



**1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- 1.1 Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)  
**Sondergebiet Einzelhandel**  
 gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
 0,80 Grundflächenzahl  
 1,2 Geschossflächenzahl
- 1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
 a abweichende Bauweise  
 Baugrenze
- 1.4 Verkehrsflächen und Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge**  
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
 Ein- und Ausfahrt  
 Verkehrsfläche privat
- 1.5 Grünflächen**  
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)  
 Private Grünflächen  
 Bäume 1. und 2. Ordnung zu erhalten (schematisch)  
 Strauch zu erhalten (schematisch)  
 Bäume 1. Ordnung zu pflanzen (standortungebunden)  
 Bäume 2. Ordnung zu pflanzen (standortungebunden)  
 Strauch zu pflanzen (standortungebunden)  
 Die zulässigen zu pflanzenden Gehölze und Sträucher sind den Artenlisten aus Kap. 3.3 in den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.
- 1.6 Sonstige Planzeichen**  
 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer  
 Bestandshöhenschichtlinien (m ü. NN)  
 Neubaukonzept  
 Bestandsgebäude  
 Verkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereiches  
 Untertunnelte Straßenführung außerhalb des Geltungsbereiches  
 Bestandshöhen aus der Straßenplanung außerhalb des Geltungsbereiches (m ü. NN)  
 Unterirdische Gasleitung mit beiderseits 5,00 m Schutzzonenbereich entlang der Leitungsschse  
 Es wird darauf hingewiesen, dass die Darstellung der unterirdischen Gasleitung keinen Anspruch auf Vollständigkeit hat. Es wurden lediglich die Teilbereiche, welche den Geltungsbereich explizit tangieren könnten dargestellt.  
 Bestandshöhen innerhalb des Geltungsbereiches (m ü. NN)  
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen  
 Nebenanlagen mit Zweckbestimmung: Stellplätze  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf einer Teilfläche der Flurnummer 586 in der Gemarkung Waldsassen (§ 9 Abs. 7 BauGB)



**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 19.06.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung „Ehemalige Porzellanfabrik, Teil I“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung „Ehemalige Porzellanfabrik, Teil I“ in der Fassung vom 15.06.2023 hat in der Zeit vom 06.10.2023 bis 03.11.2023 stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung „Ehemalige Porzellanfabrik, Teil I“ in der Fassung vom 15.06.2023 hat in der Zeit vom 06.10.2023 bis 03.11.2023 stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung „Ehemalige Porzellanfabrik, Teil I“ in der Fassung vom 18.03.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.05.2024 bis 04.06.2024 beteiligt.
  - Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung „Ehemalige Porzellanfabrik, Teil I“ in der Fassung vom 18.03.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.05.2024 bis 04.06.2024 im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.
  - Die Stadt Waldsassen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 22.07.2024 die 2. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung „Ehemalige Porzellanfabrik, Teil I“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.07.2024 als Satzung beschlossen.
- Waldsassen, den 19. Aug. 2024
- 
- Bernd Sommer,  
Erster Bürgermeister
- Waldsassen, den 19. Aug. 2024
- 
- Bernd Sommer,  
Erster Bürgermeister
- Waldsassen, den 20. Aug. 2024
- 
- Bernd Sommer,  
Erster Bürgermeister

**STADT WALDSASSEN**

**2. Änderung  
 Bebauungs- und Grünordnungsplan  
 „Ehemalige Porzellanfabrik, Teil I“**

im Bereich der Teilfläche der Flurnummer 586  
 in der Gemarkung Waldsassen

(nach § 9 BauGB)

**SO-GEBIET (nach § 11 BauNVO)**



Landkreis: **STADT WALDSASSEN**  
 Regierungsbezirk: **OBERRHODEN**  
 Gemarkungen: **WALDSASSEN**  
 Verfahrensträger: **Stadt Waldsassen  
 Basillikaplatz 3  
 95652 Waldsassen**

Planung: **Zissler Architektur GmbH**  
 Ebenpaint 9  
 93170 Bernhardswald  
 Tel.: (09407) 90700  
 Fax: (09407) 3529  
 Mail: info@zissler-architekturmbh.com

Bernhardswald, den 22.07.2024

## Inhaltsverzeichnis

<b>2. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT FÜR BEBAUUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „EHMALIGE PORZELLANFABRIK, TEIL I“ IN WALDSASSEN</b> .....	2
2.1. <b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> .....	2
2.2. <b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b> .....	4
2.4. <b>HÖHENLAGE UND GELÄNDEGESTALTUNG</b> .....	4
2.5. <b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	5
2.5.1. <b>DACHFORMEN</b> .....	5
2.5.2. <b>WANDHÖHEN</b> .....	5
2.5.3. <b>WERBEANLAGEN</b> .....	6
2.5.4. <b>EINFRIEDUNGEN</b> .....	6
2.5.5. <b>SONSTIGES</b> .....	6
2.6. <b>STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN</b> .....	6
<b>3. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT FÜR BEGRÜNUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „EHMALIGE PORZELLANFABRIK, TEIL I“ IN WALDSASSEN</b> .....	7
3.1. <b>VERRINGERUNG DER FLÄCHENVERSIEGELUNG UND BODENSCHUTZ</b> .....	7
3.2. <b>FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN, ETC.</b> .....	7
3.3. <b>PFLANZLISTEN FÜR PFLANZBINDUNGEN</b> .....	8
3.4. <b>BELEUCHTUNG</b> .....	9
3.5. <b>SONSTIGE GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN</b> .....	9
<b>4. TEXTLICHE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN FÜR BEBAUUNG UND GRÜNORDNUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG „EHMALIGE PORZELLANFABRIK, TEIL I“ IN WALDSASSEN</b> ....	9
<b>ABFALLENTSORGUNG</b> .....	9
<b>ABSTANDSFLÄCHEN</b> .....	9
<b>ALTLASTEN</b> .....	9
<b>AUFSCHÜTTUNGEN / ABGRABUNGEN</b> .....	10
<b>BODENSCHUTZ</b> .....	10
<b>BRANDSCHUTZ</b> .....	10
<b>BUNDESSTRAßE</b> .....	11
<b>DENKMALSCHUTZ</b> .....	11
<b>ENERGIEVERSORGUNG</b> .....	11
<b>FASSADENBEGRÜNUNG</b> .....	12
<b>GRÜNORDNUNG</b> .....	12
<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b> .....	12
<b>STELLPLÄTZE</b> .....	12
<b>VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN</b> .....	13
<b>WASSERWIRTSCHAFT</b> .....	13

## 2. Festsetzungen durch Text für Bebauung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ehemalige Porzellanfabrik, Teil I“ in Waldsassen

Die bisherigen Zeichenerklärungen, Regelquerschnitte, Festsetzungen und Hinweise der Ausgangsbauungspläne „Ehemalige Porzellanfabrik Teil I“ und „Ehemalige Porzellanfabrik Bareuther Werk A“ sowie deren Änderungen werden bei Überlagerung der Geltungsbereiche explizit durch die benannten Neufestsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ehemalige Porzellanfabrik, Teil I“, 2.Änderung aufgehoben und durch die in den jetzigen Bebauungsplanverfahren verwendeten Zeichenerklärungen, Festsetzungen und Hinweise ersetzt.

Nicht überlagerte Geltungsbereichsflächen des Ausgangsbauungsplans „Ehemalige Porzellanfabrik Bareuther Werk A“ sind von der Aufhebung und Ersetzung des vorliegenden Bebauungsplanes ausgenommen und bleiben bestehen. Dies gilt für den gesamten Geltungsbereich des Ausgangsbauungsplans „Ehemalige Porzellanfabrik Bareuther Werk A“.

Im Gegensatz hierzu wird der bis dato geltende Ausgangsbauungsplan „Ehemalige Porzellanfabrik Teil I“ sowie dessen 1.Änderung, welche bereits durch den Ausgangsbauungsplans „Ehemalige Porzellanfabrik Bareuther Werk A“ in Teilbereichen überlagert wurden, mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ehemalige Porzellanfabrik, Teil I“, 2.Änderung gänzlich aufgelöst.

### 2.1. Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich wird folgende Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

#### **Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO; Sondergebiet Einzelhandel SO<sub>E</sub>)**

Als Sonstige Sondergebiete sind nach § 11 Abs. 1 BauNVO solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Im Bebauungsplan wird das Sonstige Sondergebiet wie folgt festgesetzt.

#### Zulässig sind:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

- großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Abs. 2 BauNVO,
- Einkaufszentren nach § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.
- Sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in § 11 Abs. 3 Nr. 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind.

Ausgeschlossen sind

- Sonstige Nutzungen nach § 11 Abs. 2 BauNVO.

Zulässig sind folgende Betriebseinheiten:

- Großflächiger Nahversorgungsbetrieb mit einer max. Verkaufsfläche von 1.020,00 m<sup>2</sup>
  - ➔ Zulässiges Kernsortiment der Sortimentsliste des Landesentwicklungsprogrammes Bayern:
    - Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
    - Nicht verschreibungspflichtige Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte
    - Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
    - Drogerie- und Parfümeriewaren
    - Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
    - Baumarktartikel, Bauelemente sowie Werkzeuge
    - Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
    - Zooartikel, Tiere
- Nahversorgungsbetrieben untergeordnete Bäckerei mit Café, Metzgerei, o. ä. mit einer max. Verkaufsfläche von 120,00 m<sup>2</sup> + 65,00 m<sup>2</sup> Sitzplatzfläche im Innenbereich + 25,00 m<sup>2</sup> Sitzplatzfläche im Außenbereich
  - ➔ Zulässiges Kernsortiment der Sortimentsliste des Landesentwicklungsprogrammes Bayern:
    - Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
- Einzelhandelsbetrieb mit einer max. Verkaufsfläche von 380,00 m<sup>2</sup>
  - ➔ Zulässiges Kernsortiment der Sortimentsliste des Landesentwicklungsprogrammes Bayern:
    - Bekleidung
    - Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
    - Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
    - Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
    - Spielwaren

- Einzelhandelsbetrieb mit einer max. Verkaufsfläche von 440,00 m<sup>2</sup>
  - ➔ Zulässiges Kernsortiment der Sortimentsliste des Landesentwicklungsprogrammes Bayern:
    - Nicht verschreibungspflichtige Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte
    - Baby- und Kinderartikel
    - Drogerie und Parfümeriewaren
    - Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
  
- Einzelhandelsbetrieb mit einer max. Verkaufsfläche von 555,00 m<sup>2</sup>
  - ➔ Zulässiges Kernsortiment der Sortimentsliste des Landesentwicklungsprogrammes Bayern:
    - Bekleidung
    - Schuhe
    - Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
    - Haus- und Heimtextilien

## **2.2. Maß der baulichen Nutzung**

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß 0,8

Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß 1,2

## **2.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Die mit Gebäuden nach Art. 2 Abs. 2 BayBO überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Planteil festgesetzt.

