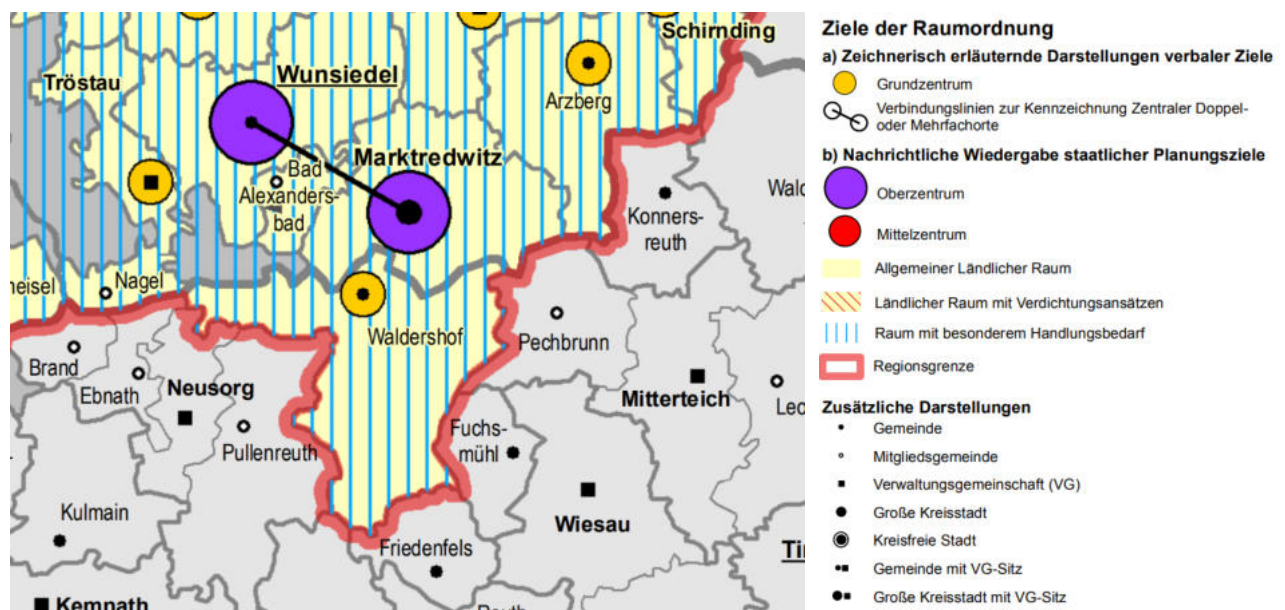


Abbildung 5: Auszug Regionalplan Teilkarte Raumstruktur (Bild genordet, unmaßstäblich)

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

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Waldershof aus dem Jahre 1982 stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf der Vorhabenfläche eine *Gewerbliche Baufläche* (G) dar. Nördlich hiervon schließt ebenfalls eine *Gewerbliche Baufläche* (G) an. Östlich des Plangebiets werden *Flächen der Landwirtschaft* dargestellt.

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

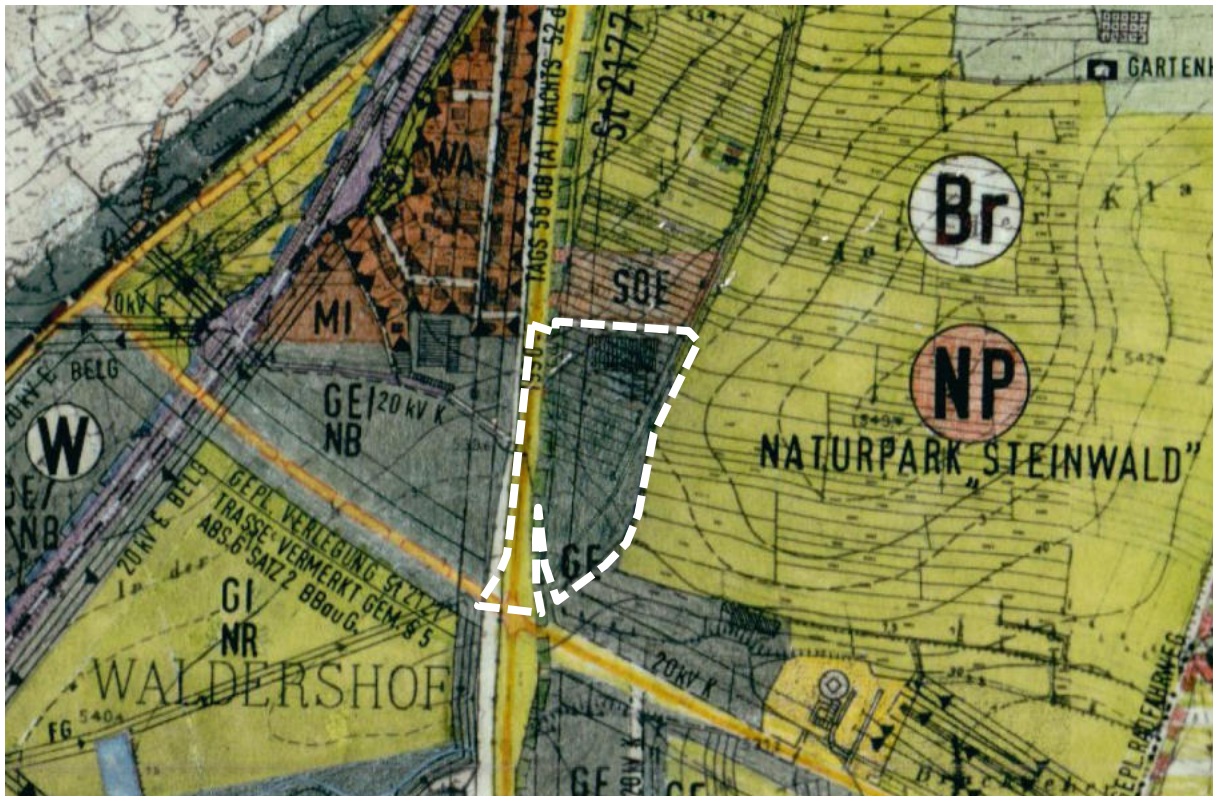


Abbildung 6: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Waldershof (Plan genordnet, unmaßstäblich; weiße Plangebietsabgrenzung des Bebauungsplans ergänzt)

Quelle: Stadt Waldershof

Da der angestrebte Nahversorgungstandort nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt ist, ist dieser im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zu ändern (14. Änderung des Flächennutzungsplans Waldershof). Zielsetzung ist es, einen zur neuen Nutzung passenden Gebietscharakter festzulegen. Die dargestellte *Gewerbliche Baufläche* wird entsprechend in ein *Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“* abgeändert.

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

3.3 Bisheriges Planungsrecht

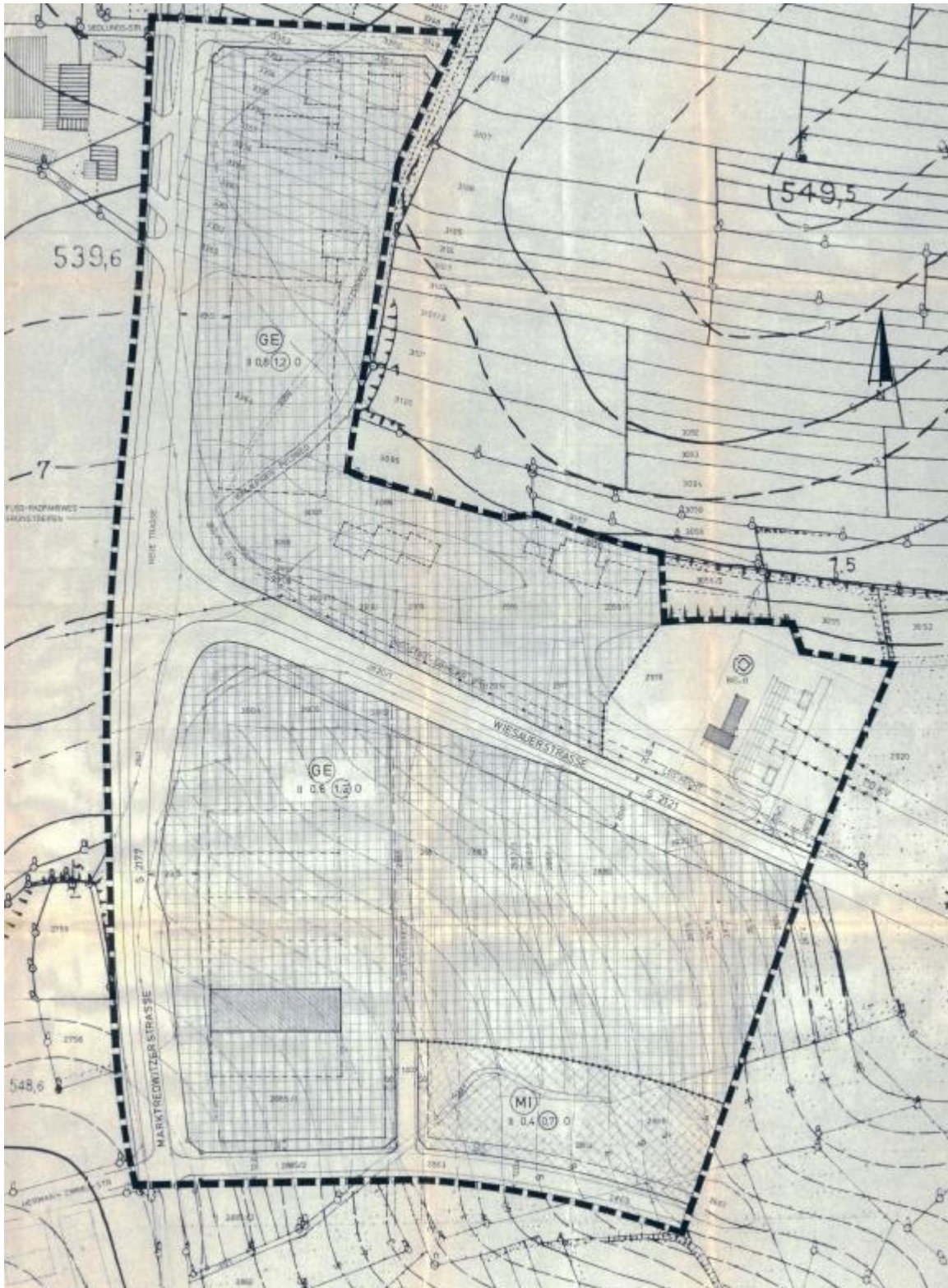


Abbildung 7: Ausschnitt Gewerbe- und Industriegebiet „Östlich der Marktrechwitz Strasse“ (Plan genordet, unmaßstäblich)

