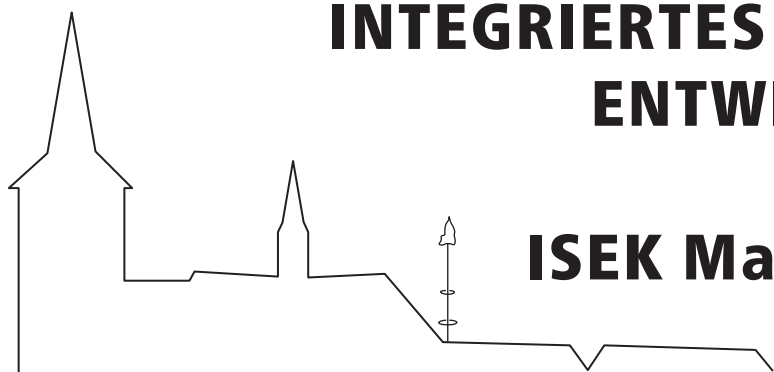




INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

ISEK Markt Waidhaus 2040

Oktober 2025





MARKT WAIDHAUS

Auftraggeber

Markt Waidhaus

Schulstraße 4

92726 Waidhaus

Gefördert durch das
bayrische Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Bearbeitung und Urheberrecht

DÖMGES
ARCHITEKTEN

Budapester Straße 4 D-93055 Regensburg
T +49.941.99 20 60 F +49.941.99 20 66 6
info@doemges.ag doemges.ag

Regensburg / Waidhaus, Oktober 2025

Inhaltsverzeichnis

INHALTSVERZEICHNIS	3
VORWORT	5
1 EINFÜHRUNG	6
1.1 Anlass & Zielsetzung	6
1.2 Methodik	7
1.3 Öffentlichkeitsbeteiligung	8
1.3.1 Ergebnisse Umfrage LE.NA	8
1.3.2 Schlüsselpersonengespräche	9
1.3.3 Ortsrundgang	16
1.3.4 Bürgerbeteiligungsveranstaltung	18
2 GRUNDLAGEN	22
2.1 Lage im Raum	22
2.2 Historie und Siedlungsentwicklung	24
2.3 Raumordnung, Regional- und Landesplanung	25
2.4 ILEK	26
3 BESTANDSAUFNAHME UND BESTANDSANALYSE	28
3.1 Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung	28
3.2 Soziale Infrastruktur	30



3.3	Wirtschaft und Tourismus	33
3.4	Innenentwicklung	37
3.4.1	Flächennutzungsplanung	37
3.4.2	Bauleitplanung	37
3.4.3	Wohnen	40
3.4.4	Leerstände	41
3.4.5	Potenzialflächen im Innenbereich	42
3.4.6	Fazit Innenentwicklung	44
3.5	Klimaschutz	45
3.5.1	Verkehr und Mobilität	46
3.5.2	Energie und Versorgung	48
3.5.3	Naturräume und Grünstrukturen	52
3.5.4	Klimaanpassung	56
3.5.5	Fazit Klimaschutz	59
3.6	Barrierefreiheit	61
3.6.1	Fazit Barrierefreiheit	64
3.7	Sport- und Freizeitstätten	64
3.7.1	Fazit Sport- und Freizeitstätten	66
3.8	Städtebauliche Analyse	67
3.8.1	Nutzungsstrukturen	67
3.8.2	Städtebau und Ortsgestaltung	68
3.8.3	Fazit Städtebauliche Analyse	70



4	SWOT-ANALYSE	72
5	ENTWICKLUNGSZIELE	82
6	HANDLUNGSFELDER	87
7	MASSNAHMEN	92
7.1	Maßnahmenliste	92
7.2	Evaluierung des ISEKs aus dem Jahr 2010	117
7.3	Maßnahmenpakete und Umsetzungsstrategie	120
8	AUSBLICK & MONITORING	136
	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	140
	BILDNACHWEIS	142
	QUELLENVERZEICHNIS	144



Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

herzlichen Dank für Ihr engagiertes Mitwirken und die konstruktive Beteiligung an der Überarbeitung und Fortschreibung unseres Integrierten Städtebaulichen Entwicklungsprojekts.

Die zahlreichen Gespräche mit Schlüsselpersonen, informative Ortsrundgänge und die rege Teilnahme an öffentlichen Diskussionen haben maßgeblich dazu beigetragen, dass wir die Bedürfnisse und Wünsche unserer Gemeinschaft besser verstehen.

Ihre Meinungen sind der Schlüssel zu einer erfolgreichen städtebaulichen Entwicklung, und ich schätze die Zeit und Energie, die Sie investiert haben. Gemeinsam haben wir eine solide Grundlage geschaffen, um unseren Ort lebenswerter und zukunftsorientierter zu gestalten.

Die aktive Beteiligung aller Bürgerinnen und Bürger bleibt ausschlaggebend für den Erfolg unseres Vorhabens.