Für den Geltungsbereich ist eine abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

## **2.4. Höhenlage und Geländegestaltung**

Die maximal zulässige Erdgeschossfertigfußbodenoberkante beträgt 492,86 m ü. NN.

## 2.5. Örtliche Bauvorschriften

### 2.5.1. Dachformen

**Zulässige Dachformen:** Pultdach (PD), Flachdach (FD) und Satteldach (SD)

**Zulässige Dachneigungen:**

<u>Dachform</u>	<u>Dachneigung</u>
Pultdach	5° - 10 °
Flachdach	0° - 5 °
Satteldach	15° – 25 °

**Dachdeckung:** nicht reflektierende Dacheindeckung bzw. Foliendach und Dachbegrünung bei Flachdach.

**Dachüberstände** Pultdach bei First max. 1,00 m, im Traufbereich max. 0,30 m  
Satteldach max. 1,00 m  
Bei Flachdächern sind keine Dachüberstände zulässig.

Bei Pultdach- und Satteldachform ist die Firstlinie parallel zur längeren Gebäudeseite anzulegen.

### 2.5.2. Wandhöhen

WH <sub>(FD)</sub> als Höchstmaß für Flachdächer	5,00 m
WH <sub>(SD)</sub> als Höchstmaß für Satteldächer am First	9,00 m
WH <sub>(PD)</sub> als Höchstmaß für Pultdächer am First	6,20 m

Die festgesetzten Wandhöhen werden vom Höhenbezugspunkt NN-Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses für den jeweiligen Gebäudeteil bis zum Schnittpunkt mit der entsprechenden Dachhaut gemessen. Bei Flachdächern wird die Wandhöhe vom Höhenbezugspunkt NN-Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses bis zur Oberkante Attika gemessen. Geplante neue Gebäudeteile haben die gleiche NN-Höhe-Fertigfußboden wie alle NN-Höhen-Fertigfußboden Bestandsgebäude

### 2.5.3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung des umliegenden Verkehrs (insbesondere Blendung und Verwechslung mit Signalanlagen) jederzeit ausgeschlossen ist.

Werbeanlagen, die auf die Straßen ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.

Leuchtwerbung ist ausschließlich in konstanter Lichtgebung zulässig.

Ausgeschlossen werden Werbeanlagen auf Dächern.

### 2.5.4. Einfriedungen

Zulässig sind Zäune (Maschendrahtzäune, Stabzäune) und Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m.

Einfriedungen sind sockellos auszuführen.

### 2.5.5. Sonstiges

Es sind nicht reflektierende Werkstoffe und Wandoberflächen zu verwenden.

Große Glasflächen von mehr als 2 m<sup>2</sup> (z.B. im Eingangsbereich der Märkte) müssen vogelsicher gestaltet werden (Vogelschutzglas, Anbringen von sichtbaren Streifen, Mustern etc. mit maximal 7 cm Abstand usw.).

## 2.6. **Stellplätze und Nebenanlagen**

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, sofern dies das Bodengutachten zulässt.

Verkehrswege und Stellplätze innerhalb des Schutzstreifens der Gasleitung sind mit einer Leitungsüberdeckung von > 1,00 m auszulegen.

Zur künftig verlegten Bundesstraße sind keine Zufahrten und Zugänge zulässig.

### **3. Festsetzungen durch Text für Begrünung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ehemalige Porzellanfabrik, Teil I“ in Waldsassen**

#### **3.1. Verringerung der Flächenversiegelung und Bodenschutz**

In den Teilflächen sind Verkehrsflächen, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht (wie Zufahrten), mit voll- oder teil-versickerungsfähigen Belägen zu befestigen. Befestigungen mit Rasengittersteinen, Pflasterbeläge mit offenen Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen sowie wasserdurchlässige Betonpflaster sind mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit auszubilden.

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Niederschlagswasser aus diesen Flächen nicht auf die öffentlichen Flächen gelangt.

Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen (Rekultivierung, Bodenverbesserung in der heimischen Landwirtschaft; § 202 BauGB). Die Bodeneingriffe sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Im Sondergebiet sind nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen und lt. Grünordnungsplan mit Gehölzen, Sträuchern und Ansaaten zu versehen sowie dauerhaft zu unterhalten. Der Bestand an Gehölzen (Bäume und Sträucher) ist zu erhalten.

Soweit in den Gehölzbestand eingegriffen wird, hat der Eingriff möglichst schonend und außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen 1. Oktober und 29. Februar zu erfolgen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) und ist durch Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern zu kompensieren.

#### **3.2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, etc.**

Für Bepflanzungen ist die Pflanzliste (Pflanzlisten für Pflanzbindungen) mit autochthonen Gehölzen anzuwenden.

Pro 500 m<sup>2</sup> unbebauter Fläche ist mindestens ein Baum der Gehölzliste 1. Ordnung und ein Baum der Gehölzliste 2. Ordnung zu pflanzen.

Zur unbebauten Fläche zählen dabei Grünflächen aller Art.

Außerdem sind zusätzlich pro 500 m<sup>2</sup> Außenlagerfläche mindestens ein Baum der Gehölzliste 1. Ordnung und ein Baum der Gehölzliste 2. Ordnung zu pflanzen.

Zusätzlich ist je 10 oberirdische PKW – Stellplätze ein Gehölze 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Diese sind bei einer Reihenanordnung von PKW-Stellplätzen im Abstand mindestens jedes 5. Stellplatzes zu bepflanzen. Der Bestand wird hier mit angerechnet.

### 3.3. Pflanzlisten für Pflanzbindungen

#### Zu pflanzende Bäume 1. Ordnung

mind. Qualität: HSt., 3xv., mit Ballen, STU 18-20

Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Quercus robur	(Stieleiche)
Ulmus minor	(Feldulme)

#### Zu pflanzende Bäume 2. Ordnung

mind. Qualität: HSt. o. Stammbusch, mit Ballen, STU 14-16

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Prunus padus	(Trauben-Kirsche)
Sorbus aria	(Mehlbeere)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)

#### Zu pflanzende Sträucher

mind. Qualität: Str., 2xv., 60-100

Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Coryllus avellana	(Gemeine Haselnuss)
Crataegus monogyna	(Eingriffl. Weißdorn)
Crataegus laevigata	(Zweigriffl. Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen) *
Ligustrum vulgare	(Liguster) *
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche) *
Rosa canina	(Hunds Rosen)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Salix purpurea	(Purpur-Weide)
Salix viminalis	(Korb-Weide)
Virburnum latana	(Wolliger Schneeball) *
Virburnum opulus	(Gemeiner Schneeball) *

\* Giftpflanzen gem. GUV 29.15

### **3.4. Beleuchtung**

Beleuchtungen im gesamten Geltungsbereich sind nur mit insektenfreundlichen und nach unten gerichteten Leuchtmitteln zulässig. Es sind warmweiße LED-Kofferleuchten < 3.000 Kelvin zu verwenden.

Auf kaltweißes Licht und Kugelleuchten ist aus Gründen des Insektenschutzes zu verzichten. Leuchtmittel im Ultraviolett-Bereich (UV, unter 380 nm Wellenlänge) und Quecksilberdampf-Hochdrucklampen sind nicht zulässig.

Bei Parkplatzbeleuchtung sind maximal 10 Lux zulässig.

Beleuchtungsdichten außerhalb von Siedlungsflächen liegen bei maximal 50 cd/m<sup>2</sup> und für Werbeanlagen bei maximal 2 cd/m<sup>2</sup>.

Masthöhen der Beleuchtung sind nicht höher als 8,00 m zu errichten.

### **3.5. Sonstige grünordnerische Festsetzungen**

Die festgesetzte Bepflanzung ist durch entsprechende, fachgerechte Pflege dauerhaft zu sichern. Die Umsetzung und eine 2-jährige Entwicklungspflege ist durch eine Fachfirma zu gewährleisten.

Die Pflanzungen haben spätestens im Jahr nach der Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

## **4. Textliche Hinweise und Empfehlungen für Bebauung und Grünordnung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Ehemalige Porzellanfabrik, Teil I“ in Waldsassen**

### **Abfallentsorgung**

Der Geltungsbereich wird von Müllfahrzeugen nicht angefahren.

Der Müll ist an der anliegenden Straße am Tag der Abholung zugänglich für das Müllentsorgungsunternehmen bereitzustellen. Die zwischenzeitliche Lagerung an der Straße (Gehweg, Fahrbahn) darf den Verkehr nicht beeinträchtigen.

### **Abstandsflächen**

Für die Ermittlung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

### **Altlasten**

Altlasten oder Verdachtsfälle sind für das Gebiet nicht bekannt.

Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die

Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt sowie das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen. Der belastete Erdaushub ist z.B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.

### **Aufschüttungen / Abgrabungen**

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,5 m sind die nach Bayerischer Bauordnung erforderlichen Absturzsicherungen anzubringen.

### **Bodenschutz**

Es wird empfohlen, bei eventuell erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt zu informieren.

