



Stadt Waldershof



BEKANNTMACHUNG

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Waldershof“ mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplans (Parallelverfahren) ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH §§ 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB

Der Stadtrat der Stadt Waldershof hat in seiner Sitzung am 25. Juli 2024 das Bebauungsplanaufstellungsverfahren „Nahversorgungszentrum Waldershof“ und am 14. November 2024 die 14. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

In der Zeit vom 1. August bis 13. September 2024 fand hierzu die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Die Träger öffentlicher Belange, Behörden und Fachstellen wurden in der Zeit vom 1. August bis 13. September 2024 beteiligt. Mit den hierzu eingegangenen Anregungen hat sich der Stadtrat in der Sitzung am 26. Februar 2026 befasst und unter Berücksichtigung dieser Stellungnahmen den Bebauungsplan-Entwurf gebilligt und die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der geplante Geltungsbereich für den Bebauungsplan sowie Änderungsbereich für den Flächennutzungsplan ist wie folgt umgrenzt und umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Waldershof.

Gemarkung	FISNr.
Waldershof	3349
Waldershof	3353
Waldershof	3358
Waldershof	3359
Waldershof	3360
Waldershof	3361
Waldershof	3362
Waldershof	3363
Waldershof	3364/72
Waldershof	3364/70

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der nachfolgenden Skizze.



Az. 6102.001.006.006

Es ist vorgesehen, das Gebiet als „Sondergebiet Einzelhandel“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung festzusetzen.

Der vom Stadtrat in seiner Sitzung am 26. Februar 2026 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Waldershof“ und der 14. Änderung des Flächennutzungsplans, bestehend aus Planzeichnung, Textteil mit Begründung und Umweltbericht mit Anlagen, Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SAP), Vorhaben- und Erschließungsplan, Immissionsschutztechnisches Gutachten, Verkehrsgutachten, Erläuterungsbericht zur Entwässerung mit Anlagen, Baugrunduntersuchung, Auswirkungsanalyse sowie die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

vom 18. März 2026 bis einschließlich 24. April 2026

im Internet veröffentlicht und sind auf der Homepage der Stadt

<https://www.waldershof.de> unter der Rubrik Rathaus/Bauen/Aktuelle Bauleitplanung

bzw. der Adresse <https://www.waldershof.de/bauen/>

und im Geoportal Bayern <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal> – Stadtname Waldershof – Aktuelle Bauleitplanung

einsehbar.

Umweltrelevante Informationen

Die nachfolgend aufgeführten Arten umweltrelevanter Informationen sind zu den oben genannten Bauleitplanverfahren verfügbar.

Umweltrelevante Informationen sind in die Umweltberichte sowie in die Begründungen zu beiden Bauleitplänen eingeflossen und dort ebenfalls behandelt. Der Umweltbericht zur 14. FNP-Änderung hat den Stand vom 21.11.2025, der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan den vom 13.10.2025. Die Begründungen zu beiden Bauleitplänen sind datiert auf den 18.02.2026.

Schutzgut	Verfügbar	Nicht verfügbar	Nicht betroffen	Informationen
Fläche	x			Quellen: • BayernAtlas – Basiskarten und Luftbilder (Bayerische Vermessungsverwaltung) _ [Lagepläne, Luftbilder] • Objektplanung Erhard Soyk [Flächenberechnungen] • Amt für ländliche Entwicklung Oberpfalz vom 09.08.2024 _ [kein Verfahren ländlicher Entwicklung] • Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Tirschenreuth-Weiden i.d.OPf vom 03.09.2024 _ [keine Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen auf zusätzlichen wertvollen

Schutzgut	Verfügbar	Nicht verfügbar	Nicht betroffen	Informationen
				landwirtschaftlich genutzten Flächen; keine Waldflächen oder forstliche Belange betroffen] • BUND, Naturschutz in Bayern e.V vom 11.09.2024 _ [Verkaufs- und Parkplatzflächen ⇔ Grünflächen] • Landesverband für Vogel- und Naturschutz in Bayern e.V. vom 10.09.2024 (LBV) _ [zwei Parkebenen, PV-Module] • Landratsamt Tirschenreuth, Sachgebiet 210 Bauverwaltung vom 18.09.2024 _ [Grundflächenzahl] • Landratsamt Tirschenreuth, Untere Naturschutzbehörde vom 20.09.2024 _ [Nachnutzung der Konversionsfläche, Eingriffsminderung, Eingriffsregelung] • projektbezogene Umweltberichte und Begründungen Projektbezug: • Das Plangebiet umfasst ca. 1,64 ha, wovon bereits ein großer Teil versiegelt oder befestigt ist (ehemalige Gewerbefläche eines Autohändlers). • Durch das Vorhaben kommt es zu einer Neuversiegelung von ca. 6.167 m², überwiegend auf bereits befestigten Schotterflächen. • Zusätzliche Baustellenflächen sind nicht erforderlich, da vorhandene Flächen genutzt werden können. Bewertung: geringe Erheblichkeit.
Wasser	x			Quellen: • UmweltAtlas Bayern – Gewässerbewirtschaftung / Naturgefahren; Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU); Wetterdienst.de; Kaltluft/Frischluf: Schutzgut karte Klima/Luft 1:500.000 _

