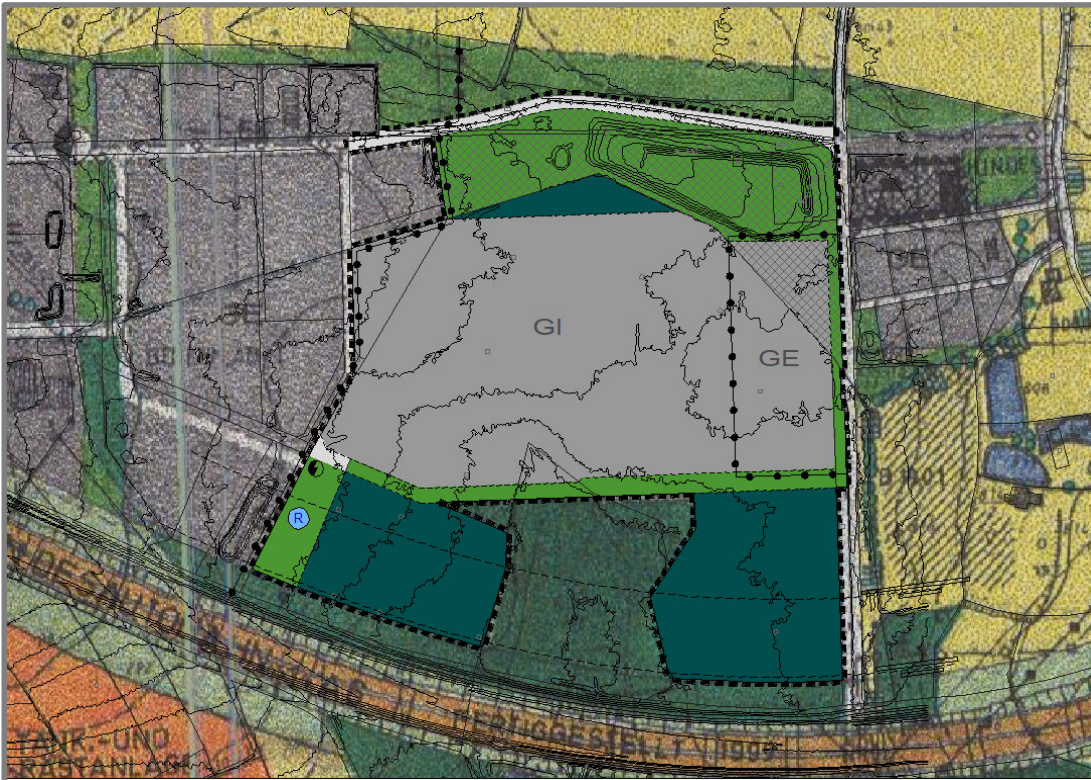


# Markt Waidhaus

Landkreis Neustadt an der Waldnaab  
Region Oberpfalz Nord



## Flächennutzungsplan – Änderung Nr. 6 „Gewerbepark Waidhaus“



Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

### Planzeichnung mit Begründung

Stand:	Vorentwurf, vom	31.07.2025
	Entwurf, vom	10.11.2025
	Feststellung, vom	19.01.2026

#### Vorhabenträger:

Markt Waidhaus  
Schulstraße 4  
92726 Waidhaus

#### Bearbeitung:

**R F** INGENIEURBERATUNG GMBH

INGENIEURE ■ STADTPLANER ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
92507 Nabburg - Windpäßing 8 - Tel: 09606/5489998 - Fax: 09606/1324 - Mail: info@rf-ingenieure.de



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Verfahrensvermerke</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Planzeichnungen</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Planungsanlass, Verfahren und Lage</b> .....	<b>7</b>
1.1. Vorbemerkung .....	7
1.2. Verfahren .....	7
1.3. Anlass und Ziel der Planung .....	8
1.4. Bauflächenbedarf .....	9
1.5. Plangebiet, Lage und Umfang .....	10
<b>4. Planungsrecht</b> .....	<b>12</b>
4.1. Landes- und Regionalplanung .....	12
4.2. Flächennutzungsplanung .....	13
<b>5. Planung</b> .....	<b>14</b>
5.1. Städtebauliche Einordnung .....	14
5.2. Verkehrliche Erschließung .....	16
5.3. Ver- und Entsorgung / Infrastruktur .....	16
5.4. Immissionsschutz .....	18
<b>6. Umweltbericht</b> .....	<b>19</b>
6.1. Einleitung .....	19
6.2. Umweltrelevante Ziele in Fachgesetzen und Fachplänen .....	19
6.2.1 Regionalplan .....	19
6.2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan .....	19
6.2.3 Wald funktionsplan .....	19
6.2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm .....	19
6.2.5 Schutzgebiete .....	20
6.2.6 Biotopkartierung .....	20
6.2.7 Denkmale .....	20
6.3. Natürliche Grundlagen .....	21
6.3.1 Naturraum und Topographie .....	21
6.3.2 Geologie und Boden .....	21
6.3.3 Klima und Luft .....	22
6.3.4 Hydrologie und Wasserhaushalt .....	22
6.3.5 Potenzielle natürliche Vegetation .....	23
6.3.6 Landschaftsbild und Erholung .....	23
6.4. Vorhaben .....	24
6.4.1 Bauliche Maßnahmen .....	24
6.4.2 Empfohlene grünordnerische Maßnahmen .....	24
6.5. Auswirkungen .....	24
6.5.1 Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter .....	24



6.5.2	Schutzgut Arten und Biotop	25
6.5.3	Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung	26
6.5.4	Schutzgut Boden	26
6.5.5	Schutzgut Wasser	27
6.5.6	Schutzgut Klima und Luft	27
6.5.7	Zusammenstellung Schutzgüter	28
6.5.8	Wechselwirkungen der Schutzgüter	28
6.6	Vermeidung und Minderung von Eingriffen	29
6.7	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	29
6.8	Ausgleichsmaßnahmen	29
6.9	Alternative Planungsmöglichkeiten	30
6.10	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	30
6.11	Methodik, Schwierigkeiten, Kenntnislücken	30
6.12	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	30
<b>7.</b>	<b>Änderungen während des Planverfahrens</b>	<b>31</b>
7.1.	Änderungen und Ergänzungen zum Vorentwurf	31
7.2.	Änderungen und Ergänzungen zum Entwurf	32
<b>8.</b>	<b>Anlagenverzeichnis</b>	<b>32</b>



# 1. Verfahrensvermerke

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 19.05.2025 die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 20.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 6 „Gewerbepark Waidhaus“ in der Fassung vom 31.07.2025 hat in der Zeit vom 25.08.2025 bis 01.10.2025 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans Änderung Nr. 6 „Gewerbepark Waidhaus“ in der Fassung vom 31.07.2025 hat in der Zeit vom 25.08.2025 bis 01.10.2025 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans Änderung Nr. 6 „Gewerbepark Waidhaus“ in der Fassung vom 10.11.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.12.2025 bis 14.01.2026 beteiligt.

Der Entwurf des Flächennutzungsplans Änderung Nr. 6 „Gewerbepark Waidhaus“ in der Fassung vom 10.11.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.12.2025 bis 14.01.2026 öffentlich ausgelegt.

Der Markt Waidhaus hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 19.01.2026 den Flächennutzungsplan Änderung Nr. 6 „Gewerbepark Waidhaus“ in der Fassung vom 19.01.2026 festgestellt.

Waidhaus, den .....

(Siegel)

.....  
Markus Bauriedl, 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab hat den Flächennutzungsplan Änderung Nr. 6 „Gewerbepark Waidhaus“ mit Bescheid vom \_\_.\_\_.2026  
AZ ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

(Siegel Genehmigungsbehörde)

Ausgefertigt  
Waidhaus, den .....

(Siegel)

.....  
Markus Bauriedl, 1. Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans Änderung Nr. 6 „Gewerbepark Waidhaus“ wurde am \_\_.\_\_.2026 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

Waidhaus, den .....

(Siegel)

.....  
Markus Bauriedl, 1. Bürgermeister

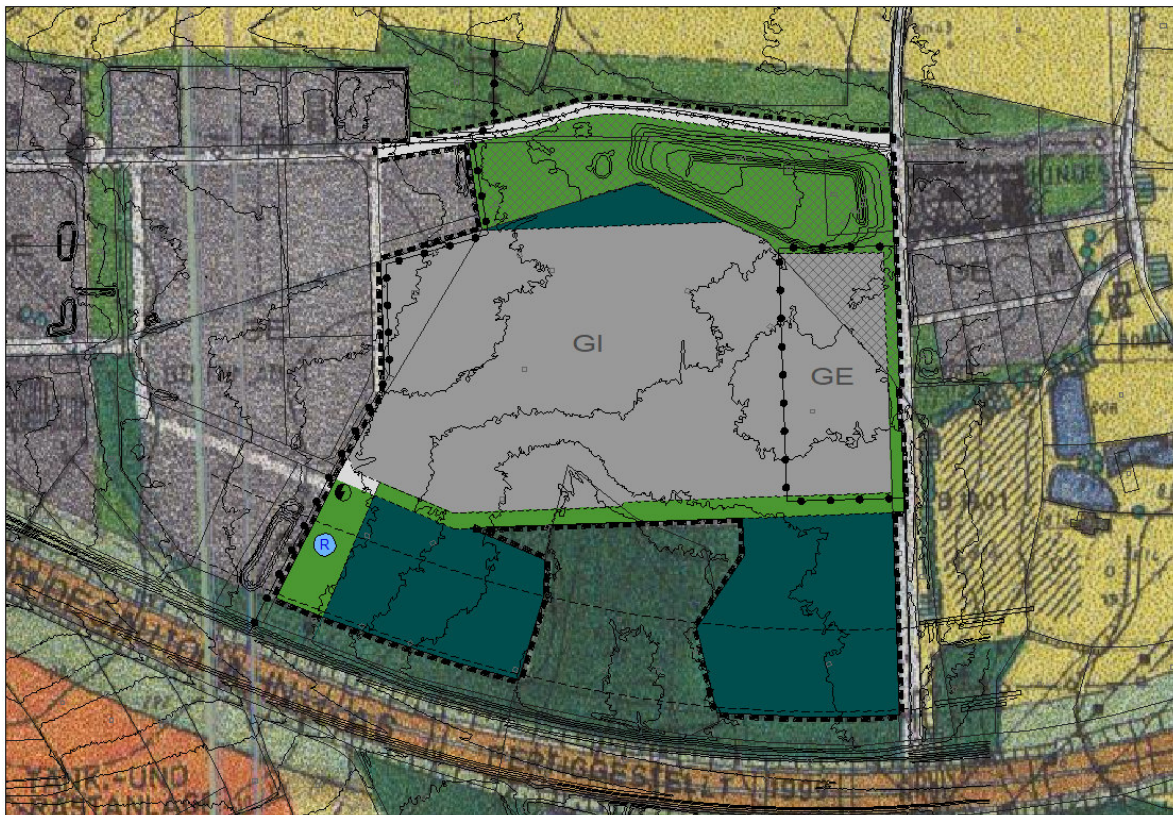


## 2. Planzeichnungen



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN der Marktgemeinde Waidhaus