Bei der „fachkundigen Person“ hat es sich um einen nach §18 BBodSchG zugelassene Sachverständigen zu handeln, der dann wiederum die o.g. Behörden entsprechend mittels eines Kurzberichts (z.B. nach Abschluss möglicher Erdarbeiten) einschl. einer gutachterlichen Bewertung unterrichtet.

Es wird auf das Erfordernis von Eigenüberwachungs- und Kontrollprüfungen im Zuge von Verdichtungs- und Hinterfüllungsarbeiten hingewiesen.

### **Brandschutz**

Flächen für die Feuerwehr (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten und Aufstellflächen) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. Dabei sind mind. die Anforderungen der "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" einzuhalten.

Zeitgleich zur Eingabeplanung ist ein Brandschutzkonzept zu erstellen.

Die Zufahrt muss für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t sichergestellt sein. Die Anforderungen nach Art. 16 (1. – 3.) BayBO sind einzuhalten. Auf die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - Fassung Juli 1998“ (AllMBI Nr. 25/1998) wird hingewiesen.

Der Feuerwehrplan ist mit der zuständigen Feuerwehr und dem Kreisbrandrat rechtzeitig vor Inbetriebnahme abzustimmen und in erforderlicher Stückzahl an den Kreisbrandrat weiterzuleiten.

Brandmeldeanlagen werden empfohlen.

Mit der örtlich zuständigen Feuerwehr ist abzuklären, wie das Gelände im Einsatzfall mit möglichst wenig Verzögerung betreten bzw. befahren werden kann.

Vor Inbetriebnahme der Anlage ist eine Brandschutzordnung zu fertigen.

Es sind an schnell erreichbaren Stellen gut sichtbar geeignete amtlich zugelassene Handfeuerlöcher in ausreichender Zahl für Erstmaßnahmen der Brandbekämpfung bereitzustellen. Im Einvernehmen mit dem Kreisbrandrat oder dessen Vertreter ist die Art, Anzahl und der genaue Anbringungsort festzulegen.

## **Bundesstraße**

Die Beleuchtung des Geländes darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B299 nicht beeinträchtigen.

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs dürfen durch die Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden. Baustoffe oder sonstige Gegenstände dürfen auf der Fahrbahn und auf Straßengrund weder dauernd noch vorübergehend gelagert oder aufgestellt werden.

Für eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet aufgrund der Lärmemissionen der B299 können keinerlei Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber dem Straßenbaulastträger geltend gemacht werden.

Nutzwerte durch Immissionen seitens des zu erwartenden Verkehrsaufkommens sind für die geplanten Neubauten entschädigungslos hinzunehmen. Auf den Planfeststellungsbeschluss der Regierung der Oberpfalz vom 27.07.2023 (Aktenzeichen: ROP-SG32-4354.2-1-5-850) wird verwiesen.

Auf die getroffene Vereinbarung vom 23.03./28.04./29.04.2022 zwischen der NORMA Lebensmittelhandels Stiftung & Co. KG, der Slate European III Property 2 Sàrl, der Slate European Essential RE (Germany) V Sàrl und der Straßenbauverwaltung wird hingewiesen.

Künftiger und bestehender Straßengrund darf nicht überbaut werden. Ist der Grenzverlauf nicht klar ersichtlich, so hat der Bauwerber die Grenze auf seine Kosten amtlich feststellen zu lassen. Während des Baues dürfen die Grenzsteine nicht entfernt oder verändert werden. Ist das Entfernen oder Verändern von Grenzsteinen nicht zu vermeiden, so ist der Grenzverlauf auf Kosten des Bauwerbers wieder herzustellen.

## **Denkmalschutz**

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zu Tage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gem. Art. 8 DSchG und sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde bekannt zu machen.

## **Energieversorgung**

Aufgrund des überragenden öffentlichen Interesses des Ausbaus der erneuerbaren Energien (§ 2 EEG, Art. 2 Abs. 5 Satz 2 BayKlimaG) wird auf die genehmigungsfreie Möglichkeit zur Installation von Photovoltaikanlagen auf und an Dächern hingewiesen. Es wird die Errichtung von Photovoltaik als Parkplatzüberdachung angeregt. Auf diese Weise könnte die Schaffung von

Schattenparkplätzen und Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien kombiniert werden.

### **Fassadenbegrünung**

Es wird empfohlen, dass Fassadenflächen ohne Maueröffnungen begrünt werden.

### **Grünordnung**

Als Alternative zu autochthonen Pflanzungen können auch klimawandelrelevante Arten (z.B. Resistent gegen Trockenheit) gepflanzt werden.

Die Anforderungen gem. DVGW Merkblatt GW 125 sind einzuhalten.

Hinsichtlich der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen wird darauf hingewiesen, dass sich bei diesen Maßnahmen keinerlei Nachteile für den Bestand und Betrieb der Ferngasleitung sowie keinerlei Einschränkungen oder Behinderungen bei der Ausübung der für die Sicherheit der Versorgung notwendigen Arbeiten, wie Überwachung, Wartung, Reparatur usw. ergeben dürfen. Diese Arbeiten werden in der Regel zur dringenden Abwehr einer Gefahr oder Beseitigung eines Schadens erforderlich.

Dieses gilt entsprechend für die notwendige Beseitigung des Bewuchses innerhalb der Leitungsschutzstreifen mit Maschineneinsatz. Zum Schutz der Leitungen führt der Instandhalter im regelmäßigen Abstand eine Pflege (Mahd) der Schutzstreifen durch, um Beschädigungen durch Baum- und Gehölzbewuchs vorzubeugen.

Um eine ungehinderte Entwicklung der Flächen für die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zu gewährleisten, wird empfohlen, diese nur außerhalb der Schutzstreifenflächen anzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Pflanzung klimawandelrelevanter Arten in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde, abweichend der festgesetzten Pflanzlisten, zulässig sind.

### **Immissionsschutz**

Ein Immissionsschutzgutachten ist nicht erforderlich und somit nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Bei der Eingabeplanung ist zu prüfen, ob aufgrund der Erweiterungen sowie aufgrund der neu geplanten Erschließungsstruktur (Kreisverkehr Mitterteicher Straße, Bahnhofstraße, Prinz-Ludwig-Straße und Konnersreuther Straße mit neuer Anbindung) ein schallschutztechnisches Gutachten erforderlich ist. Zu prüfen ist vor allem ob die Immissionswerte im Sinne von TA Lärm Nr. A.1.3 eingehalten werden können.

### **Stellplätze**

Die Mindestanzahl der Stellplätze richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) jeweils gültige Fassung.

## **Ver- und Entsorgungsleitungen**

Auf die Festlegungen des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ im Rahmen der Erschließungsplanung wird hingewiesen. Bei Erdarbeiten in Leitungsbereichen ist das zuständige Versorgungsunternehmen zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen abzustimmen. Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

Muss zur Anlage von Hausanschlüssen für Wasser, Kanalisation usw. bestehender und zukünftiger Straßengrund benutzt werden, so ist hierfür beim zuständigen Staatlichen Bauamt rechtzeitig die Genehmigung unter Vorlage eines Lageplanes (Maßstab 1:1.000; dreifach) zu beantragen. Bis dahin ist eine Benutzung des Straßengrundes nicht gestattet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen der Bayernwerk Netz GmbH von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art der Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Der Schutzzonenbereich für Stromkabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,50 m rechts und links zur Trassenachse.

Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,00 m beiderseits der Leitungsachse.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe der Leitungen der Bayernwerk Netz GmbH, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern.

## **Wasserwirtschaft**

Die Bestehende Entwässerung Schmutzwasser und Regenwasser hat weiterhin Bestand. Die Erweiterung wird an das bestehende Grundleitungssystem Schmutz-Niederschlagswasser angeschlossen.

Der natürliche Abfluss des Niederschlagswassers von der Straße oder in den bestehenden Entwässerungsanlagen der Straße ist nicht zu verschlechtern oder zu hindern.

Dach- oder sonstige Abwasser sind nicht auf den (künftigen) Straßengrund zu leiten. Auch Schnee und Eis aus dem Geltungsbereich sind nicht der Bundesstraße zuzuführen.

Auf die Anzeigepflicht gem. Art. 34 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltung gem. Art. 17 bzw. 17a BayWG wird hingewiesen.

Es wird auf die Vorgaben der aktuell geltenden Regeln der Technik (DWA-M 153, DWA-A 102), der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser (TRENGW) verwiesen. Sollte die NWFreiV nicht greifen, wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt zu beantragen.

# STADT WALDSASSEN

## BEGRÜNDUNG

### 2.Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ehemalige Porzellanfabrik, Teil I“

im Bereich der Teilfläche der Flurnummer 586  
in der Gemarkung Waldsassen

(nach § 9 BauGB)

### SO-GEBIET (nach § 11 BauNVO)



Landkreis: **STADT WALDSASSEN**

Regierungsbezirk: **OBERPFALZ**

Gemarkungen: **WALDSASSEN**

Verfahrensträger:  
**Stadt Waldsassen**  
Basilikaplatz 3  
95652 Waldsassen

Planung:



**Zissler Architektur GmbH**  
Ebenpaint 9  
93170 Bernhardswald  
Tel.: (09407) 90700  
Fax: (09407) 3529  
Mail: [info@zissler-architekturmbh.com](mailto:info@zissler-architekturmbh.com)