Quelle: Stadt Waldershof

Für den Geltungsbereich liegt der seit 1972 rechtskräftige Bebauungsplan mit der Bezeichnung Gewerbe- und Industriegebiet „Östlich der Marktrechwitz Strasse“ vor. Planerisch

ist die Vorhabenfläche derzeit als *Gewerbegebiet* (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

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

3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

3.4a | Landschaftsplan

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

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



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

Quelle: Stadt Waldershof

3.4b | Biotopverbundflächen und Flächen mit sonstigem Schutzstatus

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

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

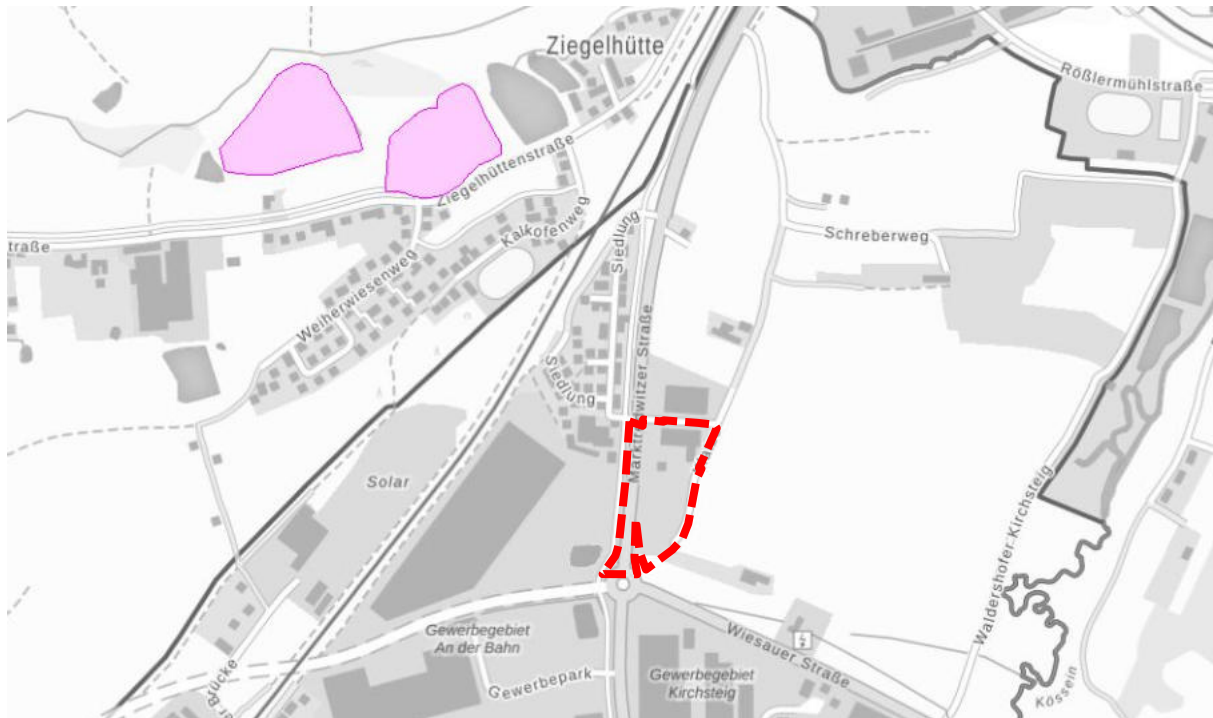


Abbildung 9: Geschützte Landschaftsbestandteile (Plan genordet, unmaßstäblich; ergänzt um rote Gebietseingrenzung)

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

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

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

3.4c | Eingriffe in Natur und Landschaft / Artenschutz

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

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

3.5 Gewässer, Wasserschutzgebiete und Hochwasserschutz

3.5a | Gewässer

Innerhalb des Plangebiets ist kein Gewässer vorhanden.

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

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

3.5b | Wasserschutzgebiete

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

3.5c | Hochwasserschutz

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

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

3.5d | Starkregen

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

3.6 Bodenschutz und Flächenverbrauch

3.6a | Bodenschutz

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

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

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

3.6b | Flächenverbrauch

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

Die öffentliche Erschließung ist durch die 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 3.10 *Standortentscheidung* verwiesen.

3.7 Altlasten und Kampfmittel

3.7a | Altlasten

Im Plangebiet sind bislang keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen bekannt.

Sollten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen im Zuge der Baumaßnahmen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Tirschenreuth und das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu informieren (s. Art. 1 BayBodSchG), um ggf. das weitere Vorgehen zu bestimmen.

Dem Wasserwirtschaftsamt Weiden sind im Vorhabenbereich keine Altlasten bekannt. Nach Auskunft des Landratsamts Tirschenreuth waren die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplangebiets nie im Altflächenkataster. Daher wurde auch keine entsprechende Stellungnahme bzw. Hinweis seitens des Landratsamtes in der Behördenbeteiligung zu § 4(1) BauGB abgegeben.

Sollten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen im Zuge der Baumaßnahmen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Tirschenreuth und das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu informieren (s. Art. 1 BayBodSchG), um ggf. das weitere Vorgehen zu bestimmen.

3.7b | Kampfmittel

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

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

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

3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

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

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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

Entsprechende Hinweise zu Bodendenkmälern sind auf der Plankarte aufgeführt.

3.9 Standortentscheidung

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

Zu einer nicht hinnehmbaren Einschränkung der Versorgungsqualität würde es kommen, wenn die beiden Nahversorger ihren bisherigen Standort aufgeben und im kritischsten Fall die Stadt Waldershof ganz verlassen.

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. Besonders relevant für die Marktbetreiber ist, dass ca. ab Frühjahr 2026 mit der Inbetriebnahme der westlichen Ortsumgehung von Waldershof (St 2177 neu) zu rechnen ist. Damit

verbunden ist eine Abbindung und geringere Frequentierung der bestehenden Märkte durch vorbeifahrende Kunden, die dann nicht mehr durch den Ortskern gelenkt werden.

Allgemein relevant sind Forderungen nach stetig wachsenden Verkaufsflächen. Grund hierfür sind Faktoren wie die Vergrößerung der Sortimente durch z. B. regionale Produkte, Bio-Produkte, internationale Lebensmittel, Convenience-Produkte oder Eigenmarken. Mehr Fläche erlaubt eine effizientere Warenpräsentation und -verräumung, große Flächen erlauben eine höhere Bevorratung im Verkaufsraum. Barrierefreie Zugänge, breite Gänge, eine bessere Übersichtlichkeit, Frischetheken, Showküchen oder Gastronomieangebote sollen dazu dienen, aus den reinen Verkaufsräumen bestenfalls Erlebnisräume zu machen.

Im Ergebnis liegt aus Sicht der beiden bisherigen Marktbetreiber daher die Absicht vor, sich zu ortsnah zu verlagern oder den Standort Waldershof aufzugeben.

Im Falle einer Änderung unterstützt die Stadt grundsätzlich eine Nachnutzung der heutigen Märkte mit Gütern des täglichen Bedarfs. Gleichwohl ist die Stadt keine Eigentümerin der Immobilien und auch kein Betreiber entsprechender Märkte.

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 bauleitplanerisch 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 der vorliegenden Bauleitplanung ist daher die Ausnutzung des bereits baulich beanspruchten Gewerbeareals mit dem Ziel der 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.

3.10 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.

3.10a | 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.

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 dargestellt sind. Maßgeblich ist die Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Raumordnung (ROP), dem Landesentwicklungsprogramm (LEP Bayern 2023).

Die in diesem Zusammenhang im Juli 2025 erstellte Auswirkungsanalyse 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 Bevölkerungs- sowie EHI-Handelsdaten. Es wurden unter anderem das Einzugsgebiet der geplanten einzelnen Märkte analysiert und eine Umsatzprognose erstellt. Darauf aufbauend wie-

¹ Auswirkungsanalyse zum geplanten Nahversorgungszentrum Waldershof „An der Klatze“; GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, München, 26.08.2025

derum 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.

3.10b | 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 Marktreidwitzer Straße, rund 1,2 km vom Ortszentrum entfernt. Er zeichnet sich durch eine gute Erreichbarkeit mit dem Pkw aus und profitiert perspektivisch von der geplanten Ortsumgehung, 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.

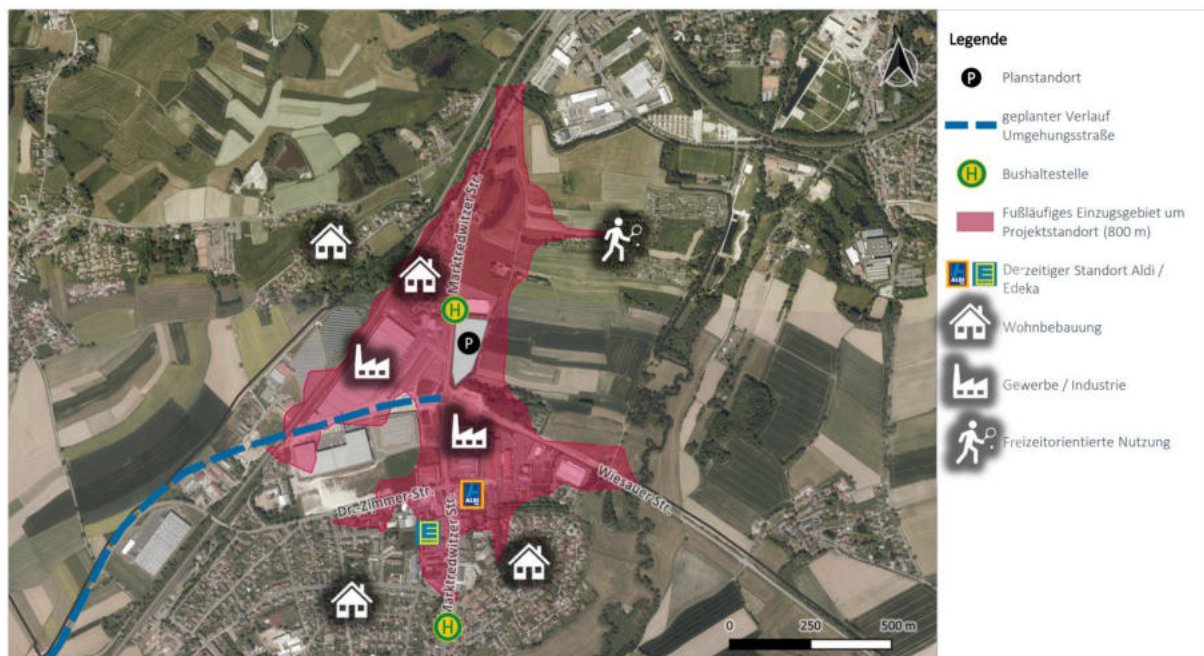


Abbildung 10: Mikrostandort Nahversorgungszentrum an der Klatze und bestehende Umfeldnutzung (Plan genordet, unmaßstäblich)

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 vorliegenden, vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Waldershof“ geplant.