Auszug



FNP-Änd. Nr.6 „Gewerbepark Waidhaus“

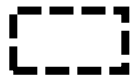
Stand: 19.01.2026

Gemarkung Waidhaus,

Flurstücke- Nr. (Teilfläche): TF1376, 1376/4, 1376/18, 1376/23, TF242/4, 260, TF262/20, 262/22, 264, TF297



Legende im Auszug:



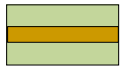
Plangeltungsbereich



Gewerbliche Baufläche (GI/GE)



Sonderbauflächen



Klassifizierte Straßen mit Anbauverbotsstreifen



Straßentrasse



Waldflächen



Landwirtschaftliche Flächen



Grünflächen



Gewässer



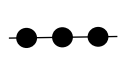
Fläche Regelung des Wasserabfluss



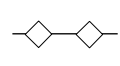
Altlasten-Verdachtsfläche (Stand: 1996)



Gebäude (Baubestand)



Nutzungsartengrenze



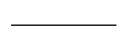
Kabellage ELT



Transformator

1376

Flurstücknummer



Flurstückgrenze



40m Anbauverbotszone / 100m Anbaubeschränkungszone  
an der BAB 6



### **3. Planungsanlass, Verfahren und Lage**

#### **1.1. Vorbemerkung**

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.

Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

Die Flächennutzungsplanung ist die räumliche Planungsstufe auf örtlicher Ebene und gemäß Art. 28 des Grundgesetzes und Art. 83 der Bayerischen Verfassung Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinden.

Die Planungshoheit der Gemeinden schließt die Pflicht ein, Bauleitpläne stets dann aufzustellen oder zu ändern, wenn ein Bedürfnis dafür vorliegt, wenn die beabsichtigte oder zu erwartende städtebauliche Entwicklung der Gemeinde voraussichtlich zu einer wesentlichen Veränderung der baulichen oder sonstigen Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde führen oder wenn es aus anderen, im öffentlichen Interesse liegenden Gründen notwendig wird, die örtliche räumliche Entwicklung zu ordnen.

Als vorbereitender Bauleitplan wird im Flächennutzungsplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dargestellt.

Die Marktgemeinde Waidhaus verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Mit der Änderung Nr. 6 „Gewerbepark Waidhaus“ des wirksamen Flächennutzungsplanes sollen nunmehr für den Geltungsbereich der parallel zu ändernden Bebauungsplanung Nr. 1 „Gewerbepark Waidhaus“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

#### **1.2. Verfahren**

Die geplante Ergänzung der gewerblich bestehenden Nutzungen im Gewerbepark Waidhaus liegt im wirksamen Flächennutzungsplan derzeit anteilig auf den bisher festgesetzten gewerblichen Bauflächen und bauplanungsrechtlich im Geltungsbereich der geltenden Bebauungsplanung „Gewerbepark Waidhaus“.

Gem. § 30 Abs. (1) BauGB sind die geplanten Änderungen im Bebauungsplanbereich grundsätzlich zulässig.

Sie werden jedoch den Voraussetzungen für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 Abs. (1) und (2) BauGB nicht gerecht.

Daraufhin hat die Marktgemeinde Waidhaus nach Maßgabe § 1 BauGB den wirksamen Flächennutzungsplan für die neu vorgesehene bauliche Nutzung der Grundstücke im Gebiet „Gewerbepark Waidhaus“ anzupassen und demgemäß abzuändern.

Gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Waidhaus gleichzeitig (Parallelverfahren) zur Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Waidhaus“ geändert.

Die Marktgemeinde Waidhaus hat deshalb mit Beschlussfassung vom 19.05.2025 die Änderung Nr. 1 des bestehenden Bebauungsplanes „Gewerbepark Waidhaus“ und mit Beschlussfassung



vom 19.05.2025 die parallele Änderung Nr. 6 des Flächennutzungsplanes „Gewerbepark Waidhaus“ i.S.v. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Im Ergebnis des mit der Genehmigungsbehörde vorab durchgeführten Scoping-Termins hat die Marktgemeinde Waidhaus den Umfang der beabsichtigten Änderungen im Norden und Nordosten zurückgenommen.

Mit Beschlussfassung zur durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat die Marktgemeinde Waidhaus zudem den Umfang der beabsichtigten Änderungen im Südosten zur Bundesautobahn A6 hin zurückgenommen und in dem Zusammenhang die Teilaufhebung der auf diesen Flächen rechtskräftigen Bebauungsplan-Urfassung aus 1995 beschlossen.

Die 1. Abänderung des geltenden Bebauungsplanes „Gewerbepark Waidhaus“ erfolgt daraufhin nur noch für den Planungsbereich der Grundstücke und Teilflächen TF1376, TF1376/4, 1376/18, 1376/23, TF242/4, 260, TF262/20, 262/22, 264 und TF297.

Die Teilaufhebung der rechtskräftigen Bebauungsplan-Urfassung umfasst den Bereich der Grundstücke und Teilflächen TF1376, und TF297.

Insofern erfolgt mit der Bauflächenrücknahme im Süden (Teilaufhebung des geltenden Baurechts) keine Erweiterung der Baugebietsflächen mehr, sondern lediglich die räumliche Neuordnung der Bauflächen zu größer zusammenhängend überbaubaren Gewerbeflächen.

Nach der v. g. Bekanntmachung ist grundsätzlich folgender Verfahrensablauf vorgesehen:

- Erstellung/ Abstimmung des Vorentwurfs
- Billigung des Vorentwurfs im Marktgemeinderat Waidhaus
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- Erstellung/ Abstimmung des Entwurfs
- Abwägung/ Billigung des Entwurfs (Billigungs- und Auslegungsbeschluss) im Marktgemeinderat
- Durchführung der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
- Abwägung/ Feststellungsbeschluss im Marktgemeinderat Waidhaus
- Genehmigung gem. § 6 BauGB/ Bekanntmachung gem. § 6 Abs. 5 BauGB/ Rechtswirksamkeit

### **1.3. Anlass und Ziel der Planung**

Die Marktgemeinde Waidhaus beabsichtigt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Waidhaus“ die Neuordnung der gewerblichen Bauflächen im Sinne von § 8 und §9 BauNVO in Verbindung mit der Teilaufhebung der rechtskräftigen Bebauungsplan-Urfassung aus 1995 für die an der südöstlichen Grenze zur Bundesautobahn A6 hin gelegenen Bauflächen.

Ziel des Änderungsverfahrens ist die wirtschaftliche Leistungskraft der Marktgemeinde Waidhaus und der Region nachhaltig zu stärken, hierzu die regionale Wirtschaftsstruktur zu verbessern und weiter zu entwickeln.

Die aktuelle und künftige Entwicklung erfordert die Ausrichtung auf eine ausgewogene gewerbliche Siedlungstätigkeit mit dem Ziel einer vielfältigen Branchen- und Arbeitsplatzstruktur, besonders auch auf die Steigerung möglichst sicherer und qualitativ hochwertiger Arbeitsplatzangebote in relativer Wohnortnähe mit guter Erreichbarkeit.



Für die Marktgemeinde soll der Gewerbepark Waidhaus mit Lagegunst und Anbindung an den regionalen /überregionalen Verkehrsweg Bundesautobahn A6 weiterentwickelt werden und größere Flächenzuschnitte mit geeigneten Baublocktiefen, wie aktuell konkret angefragt und siedlungsverhandelt, bereitstellen und zeitnah erschließen.

Es ist aktuell nicht möglich geeignete größere Gewerbeareale aus der vor genannten Planungslage anzubieten, die im Rahmen der Nachfrage und Vermarktung aufgeteilt und zeitnah genutzt werden könnten.

Insofern sollen für den Umgriff der vorgesehenen Änderung Nr. 6 nach nunmehr 15 Jahren die noch unbebauten Planbereiche der Planungslage „Gewerbepark Waidhaus“ zeitgemäßen Nutzungsansprüchen und dem konkreten Ansiedlungsbedarf entsprechend am Bestand orientiert mit Beachtung wertvoller Lebensräume für Flora und Fauna zum Teil erweitert und neu geordnet sowie im südöstlichen Bereich aufgegeben werden.

Zudem soll der bestehende Baunutzungstatbestand zum Gewerbepark Waidhaus nachgehalten werden.

Im Fazit folgt die Marktgemeinde Waidhaus damit ihren städtebaulichen Zielen eigenständigen Lebens- und Arbeitsraum im Verwaltungsgebiet nachhaltig zu sichern, bedarfsgerecht weiter zu entwickeln, zu erschließen und zu nutzen.