Bernhardswald, den 22.07.2024

# Inhaltsverzeichnis

1.	<b>BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „EHMALIGE PORZELLANFABRIK, TEIL I“</b> .....	3
1.1	<b>ÄNDERUNGSBESCHLUSS</b> .....	3
1.2	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND GRÖÖE</b> .....	3
1.3	<b>ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</b> .....	3
1.3.1	HISTORIE .....	3
1.3.2	ANLASS, ZIEL UND ZWECK.....	4
1.3.3	VERFAHREN .....	5
1.4.1	LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP).....	6
1.4.2	REGIONALPLAN OBERPFALZ-NORD .....	11
1.4.3	BEVÖLKERUNG.....	14
1.4.4	VERKEHR.....	14
1.4.5	FLÄCHENBEDARF UND -POTENZIALE .....	15
1.4.6	AUSGANGSLAGE UND KONZEPT DER EINZELHANDESENTWICKLUNG .....	15
1.4.7	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN .....	15
1.4.8	FAZIT ZUR STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNG – FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – ZIELE DER RAUMORDNUNG .....	16
1.5	<b>AUSGANGSSITUATION AM STANDORT</b> .....	17
1.6	<b>GRUNDZÜGE DER PLANUNG</b> .....	18
1.7	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	21
1.7.1	TRINKWASSERVERSORGUNG .....	21
1.7.2	ENTWÄSSERUNG.....	21
1.7.3	BRANDSCHUTZ / LÖSCHWASSER.....	21
1.7.4	STROM- UND GASVERSORGUNG.....	21
1.7.5	TELEKOMMUNIKATION .....	21
1.7.6	MÜLLBESEITIGUNG .....	22
1.8	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b> .....	22
1.9	<b>TOPOGRAPHIE</b> .....	22
1.10	<b>ARTEN- UNDBIOTOP AUSSTATTUNG</b> .....	22
1.11	<b>GRÜNORDNUNGSKONZEPT</b> .....	22
1.12	<b>DENKMALSCHUTZ</b> .....	23
1.13	<b>UMWELTPRÜFUNG IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN</b> .....	23

## **1. Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Porzellanfabrik, Teil I“**

### **1.1 Änderungsbeschluss**

Mit Beschluss vom 19.06.2023 hat die Stadt Waldsassen die 2.Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ehemalige Porzellanfabrik, Teil I“ auf Basis des Vorentwurfs vom 15.06.2023 beschlossen.

### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich und Größe**

Das Plangebiet ist an das überörtliche Verkehrsnetz über die Bundesstraße 299 angebunden. Die unmittelbare Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt des Geltungsbereiches.

Der Geltungsbereich für die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird für eine Teilfläche der Flurnummer 586 in der Gemarkung Waldsassen festgelegt. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt 9.762,40 m<sup>2</sup>.

Berücksichtigt bei der Geltungsbereichswahl wurde hierbei die Planung des Staatlichen Bauamtes Amberg-Sulzbach, die eine neue Straßenführung der Straße „Zur ehemaligen Porzellanfabrik“ und den Neubau eines Kreisverkehrs für die Kreuzung der Mitterteicher Straße (Bundesstraße 299), der Konnersreuther Straße, der Bahnhofstraße und der Prinz-Ludwig-Straße vorsieht. Diese Straßenplanungen sind dabei nicht direkt Teil der Bauleitplanung.

### **1.3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Stadt Waldsassen beabsichtigt die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung zur Festsetzung eines Gebietes nach Maßgaben von § 11 BauNVO (Sonstiges Sondergebiet) einzuleiten.

#### **1.3.1 Historie**

Die Firma Porzellanfabrik Bareuther stellte im Jahr 1994 auf Grund eines Konkursverfahrens ihre Produktion in dem ehemaligen Werk A an der Mitterteicher Straße ein. Bei einer Versteigerung fand ein Teil der ehemaligen Produktionsstätte einen neuen Eigentümer. Die Größe des Grundstücks betrug ca. 9.800,00 m<sup>2</sup>

Mit dem Kauf des Areals wurde von den neuen Eigentümern auch ein Nutzungskonzept bei der Stadt Waldsassen vorgelegt. Dieses sieht eine Bebauung

mit einem Fachmarktzentrum bestehend aus mehreren kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben vor.

Um diese Planungsabsicht auf dem Grundstück umzusetzen, ist die 2. Änderung des Bebauungsplans für die Flurnummer 586 in der Gemarkung Waldsassen unumgänglich. Dabei wurden in der Bauleitplanung für die Verkaufsflächen Obergrenzen festgeschrieben, damit die mögliche Abschöpfungsquoten durch die Neubauten nicht überschritten wird. Der Bebauungsplan „Ehemalige Porzellanfabrik, Teil I“ ist am 25.03.2004 in Kraft getreten.

### 1.3.2 Anlass, Ziel und Zweck

Durch Erweiterungsabsichten des NORMA Lebensmittelmarktes ist nun eine Änderung dieses Bebauungsplanes notwendig, um vor allem die Verkaufsflächenfestsetzungen anpassen und auch die dadurch bedingten Freiflächenanpassungen einzubinden. In diesem Zuge bietet sich auch an die Straßenplanung des Staatlichen Bauamtes Amberg-Sulzbach in Form von Geltungsbereichsanpassungen aufzunehmen und eine generelle Aktualisierung der Bauleitplanung vorzunehmen.

Der bestehende NORMA Lebensmittelmarkt bedarf einer den heutigen Bedürfnissen angepassten Vergrößerung der Verkaufsflächen, wobei es sich hier nicht um eine Vergrößerung der Sortimente handelt, sondern soll durch breitere Gänge und niedrigere Regalhöhen ein zeitgemäßeres Einkaufen ermöglicht werden.

Erreicht wird diese Erweiterung durch den Abriss der Außenwand Nordfassade Bestandsgebäude. Dieser Abriss beinhaltet auch das bestehende Nebengebäude, in welchem sich Stand April 2023 die Stadtbäckerei Schaller als untergeordnete Bäckereinheit zum Verbrauchermarkt befindet.

Der Standort für den NORMA Lebensmittelmarkt hat sich bewährt, so dass vorgesehen ist, die Erweiterung vor Ort vorzunehmen.

Der Lebensmittelmarkt wird anschließend um ca. 15,00 m verlängert. Zum Abschluss wird das entfernte Nebengebäude in neuer größerer Dimensionierung angeschlossen, um Platz für eine Bäcker und Metzger Kombination bieten zu können.

Hierbei wird die Doppelparker-Insel mit insgesamt 13 Stellplätzen, die 2 Stellplätze vor dem abzureißenden Nebengebäude und 3 Stellplätze am nördlichen Grundstücksende entfernt (=18 Stellplätze zu entfernen).

Letztere Stellplatzentfernung ist notwendig, um den Anlieferverkehr für den Verbrauchermarkt weiterhin verkehrstechnisch gewährleisten zu können, da hier eine Verkehrsfläche zum Rangieren benötigt wird.

Die Änderung ist notwendig, um den bestehenden Verbrauchermarkt durch die Erweiterung der Verkaufsfläche in Verbindung mit dem Neubau einer Bäcker-

Metzger-Kombination zu ermöglichen und langfristig zu sichern.

Die weiteren drei eigenständigen Betriebseinheiten sollen im Zuge der Bauleitplanung weiterhin gesichert, die Verkaufsflächen aktualisiert und mit eingebunden werden.

### 1.3.3 Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Das beschleunigte Verfahren ist anwendbar, da die festgesetzte Grundfläche insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt und kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter besteht. Das beschleunigte Verfahren ist weiterhin anwendbar, indem durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

## 1.4 Städtebauliche Entwicklung – Flächennutzungsplan - Ziele der Raumordnung

Im Kapitel 1.4 Städtebauliche Entwicklung – Flächennutzungsplan – Ziele der Raumordnung werden nachfolgend zuerst die Ziele des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans Oberpfalz-Nord exzerpiert und mit der vorliegenden Standortentscheidung des Bebauungsplans abgeglichen (*kursiv*). Anschließend werden Aussagen zur Bevölkerungszahl und -entwicklung, zur Verkehrssituation am Standort und den Flächenbedarfen und -potenzialen im Stadtbereich Waldsassen und dem Flächennutzungsplan getroffen.

Diese Punkte werden am Ende des Kapitels zu einem Fazit zusammengefasst und erläutert, weswegen der vorliegende Bebauungsplan im Einklang mit den genannten Faktoren ist.

### 1.4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Stadt Waldsassen der Region 6 (Region Oberpfalz-Nord) zugehörig.

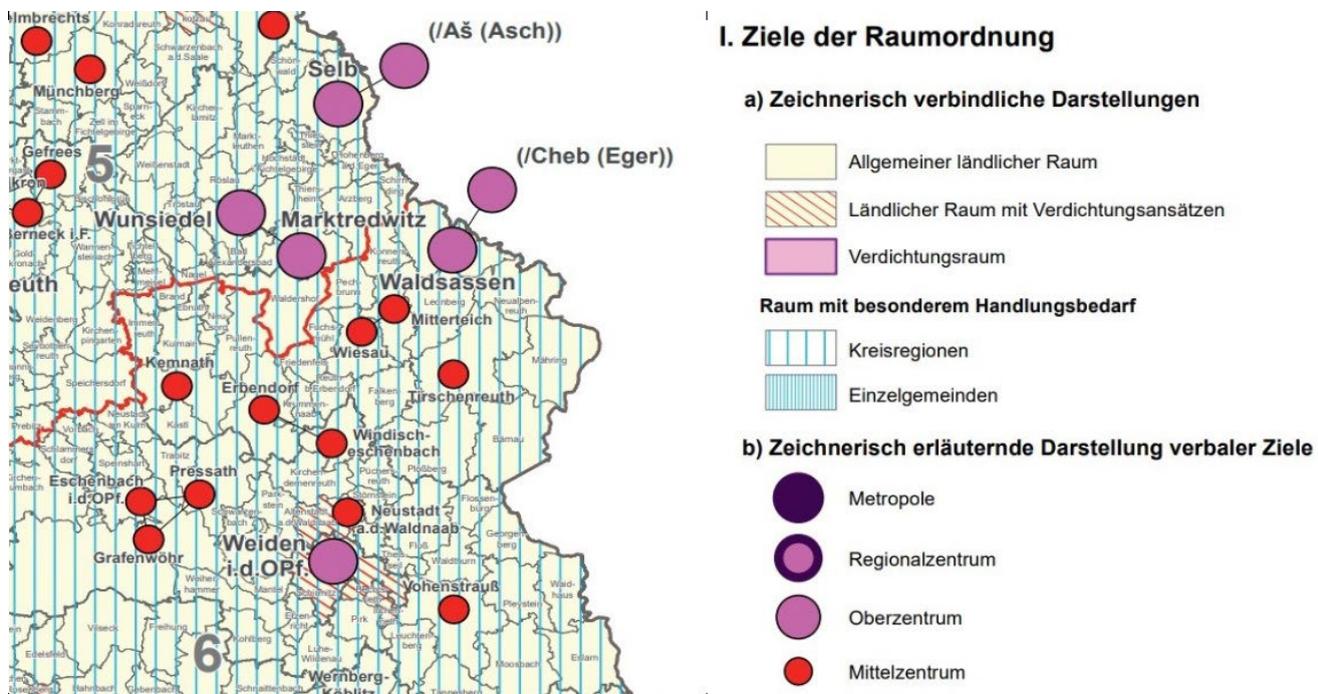


Abbildung 1 Ausschnitt aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms (LEP) zur Verortung der Stadt Waldsassen (Stand 2018)

Die Stadt Waldsassen ist ein Oberzentrum im Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Nennenswert ist die Verbindung mit dem Oberzentrum Cheb (Eger) in der Tschechischen Republik.