3.10c | 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.

Im erweiterten Einzugsgebiet (Pullenreuth und Fuchsmühl; Zone II) existieren nur kleinflächige Lebensmittelanbieter, ein großflächiges Nahversorgungsangebot fehlt hier.

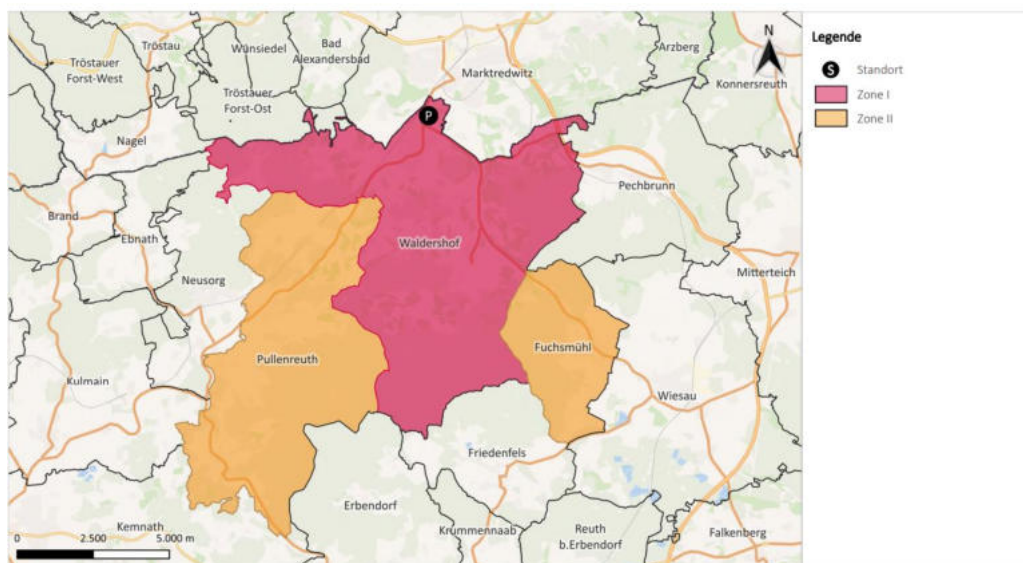


Abbildung 11: Einzugsgebiet des Vorhabens (Plan genordet, unmaßstäblich)

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 Marktredwitz 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 Marktredwitz stellt das Hauptzentrum der Stadt mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion und darüber hinaus dar. Weitere nahversorgungsrelevante Lagen befinden sich innerhalb und angrenzend an Marktredwitz. 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 projizierten 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 Edeka-Supermarkt ist kein relevanter Unterschied in der Umsatzleistung zu erwarten.
- Beim Aldi-Markt ist eine durchschnittliche Leistungsfähigkeit von 6.000 €/m² Verkaufsfläche (VK) zu erwarten.
- Beim 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 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 bayrischen Durchschnittswerte von 4.400 bis 7.500 €/m² VK liegt.

3.10d | 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	
/// Waldershofer 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	4	

Abbildung 12: 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 Discounter und Getränkemarkt unter

einem Prozent betroffen ist. Stärker betroffen ist die Innenstadt durch den 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 Marktrechwitz werden unterschiedlich stark beeinflusst, wobei der Netto Marken-Discount an der Walder-shofer Straße mit knapp 10 % Umsatzumverteilung am stärksten betroffen ist. Eine Auf-gabe dieses Standorts kann aufgrund begrenzter Kaufkraft und Kundenpotenzial im Ein-zugsgebiet nicht ausgeschlossen werden, erfolgt jedoch im freien Wettbewerb. Des Weite-ren liegen die Umverteilungsquoten durchweg auf geringem Niveau. Auch im weiteren Un-tersuchungsraum werden nur geringfügige Umsatzumverteilungen erwartet, wodurch städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zu erwarten sind.

Für die Stadt Marktrechwitz wird das geplante Nahversorgungszentrum in der Gesamtbe-trachtung 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 Marktre-dwitz, 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 erhebli-chen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen zu erwarten.

Insgesamt verursacht das Vorhaben durch Umsatzverteilungen keine relevanten Beein-trächtigungen zentraler oder lokaler Versorgungsbereiche.

3.10e | 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 Zu-sammenhang 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 Untersuchungs-raum, als auch von den ermittelten Umsatzverteilungen in zentralen oder lokalen Versor-gungsbereichen 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 Marktrechwitzer Straße zu entwickeln. In diesem Zusammenhang ist auch eine Verbes-derung der Taktung der bestehen Buslinien oder der (ergänzende) Einsatz neuer Verkehrs-mittel zur Personenbeförderung anzustreben (Rufbusse, On-Demand-Bus etc.).

Zur Vertiefung wird nochmals auf die als Anlage dem Bebauungsplan beigelegte Auswir-kungsanalyse verwiesen.

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsanlass und -ziele

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

Darüber hinaus sind damit Arbeitsplätze verbunden.

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

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

4.2 Städtebauliches Konzept und Vorhabenplanung

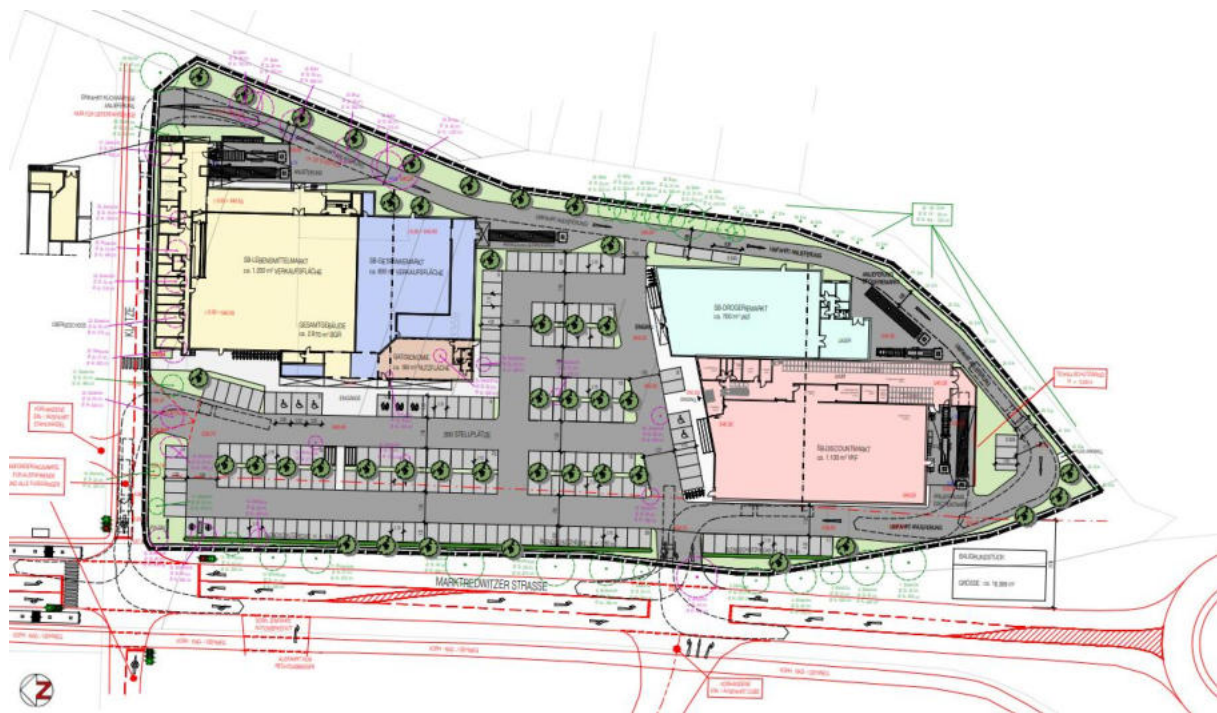


Abbildung 13: Vorhaben- und Erschließungsplan – Februar 2026 (Plan nicht genordet, unmaßstäblich)

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

Der Vorhabenträger plant ein Nahversorgungszentrum, dass im Nordteil einen Lebensmittelmarkt, eine Gastronomie sowie einen Getränkemarkt und im Südteil einen SB-Drogeriemarkt gepaart mit einem Discountmarkt enthalten soll. Vorgesehen sind hierfür somit zwei durch PKW-Parkplätze voneinander getrennte Gebäudekomplexe.

Die Haupt-Ein-/Ausfahrt zum Nahversorgungszentrum vor allem für der PKW-Verkehr der Kunden und Mitarbeiter ist von der Marktredwitzer Straße aus vorgesehen. Eine untergeordnete Einfahrt und Ausfahrt soll im Bereich der vorhandenen Einfahrt an der 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 Marktredwitzer 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 Marktredwitzer 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).



