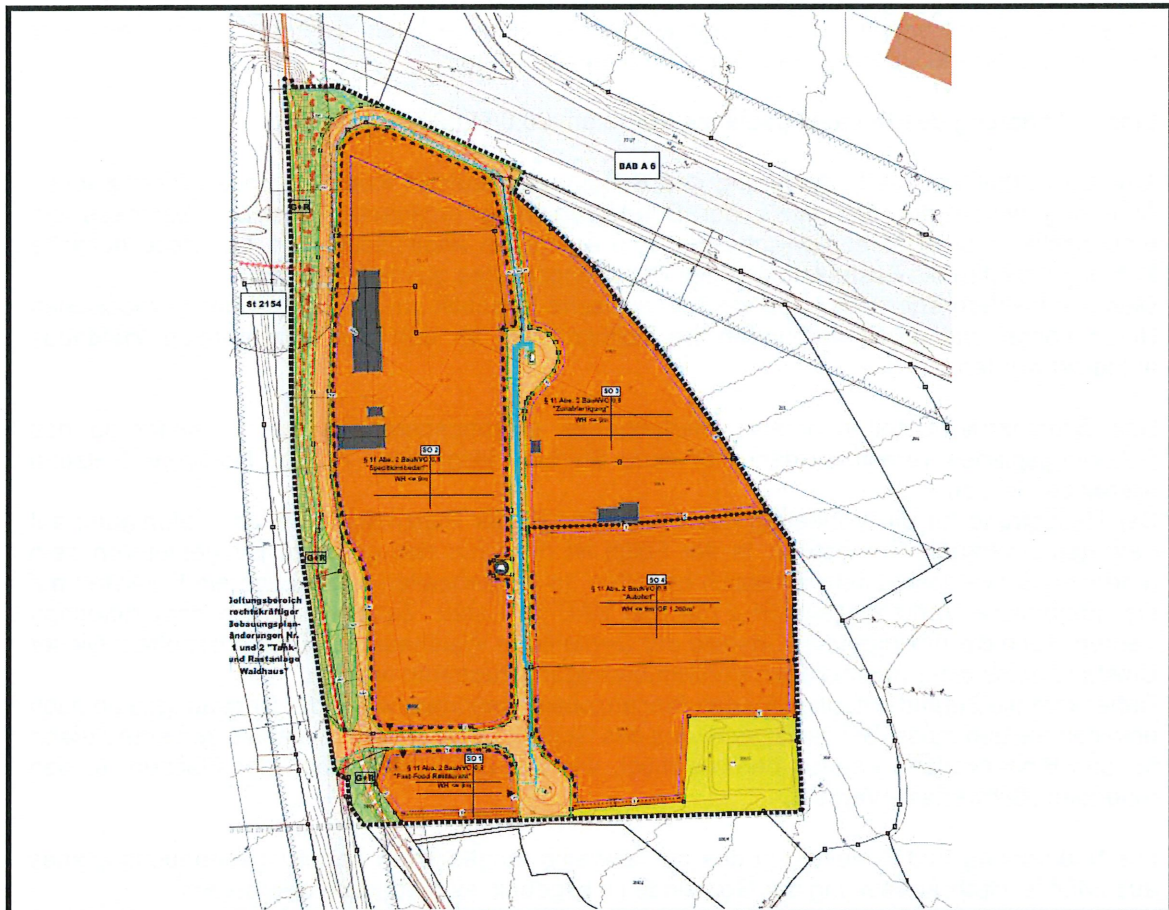


**Zusammenfassende Erklärung
des Marktes Waidhaus
gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Tank- und Rastanlage
Waidhaus“**



1. Verfahrensverlauf

Am 16. September 2024 wurde der Beschluss über die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Tank- und Rastanlage Waidhaus" gefasst. Der Änderungsbeschluss wurde am 27.09.2024 bekannt gemacht.