Nochmals herzlichen Dank für Ihr Engagement und Ihre Unterstützung.

Ihr Erster Bürgermeister Markus Bauriedl





1 Einführung

1.1 Anlass & Zielsetzung

Was ist ein ISEK und wozu dient es?

Ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, kurz ISEK, steht für eine integrative, umfassende Planung eines Ortes. Von Bedeutung ist die Berücksichtigung der Wechselwirkungen zwischen den unterschiedlichen Themen und den Interessen der Bürgerschaft, den Gewerbetreibenden sowie der Verwaltung und Politik. Dabei wird ein ganzheitlicher Blick auf den Städtebau gelegt, d.h. alles was den öffentlichen Raum, die Bebauung und die örtlichen Nutzungsstrukturen betrifft. Das zu erarbeitende Konzept dient langfristig als Leitfaden für die weiteren Entwicklungen und Prozesse einer Gemeinde und vereinfacht dadurch das zukünftige Handeln.

Welche Themen werden vertieft untersucht?

Grundsätzlich empfiehlt es sich, Entwicklungskonzepte im ca. 10-jährigen Rhythmus fortzuschreiben und die aktuelle Situation des Ortes neu zu beleuchten. Das bestehende ISEK stammt aus dem Jahr 2010 und bedarf neben einer Aktualisierung auch einer Neuausrichtung auf zukunftsrelevante Themen. Hierzu zählt vor allem die Innenentwicklung, welche prioritär vor der Bebauung im Außenbereich voranzutreiben ist. Derzeit bietet das Bayerische Staatsministerium eine Förderinitiative „Innen statt Außen“ an, welche eine flächenschonende Entwicklung unterstützt. Neben der Planung auf **innerörtlichen Flächen** steht hier auch die **Leerstandsbeseitigung** im Vordergrund.

Ein weiterer wichtiger Baustein wird das Thema **Klimaschutz und Klimaanpassung** sein. Um die weltweiten Klimaschutzziele erreichen zu können, müssen auch die Kommunen hierzu ihren Beitrag leisten. Aufgrund der Planungshoheit der Gemeinde können entsprechende Maßnahmen umgesetzt und die zukünftige Ausrichtung in der Klimapolitik gesteuert werden. Wichtig ist neben der Energieeinsparung, Versorgung mit regenerativen Energien, Anpassungen im Verkehrs- und Bausektor jedoch auch die Frage der Klimaresilienz. Das heißt: Wo sind noch Potenziale, um die Gemeinde auf die veränderten klimatischen Bedingungen auszurichten und vorzubereiten, sodass die Klimafolgen erfolgreich gemeistert werden können?

Um ebenfalls ein nachhaltiges Leben im Ort ermöglichen zu können und unterschiedlichste Bevölkerungsgruppen anzuziehen, ist der **barrierefreie Ausbau** relevant. Im Rahmen des ISEKs wird hier vorwiegend der öffentliche Raum betrachtet, jedoch ist auch im Privaten die Barrierefreiheit ein wesentlicher Erfolgsfaktor, um z.B. langfristig nutzbare Wohneinheiten zu schaffen und auf den demografischen Wandel zu reagieren.

Aus aktuellem Anlass heraus wird das Thema der **Sport- und Freizeiteinrichtungen** ebenfalls näher betrachtet. Grund hierfür ist der Sanierungsstau der Turnhalle bei der Grundschule und des Sportgeländes des TSV 1909 Waidhaus. Daher soll die Bedeutung der Turnhalle und der Sportbereiche analysiert werden, um Handlungsempfehlungen auszusprechen.

Ziel ist es, Handlungsanweisungen und Maßnahmen aus dem ISEK abzuleiten und auf dieser Basis den Markt Waidhaus ganzheitlich weiterzuentwickeln.

1.2 Methodik

Das ISEK gliedert sich in mehrere Abschnitte. In der Bestandsanalyse werden zum einen Grundlagen wie die Ortshistorie und die Vorgaben aus überregionalen Planungen (u.a. Regionalplan Oberpfalz Nord) betrachtet. Zudem befasst sich die Analyse mit allen relevanten Grundlagen, die für die Entwicklungsziele und Maßnahmenplanung benötigt werden. Hierzu zählen Themen wie Demografie, Wirtschaft, Tourismus, Soziale Infrastruktur und die übergeordneten Themen der Innenentwicklung, des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, der Barrierefreiheit und Sport- und Freizeiteinrichtungen. Zusätzlich wird der Städtebauliche Schwerpunktbereich betrachtet und hier die unterschiedlichen Strukturen untersucht. Um den Markt Waidhaus regional einordnen zu können, wird stets ein Vergleich zu den Nachbarkommunen Eslarn, Moosbach und Pleystein gezogen, sowie zum gesamten Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab und dem Regierungsbezirk der Oberpfalz. In der SWOT-Analyse werden dann aufbauend aus der vorherigen Analyse die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken evaluiert.