Abbildung 14: Ansicht West (Marktredwitzer Straße, nördliches Gebäude), Februar 2025 (unmaßstäblich)
Quelle: Erhard Soyk, Dipl. Ing. Architekt, Detmold

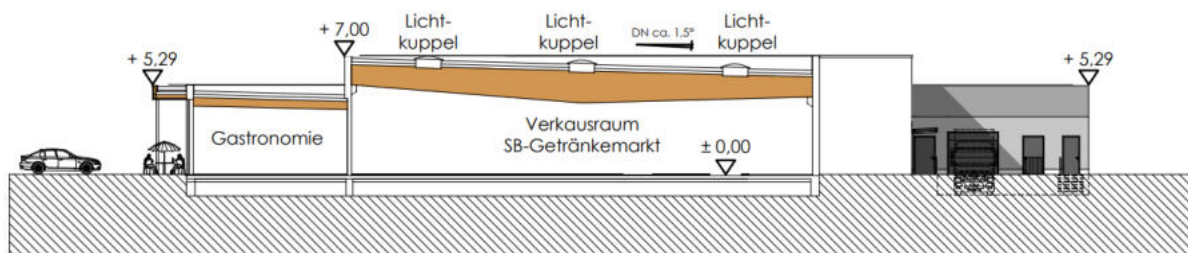


Abbildung 15: Schnitt A-A (nördliches Gebäude), Februar 2025 (unmaßstäblich)
Quelle: Erhard Soyk, Dipl. Ing. Architekt, Detmold



Abbildung 16: Ansicht West (Marktredwitzer Straße, südliches Gebäude), Februar 2025 (unmaßstäblich)

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

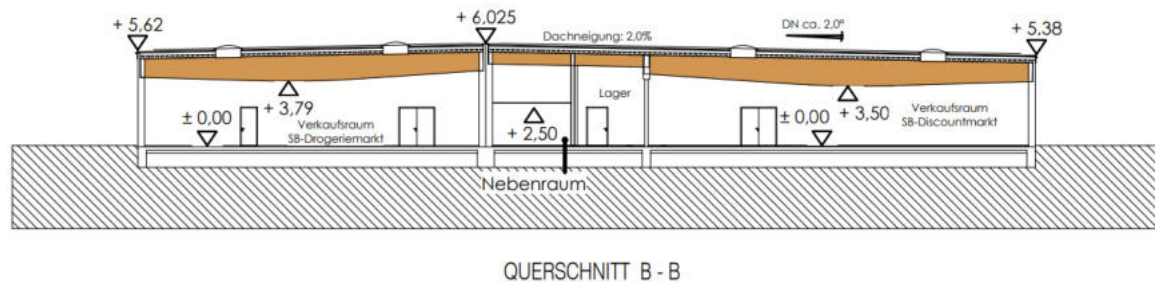


Abbildung 17: Querschnitt B-B (südliches Gebäude), Februar 2025 (unmaßstäblich)

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

4.3 Planverfahren

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

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

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

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

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

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

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

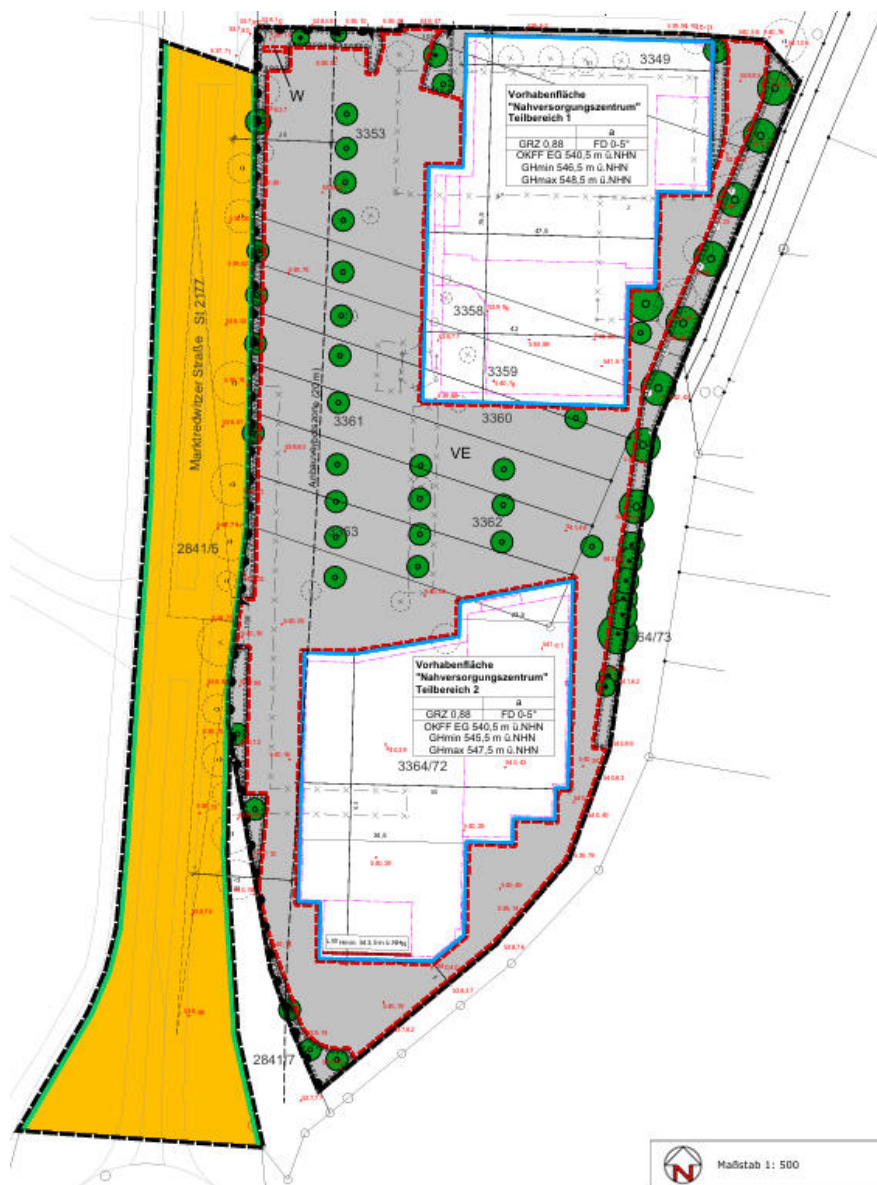


Abbildung 18: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Waldershof“ – Entwurf Februar 2026 (Plan genordet, Maßstab im Original) | Quelle: Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld

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

5.1 Art der baulichen Nutzung

a) Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans

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

Gemäß den Regelungen im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) zum Stand vom 1. Juni 2023 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (über 1.200 m² Verkaufsfläche (VKF)) im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur in zentralen Orten zulässig (vgl. Punkt 5.3). Für alle Gemeinden ist allerdings eine Abweichung dieser Regelung zulässig, wenn Betriebe eine maximale Verkaufsfläche von 1.200 m² nicht überschreiten [VKF-Getränkemarkt bis maximal 800 m²].

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

Auf der Basis der Projektplanung soll gemäß § 12 (3a) BauGB die Möglichkeit der Vorgabe der zulässigen baulichen Nutzung auf sonstige Weise in Anspruch genommen werden. Gemäß Antrag und Projektplanung der Vorhabenträgerin ist auf dieser Grundlage auf einer Vorhabenfläche das „Nahversorgungszentrum Waldershof“ mit einzelnen Märkten und den zugehörigen Parkplatz- und Fahrflächen planungsrechtlich zu verankern. Hierdurch kann bei der Umsetzung des vorgesehenen Gesamtkonzepts, bestehend aus Nutzung, Erschließung, Schallschutz und Baugestaltung, eine städtebaulich sinnvolle und verträgliche Nachnutzung des neu beplanten Gewerbestandorts bewirkt werden. Bezogen auf das Vorhaben 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, da auf der Grundlage des § 12 (3a) BauGB inklusive der ergänzenden Regelungen eines Durchführungsvertrags eine eindeutige Erfassung des Vorhabens sowie der damit verbundenen Inhalte und Abläufe erfolgen. Gemäß § 12 (3a) BauGB in Verbindung mit § 9 (2) BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dadurch ist der durch den Bebauungsplan zulässige Nutzungskatalog weiter eingeschränkt.

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

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

- ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von ca. 1.200 m²,
- ein Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von ca. 600 m²,
- eine Gastronomie mit einer maximalen Nutzfläche von ca. 180 m² sowie

Im Teilbereich 2 sind dies

- ein Discountmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² sowie
- ein Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von ca. 700 m².

Die Vorhabenfläche ergibt in den Teilbereichen 1 und 2 eine Gesamt-Verkaufsfläche von ca. 3.600 m² sowie einer Gastronomie mit ca. 180 m² Nutzfläche.

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

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

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

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

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

Die „Neuaufstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Stadt Waldershof“ (GMA, 28.11.2024; vom Stadtrat am 15.05.2025 beschlossen) und die vorhabenbezogene Auswirkungsanalyse (GMA, 17.02.2026) liegen zwischenzeitlich vor. Beide sind umfassend in den Entwurf der vorhabenbezogenen Planung des Nahversorgungszentrums eingeflossen.

Insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel ist der Trend zu möglichst langen Öffnungszeiten entstanden. Angestrebt wird aktuell eine Öffnungszeiten zwischen 7:00 Uhr und 20:00 Uhr. Dadurch es ist davon auszugehen, dass bis 22:00 Uhr keine relevanten Kunden- und

Mitarbeiterverkehre mehr entstehen. Für Verkehre zwischen 22:00 und 6:00 Uhr und damit innerhalb der Nachtstunden, müssten TA-Lärm-Werte eingehalten werden. Liefertätigkeiten sind ausschließlich während der Tagzeit (6:00 – 22:00 Uhr) vorgesehen.

Auf den Punkt 5.4 „Immissionsschutz“ wird diesbezüglich ergänzend verwiesen. Die Beschränkung der Öffnungs- und Lieferzeiten ist im Durchführungsvertrag zu regeln.

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

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

b) Einbezogene Flächen gemäß § 12 (4) BauGB

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

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

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

Zum einen betrifft dies die Ein- und Ausfahrtsituation zur Marktreidwitzer Straße, gelegen zwischen den neuen Marktgebäuden (Teilfläche des Flurstücks 2841/5). Hierbei handelt es sich um eine der beiden Ein- und Ausfahrten vor allem für Kunden- und Mitarbeiterverkehre.

Eine weitere Ein- und Ausfahrtsituation befindet sich in räumlicher Nähe des Kreuzungspunkts Klatze/Marktreidwitzer Straße.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

- Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird in Anlehnung an die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO für Gewerbe- und Industriegebiete sowie sonstige Sondergebiete mit maximal 0,8 gewählt, um bezogen auf die Grundstücksflächen das Nahversorgungszentrum in der angestrebten Großflächigkeit entwickeln zu können.