Weitere Zentren in der Umgebung sind im Osten die Oberzentren Marktredwitz – Wunsiedel (beide Region 5 des Landesentwicklungsprogramms) und im Süden von Waldsassen aus gesehen die Mittelzentren Mitterteich und Wiesau.

Gemäß den allgemeinen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms ist zu berücksichtigen, dass in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten sind. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

*Durch den Bebauungsplan werden die bestehenden Nahversorgungs-/ Einzelhandelseinheiten nicht nachteilig beeinflusst. Es wird darauf abgezielt diese am Standort des Nahversorgungszentrums durch die vorliegende Bauleitplanung zu halten. Hiermit wird auf der Einen Seite das Ziel des Erhalts der Daseinsvorsorge sowie der Versorgung mit Gütern und auf der anderen Seite der Erhalt von Arbeitsplätzen angestrebt.*

Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben. Dabei sollen gewachsene Siedlungsstrukturen weiterentwickelt, frühzeitig Bevölkerungsprognosen und die ortsansässige Bevölkerung bei der Wohnraumversorgung berücksichtigt werden. In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ziel ist es, eine kompakte Siedlungsentwicklung sowie die Funktionsfähigkeit der technischen und gemeindlichen Versorgungsinfrastruktur langfristig zu gewährleisten. Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

*Vorhandene Potentiale der Innenentwicklung werden in dem Sinne genutzt, indem das vorhandene Nahversorgungszentrum an sich bestehen bleibt und die Erweiterung des Nahversorgungsbetriebs hier vor Ort stattfindet und nicht auf der „Grünen Wiese“ neu entsteht und somit auch neue Flächen versiegelt werden. Einer Zersiedelung der Landschaft und einer ungegliederten, insbesondere bandartigen Siedlungsstruktur wird damit auch entgegengewirkt. Die gewachsene Siedlungsstruktur wird durch die Erweiterung vor Ort gestärkt und zementiert.*

Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlage droht.

Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

*Durch die Durchführung der Erweiterung Nahversorgungsbetriebs vor Ort am Bestandsobjekt wird das Ziel mit Boden sparsam umzugehen verfolgt. Zusätzliche Versiegelungsmaßnahmen halten sich durch die Maßnahmen innerhalb des bestehenden Nahversorgungszentrum in Grenzen. Ökologische Belange werden durch die zugelassenen Planungen durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans nicht negativ beeinflusst.*

Auf die Widerstandsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge insbesondere gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels soll hingewirkt werden.

Krisensituationen und der Bedarf an notwendigen Einrichtungen und Strukturen zu deren Bewältigung sollen unter Berücksichtigung der technologischen, ökonomischen, ökologischen und sozialen Rahmenbedingungen in raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einbezogen werden.

Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden. Der Demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen u. a. die Möglichkeit zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, genutzt werden.

Der Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit ist insbesondere in Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.

*Der bestehende NORMA Lebensmittelmarkt bedarf einer den heutigen Bedürfnissen angepassten Vergrößerung der Verkaufsflächen, wobei es sich hier nicht um eine Vergrößerung der Sortimente handelt, sondern soll durch breitere Gänge und niedrigere Regalhöhen ein zeitgemäßeres Einkaufen ermöglicht werden. Hier wird in der Unternehmenspolitik besonderes Augenmerk auf den demographischen Wandel gelegt und damit auch die Möglichkeit geschaffen die*

*Versorgung für alle Bevölkerungsteile gleichwertig zu gestalten erreicht.*

Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden.

Hierzu sollen die Möglichkeiten

- der interkommunalen Kooperation,
- der fachübergreifenden Zusammenarbeit,
- der multifunktionalen Verwendung von Einrichtungen sowie
- ambulanter und flexibler Versorgungsangebote verstärkt genutzt werden.

*Die Standortentscheidung der Ansiedlung der im Nahversorgungszentrum ansässigen Unternehmen ist bereits erfolgt und hat sich über die Jahre bewährt. Negative Auswirkungen auf beispielsweise interkommunale Kooperationen sind nicht zu erwarten, da sich die Änderung des Bebauungsplans im Vergleich zur Bestandssituation vor allem auf die Erweiterung des Lebensmittelmarktes beschränkt, die, wie bereits erwähnt, ausschließlich der Raumaufteilung für ein zeitgemäßeres Einkaufen dient.*

Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.

*Es werden nur geringfügig Flächen nachversiegelt. Diese Nachversiegelung hat kaum klimarelevanten Auswirkungen. Durch die Maßnahmen vor Ort kann darüber hinaus verhindert werden, dass Alternativstandorte von den Unternehmen aufgesucht werden, die gegebenenfalls zu einer weitaus größeren Neuversiegelung führen könnten. Dadurch dass dem Erweiterungswunsch vor Ort entgegengekommen wird, werden diese Punkte ausgeräumt.*

Durch Kooperation und Vernetzung sowie durch interkommunale Zusammenarbeit sollen innerhalb von Teilräumen sowie zwischen Teilräumen – auch grenzüberschreitend –

- vorhandene Standortnachteile ausgeglichen,
- Synergien im Hinblick auf die teilräumliche Entwicklung geschaffen und genutzt,

- Regionale Potenziale und spezifische Profile identifiziert, genutzt und deren Vermarktung optimiert,
- Regionale Versorgungs- und Wertschöpfungsketten aufgebaut und
- die Innovationsfähigkeit erhöht werden.

Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen.

Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orten zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunterliegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen. Bei der Sicherung, der Bereitstellung und dem Ausbau zentralörtlicher Einrichtungen ist Zentralen Orten der jeweiligen Stufe in der Regel der Vorzug einzuräumen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn es andernfalls zu nicht hinnehmbaren Einschränkungen der Versorgungsqualität oder zu unverhältnismäßigen finanziellen Mehrbelastungen kommen würde.

Die zentralörtlichen Einrichtungen sind in der Regel in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte zu realisieren. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn im Siedlungs- und Versorgungskern geeignete Flächen oder notwendige Verkehrsinfrastrukturen nicht zur Verfügung stehen oder wenn es zu Attraktivitätseinbußen im Siedlungs- und Versorgungskern kommen würde.

In Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf werden Zentrale Orte auch dann festgelegt, wenn diese die erforderlichen Versorgungsfunktionen nur zum Teil erfüllen, aber für ein ausreichend dichtes Netz an zentralörtlicher Versorgung auf der jeweiligen Stufe erforderlich sind. Die so eingestufteten Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass diese Zentralen Orte ihre Versorgungsfunktion umfassend wahrnehmen können.

*Die Stadt Waldsassen ist sich als Zentraler Ort im Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf bewusst. Das bestehende Nahversorgungszentrum entspricht dabei exakt den Zielen und Grundsätzen bzw. den Anforderungen, die das Landesentwicklungsprogramm an Zentrale Orte stellt. Durch die Änderung des Bebauungsplans erhofft sich die Stadt Waldsassen diesen Standort nachhaltig zu stärken und damit auch zu festigen, um der Versorgungspflicht der Bevölkerung weiterhin nachkommen zu können.*