Daraus leiten sich die Entwicklungsziele ab, welche als klare Leitbilder dienen, um die zukünftige Entwicklung der Marktgemeinde zu gestalten. Die Leitlinien sind visionäre Aussagen darüber, wie die Zukunft der Gemeinde aussehen soll und welchen Weg sie dazu einschlagen will.

Anschließend werden Handlungsansätze definiert, welche aus den einzelnen Zielen hervorgehen. Die Festlegung konkreter Maßnahmen je Handlungsfeld dient der Erreichung der formulierten Ziele. Die Maßnahmen werden in einem Maßnahmenkatalog gesammelt und zur räumlichen Verortung in einem Rahmen- und Maßnahmenplan dargestellt. Die tabellarische Übersicht gibt einen zeitlichen Ausblick und definiert durch Priorisierung die ersten Schritte. Ausgewählte Maßnahmensteckbriefe geben Einblicke in eine mögliche Umsetzung und Finanzierung.

Das ISEK als langfristiges Planungsinstrument bedarf einer ste-

Wie ist die Vorgehensweise eines ISEKs?



tigen Überprüfung und Überwachung der Fortschritte, um ggf. Anpassungen und Verbesserungen vorzunehmen, sodass die gesetzten Ziele erreicht werden können.

Begleitend zum planerisch fachlichen Part wird eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt, um die Probleme und Sichtweisen direkt aus der Bevölkerung aufzunehmen und von den „Experten vor Ort“ zu lernen. Die Anregungen und Ideen aus den unterschiedlichen Beteiligungsformaten werden miteinbezogen und fließen in die Analyse und Maßnahmen ein.

Wozu eine Öffentlichkeitsbeteiligung?

1.3 Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeitsbeteiligung dient zur Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger sowie weiterer wichtiger Akteure. Dadurch fördert man die demokratische Mitbestimmung, erhöht die Akzeptanz der Entwicklungsmaßnahmen und kann diese auf die konkreten Bedürfnisse der Marktgemeinde abstimmen. Hierzu werden unterschiedliche Formate gewählt, sodass unterschiedliche Beteiligungsmöglichkeiten und die Teilhabe verschiedener Gruppen bestehen.

1.3.1 Ergebnisse Umfrage LE.NA

Im Mai 2021 fand von der bayerischen Verwaltung für Ländliche Entwicklung die Umfrage LE.NA statt, in der unterschiedliche Themen der regionalen Bedürfnisse erfasst wurden. Nachfolgende Fragestellungen konnten von der Bürgerschaft erörtert werden:

- **Bauen und Gestalten:** Wie nutzen wir unsere Siedlungsfläche und welche Freiräume bietet unser Ort?
- **Versorgen, Entsorgen, Verkehren:** Wie gut ist unsere Versorgung und wie bewegen wir uns im Ort?
- **Landschaft nutzen und schützen:** Was leisten wir für den Naturhaushalt und wie bewirtschaften wir unser Land?
- **Wirtschaften und Haushalten:** Wie wirtschaften Unternehmen, Handwerk und Gewerbe und welche Zukunft hat diese?
- **Miteinander leben in der Gemeinde:** Was ist uns wichtig und wie gehen wir miteinander um?
- **Wissen, Mitreden, Mitgestalten:** Worüber informieren wir uns und wie kommunizieren wir miteinander?

Die Rückmeldungen fließen in die nachfolgende Analyse mit ein. Sie geben Aufschluss über die Interessen, Meinungen und Ideen der Bewohnenden und zeigen auch die Schwächen und Mängel auf, die es gilt zu minimieren. Nur so können Defizite beseitigt und Stärken besser genutzt bzw. ausgebaut werden.



Bauen



Verkehr



Landschaft



Wirtschaften



Miteinander



Wissen

1.3.2 Schlüsselpersonengespräche

Am 16. August 2023 wurden vier Gesprächsrunden mit Schlüsselpersonen zu den unterschiedlichen Themen Klimaschutz, Gewerbe/Versorgung/Tourismus, Baukultur/Ortsbild und Barrierefreiheit geführt. **Die Ergebnisse sind im Folgenden als inhaltliche Zusammenfassung der Gesprächsprotokolle dokumentiert und geben die Meinungen und Äußerungen der Beteiligten wieder.** Die Ergebnisse fließen in die Analyse und daraus resultierende Handlungsfelder und Maßnahmen mit ein.

Der Bereich Klimaschutz fokussierte sich auf die Wärme- und Stromversorgung, mögliche Einsparungspotenziale und die Mobilitätswende.

Klimaschutz

Wie sichert der Markt Waidhaus seine Wärmeversorgung?