Sofern die zukünftigen Gebäudeflächen mit Dachüberständen alleine als Berechnungsgrundlage herangezogen würden, ergibt sich hierfür eine GRZ von ca. 0,37. Da eine Marktnutzung jedoch grundsätzlich nur in Zusammenhang mit zumeist vorgelagerten privaten Park- und Verkehrsflächen möglich ist, werden diese in die Berechnung voll einbezogen. Hierdurch ist in der vorliegenden Planung von einer Gesamt-GRZ von ca. 0,88 auszugehen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Grundsätzlich besteht die Grundstücksnutzung bereits und wird lediglich neu geordnet und an der Südspitze geringfügig erweitert. Durch die ausgedehnte freie Landschaft im

Osten und Laubbaumbereiche im Süden (Wiesauer Straße) ergeben sich keine städtebaulich relevanten Faktoren, die an dieser gut erschlossenen und an den Siedlungskontext angegliederten Fläche gegen eine sehr weitreichende Ausnutzung für die angestrebte Nutzung sprechen.

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

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

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

- Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** wird nicht festgesetzt, da es sich hier um eine gewerbliche Nutzung handelt. Bemessungen zur Geschossflächenzahl im üblichen Sinne sind nicht relevant.
- Eine **abweichende Bauweise** mit mehr als 50 m zulässiger Gebäudelänge wird gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Hierdurch ist die erdgeschossige Ausbildung und Kombination der im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Marktgebäude zulässig. Für den nördlichen Baukörper ergeben sich Abmessungen von bis zu ca. 75,5 m. Für den südlichen Baukörper ohne Vordach eine von bis zu ca. 63 m.
- **Baugrenzen** setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage des Gebäudes zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den sonstigen benachbarten Grundstücken. Sie leiten sich unmittelbar aus dem zugrunde liegenden Vorhaben ab und sind mit einem Meter Abstand außen um den Erdgeschossgrundriss geführt. Lediglich im Norden liegt die Baugrenze mit Rücksicht auf die Straße Klatze direkt auf den Gebäudeaußenkanten, da hier die Abstandsfläche bereits auf der öffentlichen Straßenfläche liegt. Zugleich reichen die Baugrenzen nach Westen zur Marktreidwitzer Straße nur bis zu der Anbaubeschränkungszone der Bundesstraße.
- Die **Zahl der Vollgeschosse** wird nicht festgesetzt, da die bauliche Höhe durch Festsetzungen zu minimalen und maximalen Gebäudehöhen inklusive Höhenbezug (über Normalhöhennull) bestimmt wird.
- Als maßgebliche Einflussgröße für die Bauhöhen wird die **Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFF EG)** in den Teilbereichen 1 und 2 über Normalhöhennull (NHN, Höhensystem DHHN 2016) festgelegt. Abweichungen sind zulässig, jedoch ohne Einfluss auf die festgesetzten Gebäudehöhen.

- Im Hinblick auf die Bestimmtheit des Vorhabens werden die **maximal zulässigen Gebäudehöhen (GHmax)** für Hauptbaukörper in Meter über NHN festgesetzt. Die Gebäudehöhen werden für den Teilbereich 1 und 2 differenziert, da hier eine andere Höhenentwicklung im Gelände als auch in der Planung vorliegt (Teilbereich 1: GHmax 548,5 m ü.NHN; Teilbereich 2: GHmax 547,5 m ü.NHN).
Aus selbem Grund erfolgt die Festsetzung der **minimal zulässigen Gebäudehöhen (GHmin)** für Hauptbaukörper in Meter über NHN (Teilbereich 1: GHmin 546,5 m ü.NHN; Teilbereich 2: GHmin 545,5 m ü.NHN).
Als oberer Abschluss gilt die Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit dem obersten Abschluss der Wand (Attika).
Die in der Plankarte jeweils für Teilflächen festgesetzte maximale absolute Gebäudehöhe in Meter über NHN kann durch Dachaufbauten für z. B. Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstühle um bis zu 3 m überschritten werden.

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

5.3 Verkehr und Erschließung

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

5.3a | Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist aufgrund der unmittelbaren Lage an der Marktreidwitzer 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 Marktreidwitz.

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 dem hier vorliegenden Bauleitplanverfahren wird auf der dem Vorhaben auf der Marktreidwitzer Straße gegenüberliegenden Fläche 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.

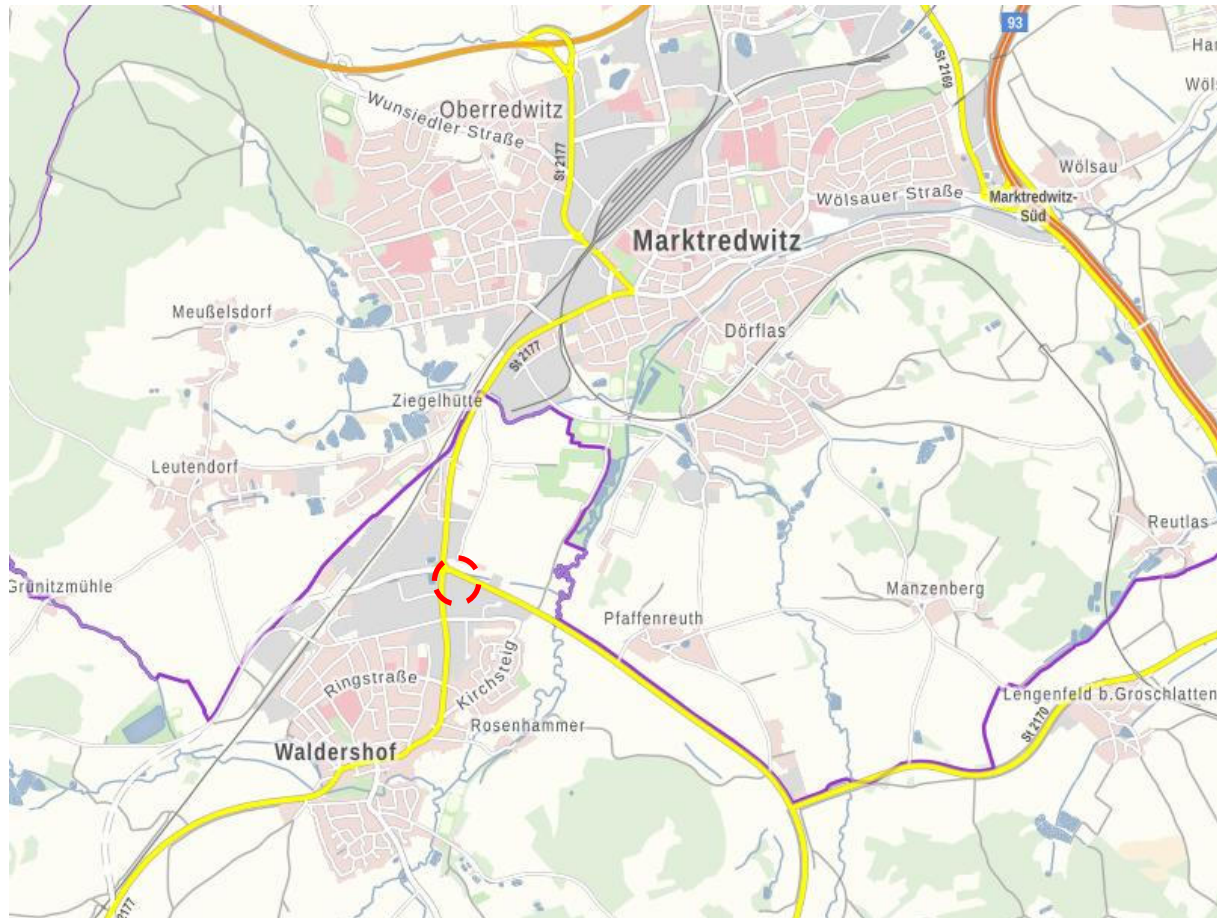


Abbildung 19: Übersichtsplan überörtliches Straßennetz

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

Im Zusammenhang mit der Platzierung eines Nahversorgungszentrums ist zu betrachten, ob Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Kreisverkehr (Rückstau), auf der Marktredwitzer 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 betrachtet². Hieraus resultiert u. a. die Aktualisierung vom 26.09.2025 (Verkehrsgutachten Punkt 9). Die Ergebnisse sind in die Vorhabenplanung eingeflossen. Sie werden nachfolgend verkürzt dargelegt. Zur Vertiefung wird auf das Gutachten verwiesen, das dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist.

Zum Entwurf wurde der nördliche Markt in seiner Längsseite parallel zur Marktredwitzer Straße gedreht. Dadurch konnte eine Ein- und Ausfahrt zur Klatze platziert werden, die im Mittel einen Abstand ca. 35 m zum äußeren Fahrbahnrand der Marktredwitzer 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.

² Verkehrsgutachten – Zu den verkehrlichen Wirkungen Neubau Nahversorgungszentrum Auf der Klatzen in Waldershof; INGEVOST, Planegg; 29.04.2025, Aktualisierung vom 26.09.2025

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

Von dem Grundstück des heutigen Autohändlers an der Marktedwitzer Straße 63 soll zukünftig keine Ausfahrt mehr in Richtung Marktedwitz 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 Marktedwitz vor. Dies alles zudem im unmittelbaren Nahbereich der Kreuzung. Durch Rechtsabbiegen und das Wenden aufgrund eines Durchfahrens des Kreises ist das Fahren in Richtung Marktedwitz zu erreichen. Die Gesamtsituation kann dadurch verkehrlich relevant verbessert werden.

In der Mittellage der Marktedwitzer Straße ist aus Richtung Marktedwitz 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 Marktedwitzer Straße bzw. gegenüberliegend zu CUBE ist keine Lichtsignalanlage vorgesehen. Dies insbesondere, um durch verlangsamte oder anhaltende bzw. stauende Verkehre keinen Rückstau 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 Lichtsignalanlage unterschiedlich große Ausfahrzeiten generieren.

Im Bereich dieser Ausfahrt der Vorhabenfläche auf die öffentliche Staatsstraße 2177 sind Sichtdreiecke einzutragen, die Bereiche kennzeichnen, die bei einer Anfahrtsicht 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 gekennzeichnet. Hierdurch soll insbesondere klargestellt werden, dass es entlang der Marktedwitzer 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die parallel zur Marktedwitzer Straße verlaufende 20 m – Anbauverbotszone nachrichtlich aufgenommen worden. Das südliche Bau-

fenster (Teilbereich 2) liegt an seiner West- bzw. Längsseite geringfügig innerhalb der Anbauverbotszone. In der Genehmigungsplanung ist hier gegebenenfalls eine Abstimmung erforderlich.