## 1.4.2 Regionalplan Oberpfalz-Nord

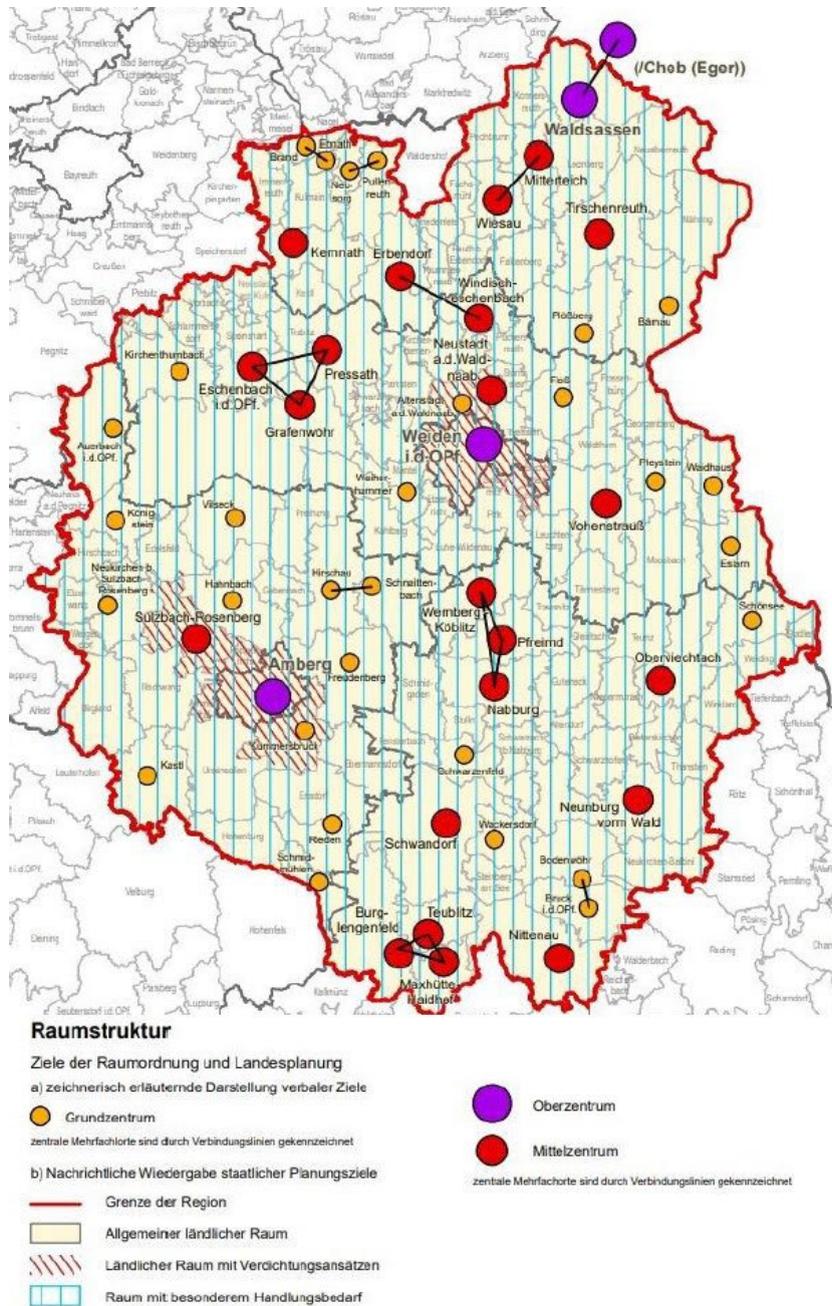


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte (Karte 1) des Regionalplan Region Oberpfalz-Nord zur Verortung der Stadt Waldsassen (Stand 2022)

Dieses Bild (Verortung Stadt Waldsassen) wird im Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord weitergezeichnet. Die Stadt Waldsassen ist hier als Oberzentrum im ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich beeinflusst keine Vorbehaltsgebiete. In der weiteren Umgebung befindet sich ein Vorranggebiet für Bodenschätze im Westen und ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet. Beide Bereiche werden durch den Bebauungsplan nicht beeinflusst.

Entsprechend des Regionalplans der Region Oberpfalz-Nord soll die Siedlungsentwicklung in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden. In den abwanderungsgefährdeten Gebieten der Region, unter anderem im östlichen Landkreis Tirschenreuth, soll auf eine Siedlungsentwicklung hingewirkt werden, die in besonderem Maße zur Auslastung der Infrastruktureinrichtungen beiträgt. Die Region ist vergleichsweise dünn besiedelt, in den letzten beiden Jahrzehnten war die Bevölkerungszahl rückläufig. In der Region liegen keine Verdichtungsräume im Sinne von LEP 1994 A II 2. Das gesamte Gebiet ist als ländlicher Raum eingestuft.

Eine verstärkte Siedlungstätigkeit kommt dem Wunsch der Bevölkerung in allen Teilen der Region nach Wohneigentum oder Eigenheim entgegen. Sie trägt dazu bei, die Bevölkerung an die Heimat zu binden. Günstige Voraussetzungen für verstärkte Siedlungstätigkeit bestehen insbesondere dort, wo die erforderlichen Erschließungs-, Versorgungs- und Folgeeinrichtungen ohne unverhältnismäßigen Aufwand bereitgestellt werden können. Dies sind in der Regel die Hauptsiedlungseinheiten der Gemeinden. Durch eine Konzentration auf Hauptsiedlungseinheiten, insbesondere von zentralen Orten, werden Infrastruktureinrichtungen in der Regel besser ausgelastet und günstige Voraussetzungen für einen leistungsfähigen öffentlichen Personennahverkehr geschaffen. Außerdem wird ein großer Anreiz für private Dienstleistungen sowie zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben geboten. Beschränkungen ergeben sich vor allem dort, wo konkurrierende Nutzungen und Funktionen der Vorrang einzuräumen ist oder Umweltschutzgesichtspunkte einer Siedlungsentwicklung entgegenstehen.

In den abwanderungsgefährdeten und in der Regel dünn besiedelten Gebieten der Region droht eine sinkende Auslastung der Versorgungseinrichtungen.

Eine verstärkte Nutzung der Siedlungsmöglichkeiten kann dazu beitragen, die genannten Räume zu stabilisieren. Anzustreben ist vor allem eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten in den zentralen Orten. Damit ist es möglich, die wirtschaftliche Entwicklung zu stärken und vorhandene oder geplante Infrastruktureinrichtungen besser auszulasten. Auf diese Weise kann gerade in den besiedelten Gebieten ein Beitrag zu gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen geleistet werden.

*Der Standort für das Nahversorgungszentrum hat sich über die letzten Jahre bewährt. Der Erweiterungswunsch vor Ort entspricht den Zielen der Regionalplanung. Der Standort wird durch die geplanten Maßnahmen nachhaltig gestärkt.*

Die Zunahme der bebauten Flächen ist in den genannten Gebieten besonders hoch. Durch einen sparsamen Umgang mit Siedlungsfläche kann den zunehmend an Bedeutung gewinnenden Belangen des Bodenschutzes (Flächenversiegelung) Rechnung getragen werden.

*Durch die Erweiterung vor Ort kann einer Abwanderung an einen Alternativstandort entgegengewirkt werden. Hiermit wird verhindert, dass es zu Neubauten und damit auch größeren Versiegelungsflächen kommt.*

Entsprechend den im Landesentwicklungsprogramm (LEP) formulierten landesplanerischen Zielen zur Siedlungsentwicklung kommt den zentralen Orten im Bereich von Entwicklungsachsen als Siedlungsräume für eine organische Siedlungsentwicklung besondere Bedeutung zu.

Idealer Weise sollten diese Standortbereiche in guter Erreichbarkeit zu den Einrichtungen der wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und verkehrlichen Infrastruktur liegen, sinnvoll an das übergeordnete Straßennetz sein sowie über eine ausgewogene Ausstattung der Grundversorgung, über innerörtliche Grünbereiche und ungestörte Zugänge zu peripheren Freiräumen verfügen.

*Die Grundversorgung wird durch die Änderung des Bebauungsplans nachhaltig gestärkt, wodurch die Stadt Waldsassen der Aufgabe als zentraler Ort weiterhin nachkommen kann.*

Entsprechend des Regionalplans Oberpfalz-Nord werden darüber hinaus folgende Leitbilder (Ziele und Grundsätze) zur regionalen Wettbewerbsfähigkeit für die Wirtschaft genannt, die für die vorliegende Bauleitplanung von Wichtigkeit sind (G=Grundsätze; Z=Ziele):

- G: Im Standortwettbewerb um Investitionen, Innovationen und Fachkräfte soll die Region Oberpfalz-Nord als leistungsfähiger Wirtschaftsraum und attraktiver Lebens- und Arbeitsstandort gestärkt und weiterentwickelt werden.
- G: Die dezentrale regionale Wirtschaftsstruktur mit einer gesunden Mischung aus Großunternehmen und leistungsfähigen, mittelständischen Betrieben sowie einem breiten Branchenspektrum soll erhalten und weiterentwickelt werden.
- G: Es soll darauf hingewirkt werden, dass die bestehenden Arbeitsplätze in der Region gesichert werden. Zudem sollen zusätzliche, möglichst wohnortnahe Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch Stärkung bereits ansässiger Betriebe geschaffen werden.
- G: Stärkung der zentralen Versorgungsfunktion für Handel, Tourismus, Kultur und Dienstleistungen.
- G: In der gesamten Region soll auf eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen hingewirkt werden.
- G: Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs soll

in allen Gemeinden der Region sichergestellt werden.

- G: Es ist darauf hinzuwirken, dass planerische Gesamtkonzepte als geeignete Mittel zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels, auch in interkommunaler Kooperation, entwickelt und verbindlich festgelegt werden.
- Z: Die Entwicklungsmöglichkeiten bereits ansässiger Wirtschaftsbetriebe sind auch durch die Instrumente der Bauleitplanung sowie durch die Bereitstellung der erforderlichen Infrastrukturausstattung zu sichern.
- Z: Die zentralen Versorgungsbereiche der Ober- und Mittelzentren sind in ihrer Funktionsfähigkeit grundsätzlich zu erhalten und in besonderem Maße zu stärken.

*Die aufgeführten Ziele des Regionalplans Oberpfalz-Nord wurden im Bebauungsplan, 2.Änderung beachtet.*

#### 1.4.3 Bevölkerung

Die amtliche Einwohnerzahl für die Stadt Waldsassen nach „Statistik kommunal 2021 – Stadt Waldsassen 09 377 158“ (Redaktionsschluss Februar 2022), herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Statistik, beträgt 6.626.

Die „Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041“, herausgegeben durch das Bayerische Landesamt für Statistik im Januar 2023, geht davon aus, dass die Bevölkerung im Landkreis Tirschenreuth im Zeitraum bis 2041 zwischen -2,5 % und -7,5 % abnehmend sein wird.

Das Durchschnittsalter ist mit aktuell 46,3 Jahren (2021) relativ gleichbleibend (46,6 Jahre im Jahr 2012).

#### 1.4.4 Verkehr

Hinsichtlich Verkehrs werden keine nennenswerten Änderungen durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes bzw. Pläne vorgenommen. Eine Steigerung des Verkehrsaufkommens wird, wenn es überhaupt dazu kommen sollte, als sehr geringfügig angesehen.

Durch die Planung des Neubaus des Kreisverkehrs und der Straßenneuführung der Straße „Zur ehemaligen Porzellanfabrik“ wird die Funktionsfähigkeit der umliegenden Infrastruktur sogar verbessert, wodurch positive Effekte auf das Nahversorgungszentrum erwartet werden können.