Öffentlichkeit, Behörden sowie Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden in der Zeit vom 30. September 2024 bis einschließlich 31. Oktober 2024 frühzeitig beteiligt. Im Zeitraum vom 14. April 2025 bis einschließlich 19. Mai 2025 wurde die Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt, zeitgleich wurde die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde in den öffentlichen Gemeinderatssitzungen vom 17. März 2025 und 30. Juni 2025 vorgenommen. Den Anregungen der Träger öffentlicher Belange wurden auf deren Stellungnahmen hin Rechnung getragen.

In der Sitzung am 30. Juni 2025 erfolgte der Satzungsbeschluss.

2. Ziele der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt auch für deren Änderung (§ 1 Abs. 8 BauGB).

Der Markt Waidhaus hat im Bereich südlich der BAB A 6 einen qualifizierten Bebauungsplan für das Gebiet „Tank – und Rastanlage Waidhaus“ aufgestellt. Dieser wurde am 29.10.1997 rechtskräftig. Es handelte sich um einen Bebauungsplan, der deutliche Anleihen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erkennen lässt, was die zulässigen Nutzungen angeht. Der Bebauungsplan setzte eine Reihe von Sondergebieten gem. § 11 BauNVO fest, die hinsichtlich ihrer Konkretisierung einen sehr engen Rahmen aufweisen und sich insgesamt zu einem städtebaulich sinnvollen Konzept zusammenfügen. Hinter dem planerischen Konzept standen seinerzeit neben den städtebaulichen Zielen der Gemeinde auch die Überlegungen eines Projektentwicklers.

Eine 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 08.06.2000 rechtskräftig.

Am 30.07.2004 trat die 2. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft. Im Zuge dieser zweiten Änderung wurde der Beschluss der Bundesregierung umgesetzt, dass in Waidhaus ein Binnenzollamt für außereuropäische Ein- und Ausfahrten angesiedelt wird. Für diese bauliche Nutzung mussten die Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert werden. Dies war insofern erforderlich, da die Tschechische Republik am 01.05.2004 der Europäischen Union beitrug und damit verbunden die Zollbehörden an den Grenzübergängen Waidhaus aufgelöst wurden.

Das Binnenzollamt soll nunmehr innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes verlegt werden. Der neue Standort lässt diese Art der baulichen Nutzung allerdings nicht zu.

Der Hauptgrund für die Verlegung des Standortes ist der Platzmangel bei der Abfertigung auf dem gegenwärtigen Grundstück. In der Folge ist nicht nur das gesamte Baugebiet von dem ruhenden Schwerlastverkehr erheblich betroffen. In Spitzenzeiten findet auch ein Rückstau auf die überörtliche Verkehrswege St 2154 und BAB A 6 statt. Zudem sind von dem ruhenden Verkehr auch die umliegenden Ortsteile der Gemeinden Waidhaus und Eslarn betroffen. Dieser Umstand muss einer nachhaltigen Konfliktbewältigung zugeführt werden.

Daher wird die Zufahrtssituation für das Binnenzollamt geändert, wofür der Bebauungsplan auch erweitert werden muss. Bei der Erweiterung des Geltungsbereiches wird die neu geplante Zufahrt für das Binnenzollamt ebenso berücksichtigt, wie der deutliche Ausbau der Flächen für den ruhenden (Schwerlast-)Verkehr.

Die Neuordnung und Erweiterung des nur teilweise umgesetzten Änderungsbebauungsplanes aus 2004 ist nach Auffassung der Gemeinde im Ergebnis städtebaulich erforderlich.

Für die weiteren Flächen innerhalb des Plangebietes besteht ein konkretes Umsetzungsinteresse der Grundstückseigentümer. Entsprechende Flächenkonzepte liegen vor, es fanden im Zuge der Planaufstellung Abstimmungen statt.

Die Fläche für das Binnenzollamt wurde durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben bereits erworben. Eine zeitnahe Umsetzung wird von behördlicher Seite angestrebt.