5.3b | Innere Erschließung

Kunden- und Mitarbeiterverkehre gelangen, wie unter Punkt 5.3a beschrieben, über zwei Ein- und Ausfahrten auf das Gelände des Nahversorgungszentrums. Diese liegen zentral an der Marktrechwitz Straße und östlich der Kreuzung an der Klatze. Die Fahrgassen zwischen den Märkten dienen sowohl dem Anfahren der 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.

5.3c | 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.

5.3d | Fuß- und Radwegenetz

Auf der westlichen Straßenseite der Marktrechwitz Straße (Staatsstraße (ST) 2177) verläuft ein Fuß- und Radweg, der die Ortszentren von Marktrechwitz und Waldershof verbindet.

Um eine gefahrlose Querung der Marktrechwitz 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 Marktrechwitz 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 Marktrechwitz 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.

5.3e | ÖPNV-Infrastruktur

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

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

Aufbauend auf die Ebene der Bauleitplanung wird bezüglich der ÖPNV-Infrastruktur 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 Marktredwitz 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.

5.3f | Fazit

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

5.4 Immissionsschutz

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

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

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

Im Detail wurde hierzu zum Entwurf ein schalltechnisches Gutachten erstellt und umfassend in die vorliegende Bauleitplanung eingearbeitet³. 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:

³ 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

5.4a | Mögliche Einwirkungen aus dem Umfeld auf das Gesamtgebiet

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

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

Ferner ist davon auszugehen, dass für die geplanten Nutzungen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der Marktreidwitzer Straße als bestehende Staatsstraße (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.

5.4b | 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; Backwaren: 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 20: 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 "Marktreidwitzer 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 21: Lageplan mit Darstellung der maßgeblichen Immissionsorte (IO)

Quelle: Immissionsschutztechnisches Gutachten, Hooock & 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 Markttredwitzer 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 Einzahlkenngrößen (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 die Abschirmwirkung einer Lärmschutzwand an der Lieferzone des Discountmarktes berücksichtigt. Zu errichten ist eine aktive Schallschutzwand mit einer wirkamen 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.

Aufgrund der fortfahrender Projektentwicklung hat sich die Kubatur des Gebäudes im südlichen Bereich verändert, weswegen die Lärmschutzwand im vorhabenbezogenen Bebauungsplan kleiner ausfallen kann als in der Abbildung dargestellt.

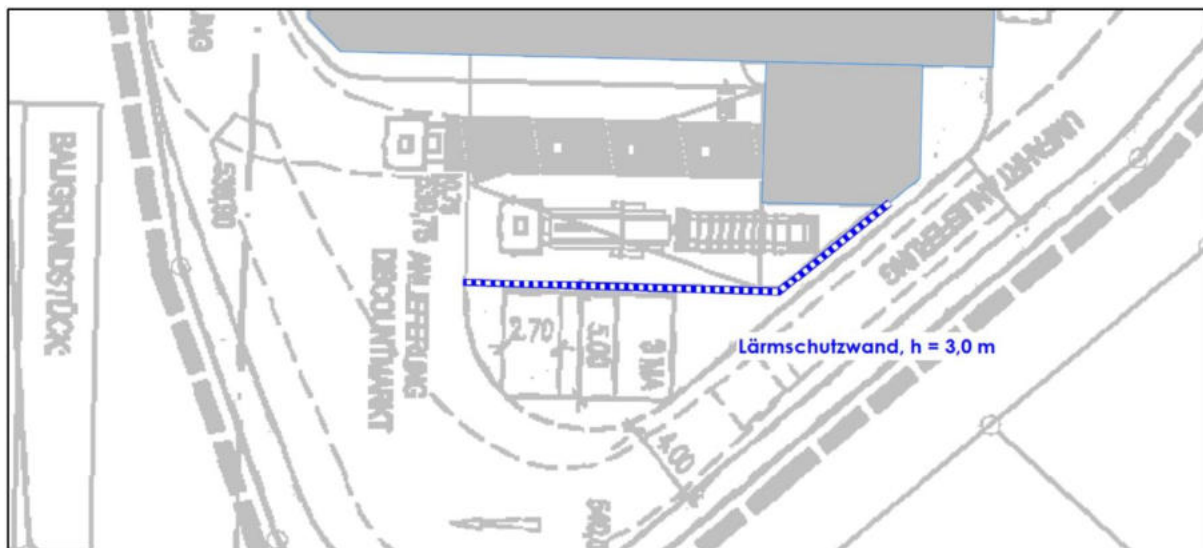


Abbildung 22: Lageplan mit Eintragung der Lärmschutzwand

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 23: 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 Gemengelagesituation, 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 Drogeriemarktes und bei Backwaren auf die Tagzeit zwischen 6:00 und 22:00 Uhr
- 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 Bebauungsplan festgesetzt. Regelungen zu den Öffnungs- und Lieferzeiten erfolgen im Durchführungsvertrag, 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 im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Waldershof“ 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 auf Bebauungsplanebene und parallel vorhabenbezogen sachgerecht behandelt und, sofern erforderlich, in konkrete Lösungen überführt werden können.

5.4c | Mögliche Auswirkungen innerhalb des Gebiets

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

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

5.4d | Sonstige Immissionen oder Emissionen

Das Vorhaben 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.

5.4e | Fazit

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

5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur

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

5.6 Freizeit, Erholung und Sport

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

5.7 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und Brandschutz

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

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

5.7a | Schmutzwasser und Niederschlagswasser

Im Rahmen der angestrebten Umsetzung des Nahversorgungszentrums ist ein Entwässerungsantrag zu stellen. Die entsprechenden Unterlagen dienen der vorliegenden Bauleitplanung als wasserwirtschaftliche Voruntersuchung (Fachbeiträge zum Bauantrag) und werden als Anlagen beigelegt^{4 5}.

Grundsätzlich wird eine Trennung von Schmutz- und Niederschlagswasser angestrebt.

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 Baugebiet abgeleitete Wasser den Kanal um etwa 17 cm anheben.

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.

Für den geplanten Edeka-Markt sind separate Fettabscheider vorzuschalten. Die Dimensionierung der Nenngröße der Abscheideranlagen erfolgt gemäß EN 1825-2 bzw. DN 4040-100.

⁴ „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 Kösse“ - ARTEK Consulting GmbH, Filderstadt, 11.12.2025

⁵ „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

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

Entwässerungskonzept Niederschlagswasser

Gemäß wasserwirtschaftlicher Voruntersuchung ist die Einleitung des Niederschlagswassers in das örtliche Kanalnetz bzw. nachgelagert in das Gewässer Köse in erforderlich. Für die Bemessung des Rückhaltevolumens wurde im Gutachten 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 die Vorhabenfläche auf maximal 196 l/s begrenzt. Das errechnete Speichervolumen beträgt ca. 154 m³.

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 m³. 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 m³.

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 kg/(ha·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.

5.7b | Trinkwasserversorgung

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

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

5.7c | Erdleitungen

Im Plangebiet des Bebauungsplans verlaufen nach heutigem Kenntnisstand im Erdreich keine Leitungen von Versorgungsträgern, die über entsprechende Leitungsrechte zu sichern sind. 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 Ver-

kehrswesen, 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.

Sofern Leitungsrechte auf der Ebene des Bebauungsplans zu sichern sind, werden entsprechende Stellungnahmen der Versorgungsträger erbeten.

5.7d | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

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

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

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

5.7e | Versorgungsflächen

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

5.7d | Brandschutz

Der abwehrende Brandschutz und der technische Hilfsdienst sind Pflichtaufgaben der Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich (Art. 83 Abs. 1 BV, Art. 1 (1) BayFwG).

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 m 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. Es ist zu klären, welche Mindestlöschwassermenge in l/min für welchen Zeitraum unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405 zur Verfügung zu stellen ist. Auch, inwiefern diese aus dem Trinkwassernetz oder unabhängig davon erfolgt. In diesem Zusammenhang ebenfalls, wie es sich mit Abständen zwischen Hydranten verhält (DVGW-Arbeitsblatt W 331).

Die Bereitstellung einer Löschwassermenge von 98 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.

5.8 Sonstige Festsetzungen

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

5.9 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

Zur Sicherung der Planungsziele werden gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit Artikel 81 (2) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einige grundlegende örtliche Bauvorschriften in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Inhalte nach § 9 (1) BauGB mit Blick auf die oben genannten Planungsziele um Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden, der Dachlandschaft und der von Werbeanlagen. Die Regelungen sollen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sowie mit Blick auf das geplante Vorhaben und die Örtlichkeit sinnvoll, verhältnismäßig ausgestaltet werden und die Gestaltungsfreiheit der Marktbetreiber nicht übermäßig einengen. Zu den nachfolgenden Punkten sollen soweit städtebaulich erforderlich Regelungen getroffen werden.

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

5.9a | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- Fassadengestaltung
Die Fassadengestaltung ist im Grundsatz dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Sofern aus Sicht der Stadt Waldershof vertiefende Regelungen für erforderlich gehalten werden, erfolgen diese im Durchführungsvertrag.
- Dachgestaltung
Das festgesetzte Flachdach mit einer Dachneigung von 0 - 5° entspricht der Vorhabenplanung. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen / PV-Module sind als ökologisch sinnvolle Elemente ausdrücklich zulässig.
- Solaranlagen / PV-Module
Für alle Dachflächen gilt:
Solaranlagen / PV-Module, deren maximale Aufstellhöhe an deren Oberkante 0,5 m überschreitet, sind mindestens 1,5 m von der Gebäudeaußenkante nach innen versetzt aufzustellen. Aufgestellte Anlagen, deren Oberkante höher als 1,5 m ist, sind unzulässig. Zielsetzung aus stadtgestalterischer Sicht ist, hierdurch im Umfeld die Einsehbarkeit entsprechender technischer Anlagen aus Erdgeschossbereichen zu mindern.
Ergänzend wird allgemein für kollektorfähige Flächen auf Punkt 6.6 „Klimaschutz und Klimaanpassung“ verwiesen.