#### 1.4.5 Flächenbedarf und -potenziale

Der Stadtbereich von Waldsassen fasst ungefähr 66,53 km<sup>2</sup> (6.653 ha).

Diese gliedern sich wie folgt:

1. Der Stadtbereich fast derzeit ca. 597 ha Siedlungs- und Verkehrsfläche (ca. 9,0 % am Stadtbereich) und ist damit relativ gering bebaut. Hiervon fallen...
  - a. ca. 365 ha Siedlungsfläche (ca. 5,5 % der Stadtfläche),
    - i. ...darunter ca. 148 ha Wohnbaufläche (2,2 % der Stadtfläche) und
    - ii. ...ca. 61 ha Industrie- und Gewerbefläche (ca. 0,9 % der Stadtfläche),
  - b. ...sowie ca. 232 ha Verkehrsflächen an (ca. 3,5 % der Stadtfläche).
2. Flächen für die Vegetation sind mit 6.003 ha (ca. 90,2 % der Stadtfläche) relativ hoch. Darunter fallen...
  - a. ...ca. 2.589 ha für die Landwirtschaft
  - b. ...und ca. 3.249 ha Waldflächen

#### 1.4.6 Ausgangslage und Konzept der Einzelhandelsentwicklung

Etwa 100 m nordöstlich vom Geltungsbereich befindet sich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb. Etwa 100 m nördlich befinden sich ein Einzelhandelsbetrieb und ein Drogeriemarkt. Circa 200 m nördlich befindet sich ein weiterer Einzelhandelsbetrieb.

Es ist zu erkennen, dass in der unmittelbaren Nähe zum Geltungsbereich mehrere Nahversorgungsflächen zu finden sind.

Zusätzlich zu diesen Betrieben schließen hier weitere Flächen mit weiteren Fachmärkten und weiteren Gewerbeflächen an. Diese Zentralisierung von mehreren Unternehmen begründet sich in der Ansiedlung dieser auf den Flächen der ehemaligen Porzellanfabrik, welche besonders geeignet für diese Art der Nachnutzung waren und sind.

Dieses Ortsbild soll weiterhin beibehalten werden, damit die Struktur der Altstadt Waldsassen mit seinen Denkmälern durch die flächenintensiven Betriebe nicht beeinträchtigt wird.

Es wird angestrebt die Unternehmen an Ihren aktuellen Standorten zu halten.

#### 1.4.7 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im Rahmen der 9.Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Waldsassen (Bekanntmachung 24.03.2004) wurde der Geltungsbereich von einem Gewerbegebiet in ein Sondergebiet Einzelhandel geändert.

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Ehemalige Porzellanfabrik, Teil

I“, 2. Änderung entspricht somit der Entwicklungskonzeption der Stadt Waldsassen.  
Der Flächennutzungsplan ist nicht fortzuschreiben.

#### 1.4.8 Fazit zur Städtebaulichen Entwicklung – Flächennutzungsplan – Ziele der Raumordnung

Im Großen und Ganzen entspricht der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung.

Hinsichtlich städtebaulicher Entwicklung wird die Aktualisierung des bestehenden bzw. der bestehenden Bebauungspläne als positiv erachtet.

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Ehemalige Porzellanfabrik, Teil I“, 2. Änderung entspricht darüber hinaus auch der damals gefassten Entwicklungskonzeption der 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Waldsassen (Bekanntmachung 24.03.2004).

Die verkehrliche Neustrukturierung im Umfeld unmittelbar um den Geltungsbereich herum unterstreicht die 2. Änderung zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan und sichert somit einen langfristigen Bestand der sich hier bereits vor vielen Jahren angesiedelten Betriebe bzw. Unternehmen.

## 1.5 Ausgangssituation am Standort



Abbildung 3: Luftbild der Ausgangssituation im Planungsgebiet (Bildaufnahmedatum 19.04.2019; unmaßstäblich)

Im aktuellen Geltungsbereich an der Bundesstraße 299 befindet sich derzeit der Bestandsbau mit etwa 60 m südseitig und circa 76 m ostseitig Außenmaß als geschlossener spiegelverkehrter L-Bau. Hier sind derzeit TEDI GmbH & Co., Kik Waldsassen, ROSSMANN Drogeriemarkt, NORMA Lebensmittelmarkt sowie die Stadtbäckerei Schaller ansässig. Im „Innenhof“ des L-Baus befinden sich Parkplätze und vereinzelte Grüninseln. Diese werden nach Planumsetzung zum Teil entfernt.

## 1.6 Grundzüge der Planung

Die Planung sieht vor den NORMA Lebensmittelmarkt durch Abriss der Außenwand Nordfassade Bestandsgebäude in die Wege zu leiten. Dieser Abriss beinhaltet auch das bestehende Nebengebäude, in welchem sich Stand April 2023 die Stadtbäckerei Schaller als untergeordnete Bäckereinheit zum Verbrauchermarkt befindet.

Der Lebensmittelmarkt wird anschließend um ca. 15,00 m verlängert. Zum Abschluss wird das entfernte Nebengebäude in neuer größerer Dimensionierung angeschlossen, um Platz für eine Bäcker und Metzger Kombination bieten zu können.

Hierbei wird die Doppelparker-Insel mit insgesamt 13 Stellplätzen, die 2 Stellplätze vor dem abzureißenden Nebengebäude und 3 Stellplätze am nördlichen Grundstücksende entfernt (=18 Stellplätze zu entfernen).

Letztere Stellplatzentfernung ist notwendig, um den Anlieferverkehr für den Verbrauchermarkt weiterhin verkehrstechnisch gewährleisten zu können, da hier eine Verkehrsfläche zum Rangieren benötigt wird.

Die weiteren drei eigenständigen Betriebseinheiten sollen im Zuge der Bauleitplanung weiterhin gesichert, die Verkaufsflächen aktualisiert und mit eingebunden werden. Hierfür wird der Geltungsbereich als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Neben dieser Festsetzung werden in den textlichen Festsetzungen noch die Betriebseinheiten mit Verkaufsflächenbeschränkung und zulässigem Sortiment festgelegt. Hiermit soll erreicht werden, dass eine Neuansiedlung branchenfremder Unternehmen verhindert wird bzw. bei einer solchen geplanten Neuansiedlung über eine erneute Änderung des Bebauungsplans oder einen Antrag auf Befreiung / Ausnahme vom Bebauungsplan übergeordnet kontrolliert werden kann, ob diese vertretbar ist.

Die Verkaufsflächenfestsetzungen entwickeln sich dabei vom Ausgangsbauungsplan „Ehemalige Porzellanfabrik, Teil I“ wie folgt:

Ausgangsbauungsplan „Ehemalige Porzellanfabrik, Teil I“ in der Fassung vom 10.11.2003	Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ehemalige Porzellanfabrik, Teil I“, 2. Änderung in der Fassung vom 22.07.2024	Anmerkung	Derzeitige Nutzung
Lebensmittelmarkt mit max. 660 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche (Vkf.)	Großflächiger Nahversorgungsbetrieb mit max. 1.020 m <sup>2</sup> Vkfl.	Erweiterung der Verkaufsfläche; nicht der aktuellen Sortimentsliste	NORMA Lebensmittelmarkt
Getränkemarkt mit max. 270 m <sup>2</sup> Vkfl.	-	entfällt	

Ausgangsbebauungsplan „Ehemalige Porzellanfabrik, Teil I“ in der Fassung vom 10.11.2003	Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ehemalige Porzellanfabrik, Teil I“, 2. Änderung in der Fassung vom 22.07.2024	Anmerkung	
Bäckerei mit max. 55 m <sup>2</sup> Vklf. und Metzgerei mit max. 55 m <sup>2</sup> Vklf.	Nahversorgungsbetrieben untergeordnete Bäckerei mit Café, Metzgerei, o. ä. mit max. Vklf. von 120 m <sup>2</sup> + 65 m <sup>2</sup> Sitzplatzfläche im Innenbereich + 25 m <sup>2</sup> Sitzplatzfläche im Außenbereich	Geringfügige Erhöhung der Verkaufsfläche im Zuge aktueller Planungen sowie Integrierung Festsetzung von Sitzplatzflächen	Stadt- bäckerei Schaller
Textilmarkt mit max. 300 m <sup>2</sup> Vklf.	Einzelhandelsbetrieb mit max. Vklf. 380 m <sup>2</sup>		TEDI Non-Food Discounter
Drogeriemarkt mit max. 200 m <sup>2</sup> Vklf.	Einzelhandelsbetrieb mit max. Vklf. 440 m <sup>2</sup>		Rossmann Drogerie
Noch freier Einzelhandel (dabei muss sich das Sortiment von den bereits genannten Geschäften unterscheiden!) mit max. 100 m <sup>2</sup> Vklf.	-Zusätzlich Einzelhandelsbetrieb mit max. Vklf. 555 m <sup>2</sup>		KiK Textil- discounter
Orthopäde mit max. 250 m <sup>2</sup> Nutzfläche.	-	entfällt	
Optiker mit max. 125 m <sup>2</sup> Nutzfläche	-	entfällt	
Gesamtverkaufs- und - nutzfläche mit max. 2.015 m <sup>2</sup>	Gesamtverkaufs- und - nutzfläche (inkl. Sitzplatzflächen) mit max. 2.605 m <sup>2</sup>	Erhöhung im Zuge der Erweiterung großflächiger Einzelhandel sowie geringfügige Verkaufsflächen- erweiterungen	

Es ist zu erkennen, dass sich die Verkaufsflächen- bzw. Nutzflächenerweiterung des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplans zum Großteil auf die begründete Erweiterung des Lebensmittelmarkts bzw. nun großflächigen Einzelhandel beschränkt. Zusätzlich werden im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan die ehemals einzelnen Flächenzuweisungen Metzgerei und Bäckerei zusammengefasst und mit Sitzplatzflächenfestsetzungen spezifiziert. Hier kommt es zu einer geringfügigen Erweiterung von 10 m<sup>2</sup> der Verkaufsflächenfestsetzung. Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan passt schlussendlich auch die örtlichen Gegebenheiten in den Festsetzungen an. So entfallen diverse Flächenfestsetzungen zu einem Getränkemarkt, einem Orthopäden und einem Optiker, die sich im Laufe der Jahre nicht im Geltungsbereich angesiedelt haben. Festgesetzt werden nun im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan die bestehenden Verkaufsflächen der drei weiteren Betriebseinheiten. Da sich die Bestandssituation hier bewährt hat und die Verkaufs- und Nutzflächen, abgesehen von den begründeten Erweiterungen, insgesamt ungefähr gleich zum Ausgangsbebauungsplan bleiben, wird dieser Vorgang als schlüssig angesehen.