Die vorgesehenen Änderungen erfordern für die Planungslage die Abänderung des Flächennutzungsplanes.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll für den Geltungsbereich der parallel zu ändernden Bebauungsplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

#### **1.4. Bauflächenbedarf**

Die Gesamtfläche des Gemeindegebietes umfasst ca. 3932 ha (Statistik Kommunal 2021).

Die Siedlungs- und Verkehrsfläche, bestehend aus Gebäude- und Freifläche, Betriebsfläche ohne Abbauland, Erholungsfläche, Verkehrsfläche und Fläche der Friedhöfe, liegt mit ca. 9,5% prozentual deutlich unter dem Bayern- und Oberpfalzdurchschnitt.

Mit einem Flächenanteil von ca. 46,9% Wald ist die forstwirtschaftliche Nutzung die flächenmäßig überwiegende Nutzungsart, liegt damit bezogen auf den Freistaat Bayern um ca. 34% und zum Regierungsbezirk Oberpfalz um ca. 9% höher.

Der Grenzstandort Waidhaus, als überregional bedeutsamer Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung im Umfeld der A6, verfügt über ca. 57 ha Industrie- und Gewerbeflächen (Statistik Kommunal, Stand 31.12.2021), ca. 1,5% der Bodenfläche insgesamt.

Die Bereitstellung an gewerblich genutzten Flächen wird aktuell besonders aufgrund einer konkreten Nachfrage des Standortes zur Versorgung des Nordbayerischen und westböhmisches Raumes mit einem Fahrzeugbestandteil notwendig.

Darüber hinaus werden nach dem v. g. Investor durch regionale Handwerksbetriebe immer wieder gewerbliche Bauflächen für Betriebsansiedlungen kaufnachgefragt.

Die letzten Flächen im Bauabschnitt I des Gewerbepark Waidhaus wurden jüngst an einen regionalen Baumeisterbetrieb und an einen regionalen Metallbaubetrieb verkauft.



Auch wurde das Gewerbegebiet einer übergeordneten Bundesbehörde als neue Dienststelle angeboten.

Ortsplanerisch ist der Gewerbepark als Standort für die örtliche Feuerwehr (bei Neubau) ideal geeignet, da ca. 80% aller Einsätze auf der A6 erfolgen.

Derzeit ist es nicht möglich Bauflächen in geeigneten Bauparzellenzuschnitten – Baublocktiefen aus den noch unbebauten Flächen im Verwaltungsgebiet Waidhaus zu entwickeln.

Flächen für Ansiedlungen mit Flächennachfrage im großflächigen Zusammenhang, stehen faktisch nicht zur Verfügung.

Entsprechend sollen nicht mehr geeignete Flächen zurückgenommen werden und „tatsächlich“ benötigte Flächen im Rahmen der geplanten Nutzungsänderungen neu geordnet und auch neu ausgewiesen werden können.

Hierzu sind bestehende Potenzialflächen vorrangig zu nutzen .

Als Potenzialflächen kommen grundsätzlich im Flächennutzungsplan dargestellte oder im Bebauungsplan festgesetzte Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen bzw. -gebiete sowie freie, unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht, in Betracht

Die Gewerbe- und Industrieflächen des Gewerbepark Waidhaus stellen eine solche vorrangig zu nutzende Potentialfläche im v. g. Sinne dar.

Aktuell beabsichtigt die Gemeinde Waidhaus für ca. 7,9 ha ausgewiesene Gewerbliche Fläche, einschließlich 0,85 ha Verkehrsfläche im bestehenden Gewerbepark Waidhaus ihre Planungsabsicht anzupassen.

Die konkrete Schaffung der erforderlichen Bauflächenzuschnitte ist hier lediglich über eine innere Neuordnung der im Bereich des bestehenden Gewerbepark Waidhaus bereits gelegenen Gewerbeflächen vorgesehen.

Mit der Teilaufhebung der rechtskräftigen Bebauungsplan-Urfassung aus 1995 für die an der südöstlichen Grenze zur Bundesautobahn A6 hin gelegenen Bauflächen kann die Planung im Bestand weitestgehend Grundstück- und Bauflächen neutral erfolgen, Neubedarf an gewerblichen Bauflächen wird nicht generiert, Verkehrsflächen nicht mehr im ursprünglichen Planungsumfang erforderlich.

## **1.5. Plangebiet, Lage und Umfang**

Das Planungsgebiet liegt in Verwaltungsgebiet der Marktgemeinde Waidhaus, Gemarkung Waidhaus.

Die Planungslage liegt ca. 400 m abgesetzt vom südlichen Ortsrand Waidhaus und entwickelt sich westlich der bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen an Industrie- und Raiffeisenstraße und dem Weg (ehemalige Bahntrasse) im Osten, von der Straße An der Trath im Norden bis zu den Waldflächen im Muldentief an der BAB 6 im Süden hin.

Nahe dem südlichen Gebietsrand verläuft die Bundesautobahn BAB 6 mit Autobahnausfahrt 76 sowie der Tank- und Rastanlage Waidhaus als Teil der wichtigen Fernverbindung zwischen den europäischen Hauptstädten Paris und Prag.



Das Änderungsgebiet umfasst die folgenden Flächen der Flurstücke Nr. TF1376, TF1376/4, 1376/18, 1376/23, TF242/4, 260, TF262/20, 262/22, 264 und TF297 der Marktgemeinde Waidhaus, Gemarkung Waidhaus.

Derzeit zeigen sich die Grundstücke der Planungslage als GI/GE-Flächen, Verkehrs-, Wald- und Grünlandflächen, zum Teil unbebaut und gewerblich nicht genutzt.

Lediglich mit dem gemeindlichen Bauhof und der Straße An der Trath mit Kanalisation verfügt die Lage über einen gewissen Baubestand im Norden der Planungslage „Gewerbepark Waidhaus“.

Abgrenzung und Geltungsbereich der Planungs-/ Änderungsflächen ergeben sich aus dem bestehenden Genehmigungs- und Baunutzungstatbestand sowie der für die Errichtung der gewerblichen Erweiterungen verfügbaren Grundstücksflächen mit erforderlichen Zuwegungen, baulichen Anlagen, Grünflächen und Einfriedungen.

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 14,27 ha.

Zum Teil bleiben die bisher vorgesehenen baulichen oder sonstigen Nutzungen der Grundstücke unverändert (Darstellung *\*-kursiv*).

Übersicht- Flurstücke:

Flurstück Nr.	Größe ha	Darstellung im Flächennutzungsplan	
		bisher	neu
1376 (TF)	10,97	Waldflächen, Gewerbliche Bauflächen, Straßentrasse	Waldflächen, Gewerbliche Bauflächen (GI/GE), Straßentrasse, Anbauverbotsstreifen an klassifizierte Straßen, Grünflächen, Fläche Regelung des Wasserabfluss
1376/4	0,07	Straßentrasse	Grünflächen
1376/18 *	0,36	<i>Gewerbliche Bauflächen</i>	<i>Gewerbliche Bauflächen</i>
1376/23	0,01	Straßentrasse	Gewerbliche Bauflächen
242/4 (TF) *	0,001	<i>Straßentrasse</i>	<i>Straßentrasse</i>
260 *	0,001	<i>Grünflächen</i>	<i>Grünflächen</i>
262/20 (TF)	2,45	Gewerbliche Bauflächen, Grünfläche, Fläche für Aufschüttungen, Altlasten-Verdachtsfläche	Grünfläche, Straßentrasse, Gewerbliche Bauflächen, Altlasten-Verdachtsfläche
262/22 *	0,28	<i>Grünfläche, Altlasten-Verdachtsfläche</i>	<i>Grünfläche, Altlasten-Verdachtsfläche</i>
264	0,13	Straßentrasse	Straßentrasse, Grünflächen, Gewerbliche Bauflächen
297 (TF)	0,14	Waldflächen	Waldflächen, Straßentrasse, Gewerbflächen

(\*) *kursiv* - ohne Abänderung der Nutzung  
 (TF) Teilflächen

Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden innerhalb des Planungsgebietes erbracht.



## 4. Planungsrecht

### 4.1. Landes- und Regionalplanung

Das Planungsgebiet liegt in der Marktgemeinde Waidhaus, Gemarkung Waidhaus und gehört zum Regierungsbezirk Oberpfalz, zur Region Oberpfalz-Nord (6).

Gemäß dem Regionalplan Oberpfalz-Nord (RP) ist Waidhaus als Grundzentrum eingestuft und liegt innerhalb des Ländlichen Raumes, der aufgrund seiner Randlage und Einstufung als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (RmbH) besonders zu unterstützen und zu fördern ist.

Nach dem Regionalplan Oberpfalz-Nord (RP) soll die Region in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen so erhalten und entwickelt werden, so erhalten und entwickelt werden, dass eine hohe Lebensqualität, soziale Gerechtigkeit und Chancengleichheit gesichert und nachhaltig gefördert werden.

Die Weiterentwicklung der Region und ihrer Teilräume soll so ausgerichtet werden, dass ihre Stärken und somit die positiven Standortfaktoren gesichert und ausgebaut sowie Entwicklungshemmnisse abgebaut werden.

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern gehört die Marktgemeinde Waidhaus zu den besonders strukturschwachen Gemeinden und liegt im allgemeinen ländlichen Raum (LEP 2.2.1 G, Z i. V. mit Strukturkarte Anhang 2) der so entwickelt und geordnet werden soll, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann (LEP 2.2.5 G).

Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden, günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sollen die Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze schaffen.

Unabhängig von der Festlegung als ländlicher Raum ist die Marktgemeinde Waidhaus darüber hinaus dem sogenannten „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ zugeordnet (LEP 2.2.3 Z i. V. mit Strukturkarte Anhang 2), dessen Teilräume vorrangig zu entwickeln sind (LEP 2.2.4 Z, Vorrangprinzip).