Ein seit ca. 35 Jahren bestehendes Fernwärmenetz, betrieben mit Gas, versorgt öffentliche Gebäude. Eine Umstellung auf Hackschnitzel wurde aufgrund des hohen Aufwands verworfen. Mittelfristig wird jedoch angestrebt, auf regenerative Energien umzustellen und das Netz auch auf private Hausanschlüsse auszuweiten. Hierzu ist eine Alternativenprüfung sinnvoll, um die bestmögliche Erzeugung sicherzustellen. Auch Versuche mit einer Beimischung von ca. 15 bis 20 % Wasserstoff wurden in der Gaswerkverdichterstation bereits durchgeführt; die Voraussetzungen hierfür sind jedoch noch nicht geschaffen. Aufgrund der Gaswerkverdichterstation war hier immer ein besonderer Bezug zur Gasnutzung, was sich seit dem Ukrainekrieg deutlich verändert hat. Mittlerweile erfolgt kein Gasimport mehr aus Osteuropa, im Gegenteil, es wird sogar nach Tschechien exportiert. Dies löst eine noch stärkere Debatte zur unabhängigen Energieversorgung aus. Als Vorreiter hat der Ortsteil Reichenau ein bestehendes Wärmenetz, welches nahezu den gesamten Ort versorgt. Zukünftige Netze sollten als kommunale Aufgabe verstanden werden und in Eigenregie betrieben werden, um die Energiewende voranzutreiben. Dies verhindert eine zu große Abhängigkeit vom Markt und dessen Schwankungen und sichert eine langfristige Versorgung.

Das bestehende Angebot einer PV-Freiflächenanlage und zweier Windkraftanlagen soll durch Konzentrationszonen für Windenergie gestärkt werden. In diesem Rahmen wäre es ggf. sinnvoll die Kombination beider Nutzungen durch einen Sachverständigen zu untersuchen.

Ein regionales Energieversorgungskonzept des Landkreises liegt

Ca. 35 Jahre altes mit Gas betriebenes Fernwärmenetz für öffentliche Gebäude

Umstellung auf regenerative Energien und Ausweitung auf private Haushalte mittelfristig geplant

Privates Wärmenetz im Ortsteil Reichenau als Vorreiter

Aufgrund der Erfahrung kommt ein Wärmenetzausbau nur in kommunaler Hand in Frage

Konzentrationszonen für Windenergieanlagen

Energieversorgungskonzept für den Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab, Tirschenreuth und Schwandorf als gemeinsame Leitlinie entwickeln

Kommunales Wärmekonzept



nicht vor und grenzüberschreitende Kooperationen wurden bisher nicht angestrebt.

Durchgeführte Sanierung öffentlicher Gebäude (Schule und Rathausdach) und Umstellung der Energieversorgung der Freizeitanlage Bäckeröd auf Wärmepumpe in Kombination mit PV-Anlage.

Umstellung der Straßenbeleuchtung auf LED-Betrieb

Hoher Sanierungsstau v.a. bei älterer Bausubstanz

Welche Maßnahmen zur Energieeinsparung wurden bereits ergriffen?

Der Markt Waidhaus hat im Sinne seiner Vorbildfunktion einzelne öffentliche Gebäude, wie die Schule oder das Rathausdach, saniert. Ebenfalls wurden Energieeinsparungen durch die Umstellung der Straßenbeleuchtung auf LED-Betrieb vorgenommen und eine energiesparende Heizpumpe des Freibads eingebaut. Diese soll zukünftig an zwei Wärmepumpen angeschlossen werden, welche mit einer eigenen PV-Anlage mit grünem Strom betrieben werden. Im Bestand, v.a. bei alter Bausubstanz, besteht jedoch ein hoher Sanierungsstau.

Zwei 22 kW-Ladestationen am Rathaus und ein Schnelllader beim „Haus am Eck“

Ausbaubedarf für Ladesäulen, z.B. im Gewerbepark, Ortszentrum oder am Nettoparkplatz

Mangelhafter ÖPNV, auch das ergänzende BAXI ist keine Alternative zum Pkw

Gutes Radwegenetz u.a. durch Konzepte auf Landkreisebene

Ortsinterne Fußwegeverbindungen sind zu prüfen, z.B. Netto - Wohngebiete

Wie geht der Markt Waidhaus mit der Mobilitätswende um?

Derzeit gibt es zwei 22 kW-Ladestationen am Rathaus und beim „Haus am Eck“ wurde 2023 eine Schnellladestation in Betrieb genommen. Hier besteht dringender Ausbaubedarf sowohl für Private als auch Gewerbetreibende. Als mögliche Standorte wurden der Gewerbepark, das Ortszentrum oder der Nettoparkplatz genannt.

Die Nahmobilität mit ÖPNV, Fuß- und Radverkehr ist ausbaufähig. Das ergänzende BAXI (Anrufbus) wird kaum angenommen und stellt keine tatsächliche Alternative zum Pkw dar. Aufgrund des Radwegekonzeptes des Landkreises gibt es gute überregionale und grenzüberschreitende Anbindungen; ein positives Beispiel ist der Bockradweg. Zu prüfen sind Fußwegeverbindungen („Steige“) beispielsweise vom Netto in die Wohngebiete.