Die Festsetzungen der Grundflächenzahl (0,80; GRZ) und der Geschossflächenzahl (1,2; GFZ) orientieren sich an den Orientierungswerten, die in § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete aufgeführt sind.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise bedingt sich aus der Bestandssituation des Baukörpers. So ist eine offene Bauweise ausgeschlossen, da der Bestandsbaukörper eine Länge von über 50,00 m misst und eine geschlossene Bauweise ist ebenso nicht gegeben da der Baukörper mit seitlichen Grenzabstand errichtet wurde.

Von einer weiteren Festsetzung bzw. Konkretisierung der abweichenden Bauweise wurde abgesehen, da diese Parameter insbesondere durch die festgelegte Baugrenze bereits im Bebauungsplan geregelt werden.

Die zulässige Erdgeschossfertigfußbodenoberkante orientiert sich an der im Nivellement ermittelten bestehenden Erdgeschoßfertigfußbodenoberkante. Hiermit hat sich der Neubau an der bestehenden Situation zu orientieren.

Für den Geltungsbereich werden Pultdächer, Flachdächer und Satteldächer zugelassen. Der Hauptbaukörper ist als Satteldach ausgebildet. Dieser soll so erhalten bleiben. Ein Flachdach ist auch im Bestand vorzufinden. Dieses soll auch erhalten bleiben. Flachdächer und Pultdächer werden darüber hinaus zugelassen, da diese für die Erweiterungsbauten vorgesehen werden sollen.

Zu den einzelnen Dachformen werden explizit Höchstmaße der Wandhöhen festgelegt. Dies liegt bei Flachdächern bei 5,00 m. Satteldächer und Pultdächer werden mit Höchstmaßen am First festgesetzt. Die Festsetzungen der zulässigen Dachneigungen in Verbindung mit den Wandhöhen sind ausreichend für die Ausgestaltung der Erweiterungsbauten. Der Bestand ist in die Festsetzungen mit einbezogen.

Die festgesetzte Ein- und Ausfahrt bleibt wie im Bestand bestehen.

Die Festsetzung der privaten Verkehrsflächen wird für den motorisierten wie auch den Fußgänger- und Fahrradverkehr (u.ä.) festgesetzt. Hier ist zu erwähnen, dass es im Norden des Geltungsbereiches zu einer Erweiterung des Verkehrsbereiches kommt, um den Anlieferverkehr nach Umsetzung der Erweiterungsmaßnahmen am Gebäude weiterhin gewährleisten zu können. Die Festsetzung dieser Fläche ist dabei auch notwendig, um diese Erweiterung nur im absolut notwendigen Maße zuzulassen, damit unnötige Versiegelungen darüber hinaus ausgeschlossen werden können.

Ansonsten werden mit den Umgrenzungen der Flächen für Nebenanlagen die Bestandssituation sowie die notwendigen Anpassungen nach Planumsetzung festgelegt. So wird im Bebauungsplan die Positionierung der Stellplätze, Kälteanlagen, Vordächer und Werbefahnen festgesetzt.

Nicht beanspruchte Flächen werden als private Grünflächen mit entsprechender Bepflanzung von Bäumen 1. und 2. Ordnung sowie Sträuchern festgelegt. Auch hier wird vor allem die Bestandssituation wiedergegeben. Vereinzelt kommt es zur Festsetzung von Bäumen 1. und 2. Ordnung sowie Sträuchern zu pflanzen, um bestehende Lücken in der Bestandsvegetation zu schließen und durch die Erweiterungsmaßnahmen entfallende Pflanzinseln sowie nachversiegelte Flächen (Entfall von versickerungsfähigen Stellplätzen) ökologisch kompensieren zu können.

## **1.7 Ver- und Entsorgung**

### 1.7.1 Trinkwasserversorgung

Die Erschließung mit Trink- und Brauchwasser ist durch die bestehenden Versorgungsleitungen sichergestellt.

### 1.7.2 Entwässerung

Die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser ist durch die bestehenden Entsorgungsleitungen sichergestellt.

### 1.7.3 Brandschutz / Löschwasser

Die Bereitstellung von Löschwasser ist sichergestellt.

### 1.7.4 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung ist durch die bestehenden Versorgungsleitungen sichergestellt.

### 1.7.5 Telekommunikation

Ist durch die bestehenden Leitungen sichergestellt.

#### 1.7.6 Müllbeseitigung

Keine Veränderungen zum Bestand.

### 1.8 Immissionsschutz

Ein Immissionsschutzgutachten ist im Bebauungsplan nicht notwendig. Jedoch ist bei der Eingabeplanung zur Erweiterung des Marktes zu prüfen, ob aufgrund der geplanten Maßnahmen eine schallschutztechnische Untersuchung notwendig ist.

### 1.9 Topographie

Das Plangebiet liegt auf ca. 492 m ü. NN relativ eben. Die bestehende Topographie wird im Bebauungsplan mittels Höhenschichtlinien in 50 cm-Schritten eingetragen.

### 1.10 Arten- und Biotopausstattung

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes befindet sich außerhalb von Biotopen. Von der Planungsmaßnahme sind keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, FFH-Gebiete und Ramsar-Gebiete betroffen. Von einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird abgesehen.

### 1.11 Grünordnungskonzept

Das Grünordnungskonzept beschränkt sich weitestgehend auf die Dokumentation der Bestandssituation und damit auch auf die Erhaltung der Bestandssituation. Vereinzelt sind Bäume 1. Ordnung, Bäume 2. Ordnung und Sträucher in Form von Lückenschluss anzupflanzen.

## 1.12 Denkmalschutz

Nach dem bayerischen DenkmalAtlas 2.0 (siehe Abbildung) besteht für den Geltungsbereich keine Denkmalvermutung.

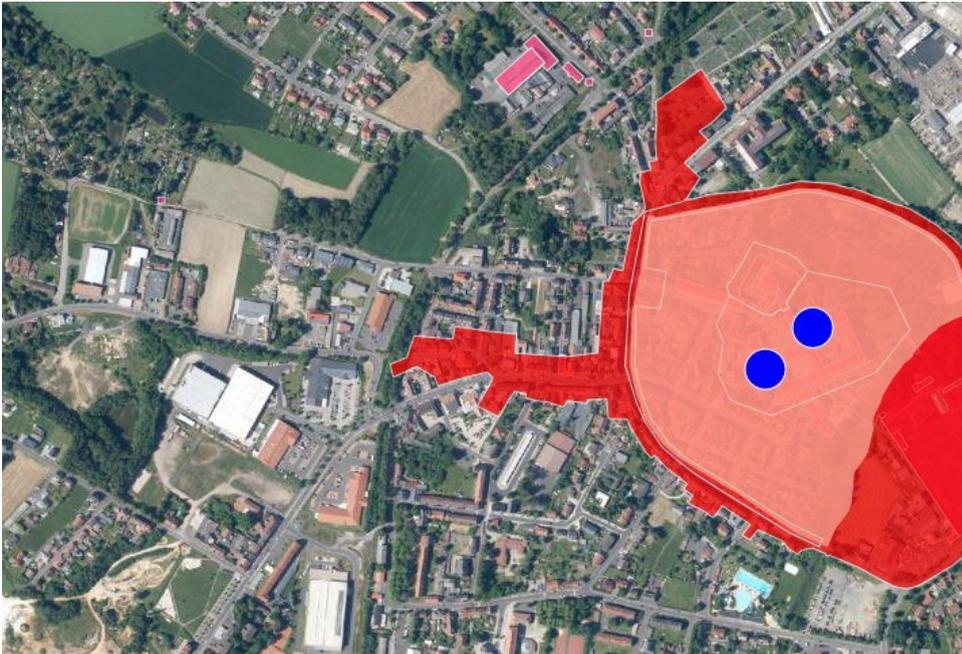


Abbildung 4: Ausschnitt des bayerischen Denkmalatlas mit Luftbildhinterlegung für den Bereich in Waldsassen (unmaßstäblich)

Nordöstlich befindet sich das Bodendenkmal „Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im historischen Stadtkern von Waldsassen“ (D-3-5939-0010), das Ensemble „Kloster Waldsassen mit Manufaktursiedlung“ (E-3-77-158-1) sowie die landschaftsprägenden Denkmäler „Ehemaliges Zisterzienserkloster“ (D-3-77-158-2) und „Kloster Waldsassen und Manufaktursiedlung“ (E-3-77-158-1).

Diese werden vom Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Für eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler besteht entsprechend § 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) dennoch eine Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt.

## 1.13 Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren ist anwendbar, da die festgesetzte Grundfläche insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt und kein

Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter besteht. Das beschleunigte Verfahren ist weiterhin anwendbar, indem durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Durch die geplanten Maßnahmen werden lediglich geringfügige Anpassungen an der Natur vorgenommen.

Es werden vereinzelt Pflanzinseln entfernt sowie ein kleiner Wendehammer (Asphaltfläche + sickerfähige Pflasterfläche) errichtet. Diese werden durch Neupflanzungen von Bäumen 1.Ordnung, Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern kompensiert. Die zusätzliche Versiegelung ist als sehr geringfügig zu sehen. Eine rechnerische Gegenüberstellung wird nicht als notwendig erachtet.