Städtebauliche Ziele:

Mit vorliegender Bebauungsplanänderung verfolgt die Gemeinde vordringlich folgende städtebaulichen Planungsziele:

- Die Voraussetzungen für die Nutzung des neuen Zollstandortes werden geschaffen.
- Die innere verkehrliche Erschließung wird im Hinblick auf den Zollstandort optimiert.
- Zusätzliche Flächen für den (ruhenden) Schwerlastverkehr werden geschaffen.
- Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke werden überarbeitet.
- Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Seitens der **Öffentlichkeit** sind im Zuge der Durchführung von § 3 Abs. 1 BauGB keine Bedenken geäußert worden.

Seitens der **Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** gab es im Verfahrensschritt gem. § 4 Abs. 1 BauGB folgende Hinweise, Einwände und Anmerkungen:

Es wurde seitens der **Deutsche Telekom Technik** darauf hingewiesen, dass die Erschließung mit Telekommunikationsleitungen koordiniert werden muss, dies wurde berücksichtigt.

Seitens der **Bayernwerk Netz GmbH** bestanden keine Einwände. Für das Gebiet werden Bestandspläne bereitgestellt, diese wurden berücksichtigt.

Die **Regierung der Oberpfalz** teilte die zur Beurteilung der Planung relevanten Inhalte des Landesentwicklungsprogrammes mit.

Der Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung wurde durch den Vorentwurf noch nicht in hinreichendem Maße nachgekommen. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurden unter Berücksichtigung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) in Aufstellung befindlicher städtebaulicher Konzepte überarbeitet. Die Zulässigkeit von Einzelhandel wurde nunmehr auf das Baugebiet SO 4 „Autohof“ beschränkt, zudem sind sortimentspezifische Verkaufsflächenbeschränkungen enthalten, ebenso eine maximale Anzahl der Betriebe sowie eine Beschränkung der Geschossflächenzahl für Einzelhandelsbetriebe in Abgrenzung zu Baugebieten gem. § 11 Abs. 3 BauNVO.

Hinweise des **Staatlichen Bauamtes Amberg-Sulzbach** betreffend die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wurden berücksichtigt.

Die **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben**, das **Hauptzollamt Regensburg**, die **Generalzolldirektion** sowie das **Staatliche Bauamt Amberg-Sulzbach, Liegenschaften Zoll** gaben Hinweise aus Sicht der künftigen Nutzer des Baugebietes SO 3, welche berücksichtigt wurden.

Der **Regionale Planungsverband Oberpfalz-Nord** wies darauf hin, dass gemäß Regionalplan im Bereich Waidhaus eine stärkere Flurdurchgrünung notwendig ist. Die Vorgabe wird zusätzlich durch verbindlich verordnete Pflanzgebote nach Süden zur freien Landschaft berücksichtigt. Im Zuge der Realisierung der baulichen Nutzung in den Baugebieten SO 1 und SO 4 werden gliedernde Gehölzbestände zulässigerweise beseitigt. Daher ist es erforderlich, diese Strukturen in vergleichbarer Art und Weise neu anzulegen und gleichzeitig die Baugebiete nach Süden zur freien Landschaft abzugrenzen.

Im Zuge der Realisierung des Geh- und Radweges werden die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen ebenfalls mit gliedernden Grünstrukturen angereichert, sofern dies straßenrechtliche Belange nicht beeinträchtigt.

Weiterhin wurden Aspekte aus der landesplanerischen Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz aufgegriffen, die inhaltsgleich berücksichtigt wurden.

Das **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft** wies darauf hin, dass mit landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen ist. Drainagen dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die Hinweise wurden in die Planung aufgenommen. Es wurde angeregt, den Kompensationsbedarf nicht auf landwirtschaftlichen Flächen nachzuweisen. Dieser Punkt wurde berücksichtigt, der Kompensationsbedarf wird durch Waldumbaumaßnahmen nachgewiesen.