In den Zielkarten „Siedlung und Versorgung“ sowie „Landschaft und Erholung“ des RP sind für das Planungsgebiet keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete dargestellt.

Nach der Zielkarte „Landschaft und Erholung“ des RP liegt das Plangebiet am äußersten südöstlichen Planungsrand des Landschaftsschutzgebiet, Nr. LSG-BAY-16 „LSG innerhalb des Naturparks Oberpfälzer Wald (ehemals Schutzzone)“, das im Bestand verbleibt und weder durch die geplanten Änderungen selbst noch durch die Baumaßnahmen beeinträchtigt werden wird.

Im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem ist eine Verdachtsfläche auf den Flächen der Flurstücke Nr. 262/20 und 262/22 mit Altablagerung (ehemalige Bauschuttdeponie) mit Katasternummer 37400191 erfasst, die in den Jahren 1995 bis 2000 saniert und rekultiviert wurde.



Die v. g. Lage wird von den vorgesehen Flächennutzungsänderungen leicht tangiert, verbleibt im Wesentlichen unverändert.

Ohne Durchführung einer orientierenden Untersuchung kann aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine belastbare Eingrenzung der Altlastenverdachtsfläche erfolgen.

Im Fazit tragen die geplanten Änderungen im Flächennutzungsplan den Erfordernissen der Raumordnung Rechnung.

## **4.2. Flächennutzungsplanung**

Die Flächennutzungsplanung ist die räumliche Planungsstufe auf örtlicher Ebene und gemäß Art. 28 des Grundgesetzes und Art. 83 der Bayerischen Verfassung Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinden.

Als vorbereitender Bauleitplan wird im Flächennutzungsplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dargestellt.

Die Marktgemeinde Waidhaus verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit Genehmigung des Landratsamtes Neustadt a. d. Waldnaab aus dem Jahre 1999, der bis heute fünfmal abgeändert worden ist.

Für den Umgriff der vorgesehenen Änderung Nr. 6 sollen die noch unbebauten Planbereiche der Planungslage „Gewerbepark Waidhaus“ erweitert, zum Teil neu gegliedert und im südöstlichen Bereich zur BAB 6 hin zurückgenommen werden.

Die hierzu abzuändernden Planungsbereiche sind bereits zum Teil als Gewerbeflächen sowie Grün- und Waldflächen dargestellt.

Die geplante Anpassung der Gewerbe- und Industrieflächen erfordert daraufhin die Abänderung der aktuell dargestellten Gebietsnutzungen des geltenden Flächennutzungsplanes.

Mit der Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes sollen nunmehr für den Geltungsbereich der parallel abzuändernden Bebauungsplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.



## 5. Planung

### 5.1. Städtebauliche Einordnung

Das Planungsgebiet liegt in Verwaltungsgebiet des Marktes Waidhaus im bestehenden Gewerbepark Waidhaus, von der Ortslage abgesetzt im Süden von Waidhaus.

Im Bereich des Gewerbeparks entwickelt sich die vorgesehenen Nutzungsänderungen westlich der bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen an Industrie- und Raiffeisenstraße und dem Weg (ehemalige Bahntrasse) im Osten, von der Straße An der Trath im Norden bis zu den Waldflächen im Muldentief der im Süden angrenzend verlaufenden BAB 6 hin.

Das Änderungsgebiet umfasst die folgenden Flächen der Flurstücke Nr. TF1376, 1376/4, 1376/18, 1376/23, TF242/4, 260, TF262/20, 262/22, 264 und TF297 alle Gemarkung Waidhaus mit einer Gesamtfläche von ca. 17,65 ha.

Zum Teil bleiben die bisher vorgesehenen baulichen oder sonstigen Nutzungen der Grundstücke unverändert.

Für das Planungsgebiet selbst sind im Rahmen der Biotopkartierung Bayern (Flachland) keine Biotopstrukturen erfasst.

Weitere unmittelbar betreffende Bestands-, Bewertungs- und Zielaussagen enthält der Kartenband des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) nicht.

Im Planungsgebiet sind neben der rekultivierten ehemaligen Bauschuttdeponie, die im Altlastenkataster unter der Nummer 37400064 geführt wird, weitere Verdachtsflächen des Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem nicht erfasst.

Aus heutiger Sicht kommt eine mögliche, gewerbliche Nutzung hierfür nicht mehr in Betracht und ist auch nicht vorgesehen.

Im Planungsgebiet sind keine amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete ausgewiesen.

Nach dem Informationsdienst der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung IÜG - „Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ ist für die nordöstlichsten Änderungsflächen zum Teil randläufig als „wassersensible Bereiche“ dargestellt.

Den damit verbundenen Hinweisen für die ufernahen Bereiche auf Einfluss von Wasser mit möglichen

Überspülungen und zeitweise hoch anstehendem Grundwasser in sonst trockenen Bereichen des ca. 400 m östlich verlaufenden „Rotlohbach“ wird Rechnung getragen.

Nach der Bayerischen Denkmalliste sind keine Baudenkmäler oder Bodendenkmäler verzeichnet und bisher innerhalb des Gebietes auch nicht bekannt geworden.

Für die Grundstücke der Planungslage Gewerbepark Waidhaus selbst liegen konkrete Planungs- und Entwicklungsabsichten des Markt Waidhaus vor die eine Verwirklichung der hier beabsichtigten Vorhaben unterstützen.

Mit v. g. Gewerbepark verfügt der Markt Waidhaus über Ansiedlungsflächen, die im westlichen Gebietsabschnitt kleinteiliger erschlossenen und bereits überwiegend bebaut und gewerblich genutzt sind.



Die östlich direkt angrenzenden noch unbebauten Planbereiche sollen am Gelände und Bestand orientiert neu geordnet werden und damit geeigneter zur Sicherung und Weiterentwicklung des Gewerbeparks beitragen sowie die hier bereits bestehende Versorgungsinfrastruktur bestands- und zukunftsorientiert ergänzen und besser auslasten.

Hierzu sollen die gewerblichen Bauflächen (GI) an der Autobahn A6 zurückgenommen und eine Fläche für Regenrückhalteraum zur Regenspeicherung und -ableitung ergänzt werden.

Von hier bis südlich zur „An der Trath“ hin soll die bestehende gewerbliche Baufläche (GI/GE) beiderseits zu einem zusammenhängenden größeren Flächenzuschnitt bis über 7 ha mit geeigneter Baublocktiefe ergänzt werden.

Anteilig bleiben im Gebiet große Wald- und Grünflächen erhalten und die vorhandene Gebietseingrünung erhalten.

Im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans geeignete grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, die dauerhaft zu unterhalten sind und auch zur guten Einbindung in die Landschaft beitragen.

Die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt sowie besonders und streng geschützte Arten nach europäischem Recht werden weiterführend im Umweltbericht sowie einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht und bewertet, der voraussichtlich erforderlich werdende Kompensationsumfang sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dargestellt.

Im Rahmen der Maßnahmen zur Erschließung und Herstellung der Anlagen und Einrichtungen des „Gewerbepark Waidhaus“ wurden bis heute mit der „Raiffeisenstr.“ und der „Industriestr.“ die verkehrliche und technische Erschließung für den westlichen Abschnitt im Wesentlichen errichtet und bis an den Erschließungsabschnitt im Osten herangeführt.

Im östlichen Bereich sollen die bisher vorgesehenen Verkehrsflächen entsprechend genutzt und weiterführend als „kleiner“ Erschließungs- Stich für Lastzüge vorgesehen werden.  
Die Linienführung zur Straße „An der Trath“ mit Kanalisation bleibt erhalten.

Die technische Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung des gesamten Gewerbegebietes ist bereits angelegt. Aus Umwelt- und betriebswirtschaftlichen Gründen wird seitens des Marktes gefordert, im Zuge der erforderlichen Fachplanungen die Entwässerung des Planungsgebietes im Trennverfahren zu prüfen und den bereits vorhandenen Rückhalteraum (RRB) im Süden geeignet zu ergänzen. Unter Berücksichtigung der im Gebiet vorliegenden Höhenentwicklung sind entsprechende Flächen hierzu vorgehalten.

Die Planungslage ist durch die Bebauungen des bestehenden Gewerbeparks, die angrenzenden Verkehrswege sowie Versorgungstrassen übergeprägt und entsprechend vorbelastet.

Immissionschutzrechtlich sind die bestehenden Vorbelastungen durch Verkehr auf den angrenzenden Verkehrsachsen St 2154/ BAB6 sowie die bestehende nördlich zum Gewerbepark gelegene Ortslage Waidhaus und die östlich gelegenen Einzelanwesen am „Ziegelweg“ für die beabsichtigte gewerbliche Erweiterung zu beachten.

Auswirkungen durch Immissionen auf v. g. umliegende Nutzungen sollen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) auf die erforderlichen Anforderungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) hin auf Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung konkret geprüft und beurteilt werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird hierzu eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in die Satzungen der Bauleitplanungen übernommen werden.



## 5.2. Verkehrliche Erschließung

Der Gewerbepark wird über das vorhandene öffentliche Verkehrs- und Wegenetz ordentlich erschlossen.

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt von der am Gewerbepark verlaufenden Staatsstraße St 2154 aus, weiterführend mit unmittelbarem Anschluss an die Bundesautobahn A6 über die nahe liegende Autobahnausfahrt Nr. 76.

Der Markt Waidhaus ist damit günstig an die regional und überregional bedeutenden Verkehrswege und Entwicklungsachsen angebunden (Standort- und Lagevorteil).

Die innere verkehrliche Gebietserschließung erfolgt lediglich über eine für Schwerlastverkehr ausgelegte Gebietszufahrt, vom Abzweig Staatsstraße St 2154 aus über die für den ersten Erschließungsabschnitt des Gewerbeparks voll ausgebauten Erschließungsstraßen „Raiffeisenstraße“ und „Industriestraße“.

Wie bereits bestehend erfolgt hierüber die Anbindung der gewerblichen Bau- und Erweiterungsflächen.