Gewerbe/Versorgung/Tourismus

In der Gesprächsrunde waren Vertretende unterschiedlicher Branchen dabei, des für Waidhaus bedeutsamen Logistikzweigs, der Gastronomie, der Dienstleistungen und des Handwerks. Dadurch konnte ein guter Einblick in die Situationen der unterschiedlichen Gewerbearten erlangt werden.

Hoher Fach- und Arbeitskräftemangel

Grenznähe macht sich positiv bemerkbar

Entgegenkommen mit flexiblen Arbeitszeiten, 4 Tage-Woche

Anwerben junger Menschen durch eine Ausbildung und Aktionstage

Wie steht es um Arbeitsplätze in Waidhaus?

In allen Disziplinen herrscht ein hoher Fach- und Arbeitskräftemangel. Dieser lässt sich teilweise durch vergleichsweise hohe Eintrittsbarrieren, wie die Führerscheinkosten für Lastkraftwagen, erklären. In der Gastronomie gelingt es kaum noch Vollzeitkräfte zu finden. Die Arbeitskräfte suchen meist Minijobs in Ergänzung zur Rente oder Erziehung. Die Grenznähe macht sich bisher allerdings noch positiv bemerkbar, da ein Großteil der Arbeitenden in der Logistikbranche aus Tschechien kommen. Ein Entgegenkommen der Unternehmen auf die Angestellten ist notwendig,

um Stellen überhaupt besetzen zu können. Darunter fallen z.B. flexible, individuelle Arbeitszeiten oder die 4-Tagewoche. Es hilft auf Veranstaltungen, wie dem „Tag des Handwerks“, Präsenz zu zeigen oder eigene Ausbildungsplätze anzubieten. Insgesamt besteht durchaus das Interesse an einer Ausbildung. Laut einer Befragung von Abiturientinnen und Abiturienten machen ca. 13 % eine Ausbildung, hinzukommen die Absolvierenden der Mittelschulen. Ziel muss es demnach sein, positive Voraussetzungen für ein Leben in Waidhaus zu schaffen. Darunter fallen attraktive Lebensverhältnisse im Alltag, Arbeitsmöglichkeiten, ein aktives Dorfleben und Veranstaltungen, wie z.B. das Seefest, Jugendtreffpunkte und eine lebendige Vereinskultur. Weitere Anreize stellen auch das Mobilitätsangebot dar, wie Pendlerparkplätze oder Carsharing-Angebote, um den Weg zum Ausbildungsplatz zurückzulegen, ohne die hohen Anschaffungs- und laufenden Kosten für einen Privat-Pkw tragen zu müssen.

Wie kann man mit Leerständen umgehen?

Es werden vermehrt die ansteigenden Leerstände im Ortskern beklagt, welche sich seit Corona und dem zunehmenden Onlinehandel verstärkt haben. Um langfristig auf dem Markt bestehen zu können, müssen hybride Geschäftsmodelle verfolgt werden. Neben dem Geschäft vor Ort ist eine Kombination mit Onlinehandel oder kleinen Dienstleistungen wie einem Paketshop rentabler. Die Probleme, den Einzelhandel fortzuführen, liegen zum einen in den hohen Energiekosten, die mit Sanierungsstaus einhergehen, in der ungeklärten Nachfolge und in der fehlenden Nachfrage des Einzelhandels vor Ort. Um umfassendere Einblicke in die Leerstandsproblematik zu erhalten, empfiehlt sich ein Leerstandsmanagement, welches Befragungen zur Standortssicherheit, zu Entwicklungsfähigkeiten und zur umfassenden Standortbewertung einschließt. Eine Einbindung in die Homepage des Marktes Waidhaus ermöglicht eine „Leerstandsbörse“, bei der Objekte für Einzelhandel etc. leicht auffindbar sind. Ebenfalls könnte ein Gründerzentrum bei der Planung, Genehmigung und sonstigen Problemen unterstützen.

Ist die Versorgung im Markt Waidhaus gesichert?