5.9b | Werbeanlagen

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

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

- Grundsätzlich gilt, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung sind unzulässig.
Dies dient dazu, den Umfang von Werbeanlagen zu reduzieren.
- Im Hinblick auf den Anbringungsort an Gebäuden sind Werbeanlagen nur bis zur Oberkante Außenwand und hier nur direkt auf der Außenwand, d. h. nicht auskragend zulässig.
Dadurch soll die optische Vorrangstellung des Gebäudes gegenüber den angebrachten Werbeanlagen unterstützt werden.
Wie im Vorhaben- und Erschließungsplan kenntlich gemacht, sind Werbeanlagen am Gebäude zur Parkplatzfläche und zur Marktredwitzer Straße vorgesehen.
- Als freistehende Werbeanlage ist im Einfahrtsbereich „An der Klatze“ ein freistehender Pylon vorgesehen. Die Errichtung ist ausschließlich auf die hierfür festgesetzte Fläche beschränkt. Durch die Begrenzung soll der Blick auf die Gebäude gewährleistet bleiben

und die Eingrünungsstreifen in den Straßenrandbereichen von einer baulichen Inanspruchnahme so weitreichend wie möglich freigehalten werden. Grundsätzlich sind Belange der Verkehrssicherung zu berücksichtigen (z. B. keine Sichtbeeinträchtigung im Ein- bzw. Ausfahrtsbereich).

- Bei der Farbwahl und Beleuchtung der Werbeanlagen ist die Verwendung von grellen Farbtönen, Leucht-, Reflex- und Signalfarben unzulässig. Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem Licht sowie Werbeanlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind ebenfalls unzulässig.

Werbeanlagen mit Farbwahl und Beleuchtung können das Ortsbild beeinträchtigen. Darüber hinaus besteht die Gefährdung, dass Verkehrsteilnehmer durch auffällige, sich ändernde Werbung abgelenkt werden. Beleuchtungsanlagen müssen so erstellt werden, dass der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße nicht geblendet werden. Aus diesem Grund werden insbesondere „grelle“ Farben, die eine deutlich negative Signalwirkung entfalten können und mit denen typischerweise Verkehrsschilder und Lichtsignalanlagen im Straßenverkehr assoziiert werden, ausgeschlossen. Bei grellen Farben handelt es sich um Farben, die zur Umgebung einen bedeutsamen Farbkontrast und dabei zudem einen fassadenuntypischen Farbton aufweisen. Dabei muss es sich nicht zwingend um eine Leucht-, Reflex- und Signalfarbe handeln, die als auffällige Farbe eine Signalwirkung besitzt und häufig speziell als Warnsignal dient.

Ebenso sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht bzw. Werbeanlagen ähnlicher Bauart und Wirkung ausgeschlossen. Hierzu zählen u.a. Blinklichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Gegenlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen sowie angestahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe und -intensität wechselt.

- Sonstige Werbeanlagen sind zunächst grundsätzlich unzulässig und bedürfen einer Abstimmung und entsprechender Regelungen mit der Stadt Waldershof.

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

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

5.9c | Ausdrückliche Hinweise zu örtlichen Bauvorschriften

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

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

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

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 des Bebauungsplans als Teil II erarbeitet und beigefügt; zur Vertiefung wird darauf verwiesen.

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

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

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

Schutzgut	Erheblichkeit
Fläche	Geringe Erheblichkeit
Wasser	Geringe Erheblichkeit
Boden	Geringe Erheblichkeit
Klima/Luft	Mittlere Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt	Mittlere Erheblichkeit
Mensch	Geringe Erheblichkeit
Landschaft	Nicht betroffen
Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen

Das Vorhaben wird auf einer bereits befestigten Fläche umgesetzt. Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben sich daher im Zusammenhang mit der neuen Nutzung der Fläche und der damit verbundenen baulichen Neuordnung. Im Zuge dieser Neuordnung sind 23 Bäume mit junger Altersprägung und 6 Bäume mittlerer Altersausprägung zu entfernen. Spalten und Rindenabplatzungen in den Bäumen sind potenzielle Quartiere für Fledermaus- und Vogelarten, die bei einer Rodung vollständig verloren gehen. Die Bäume, die von dem Vorhaben nicht betroffen sind, werden mit ihrem Wurzelraum zum Erhalt festgesetzt und zum Schutz während der Bauzeit durch Baumschutzmaßnahmen (z. B. Bretter- und Bauzäune) abgesichert und sichtbar gekennzeichnet. Baumfällungen sind nur in der Zeit vom 1.10 bis 28.2 eines jeden Jahres zulässig (außerhalb der Brutzeit von Vogelarten und außerhalb der Reproduktionszeit von Fledermausarten). Reptilien, hierbei vor allem die Zauneidechse, konnten nicht beobachtet und somit auch nicht kartiert werden.

Für die Beleuchtung werden Regelungen und technische Vorgaben festgelegt, die neben der Einschränkung der sogenannten Lichtverschmutzung auch dem Artenschutz Rechnung tragen. Des Weiteren werden Regelungen bezüglich der Glasflächen an den Gebäudefassaden getroffen, um den Vogelschlag an Fassaden zu vermeiden.

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 Fläche, Wasser, Boden, Mensch sind als gering beurteilt. Zum Schutz vor Lärmemissionen werden die Öffnungs- und Lieferzeiten nahe vollständig auf die Tagzeit begrenzt, im Süden des Plangebiets wird zudem eine Lärmschutzwand vorgesehen. Die Einhaltung der getroffenen Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Festsetzungen, Durchführungsvertrag) werden als ausreichend erachtet. Ähnlich bei den Schutzgütern Landschaft, sowie Kultur- und Sachgüter. Bei Einhaltung werden die Schutzgüter als nicht betroffen beurteilt.

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

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

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

Direkt an der Marktredwitzer Straße (St2177) liegend, ist das Vorhaben gut einsehbar. Im Osten schließt sich unmittelbar eine bewirtschaftete Ackerfläche an. Die Vorhabenfläche wird im Randbereich durch die Ansaat und Entwicklung von Gras- und Krautsäumen eingefasst. Ergänzt werden diese durch anzupflanzende Einzelbäume sowie im Westen durch eine ca. 80 cm hohe Blendschutzbepflanzung. Im Süden und Westen sollen die Pflanzungen neben den ökologischen und stadtgestalterischen Aspekten zudem gegenüber den öffent-

lichen Fahrbahnen eine Abschirmung der Fahrzeugscheinwerfer der auf dem Parkplatz verkehrenden Fahrzeuge bewirken. Daher ist eine lückenlose Pflanzung und deren dauerhafter Erhalt zwingend.

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

Bis auf eine untergeordnete Fläche in der Südspitze sind die zukünftigen Vorhabenflächen bereits aufgrund der bisherigen Nutzung versiegelt und damit dem Naturhaushalt entzogen. Dadurch liegen Eingriffe in Natur und Landschaft nicht in relevanter Größe vor. Ebenso sind für einen artenschutzrechtlichen Ausgleich erforderliche Maßnahmen nur in einem geringen Maße erforderlich.

Im Grundsatz wird hier lediglich eine bereits entwickelte und langjährig genutzte Fläche planungsrechtlich neu geordnet. Vorhandene Einzelbäume (zumeist junger Ausprägung) gehen nicht verloren oder werden im Plangebiet durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen. Schutzgebiete im Sinne des Landschafts- oder Naturschutzes sind nicht betroffen. Als wesentlichste mit dem Projekt verbundene Eingriffe sind die in der Südspitze geringfügig neu vorgesehenen Bodenversiegelungen und die Rodungen von Einzelbäumen.

Im Umweltbericht wurden die bestehenden Bäume im Rahmen der Bestandsaufnahme kartiert und einer Sichtbewertung unterzogen. Innerhalb des Geltungsbereichs sind im Zuge der Baumaßnahme 23 Bäume mit junger Altersprägung und 6 Bäume mittlerer Altersprägung zu entfernen. Als erforderliche Maßnahme zur Umsetzung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind hierzu Baumpflanzungen im Bebauungsplan festgesetzt. Insgesamt sind 9 Bäume I. Ordnung und 32 Bäume II. Ordnung (Insgesamt: 41 Bäume) anzupflanzen. Als Baumart sind standortgerechte Arten (mittelalt) zu wählen. Um einen gesunden Anwuchs sicherzustellen ist es sinnvoll, im 1. Jahr nach der Pflanzung eine Anwuchskontrolle durchzuführen. Zusätzlich ist die Jungbaumpflege durch den Vorhabens-träger abzusichern, d. h. es ist eine gesunde Entwicklung (durchgängiger Leittrieb, Kronenaufbau) des Baumes sicherzustellen. Eine weitere Kontrolle erfolgt im 5. Jahr nach Pflanzung. Sollte ein Nichtanwachsen der Bäume festgestellt werden, so ist eine Ersatzpflanzung erforderlich.

Vereinzelt werden Bäume entlang der Straße „An der Klatze“ sowie im Osten im Übergang zur freien Landschaft mit ihrem Wurzelraum zum Erhalt festgesetzt. Die zu erhaltenden Bäume sind während der Bauzeit durch Baumschutzmaßnahmen (z. B. Bretter- und Bauzäune) abzusichern. Durch die Erhaltung von Bäumen und Hecken bleibt die Einbindung der Baukörper in die Landschaft gewahrt.

Überlagernd ist entlang der Marktreidwitzer Straße stirnseitig der angrenzenden Stellplätze eine lückenlose Blendschutzbepflanzung herzustellen und dauerhaft in einer Höhe von ca. 80 cm zu erhalten. Durch die Maßnahme werden Blendwirkungen der Fahrzeuge auf der Parkplatzafläche des Vorhabens auf die Marktreidwitzer Straße verhindert, ohne die Einsehbarkeit der Märkte einzuschränken. Bei der Ein- oder Ausfahrt aus dem Plangebiet sind

relevante Blendwirkungen durch Fahrzeugbewegungen für Wohnnutzungen nicht erkennbar. Gegenüber der zentralen Ausfahrt an der Marktreidwitzer Straße liegt die Ein- und Ausfahrt eines großen Gewerbebetriebs. In dem Bereich kann von einer Bepflanzung abgesehen werden.

6.3 Artenschutz

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

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

Somit können sich potenzielle Betroffenheiten primär aus einem baubedingten Tötungs- und Verletzungsrisiko sowie aus dem dauerhaften Verlust von Lebensräumen ergeben. Daneben sind auch bau- oder betriebsbedingte Störungen (z. B. Lärm, Licht) denkbar. Sofern erforderlich, sind ferner die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 (7) BNatSchG zu prüfen.