Insofern wird Durchgangsverkehr nach wie vor nicht unterstützt werden, sodass lediglich Ziel- und Quellverkehr ansteht.

Die bestehenden gewerblichen Flächen zum „Bauhof“ sind zudem auch weiter unverändert über die Straße „An der Trath“ verkehrlich an das Orts- und Wegenetz angebunden.

## 5.3. Ver- und Entsorgung / Infrastruktur

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage des Kommunalbetriebes Waidhaus.

Der Gewerbepark ist an das bestehende Wasserverteilungsnetz der des Marktes Waidhaus, Versorgungseinrichtungen zur Tiefzone Waidhaus, angeschlossen und wird über die Versorgungsleitungen der Projektlage ordentlich versorgt.

Die vorgesehenen gewerblichen Erweiterungen können an v. g. Verteilungsnetze angeschlossen und versorgt werden.

Die Wasserversorgung ist druck- und mengenmäßig möglich.

### Löschwasserversorgung

Die Bereitstellung von Löschwasser kann über die öffentliche Wasserversorgung (Wasserverteilungsnetz in Verbindung mit Hochbehältern) zusammen mit der Löschwasserbehälter (100 m<sup>3</sup>) im Planungsgebiet erfolgen.

Kann der nach DVGW - Arbeitsblatt 405 geforderte Löschwasserbedarf nicht unmittelbar aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz gedeckt werden sind in Abhängigkeit vom Betriebszustand des gemeindlichen Rohrnetzes die heranzuziehenden Teilleistungen zu vereinbaren und die Ertüchtigung der Löschwasserversorgung bzw. für die vollständige Deckung des Löschwasserbedarfs pro gewerbliche Bauparzelle zusätzlich erforderliche Eigen- Versorgungs- / Druckerhöhungsanlagen entsprechend zu prüfen.

### Abwasserbeseitigung

Der Markt Waidhaus ist Betreiber des Kommunalbetriebes Waidhaus und seiner Anlagen zur Abwasserbeseitigung.

Der Gewerbepark ist an die bestehenden Anlagen der Abwasserbeseitigung des Kommunalbetriebes Waidhaus angeschlossen.



Aus Umwelt- und betriebswirtschaftlichen Gründen erfolgt die örtliche Abwasserbeseitigung im Trennverfahren.

Insofern erfolgt die Entwässerung der gewerblichen Bauflächen mit den geplanten Erweiterungen im Trennsystem.

#### Schmutzwasser

Das Planungsgebiet ist an die bestehenden Anlagen der Abwasserbeseitigung des kommunal betriebenen Klärwerk des Marktes Waidhaus angeschlossen.

Das Schmutzwasser kann an die öffentliche Kanalisation, der Kläranlage des Markt Waidhaus übergeben werden.

#### Niederschlagswasser

Der Markt Waidhaus verfügt für den Gewerbepark Waidhaus über eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser über ein zentrales Rückhaltebecken mit vorgeschaltetem Absatzbecken in die Vorflut „Pfreimd“ (Gewässer II. Ordnung) auf Fl.-Nr. 668 der Gemarkung Pfrentsch. Die Erlaubnis endet am 31.12.2034.

Die wasserrechtliche Erlaubnis beinhaltet eine zentrale Rückhaltung des Niederschlagswassers die nach gegenwärtigem Kenntnisstand für die Ableitung der anfallenden Oberflächenwässer von den Flächen des bestehenden Erschließungsabschnitt an der Raiffeisen- und Industriestraße zusammen mit den noch unbebauten gewerblichen Bauflächen und den vorgesehenen Erweiterungen nicht auskömmlich ist.

Die Ableitung der anfallenden Oberflächenwässer der noch unbebauten gewerblichen Bauflächen und der vorgesehenen Erweiterung kann über offene Muldensysteme oder Freispiegelleitungen gesammelt mit dezentral gelegenen Rückhaltungen und gedrosselten Ableitungen im Rahmen der beschiedenen Wasserrechts zur Pfreimd erfolgen.

Erforderliche Einrichtungen zur Sammlung, Rückhaltung und dosierten Ableitung des Oberflächenwassers sind zu errichten.

Hinweis: Für Änderungen bei der Niederschlagswasserableitung ist eine Tekturplanung einzureichen.

#### Stromversorgung

Die Stromversorgung für das Planungsgebiet erfolgt über den bestehenden Anschluss an das Stromverteilungssystem der Bayernwerk Netz GmbH, sowie der bestehenden örtlichen Niederspannungsnetze.

Die Stromversorgung der vorgesehenen gewerblichen Erweiterungen ist mit Anschluss an v. g. Verteilungssysteme voraussichtlich möglich.

#### Gasversorgung

Der Gewerbepark ist an die Gasversorgung angeschlossen.

Die vorgesehenen gewerblichen Erweiterungen können an das Mitteldruckverteilstromnetz angeschlossen und versorgt werden.

#### Telekommunikation

Das Planungsgebiet ist an die bestehende Telekommunikations-Infrastruktur angeschlossen.

Für die Ergänzung der Telekommunikationslinien im Planungsgebiet selbst sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes geeignete und ausreichende Trassen vorzugsweise im Bereich der technischen Erschließung vorzusehen.



## 5.4. Immissionsschutz

Das vorgesehene gewerbliche Änderungsgebiet liegt ca. 400 m abgesetzt vom südlichen Ortsrand Waidhaus mit Einfluss auf die umliegend bestehenden Wohnnachbarschaften.

Im Bereich des Gewerbeparks entwickelt sich die vorgesehenen Nutzungsänderungen westlich der bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen an Industrie- und Raiffeisenstraße und dem Weg (ehemalige Bahntrasse) im Osten, von der Straße An der Trath im Norden bis ins Muldentief an der BAB 6 im Süden angrenzend verlaufenden BAB 6 hin.

Die Planungslage ist durch die Bebauungen des bestehenden Gewerbeparks, die angrenzenden Verkehrswege sowie Versorgungstrassen übergeprägt und entsprechend vorbelastet.

Immissionsschutzrechtlich sind die bestehenden Vorbelastungen durch Verkehr auf der angrenzenden Verkehrsachse St 2154/ BAB6 sowie die bestehende nördlich zum Gewerbepark gelegene Ortslage Waidhaus und die östlich gelegenen Einzelanwesen am „Ziegelweg“ für die beabsichtigte gewerbliche Erweiterung zu beachten.

Grundsätzlich sind in der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch u. a. die Belange des Umweltschutzes und damit, als Teil des Immissionsschutzes, auch der Schallschutz zu berücksichtigen.

Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 – Teil 1 mit dem zugehörigen Beiblatt 1 empfohlen.

Die DIN 18005 - Teil 1, Beiblatt 1 „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ enthält Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes.

Um die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebiets mit der Lärmvorbelastung aus der angrenzenden bestehenden Gewerbenachbarschaft, zu den umliegend bestehenden Wohnnachbarschaften, zu gewährleisten sind bei der Errichtung der gewerblichen Anlagen im Gewerbegebiet diese in Bezug auf Schallschutz, Rauch, Geruch usw. so zu gestalten, dass keine Belästigungen für die bestehenden Wohnbaunutzungen entstehen (im Sinne des Immissionsschutzgesetzes).

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde hierzu eine weiterführende Betrachtung als schalltechnische Untersuchung durch die Firma IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth durchgeführt, deren Ergebnisse in die Satzung zur Bauleitplanung übernommen werden.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen wurde für die Industrie- und Gewerbegebiete eine Emissionskontingentierung gem. DIN 45691 erarbeitet, die die gewerbliche Geräuschvorbelastung am Standort berücksichtigt und die Einhaltung der Beurteilungspegel an allen Immissionsorten gewährleistet.

Zusätzlich zur Geräuschkontingentierung gem. DIN 45691 wurden die Verkehrslärmeinwirkungen für die Tag- und Nachtzeit von der südlich verlaufenden Autobahn A 6 auf das Plangebiet untersucht, bei schutzbedürftigen Nutzungen auszuführende passive Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm bestimmt.

Die schalltechnischen Untersuchungen der Firma IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Gewerbepark Waidhaus – 1. Änderung mit Innerer Neuordnung und Teilaufhebung, vom 28.11.2025 sind als Anlage Bestandteil der Planunterlagen zur Bebauungsplanung „Gewerbepark Waidhaus“.



## 6. Umweltbericht

### 6.1. Einleitung

Der Markt Waidhaus plant die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des bereits bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes „Gewerbepark Waidhaus“. Dabei soll im südlichen Bereich des rechtsgültigen Flächennutzungsplan Gewerbe- und Industrieflächen zurückgenommen werden und flächengleich im nördlichen Bereich vorhandene Bauflächen vergrößert werden.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf die Umwelt- und Natur beschrieben und bewertet. Zudem wird dargestellt, welche umweltschützerischen Belange in der Abwägung nach § 1a sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 11 BNatSchG zu berücksichtigen sind.

Die Bearbeitung des Umweltberichts zur Flächennutzungsplanänderung sowie der parallel durchgeführten Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nach dem Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2021)“.

### 6.2. Umweltrelevante Ziele in Fachgesetzen und Fachplänen

#### 6.2.1 Regionalplan

Im Regionalplan der Region Oberpfalz Nord (2002/2014) werden für das Planungsgebiet folgende Aussagen getroffen:

- Keine Lage in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet

Weitere Aussagen bzgl. des Naturschutzes werden nicht getroffen, andere Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete sind ebenfalls nicht verzeichnet.

#### 6.2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im momentan rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Änderungsgebiet bereits in großen Teilen aus Gewerbe- und Industriegebiet sowie als Waldflächen dargestellt. Ein Teil der Waldflächen soll im Rahmen der Änderung zu Gewerbe- und Industrieflächen gewandelt werden, im südlichen Bereich rechtsgültige Flächen für Gewerbe- und Industrie zurückgenommen werden.