Schutzgut	Verfügbar	Nicht verfügbar	Nicht betroffen	Informationen
				[Gewässer- und Schutzgebietskarten, Informationen zu wassersensiblen Bereichen] - Wasserwirtschaftsamt Weiden vom 13.09.2024 _ [kein Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet, Abwasserentsorgung, Starkregen, Altlasten] - Zweckverband zur Wasserversorgung-Oberes Fichtelnaabtal vom 08.08.2024 _ [Wasserversorgung] Projektbezug: - Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer, und es liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. - Durch zusätzliche Versiegelung wird die Versickerung von Niederschlagswasser reduziert. - Potenzielle Risiken bestehen durch Schadstoffeinträge aus dem Verkehr. - projektbezogene Umweltberichte und Begründungen Bewertung: geringe Erheblichkeit.
Boden	x			Quellen: - UmweltAtlas Bayern – Bodenübersichtskarte, Bodenfunktionen; Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern 1:25.000; BayernAtlas: Geologie/Boden – Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern 1:25.000; Landesamt für Umwelt (LfU); Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung) _ [Bodenkundliche Karten und Geologische Karten] - Wasserwirtschaftsamt Weiden vom 13.09.2024 _ [Bodenschutz] - projektbezogene Umweltberichte und Begründungen Projektbezug:

Schutzgut	Verfügbar	Nicht verfügbar	Nicht betroffen	Informationen
				• Der Boden ist größtenteils bereits anthropogen überprägt und befestigt. • Baubedingt kommt es zu Abgrabungen und Auffüllungen sowie zu weiterer Versiegelung. • Die zusätzliche Versiegelung betrifft überwiegend bereits befestigte Flächen. Bewertung: geringe Erheblichkeit.
Klima / Luft	x			Quellen: • Schutzkarte Klima/Luft 1:500.000 (LfU); Wetterdienst.de – Klimadaten Waldershof (Station Wunsiedl-Schönbrunn) _ [Klimakarten und Klimadaten] • Landratsamt Tirschenreuth, Untere Naturschutzbehörde vom 20.09.2024 _ [Beschattung der Parkplatzflächen, Minderung versiegelter Flächen, Dach- und Fassadenbegrünungen] • Kartierungen vor Ort _ [Erfassung vorkommender Arten] • projektbezogene Umweltberichte und Begründungen Projektbezug: • Aufgrund der vorhandenen Versiegelung besitzt das Gebiet keine bedeutende Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet. • Während der Bauzeit entstehen temporäre Staub- und Abgasemissionen. • Betriebsbedingt treten Verkehrs- und Lieferlärm sowie Lichtemissionen auf. Bewertung: mittlere Erheblichkeit.
Tiere, Pflanzen / biologische Vielfalt	x			Quellen: • Kartierung Tractebel Hydroprojekt GmbH; FIN-Web (LfU); Biotpowertliste zur BaykompV _ [Artenschutzkartierung,

Schutzgut	Verfügbar	Nicht verfügbar	Nicht betroffen	Informationen
				Biotoptypenkartierung, Biotopwertliste] • BUND, Naturschutz in Bayern e.V vom 11.09.2024 _ [Eichenreihe, dichter Hecken- und Baumbestand, Außenbeleuchtung / beleuchtete Werbeanlagen (Artenschutz)] • Landesverband für Vogel- und Naturschutz in Bayern e.V. vom 10.09.2024 (LBV) _ [Baum-/Gehölzbestand, Beleuchtung] • FIN-WEB, Landesamt für Umwelt (LfU) _ [Schutzgebiete, geschützte und sonstige Biotope] • Landratsamt Tirschenreuth, Sachgebiet 210 Bauverwaltung vom 18.09.2024 _ [Werbeanlagen, Eingrünungsmaßnahmen] • Landratsamt Tirschenreuth, Untere Naturschutzbehörde vom 20.09.2024 _ [artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Beleuchtung] • projektbezogene Umweltberichte und Begründungen Projektbezug: • Im Gebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope, es liegt jedoch im Naturpark Steinwald. • Es müssen 6 mittelalte und 23 junge Bäume gefällt werden. • Dabei gehen potenzielle Quartiere für Fledermäuse und Vögel (Spalten, Rindenbereiche, Baumhöhle) verloren. • Ersatzmaßnahmen (Nist- und Fledermauskästen, Baumpflanzungen) sind vorgesehen. • projektbezogene Umweltberichte und Begründungen Bewertung: mittlere Erheblichkeit
Mensch	x			Quellen:

Schutzgut	Verfügbar	Nicht verfügbar	Nicht betroffen	Informationen
				• Hook & Partner Sachverständige PartG mbB DIN 18005-1 _ [Schalltechnisches Gutachten] • BayernAtlas (Rad- und Wanderwege) _ [Erholungsinfrastruktur] • Landratsamt Tirschenreuth, Sachgebiet 210 Bauverwaltung vom 18.09.2024 _ [Verkehrs- und Lärmbelastung] • schalltechnisches Gutachten _ [Immissionsschutz] • projektbezogene Umweltberichte und Begründungen Projektbezug: • Hauptbelastungen entstehen durch Liefer- und Kundenverkehr (Lärm). • Maßnahmen: - Begrenzte Öffnungs- und Lieferzeiten - Lärmschutzwand im Bereich der Anlieferung • Vorbelastung durch bestehende Gewerbenutzung und Straßenverkehr • projektbezogene Umweltberichte und Begründungen Bewertung: geringe Erheblichkeit.
Landschaft	x			Quellen: • Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern – Landschaftsbild und Erholung (Planungsbüro Dipl.- Ing. P. Blum / LfU); BayernAtlas _ [Karten zum Landschaftsbild und zur Erholung] • projektbezogene Umweltberichte und Begründungen Projektbezug: • Das Gebiet liegt im Gewerbegebiet und ist bereits stark vorgeprägt. • Hecken und Baumreihen

Schutzgut	Verfügbar	Nicht verfügbar	Nicht betroffen	Informationen
				bleiben weitgehend erhalten und sorgen für eine Eingrünung. Bewertung: keine bzw. sehr geringe Beeinträchtigung.
Kultur- und Sachgüter	x			Quellen: - BayernAtlas – Denkmaldaten (Bayerische Vermessungsverwaltung / Denkmalschutzbehörden) – [Denkmaldaten und Denkmalverzeichnisse] - projektbezogene Umweltberichte und Begründungen Projektbezug: - Es befinden sich keine Denkmäler oder sonstige Kultur- bzw. Sachgüter im Planbereich. Bewertung: keine Auswirkungen.
Wechselwirkungen				Quellen: - projektbezogene Umweltberichte und Begründungen Projektbezug: - Relevante Wechselwirkungen in den ökosystematischen Zusammenhängen zwischen einzelnen Komponenten verschiedener Schutzgüter nach UVPG sind nicht zu erwarten.

Sonstige Aspekte	Verfügbar	Nicht verfügbar	Nicht betroffen	Informationen
Energie				Quellen: - BUND, Naturschutz in Bayern e.V vom 11.09.2024 _ [Dachbegrünung, Solarnutzungen] - projektbezogene Umweltberichte und Begründungen Projektbezug:

				• Beitrag zur Innenentwicklung bedingt eine Reduzierung der Verkehrsmenge und trägt zur Energieeinsparung bei. • Eine Nutzung regenerativer Energien im Betrieb ist möglich. • Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist zu beachten
--	--	--	--	---

Es wird auf folgendes hingewiesen:

1. Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden.
2. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (poststelle@waldershof.de), können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden.
3. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.
4. Neben der Veröffentlichung im Internet werden die im Internet veröffentlichten Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist auch in Papierform während der üblichen Geschäftszeiten

Montag – Freitag 08:00 – 12:00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 14:00 – 17:00 Uhr

im

Rathaus Waldershof
Markt 1
95679 Waldershof
Foyer Erdgeschoss

ausgelegt. Außerhalb dieser Zeiten sind Terminvereinbarungen (Tel. 09231/9799-30) jederzeit möglich.

Der Inhalt der Bekanntmachung ist auch auf der Homepage der Stadt Waldershof

<https://waldershof.de> unter der Rubrik Rathaus/Bauen/Aktuelle Bauleitplanung

bzw. der Adresse <https://www.waldershof.de/bauen/> eingestellt.

Der Inhalt der Bekanntmachung ist auch über das zentrale Internetportal des Freistaats Bayern (<https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal>) zugänglich.

Waldershof, 16. März 2026

STADT WALDERSHOF



Margit Bayer

Erste Bürgermeisterin