Bezogen auf das vorliegende Projekt wurde daher von der Tractebel GmbH 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.

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

- 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.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen der nach einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Vermeidungsmaßnahme: Für in oder unter Gehölzen brütende Vogelarten und baumwohnenden Fledermausarten:
Durchführung von erforderlichen Baumfällungs- und Beräumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes oder Baustelleneinrichtungen außerhalb der Brutzeit von Vogelarten und außerhalb der Reproduktionszeit von Fledermausarten. Fällungen von Gehölzen sind nach § 39 (5) BNatSchG nur vom 1.10. bis 28.2. zulässig.
- Vermeidungsmaßnahme: Für Fledermäuse- und Vogelarten:
Die Beleuchtung der Baustellenflächen und des künftigen Gewerbegebiets ist auf ein Minimum zu reduzieren (zeitlich, räumlich), Gehölzbestände sind nicht direkt anzustrahlen, Leuchtmittel sind artgerecht (insektenfreundlich Lichtfarbe ca. 2.700 bis maximal 3.000 Kelvin) auszuwählen. Blendende Fassadeneffekte werden vermieden. Zur weiteren Reduzierung der Lichtverschmutzung wird empfohlen, die Werbeanlagen ab 23:00 Uhr auszuschalten.
Dies trägt zum Schutz von Insekten, zur Verringerung des Energieverbrauchs sowie zur Wahrung des nächtlichen Landschafts- und Ortsbildes bei.
Zur allgemeinen Information sind auf der Plankarte zur Beleuchtung Hinweise aufgeführt.
- Vermeidungsmaßnahme: Zur Verringerung tödlicher Kollisionen von Fledermäusen und Vögeln an Glasflächen:
Die Glasfläche an den Gebäudefassaden ist gering zu halten, es sind Glasscheiben unter möglichst ca. 50 cm Breite zu nutzen und bei größeren Glasscheiben Markierungen (Punkt oder Streifenmuster), mattiertes Glas, Drahtglas oder vergleichbar wirksame Maßnahmen anzuwenden.
- Vermeidungsmaßnahme: Schutzmaßnahme für Bestandsgehölze:
Die Gehölze im Bereich der Baumaßnahme sind durch Schutzmaßnahmen (z.B. Wurzelvorhang, Abzäunung durch Bretterzaun, Abzäunung und / oder Kenntlichmachung durch Warnband) entsprechend RAS-LP 4 sowie die DIN 18.920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) bereits deutlich vor Beginn der Bau- maßnahme abzuzäunen und zu schützen. Der ordnungsgemäße Gehölzschutz ist bei der Ausführung zu überwachen und zu dokumentieren. Hierzu sind zur Bauanlaufberatung bzw. mit Baufortschritt die zu schützende Gehölze detailliert festzulegen, zu kennzeichnen und nachweislich zu schützen. Der Wurzelraum von Gehölzen darf nicht befahren und nicht zur Lagerung genutzt werden.

Im Planungsgebiet sind CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung kontinuierlicher ökologischer Funktionalität, i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) für Fledermäuse notwendig, da Habitate von Fledermausarten überbaut werden und dauerhaft verloren gehen.

- CEF 1: Für spaltbewohnende und baumhöhlenbewohnende Fledermausarten:
Der Verlust von 3 Rindentaschen bzw. Spaltenquartiere ist im Verhältnis 1:1 durch die Installation von 3 Spaltennistkästen für spaltenbewohnende Fledermausarten auszugleichen. Der Verlust von 1 Baumhöhle wird durch die Anbringung von 3 Höhlenkästen für baumhöhlenbewohnende Fledermausarten im Verhältnis 3:1 kompensiert.

Bei Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen ist davon auszugehen, dass durch das Planungsvorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes der saP-relevanten Vogelarten erfolgt, da die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Bei der Planung wurden unter Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes alle Möglichkeiten der Vermeidung und Minderung berücksichtigt.

Die vorgenannten projektspezifischen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind, sofern sinnvoll und erforderlich gegebenenfalls mit weiteren Vertiefungen, im Durchführungsvertrag zu verankern (z. B. im Hinblick auf Bewirtschaftungsvereinbarungen). Zur weiteren Vertiefung wird auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) und den Umweltbericht verwiesen, die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage bzw. als Teil II beigelegt sind.

6.4 Geländeprofil und Boden

6.4a | Bodennutzung

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

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

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

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

Zur Begrenzung der Beeinträchtigung natürlicher Böden, im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen, ist zudem auf eine Beschränkung der begleitenden Bautätigkeitsmaßnahmen (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) hinzuwirken.

Grundsätzlich sind die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten) einzuhalten.

6.4b | Geländeprofil, Erdbewegungen und Grundwasserschutz

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

In Bezug auf den vorsorgenden Bodenschutz sind folgende Hinweise grundsätzlich zu berücksichtigen:

- Bei Aufschüttungen und Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.
- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder vorgesehen sind, nicht befahren werden. Erhalt des natürlichen Bodenaufbaus dort, wo keine Eingriffe in den Boden stattfinden.
- Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.
- Der belebte Oberboden und kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen.
- Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.
- Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet durch Umlagerung und Wiederverwendung wiedereingesetzt werden.

6.5 Gewässer- und Hochwasserschutz

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

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

Im Plangebiet und in der Umgebung befinden sich keine Überschwemmungsgebiete.

Hinsichtlich der Kapazitäten für die Rückhaltung und Aufnahme von Niederschlagswasser durch das bestehende Kanalnetz werden keine Probleme erwartet, da die Abwassermengen gegenüber der heutigen Nutzung im Grundsatz nicht zunehmen werden. Bei den vorhan-

denen Kanälen in den Straßen Klatze und Marktreidwitzer Straße handelt es sich um Mischwasserkanäle. Nach vorliegenden Einschätzungen der Stadt wird daher auch zukünftig keine Rückhaltung oder Drosselung für das Niederschlagswasser erforderlich.

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

6.6 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

Das allgemeine Gebot der Innenentwicklung formuliert das Ziel, durch Stadtumbau, Revitalisierung von Brachen oder Schließung von Baulücken eine Inanspruchnahme von bisher 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 Neuaufstellung ist zudem anzumerken, dass aufgrund der bereits heutigen Versiegelung davon auszugehen ist, dass sich durch die vorliegende Planung die klimatische Situation nicht wesentlich ändern wird. In Richtung Osten besteht zudem ein direkter Übergang in die freie Landschaft.

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

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

- Aufgrund der Lage des Plangebiets im Stadtzentrum erfolgt eine Anbindung an das vorhandene, öffentliche Straßennetz sowie eine Anbindung an örtliche Einrichtungen der technischen Infrastruktur.
- Durch die Überplanung des bestehenden Gewerbestandorts kann im Grundsatz eine 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).
- Die Beachtung ökologischer Aspekte, wie Rückhaltung unbelasteten Regenwassers, Verwendung versickerungsfähiger Materialien, Dach-/ Fassadenbegrünung, hochwertige Anlage von Freiflächen etc., werden ausdrücklich empfohlen.
- Im Hinblick auf die Möglichkeiten, die durch großflächige (Flach-)Dächer gegeben sind, sind hier grundsätzlich bei kollektorfähigen Flächen die technischen und statischen Voraussetzungen für Solarnutzungen zu schaffen. Dies auch für den Fall, dass Energiegewinne aus dieser solaren, regenerativen Energiequelle aktuell nicht oder nur teilweise genutzt werden sollen.

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

In der Gesamtbetrachtung werden Klimaschutz und Klimaanpassung angemessen berücksichtigt.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

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

7.2 Flächenbilanz

Vorhabenfläche	ca.	16.375 m²
davon		
Gebäude im Norden (ohne Anlieferungsrampen und Dachüberstände)	ca.	2.970 m ²
Gebäude im Süden (ohne Anlieferungsrampen und Dachüberstände)	ca.	2.662 m ²
Zufahrten, Aufstellflächen für LKW, PKW-Parkplätze, Flächen für Einkaufswagen und sonstige versiegelte Flächen	ca.	8.674 m ²
Unversiegelte Flächen	ca.	2.069 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	5.044 m²
Plangebiet gesamt	ca.	21.419 m²

7.3 Finanzielle Auswirkungen

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

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

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

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

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

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

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

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

8.1 Verfahrensablauf

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

Der Stadtrat der Stadt Waldershof hat in seiner Sitzung am 25. Juli 2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Waldershof“ beschlossen und den Vorentwurf gebilligt. Die Verwaltung wurde beauftragt, für das vorgenannte Bauleitplanverfahren die frühzeitige Beteiligung durchzuführen. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß den § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 / 2 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurden vom 01.08.2024 bis einschließlich 13.09.2024 durchgeführt.

Angestrebter weiterer Verlauf:

Es ist vorgesehen, 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.

8.2 Planentscheidung

Durch die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Waldershof“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebauliche Neuordnung eines bestehenden Gewerbestandorts geschaffen. Gegenstand ist die Überplanung einer bisherigen Gewerbegebietsfläche zu einer Vorhabenfläche - Nahversorgungszentrum, auf der unterschiedliche Marktplächen mit zugehörigen Werten für maximale Verkaufsflächen und Nutzflächen festgesetzt sind. Für einen Lebensmittelmarkt, einen Getränkemarkt, einen SB-Drogeriemarkt und einen Discountmarkt liegt eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 3.600 m² sowie für eine Gastronomie eine Gesamtnutzfläche von ca. 180 m² vor.

Um das zukünftige Nahversorgungszentrum insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächen, der Gestaltung sowie der Lärmauswirkungen verträglich in die Örtlichkeit einbinden zu können, wird gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Dementsprechend werden ein Vorhaben- und Erschließungsplan sowie ein Durchführungsvertrag Bestandteil der Planung.

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

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

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

Durch die parallele 14. Änderung des Flächennutzungsplans wird die vorliegende Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen sein.

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

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

Waldershof, den

Margit Bayer

(Bürgermeisterin)

In fachlicher Begleitung der Stadt Waldershof erstellt durch:

Enderweit+Partner GmbH 

Mühlenstraße 31 | D-33607 Bielefeld

Fon: 0521.96662-0 | Fax: 0521.96662-22

E-Mail: stadtplanung@enderweit.de

Dipl.-Ing. Werner von Beeren

Architekt/Stadtplaner AKNW

B.A. Lukas Ebert

Stadtplanung