#### 6.2.3 Waldfunktionsplan

Nach dem Waldfunktionsplan ist der Waldbereich mit der Funktion „Klima-, Immissions- und Lärmschutz (lokal)“ ausgewiesen (FIN-Web).

#### 6.2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab zeigt für das Planungsgebiet folgenden Angaben:

- Die Karte Still- und Fließgewässer, Ziele und Maßnahmen weist Waidhaus als Bereich zur „Sicherung bzw. Anlage von Kleingewässern, Gräben, zugänglichen Teichen zur Verbesserung der Nahrungssituation für den Weißstorch im Umfeld besetzter oder verwaister Horstandorte“ aus.
- Die Karte „Feuchtgebiete“ weist etwas nördlich der FNP-Änderung eine Naßwiese, Flachmoor, Streuwiese und eine Hochstaudenflur aus, die Bewertungskarte hierzu weist die Flä-



chen als „lokal bedeutsam“ aus. Nach der Karte „Ziele und Maßnahmen liegt die Fläche jedoch außerhalb der Flächen zum „Erhalt und Entwicklung störungsarmer, zusammenhängender Auenkomplexe als Habitat gefährdeter Tierarten wie Weißstorch, Braunkehlchen, Bekassine etc.“

- Nach der Karte „Schwerpunktgebiete des Naturschutzes“ liegt Waidhaus im Gebiet L, „Bayerisch - Böhmisches Grenzgebiet“.

Weitere Aussagen werden im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Neustadt a.d. Waldnaab für das Vorhabengebiet nicht getroffen.

### **6.2.5 Schutzgebiete**

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark „Nördlicher Oberpfälzer Wald“ [BAY-16]. Im südwestlichen Bereich grenzt das Landschaftsschutzgebietes „LSG-00564.01“ an. Auswirkungen auf die Schutzzwecke das Schutzgebiet sind nicht zu erwarten. Weiter Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht (z. B. Naturschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile und Grünbestände) sind nicht ausgewiesen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Pfreimd und Lois-Bach“ liegt südlich in rd. 1.000 m Entfernung. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet liegt südöstlich in über 3 km Entfernung. Auswirkungen auf die beiden europäischen Schutzgebiete sind schon allein auf Grund der großen Entfernung nicht zu erwarten.

Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiete befinden sich nicht im Bereich des Vorhabens.

### **6.2.6 Biotopkartierung**

Innerhalb des Änderungsbereichs wurden im Rahmen der Biotopkartierung Bayern keine Biotope erfasst (FIS-NATUR, 2025). Das nächstgelegene Biotop ist das Biotop-Nr. 6341-1024-001, „Verlandeter Teich südlich Ziegelhütte“ außerhalb des Änderungsbereichs. Der Erlenbruchwald auf dem Flurstück 297, Gemarkung Waidhaus, stellt ein nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützten Bestand dar.

### **6.2.7 Denkmale**

Boden- oder Baudenkmale sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. (BAYERN ATLAS, 2025)



## 6.3 Natürliche Grundlagen

### 6.3.1 Naturraum und Topographie

Das Planungsgebiet gehört naturräumlich gesehen zum Oberpfälzer und Bayerischen Wald (D63 nach SSMANK). Das Gelände hat seinen Tiefpunkt am südlichen Rand mittig der Änderungsfläche und steigt kontinuierlich nach Norden sowie Westen und Osten an und erreicht Geländehöhen zwischen 504 und 508 m üNN. Ausgenommen hiervon die Fläche des Verein Deutscher Schäferhunde Waidhaus auf einer ehemaligen Deponie mit Geländehöhen um 511 bis 512 m üNN.

### 6.3.2 Geologie und Boden

Nach der digitalen Geologischen Karte im Maßstab 1:25.000 handelt es sich bei der Geologie im Änderungsgebiet um folgende geologische Einheiten:



Abbildung 1: Auszug dGK25, Bayerische Vermessungsverwaltung



Abbildung 2: Auszug Bodenübersichtskarte, Bayerische Vermessungsverwaltung

Nach der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 handelt es sich im südlichen Vorhabenbereich um vorherrschend Pseudogley und Gley-Pseudogley, gering verbreitet Gley aus (Kryo-)Grussand (Granit oder Gneis) – 771, im nördlichen Vorhabenbereich um vorherrschend Anmoorgley und humusreicher Gley, gering verbreitet Niedermoorgley aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Substrate unterschiedlicher Herkunft); außerhalb rezenter Talbereiche - 73f.

### 6.3.3 Klima und Luft

Nach der Karte „Klima“ des Regionalberichts für die Region Oberpfalz-Nord gehört der Änderungsbereich zu einem für die Verhältnisse der mittleren Oberpfalz durchschnittlichen Klimabezirk mit mittleren Jahrestemperaturen um 7,5° C und mittleren Jahresniederschlägen um 650 mm. Geländeklimatische Besonderheiten ergeben sich aus der Lage des geplanten Gewerbegebietes nicht.

### 6.3.4 Hydrologie und Wasserhaushalt

#### Oberflächenwasser

Im Änderungsbereich sowie in unmittelbarer Umgebung sind keine großflächigen Oberflächengewässer zu finden. Auf dem Flurstück 297, Gemarkung Waidhaus, befinden sich Entwässerungsgräben, welche bei dauerhaften Regenereignissen Wasser führen dürften. Bei den Ortseinsichten 2024 und 2025 waren diese trocken bzw. die Sohle noch feucht. Am südlichen Rand, direkt an die Autobahn angrenzend, verläuft der Überlauf des knapp außerhalb des Änderungsbereichs am südwestlichen Eck liegenden Regenrückhaltebeckens.

Die nächstliegenden Oberflächengewässer sind die am Ziegelweg liegenden Fischteiche in rd. 100 m Entfernung zum Änderungsbereich.



## Grundwasser

Im Rahmen von ersten Baugrunduntersuchungen wurden Sondierungen durch das Büro IFB Gauer, Regenstauf durchgeführt.

Grundwasser wurde dabei in einer Tiefe zwischen 1,2 m und 3,2 m angetroffen.

Nach dem Umweltatlas – Baugrundauskunft gibt es Hinweise auf Stau-/Hangwasser oder auf niedrige Grundwasserflurabstände. Dies deckt sich mit den bereits durchgeführten Baugrunduntersuchungen.

### 6.3.5 Potenzielle natürliche Vegetation

Die potenzielle natürliche Vegetation gibt an, welche Pflanzengesellschaften sich in einem Gebiet nach Aufgabe jeglicher Einflussnahme des Menschen einstellen würden. Man erhält dadurch Hinweise für die Bewertung der Naturnähe der derzeitigen Vegetationsausprägung sowie für die Auswahl der typischen Gehölzarten für Begrünungsmaßnahmen.

Als potenzielle natürliche Vegetation gilt für den Planungsbereich ein Beerstrauch-Tannenwald im Komplex mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Torfmoos-Fichtenwald (FIS NATUR).

### 6.3.6 Landschaftsbild und Erholung

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung stellt sich nach dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan aktuell Gewerbe- und Industriegebiet mit Waldflächen dar. Westlich befindet sich der bereits zu großen Teilen belegte „Bauabschnitt I“ des Gewerbepark Waidhaus. Im Süden grenzt die Autobahn 6 an. Nördlich zwischen dem Planungsgebiet und Waidhaus liegen Wiesen- und Ackerflächen. Westlich grenzt die Wohnbebauung des Ziegelweg sowie eine 110 kV Hochspannungsleitung an.

Besondere Sichtachsen sind nicht vorhanden.

Nördlich (An der Trat) sowie östlich (Ziegelweg) sind folgende Fuß- und Radweg sowie Wanderwege verzeichnet:

- Glasschleifererweg (Fernwanderweg)
- Grünes Dach Radweg
- Der Bockl
- Pfreimdtal-Radweg
- Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab - grün auf weiß NEW13
- Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab - grün auf weiß NEW12a
- Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab - Wegenetz des Landkreises
- Oberpfälzer Waldverein/HV - rot auf weiß Balken senkrecht (Spange Autobahnkirche) (Wanderweg)
- Zoigl-Radweg
- Paneuropa-Radweg
- EuroVelo-Route 13 (Iron Curtain Trail)
- Oberpfälzer Radl-Welt, Hauptroute
- Oberpfälzer Radl-Welt, Erlebniswelt Sagen und Geschichten
- Oberpfälzer Waldverein/ZV Waidhaus - rot auf weiß Raute (örtl. Wanderweg)



## 6.4 Vorhaben

### 6.4.1 Bauliche Maßnahmen

Durch die Flächennutzungsplanänderung sollen Gewerbe- und Industrieflächen im südlichen Bereich zurückgenommen und dafür direkt angrenzend nördlich zusätzlich ausgewiesen werden. Der „Flächentausch“ erfolgt flächengleich.

Die GRZ (Grundflächenzahl) ist für das gesamte Gebiet (GE und GI) je Parzelle mit 0,8 vorgesehen. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über das bereits vorhandene Gewerbe- und Industriegebiet sowie weitere bereits vorhandene Straßen und Wege. Die innere Erschließung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Da nach aktuellem Stand auf Grund der vorherrschenden Bodenverhältnisse keine Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort möglich ist, soll das bereits vorhandene Regenrückhaltebecken des Bauabschnittes I vergrößert und ein zusätzliches Regenrückhaltebecken östlich davon vorgesehen werden.

### 6.4.2 Empfohlene grünordnerische Maßnahmen

Um die Ein- und Durchgrünung des zu ändernden Gebietes zu gewährleisten ist ein Grünordnungsplan im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) aufzustellen.