Grundsätzlich ist die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs aktuell ausreichend, jedoch droht mittelfristig eine Verschlechterung. Es stehen ein Netto, zwei Bäcker und teilweise die Selbstvermarktung von Landwirten zur Verfügung. Es fehlen ein Drogeriemarkt (nächstgelegener in Vohenstrauß), ein Metzger, Blumenladen und Angebote für frisches Obst und Gemüse, hier ist der nächste Bauernmarkt ebenfalls in Vohenstrauß. Der Bedarf nach regionalen Produkten ist jedoch vorhanden, weshalb es gilt, hier ein entsprechendes Angebot in Form von Wochenmärkten, Frischeboxen oder ähnlichem zu schaffen. Besonders bei loka-

Schaffung von positiven Lebensumständen in Waidhaus: aktives Dorfleben, gute Versorgung, Veranstaltungen

Ausweitung des Mobilitätsangebots durch Pendlerparkplätze, Carsharing-Angebote

Probleme: gestiegene Konkurrenz durch Onlinehandel während Corona, hohe Energiekosten, Sanierungsstaus, Nachfolge ungeklärt, Personalmangel

Hybride Geschäftsmodelle als Kombination aus Geschäft vor Ort, Onlinehandel und Integration von Dienstleistungen, wie einem Paketshop

Leerstandsmanagement als Kontrollinstrument, Indikatormessung und Barometer zur Entwicklungsfähigkeit

Flächenpotenzialanalyse für die Region Nord-Oberpfalz

Gründerzentrum auf Landkeisebene

Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs grundsätzlich gesichert

Bedarf an Drogeriemarkt, Metzgerei, Blumenladen, regionalem Obst und Gemüse

Lokale Anbieter fördern, z.B. Frischebox, Kühlschränke in bestehenden Läden stärken



Stärke sind der Einkaufsverkehr aus Tschechien und Binnenfahrten

len Bäckern und Metzgereien gibt es einen großen Fachkräftemangel, was teilweise zur Betriebsaufgabe führt. Eine Stärke ist die hohe Bedeutung des Einkaufsverkehrs aus Tschechien und der Binnenverkehr. Um dies zu nutzen, sollten Anreize zur Belebung des Ortskerns geschaffen werden, beispielsweise in Form von lokalen Veranstaltungen. Hier gibt es bereits den Frühjahrs-, Emmerams- oder Weihnachtsmarkt. Dabei können jedoch vorwiegend nur Werbeeffekte genutzt und kaum eine Rentabilität erreicht werden, weshalb die Zahl lokaler Anbieter abnimmt. Um diesen eine geeignete Plattform zu bieten, wären regelmäßige Märkte mit dem Ziel, der Versorgungsfunktion nachzukommen, ggf. sinnvoller.

Positive Synergieeffekte durch das Casino in Rozvadov

Corona als „Tourismusbremse“

Rückläufige Anzahl an Ferienwohnungen

Noch verfügt Waidhaus über ein gutes gastronomisches Angebot, dieses ist zukunftsfähig zu stärken

Spezifisches Programm zum Ausbau des sanften Tourismus, z.B. durch Themenwanderungen

Fokus auf zunehmenden (E-) Fahrradtourismus, Angebot an Fahrradreparaturstationen, Bikertreffs, Ladesäulen

Campingplatzangebot wird sehr gut angenommen

Wie ist die touristische Qualität im Markt Waidhaus zu beurteilen?

Laut Aussagen der Teilnehmenden machen ca. ein Drittel der Touristen die Casinobesuchenden aus, besonders am Wochenende und zu Turnieren ist das Casino in Rozvadov ein großer Anziehungsmagnet. Dies steigert die Kaufkraft innerhalb des Ortes, führt aber auch zu einer hohen Abhängigkeit des Casinos, was sich während Corona bemerkbar gemacht hat. (Hierzu kann man allerdings auf das Kapitel „3.3 Wirtschaft und Tourismus“ auf Seite 33 verweisen, welches belegt, dass sich der nahezu touristische Stillstand in Waidhaus aufgrund der Synergieeffekte des Casinos während Corona deutlich weniger dramatisch abzeichnete als in den Nachbarkommunen). Zusätzlich gehen Investitionen vom Casinobetreibenden aus, welcher für Angestellte ein Hotel erworben und umgenutzt hat. Die Anzahl der Ferienwohnungen hingegen ist rückläufig, was zum einen an gestiegenen Ansprüchen der Gäste liegt und zum anderen an dem steigenden Alter der Betreibenden und dem geringen Interesse der nachfolgenden Generation, diese neben dem Beruf weiterzuführen. Bisher wird das gastronomische Angebot noch als gut wahrgenommen, da man täglich die Möglichkeit hat, ein gastronomisches Angebot zu nutzen. Es stehen das Hotel Number One, das Haus am Eck oder die Escobar zur Verfügung. Zudem gibt es mit dem „La Belle“ die einzige Disco im Landkreis, welche alle zwei bis drei Wochen geöffnet hat. Die Bekanntheit der Region und des Urlaubsortes Waidhaus wird sowohl durch das ILE als auch den Naturpark Oberpfälzer Wald beworben. Innerhalb eines Einzugsgebiets von 100 km (Regensburg, Nürnberg, Pilsen, Hof, Tirschenreuth) sind Tagesausflüge möglich; dies könnte als Stärke aktiv angeboten werden. Es gibt allerdings noch Potenziale im touristischen Angebot vor Ort, wodurch gezielte Reise- oder Kleingruppen angesprochen und der sanfte Tourismus ausgebaut werden könnten. Genannt werden hier z.B. geführte (Themen-)Wanderungen oder Radtouren, beispielsweise über den Parkranger des Landkreises. Auch das Campingplatzangebot in