Das **Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab, Bauamt (Recht)** gab einige Anregungen zu der Planung. In der Folge wurden u.a. die Zweckbestimmungen der Baugebiete konkretisiert und einige textliche Festsetzungen umformuliert.

Das **Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab, Untere Naturschutzbehörde** wies darauf hin, dass die Ausgleichsmaßnahmen noch konkretisiert werden müssen. Eine insektenfreundliche Beleuchtung ist in die Planung aufzunehmen. Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

Das **Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab, Bodenschutz und Staatliches Abfallrecht** bat um die Aufnahme textlicher Festsetzung in den Plan, dem wurde nachgekommen.

Die **Autobahn-GmbH des Bundes** teilte die Belange der BAB A 6 mit. Diese wurden berücksichtigt.

Von den **Nachbargemeinden** wurden keine Einwände vorgebracht.

Nach Abstimmung mit den Fachstellen wurden die Planunterlagen zur öffentlichen Auslegung/Veröffentlichung überarbeitet.

Im Zuge dieser Beteiligung wurden seitens der **Öffentlichkeit** keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden folgende neue Aspekte vorgebracht:

Das **Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab, Fachbereich Bauamt (Recht)**, gab drei Hinweise zur konkreten Ausformulierung textlicher Festsetzungen. Die Festsetzungen Zif. 1.11.1 und 2.6 wurden redaktionell geändert.

Das **Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab, Untere Naturschutzbehörde**, gab zwei Hinweise zur konkreten Ausgestaltung der Ausgleichsfläche. Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

Das **Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab, Fachbereich Technischer Umweltschutz**, regte an, in den textlichen Festsetzungen auf die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu verweisen. Diese Anregung konnte wegen des Gebotes der Normenbestimmtheit nicht berücksichtigt werden.

Von den **Nachbargemeinden** wurden keine Einwände vorgebracht.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltbelange wurden im Rahmen der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes in der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden für die Erstellung der Umweltprüfung herangezogen. Die Umweltprüfung ergab keine Erforderlichkeit weiterer Fachgutachten.

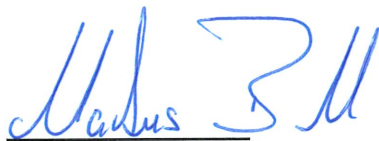
zu erwartende erhebliche Auswirkungen

Schutzgut Mensch	Positive Auswirkungen Die Reglementierung von Lichtemissionen stellt eine Verbesserung gegenüber dem Status Quo dar. Die Planung eines Geh- und Radweges wird berücksichtigt.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Auswirkungen Die Situation wird im Vergleich zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht erheblich geändert. Keine Betroffenheit von Schutzgütern des Denkmalschutzes
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Erhebliche Auswirkungen Der zusätzliche Versiegelungsgrad löst eine Pflicht zur Kompensation aus.
Schutzgut Landschaft	Keine Auswirkungen Die Situation wird im Vergleich zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht erheblich geändert. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und somit Berücksichtigung vorangegangener Abwägung.
Schutzgut Fläche, Boden	Erhebliche Auswirkungen Die GRZ wird auf einer Fläche von 15.810 m ² von 0,3 auf 0,8 erhöht. Hoher Versiegelungsgrad mit Totalverlust von Bodenfunktionen weiterhin anzunehmen.
Schutzgut Wasser	Geringe Auswirkungen Die GRZ wird auf einer Fläche von 15.810 m ² von 0,3 auf 0,8 erhöht, sodass die Grundwasserneubildung und das Abflussverhalten beeinflusst werden.

Schutzgut Luft	Keine Auswirkungen Die Situation wird im Vergleich zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht erheblich geändert.
Schutzgut Klima	Keine Auswirkungen Die Situation wird im Vergleich zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht erheblich geändert.

B.Sc. Tobias Semmler
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung
Planungsstand: 30. Juni 2025

Waidhaus, im Juli 2025



Markus Bauriedl
Erster Bürgermeister



(Dienstsiegel)