Dabei können folgende Aspekte Ziele des Grünordnungsplanes sein:

- Bodenschutz
- Verringerung der Flächenversiegelung / Gewässerschutz
- Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen
- Ausreichend große Pflanzabstände/Grenzabstände
- Eingrünungsmaßnahmen
- Begrünung von Stellflächen und Straßen
- Festsetzungen für private Grünflächen
- Festsetzungen für öffentliche Grünflächen
- Errichtung des Regenrückhaltebeckens in Erdbauweise
- Vorgabe der zu pflanzenden Gehölze (Bäume und Sträucher)

## 6.5 Auswirkungen

### 6.5.1 Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter

#### Beschreibung der derzeitigen Situation

Das Gebiet stellt sich derzeit größtenteils als nicht erschlossene Waldfläche dar, wobei ein Großteil der Fläche aus einer Art „Vorwald“ aus Birken besteht, welche sich nach den ersten Rodungen auf der Fläche und der ausbleibenden Erschließung als Gewerbe- und Industriegebiet wieder eingestellt hat. Im nördlichen Bereich befindet sich ein Hundeübungsplatz.

Angrenzend an die östliche Vorhabengrenzen finden sich einige wenige Wohnbebauungen.

Der Hauptort Waidhaus ist in geringster Entfernung rd. 150 m von den nördlichen Gebietsgrenzen entfernt.

Kultur- und Sachgüter finden sich im Bereich des Vorhabens nicht.



### **Auswirkungen**

Durch die geplante Flächennutzungsänderung und des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanung werden keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen.

Die dichten Birkenbestände weisen keine direkte Erholungsfunktion für den Menschen auf, da diese nicht oder unzureichend erschlossen sind.

Durch den anstehenden Verlust an Wald sind Auswirkungen auf das lokale Mikroklima und die Frischluftproduktion im Bereich des Vorhaben zu erwarten. Auswirkungen auf den Hauptort Waidhaus werden nicht erwartet.

Durch die zu erwartenden Emissionen des Gewerbe- und Industriegebietes sind mögliche Auswirkungen auf die direkt angrenzende Wohnbebauung im Rahmen eines Schallgutachtens zu prüfen und im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung ggf. Festsetzung hierzu zu treffen.

### **Bewertung**

Durch die Planung sind nach aktuellem Stand lediglich geringfügige Auswirkungen für das „Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter“ zu erwarten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) sind im Rahmen einer immissionsschutzrechtlichen Begutachtung Auswirkungen auf die Umgebung zu Prüfen und ggf. Festsetzung zur Vermeidung und Minderung zu treffen.

## **6.5.2 Schutzgut Arten und Biotope**

### **Beschreibung der derzeitigen Situation**

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird von Waldbestand eingenommen. Dieser kann von den üblicherweise verbreiteten Tierarten genutzt werden. Auf Grund der bekannten Artausstattungen vergleichbarer Waldstrukturen sind erhebliche Beeinträchtigungen von Arten, welche nicht ausgeglichen oder für welche keine geeigneten Maßnahmen getroffen werden können, nicht zu erwarten. Eine detaillierte Betrachtung der Auswirkungen hat jedoch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen einer speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung zu erfolgen.

Nach der vorliegenden saP zur Bebauungsplanung sind bei der Einhaltung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen keine Anhaltspunkte vorhanden, dass durch die Änderung des Gewerbegebietes der Verdacht besteht, dass Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie oder Verantwortungsarten nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG betroffen sind.

### **Auswirkungen**

Durch die Flächennutzungsplanänderung ist gegenüber der aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplanung nicht mit einem zusätzlichen Verlust von Waldbestand zu rechnen, welcher potentiellen Lebensraum für allgemein verbreitete Tierarten darstellen kann.

### **Bewertung**

Durch die Änderung der zukünftigen Flächennutzung im Geltungsbereich, ist mit Auswirken auf Flora und Fauna zu rechnen. Etwaige Untersuchungen sind auf Ebene des Bebauungsplanes durchzuführen. Die saP ist Bestandteil der Bauleitplauunterlagen.



### **6.5.3 Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung**

#### **Beschreibung der derzeitigen Situation**

Hinsichtlich des Landschaftsbildes stellt sich das Gebiet als hauptsächlich Birkenbestand dar. Im Westen wie auch Osten grenzen bereits bestehende Gewerbe und Industriegebiete an. Südlich verläuft die Autobahn A6 in unmittelbarer Nähe

#### **Auswirkungen**

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden zukünftig keine größeren Baufläche innerhalb des bereits rechtsgültigen Bebauungsplan beansprucht werden können. Das Landschaftsbild prägende Strukturen sind in der direkten und indirekten Umgebung des Änderungsbereichs nicht vorhanden.

#### **Bewertung**

Durch die Flächennutzungsplanänderung verschieben sich die Bauflächen weg von der Autobahn hin nach Norden, jedoch sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten, da bereits eine erhebliche Vorbelastung durch das Gewerbe- und Industriegebiet in unmittelbarer Umgebung sowie die Lage an der Autobahn gegeben ist und keine Landschaftsbild prägenden Strukturen vorhanden sind.

Mit zu erwartenden Gehölzfällungen geht Wald mit geringer Erholungsfunktion verloren, welche aber bereits seit 1996 im Rahmen der Bebauungsplanung Rechtskraft besitzt.

Zusammenfassend sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das „Schutzgut Landschaftsbild und Erholung“ zu erwarten.

### **6.5.4 Schutzgut Boden**

#### **Beschreibung der derzeitigen Situation**

Nach der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 handelt es sich im südlichen Vorhabenbereich um vorherrschend Pseudogley und Gley-Pseudogley, gering verbreitet Gley aus (Kryo-)Grussand (Granit oder Gneis) – 771, im nördlichen Vorhabenbereich um vorherrschend Anmoorgley und humusreicher Gley, gering verbreitet Niedermoorgley aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Substrate unterschiedlicher Herkunft); außerhalb rezenter Talbereiche - 73f

Die Böden sind durch wechselnde, überwiegend nasse Bodenwasserverhältnisse (Stau-, Haft- und Grundwasser) geprägt.

Die Nährstoffverfügbarkeit ist sehr gering, das pflanzenverfügbare Bodenwasser wird als gering eingestuft. Der Oberboden weist einen sehr hohen Humusgehalt (ca. 13,7 %) auf, während Unterboden und Untergrund humusarm sind. Die Böden sind carbonatfrei und mittel bis stark grobbodenhaltig (kiesig, grusig, steinig).

Diese Eigenschaften führen zu einer insgesamt eingeschränkten natürlichen Ertragsfähigkeit, gleichzeitig aber zu einer hohen Bedeutung der Böden für den Naturhaushalt im Hinblick auf Wasserrückhalt, Humus- und Kohlenstoffspeicherung sowie für die Puffer- und Filterfunktion.



#### Beschreibung der Bodenfunktionen:

Das Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen ist als **hoch** anzusehen.

Das Säurepuffervermögen ist als **mittel** anzusehen.

Da es sich nach der Bodenübersichtskarte um einen weit verbreiteten Bodentyp handelt, ist seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte als **gering** anzusehen.

#### Auswirkungen

Durch die Flächennutzungsplanänderung ist mit keiner zusätzlichen Versiegelung und Überbauung von Flächen zu rechnen.

Im Gebiet sind keine seltenen Böden vorzufinden. Vielmehr handelt es sich um die im Gebiet am meisten verbreiteten Bodenarten und -typen.

#### Bewertung

Die Böden im Plangebiet sind als ökologisch wertvoll einzustufen, da sie wichtige Funktionen im Naturhaushalt erfüllen (Wasserhaushalt, Kohlenstoffspeicherung, Filterwirkung, Lebensraumfunktion). Aufgrund ihrer Staunässe und der geringen Nährstoffversorgung ist ihre land- und forstwirtschaftliche Nutzung eingeschränkt, dennoch besitzen sie eine hohe Bedeutung für den Ausgleich von Wasser- und Stoffhaushalt.

Dies bedeutet, dass Bodenversiegelungen und -verdichtungen möglichst zu minimieren sind. Maßnahmen zur Erhaltung der Bodenfunktionen (wasserdurchlässige Bauweisen, Regenwasserversickerung, Schutz des Oberbodens, Anlage von Grünflächen) sind erforderlich.

### **6.5.5 Schutzgut Wasser**

#### Beschreibung der derzeitigen Situation

Es finden sich keine Gewässer und sonstige hydrologisch relevante Strukturen in der unmittelbaren Umgebung des Planungsgebietes. Der Grundwasserabstand liegt stellenweise hoch. Es ist mit Stauwasser zu rechnen.

#### Auswirkungen

Im Rahmen des Baubauungs- wie auch Grünordnungsplanes sollten Festsetzungen bezüglich dezentraler Versickerung/Sammlung von anfallendem Niederschlagswasser getroffen werden, um die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung möglichst zu reduzieren. Auf Grund der dann möglichen Versiegelung wird die Grundwasserneubildung im Gebietsbereich reduziert.

#### Bewertung

Oberflächengewässer werden nicht beeinträchtigt. Die Versickerungsfähigkeit ist als gering/sehr gering anzusehen.

### **6.5.6 Schutzgut Klima und Luft**

#### Beschreibung der derzeitigen Situation

Der Waldbestand hat eine regulierende Funktion auf das Mikroklima und der Luftreinhaltung der direkten Umgebung. Momentan findet im geplanten Bereich wenig bis kein Verkehr statt.



### **Auswirkungen**

Durch die Planung ist keine zusätzliche Versiegelung von Flächen vorgesehen. Aufgrund der grundsätzlichen Überbauung von Flächen verringert sich jedoch die verdunstungsbedingte Luftbefeuchtung und Luftkühlung bzw. Reinigung. Der bisherige Beitrag der Waldbereiche zur Frischluftproduktion und damit zum Klimaausgleich wird reduziert. Weiterhin erfolgt durch die Erschließung des Gebiets eine Zunahme an Verkehr und Lärm.

Der zusätzliche Verkehr stellt ebenfalls nur eine geringe zusätzliche Belastung zur aktuellen Situation (vorh. Gebiet und Autobahn) dar.