Frankenreuth wird sehr gut angenommen, weshalb eine Ausweitung ggf. sinnvoll ist. Das Thema des (E-)Fahrradtourismus sollte bei der Kommune noch mehr Beachtung finden, z.B. durch Fahrradreparaturstationen im Ortskern oder auch direkt an den Radwegen, die Anbindung an Fahrradtrails, Themenabende/ Bikertreffs oder das ILE-Mountainbikeprojekt. Hierbei bedarf es jedoch an Zuschüssen der Gemeinde, die ggf. auf Sponsoren zurückgreifen könnte. Die Gemeinde wurde hier bereits aktiv und hat im Rahmen des Regionalbudgets eine Fahrradreparaturstation umgesetzt. Diese ist seit August 2024 am Platz bei der Autobahnkirche in Betrieb.

Ortsbild / Ortshistorie / Baukultur

Wie geht der Markt Waidhaus mit dem historischen Ortskern um?

Grundsätzlich weist Waidhaus eine hohe ortshistorische Qualität und bauliche Identität auf, die eine Identifikation mit dem Ort ermöglicht. Problematisch ist jedoch, dass die Wertschätzung der historischen Bausubstanz im Allgemeinen viel zu gering ist. Oftmals werden Häuser in Neubaugebieten bevorzugt und Altbauten bedenkenlos abgebrochen. Hierzu zählt auch der Abbruch des ehemaligen Rathauses, der eine Baulücke mit bislang fehlender Nachnutzung zur Folge hat. Schwierig ist ebenfalls die Übernahme von Gebäuden durch Externe, die häufig nur wenig Bezug zum Ort haben und daher oftmals nicht ortsgerecht sanieren oder umnutzen. Dabei könnte die zur Zeit in Überarbeitung befindliche Gestaltfibel (mittlerw. fertiggestellt) mit anschließender Bauberatung unterstützen und entgegenwirken. Der Ensembleschutz, der sich über die Hauptstraße bis zur Leonhard-Gollwitzer-Straße erstreckt, bietet nur einen Schutz der inkludierten Gebäude. Ein behutsamer Umgang mit dem gesamten Ortskern ist jedoch zur Wahrung der städtebaulichen Identität und mit Blick auf ressourcenschonendes Bauen sinnvoll und notwendig.

Hohe ortshistorische Qualität, die es grundsätzlich zu erhalten, sanieren und umzunutzen gilt

Gestaltfibel als Chance zur historisch verträglichen Weiterentwicklung des Kernorts

Ensembleschutz als wichtiger Baustein der Ortskernerhaltung

Welche Entwicklungen sind aus ortshistorischer Sicht am Marktplatz sinnvoll?

Grundsätzlich besteht das Problem, dass die Staatsstraße eine große Trennwirkung hat und somit den südlichen vom nördlichen Marktplatz splittet. Des Weiteren machen sich am Marktplatz Leerstände bemerkbar, was eine Belebung des Platzes auch im Alltag einschränkt. Es könnte jedoch ein Funktionsgebäude in einem Leerstand bei Festivitäten der Versorgung dienen und einen Ansatz bilden, hier einen attraktiveren öffentlichen Raum zu gestalten. Der Abbruch gestaltprägender und raumfassender Gebäude am Marktplatz ist ebenfalls problematisch, da dadurch das Raumgefüge verloren geht und die Platzfläche sich dadurch stückweise auflöst. Daher ist die Sanierung und Umnutzung der Gebäude am Marktplatz anzustreben, um eine Belebung und

Staatsstraße als Trennwirkung

Integration des Kriegerdenkmals in die multifunktionale Platzgestaltung

Erhalt, Umnutzung und Sanierung von Gebäuden am Marktplatz zur Belebung und Schaffung eines angemessenen Raumgefüges

Einbindung einer Bushaltestelle zur Stärkung der Bedeutung des Marktplatzes auch im Alltag



räumliche Qualität zu schaffen. Der Umgang mit dem Kriegermahnmal ist ein wesentlicher Grundstein bei der Platzumgestaltung. Eine Idee wäre es, das Kriegermahnmal in ein Podest zu integrieren, sodass dieser Sockel als Bühne genutzt werden kann und gleichzeitig dem Kriegermahnmal einen ehrwürdigen Rahmen bietet. Die bisher liegenden Steintafeln könnten versetzt werden, sodass zusammenhängend nutzbare Flächen entstehen. Zusätzlich ist es sinnvoll, die Möglichkeiten einer Bushaltestelle und -umfahrung zu schaffen, um dem Platz auch im Alltag eine verstärkte Bedeutung zukommen zu lassen.