### **Bewertung**

Durch die Planung werden geringe Beeinträchtigungen des „Schutzgutes Klima und Luft“ hervorgehoben.

### **6.5.7 Zusammenstellung Schutzgüter**

Schutzgut	Auswirkungen			Erheblichkeit des Eingriffs
	baubedingt	betriebsbedingt	anlagebedingt	
Mensch	gering	gering	keine	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine
Arten und Biotope	mittel	gering	gering	mittel
Landschaftsbild, Erholung	keine	keine	gering	gering
Boden	mittel	keine	mittel	mittel
Wasser und Grundwasser	gering	keine	Keine	gering
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering

### **6.5.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter**

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereichs.



## 6.6 Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Gemäß § 15 BNatSchG sind bei Eingriffen in Natur und Landschaft vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen bzw. das Ausmaß der unvermeidbaren Beeinträchtigungen so weit wie möglich zu minimieren. Dies geschieht durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB im Umweltbericht darzustellen sind. Dies erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes.

Folgende Maßnahmen sind im Rahmen der Bebauungsplanung vorzusehen:

- Bauzeitliche Beschränkung
- Schutz von Biotopbäumen, Bestandsgehölzen und Biotopflächen während der Erschließungsarbeiten durch Bauzäune
- Schutz der Oberflächengewässer und Ufer
- Verwendung insektenfreundlicher Straßen- und Außenbeleuchtung
- Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen
- Vermeidung Kleintierfallen in Gullys an Straßen, Einfriedungen und Mauern
- Erhöhung der Strukturvielfalt an Waldrändern zur Verbesserung und Sicherstellung der Biotopvernetzung (CEF – Maßnahme)
- Anbringen von Ersatzquartieren für Brutvögel und Fledermäuse (CEF – Maßnahme)

## 6.7 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Im vorliegenden Verfahren zum Bebauungsplan wird das Regelverfahren nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (STMLU 2021) angewendet.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung werden keine zusätzliche Bereiche für Bebauung geschaffen werden. Die Bauflächen im Süden werden in den nördlichen Bereich verlegt und eine große, zusammenhängende Baufläche geschaffen.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde eine detaillierte Gegenüberstellung der aufzulassenden Biotoptypen im südlichen Bereich gegen die neu zu bebauenden Flächen im nördlichen Anschluss vorgenommen.

Nach dieser Gegenüberstellung ist die Auffassung der Flächen im südlichen Bereich gegenüber naturschutzfachlicher Belange verträglich. Die Bewertung erfolgte nach der Bayerischen Kompensationsverordnung im Punktwertverfahren. Schlussendlich ergibt sich ein Überschuss von rd. 20.000 Wertpunkten.

Externe Ausgleichsflächen nach der Eingriffsregelung sind somit nicht notwendig.

Maßnahmen aus dem speziellen Artenschutz können ebenfalls innerhalb des Gebiets geleistet werden.

## 6.8 Ausgleichsmaßnahmen

Interne wie auch externe Ausgleichsflächen sind nicht notwendig.



## 6.9 Alternative Planungsmöglichkeiten

Gewerbe- und Industrieflächen stellen einen wichtigen Teil der gemeindlichen Entwicklung dar. Die Anpassung der Flächennutzungsplanung erfolgt als innere Neuordnung der im Bereich des bereits bestehenden Gewerbepark Waidhaus gelegenen Gewerbeflächen zur Schaffung bedarfsgeeigneter größerer gewerblicher Bauflächen in Verbindung mit der Teilaufhebung der rechtskräftigen Bebauungsplan-Urfassung aus 1995 für die an der südöstlichen Grenze zur Bundesautobahn A6 hin gelegenen Bauflächen.

Damit erfolgt die Planung im Bestand weitestgehend Grundstück- und Bauflächen neutral. Neubedarf wird nicht generiert, die Prüfung auf einen alternativen Standort hin nicht erforderlich.

## 6.10 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde aller Voraussicht nach der Status quo der zur Änderung vorgesehenen Flächen erhalten bleiben, eine Bebauung könnte nach der aktuell für den Bereich rechtgültigen und rechtskräftigen Bebauungsplanung erfolgen.

## 6.11 Methodik, Schwierigkeiten, Kenntnislücken

Der Umweltbericht wurde nach den Vorgaben des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft erstellt (2021) erstellt. Schwierigkeiten und Kenntnislücken zur Erstellung des Umweltberichts zum aktuellen Stand bestehen nicht.

## 6.12 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Änderung sollen im Bereich des Gewerbeparks Waidhaus an der südlich liegenden Grenze zur Autobahn A6 hin liegende Bauflächen aufgelassen werden und flächengleich nördlich angrenzen ausgewiesen werden.

Das im Flächennutzungsplan zu ändernde Gebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten des Naturschutzes (lediglich innerhalb des Naturparks, jedoch nicht in der Schutzzone).

Das Auslösen eines Verbotstatbestandes bzgl. europarechtlicher Tier- und Pflanzenarten ist aktuell nicht zu erwarten. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist Teil der Bebauungsplanunterlagen.

Durch Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit keiner Zunahme an überbauten und versiegelten Flächen zu rechnen. Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Biotope sowie Boden sind als mittel einzustufen. Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Grundwasser, Klima und Luft sowie auf Mensch, Kultur- und Sachgüter sind als gering einzustufen.

Externe Ausgleichs- und Ersatzflächen werden nicht benötigt. Artenschutzrechtliche Maßnahmen können auf der Fläche selbst umgesetzt werden.



## 7. Änderungen während des Planverfahrens

### 7.1. Änderungen und Ergänzungen zum Vorentwurf

Änderungen und Ergänzungen nach Abwägung und Beschlussfassung durch den Markt Waidhaus

Öffentlichkeit	
	ohne
Externe Träger öffentlicher Belange	
Amt für ländliche Entwicklung Tirschenreuth	ohne keine Bedenken und Einwendungen
Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab	<u>SG42 Bauamt (Recht)</u> keine Einwände
SG42 Bauamt (Recht)	<u>SG41 Naturschutz</u>
SG41 Naturschutz	-Zurücknahme der gewerblichen Bauflächen GI-9A und GI-11 sowie des Regenrückhalteraum im Südosten
SG41 Technischer Umweltschutz	-Ergänzung der Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung
SG43 Wasserrecht	<u>SG41 Technischer Umweltschutz</u>
SG45 Bodenschutz / staatl. Abfallrecht	ohne
Abt. 6 Gesundheitswesen	keine grundsätzlichen Einwände
	<u>SG43 Wasserrecht</u> ohne (Hinweis, dass bei Änderungen bei der Niederschlagswasserableitung eine Tekturplanung einzureichen ist)
	<u>SG45 Bodenschutz / staatl. Abfallrecht</u> -Ergänzung zum vorsorgenden Bodenschutz -Streichung der Fläche für Aufschüttungen -Ausweitung der Altlastenverdachtsfläche auf die gesamten Grundstücke Fl.Nr. 262/20 und 262/22 -Korrektur der Katasternummer auf <b>37400191</b>
	<u>Abt. 6 Gesundheitswesen</u> ohne keine Bedenken
Regionaler Planungsverband Oberpfalz Nord	ohne (der Fachstelle der Forstwirtschaft kommt besondere Bedeutung zu / Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten und Amt für ländliche Entwicklung sind verfahrensbeteiligt)
Regierung der Oberpfalz – Höhere Landesplanungsbehörde	-Ergänzung zum Bauflächenbedarf (Gewerbeflächen- Neubedarf) -Zurücknahme der gewerblichen Bauflächen (GI-9A, GI-11)
Staatliches Bauamt Amberg Sulzbach	ohne keine Einwände
Bayernwerk Netz GmbH, Weiden	-Sichtbarmachung der Bestandslage Strom -Ergänzung der Trafostation
Deutsche Telekom Technik GmbH	ohne keine grundsätzlichen Einwände
TenneT TSO GmbH	ohne (die Belange der TenneT TSO GmbH werden nicht berührt)
IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim	ohne (die vorliegende Planung wird unterstützt und begrüßt)



Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz	ohne (Festsetzungen zur Zulässigkeit von nicht großflächigem Einzelhandel werden in der Bebauungsplanung ergänzt)
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	ohne keine Einwände
Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Oberpfalz	ohne keine Einwände
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weiden i.d.OPf.	ohne keine Einwände
Vodafone GmbH, Nürnberg	ohne keine Einwände
<b>Nachbargemeinden</b>	
Markt Eslarn	ohne keine Äußerung

## 7.2. Änderungen und Ergänzungen zum Entwurf

Änderungen und Ergänzungen nach Abwägung und Beschlussfassung durch den Markt Waidhaus

<b>Öffentlichkeit</b>	
	ohne
<b>Externe Träger öffentlicher Belange</b>	
Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab	<u>SG42 Bauamt (Recht)</u> keine Einwände
SG42 Bauamt (Recht)	<u>SG41 Naturschutz</u>
SG41 Naturschutz	ohne
SG41 Technischer Umweltschutz	keine Äußerung
SG45 Bodenschutz / staatl. Abfallrecht	<u>SG41 Technischer Umweltschutz</u>
Abt. 6 Gesundheitswesen	ohne Einverständnis aus fachlicher Sicht
	<u>SG45 Bodenschutz / staatl. Abfallrecht</u> Ergänzung unter Pkt. 1.5 - Darstellung als Altlastverdachtsfläche zu Flurstück 262/22
	<u>Abt. 6 Gesundheitswesen</u> ohne keine Bedenken
Die Autobahn GmbH des Bundes, Nordbayern, Nürnberg	ergänzende Darstellung der 40m Anbauverbotszonen und der 100m Anbaubeschränkungszone zur Bundesautobahn
<b>Nachbargemeinden</b>	
Markt Eslarn	ohne keine Äußerung

## 8. Anlagenverzeichnis

Anlagen: keine