Kulturelles Potenzial: Historischer Ortsverein „Weydhauser Fähnlein“; Musikverein/Musikschule bereichert mit Konzerten das Ortsleben

Historie

1621 „Schlacht bei Waidhaus/Rozvadov“

VIA CAROLINA zeigt die Meilensteine der Zeit auf

Grenzöffnung nach Tschechien 1989 „Fall des Eisernen Vorhangs“

2021: 400 Jahrfeier als „Friedensfest“ geplant allerdings wegen Corona ausgefallen

Welche historische Bedeutung hat Waidhaus?

Der historische Ortsverein „Weydhauser Fähnlein“ beschäftigt sich intensiv mit der Ortsgeschichte. Von den Schlachten in Böhmen ab 1619 bis zur Grenzöffnung nach dem Kalten Krieg 1989 hat Waidhaus eine bedeutende Rolle durch die Grenzlage in umkämpften Gebieten erhalten. In der „Schlacht bei Waidhaus“ um 1621 fand eine Belagerung mit ca. 35.000 Soldaten über 6 Monate hinweg statt. An dieses Ereignis wird mit zwei Gedenksteinen in Rozvadov und Waidhaus gedacht. Im Jahr 2021 hätte anlässlich der 400 Jahrfeier ein „Friedensfest“ stattfinden sollen, das wegen Corona entfallen musste. Die VIA CAROLINA zeigt zudem die Meilensteine der Zeit auf. Insgesamt könnte das historische Geschehen touristisch attraktiver zugänglich gemacht werden, sodass Interessierte über Infotafeln oder ein Ortshistorisches Museum mehr Informationen erlangen könnten. Insgesamt besteht in Waidhaus ein großes kulturelles Potential durch den Musikverein und die Musikschule, welche ca. 500 Schülerinnen und Schüler ausbildet und mit einer Vielzahl an Konzerten und Serenaden das Ortsleben bereichert.

Barrierefreiheit / Leben im Alter

Sanierung der Hauptstraße unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit

Problematisch sind Kreuzungsbereiche und Zufahrten, bei denen das barrierefreie Pflaster inkonsequent unterbrochen wurde

Zusätzliche Querungshilfen wegen der Barriere der Staatsstraße

Marktplatz wegen Stufen und Stolperfallen nicht barrierefrei

Beide ortsansässigen Bankfilialen sind nicht barrierefrei

Wie weit ist der barrierefreie Ausbau im Markt Waidhaus?

Grundsätzlich wurden im Rahmen der Sanierung der Hauptstraße viele Aspekte der Barrierefreiheit berücksichtigt. Leider wurden Pflasterbeläge dabei inkonsequent realisiert, sodass an Zufahrten und Kreuzungsbereichen Nachholbedarf besteht. Die hohe Verkehrsbelastung der Hauptstraße an sich ist eine große Barriere; eine sichere Querung ist derzeit nur an einer Ampelanlage möglich. Hier sind dringend weitere niedrighschwellige Querungshilfen, wie Zebrastreifen notwendig, besonders an dem Übergang Bäckerei – Arzt/Post und der Autobahnkirche. Bei Kreuzungs- und Querungsmöglichkeiten ist auf eine Absenkung der Bordsteine zu achten. Grundsätzlich nicht barrierefrei zugänglich ist der Marktplatz im Bereich des Kriegerdenkmals. Als schwierig zu bewerten sind auch Passagen mit altem Kopfsteinpflaster, das sich hebt und Stolperfallen bildet, die beiden Banken sowie die Post, die nur über einen Hintereingang barrierefrei zu erreichen sind.



erfrei erreichbar ist. Die Barrierefreiheit sollte als ganzheitliche Aufgabe verstanden werden. Hierbei ist eine gesamtheitliche Planung zu beachten, welche die Belange der Barrierefreiheit angemessen berücksichtigt und überflüssige Schnittstellen und Belagswechsel vermeidet. Bei der Sanierung öffentlicher Plätze und Straßen sind entsprechende Änderungen im Rahmen der Barrierefreiheit einzuplanen. Besonderes Augenmerk sollte auf den Wegeverbindungen zu den relevanten Zielorten Freizeitanlage Bäckeröd, Seniorenheim und Friedhof hin zum Ortskern, Kirche, Schule und Kita sowie dem Netto als Versorgungseinheit gelegt werden. Für den barrierefreien Ausbau von Privatgebäuden würde sich z.B. eine Sprechstunde für die Bürgerschaft mit Planenden vor Ort im Rahmen der Bauberatungen anbieten.

zugänglich

Barrierefreiheit ist als gesamtheitliche Aufgabe zu verstehen und bei Planungen im (öffentlichen) Raum zu berücksichtigen

Wegebeziehungen beachten

Barrierefreiheit innerhalb von (Privat-)Gebäuden z.B. über Sprechstunde für die Bürgerschaft

Was bietet das Dorfleben für Seniorinnen und Senioren?

Es gibt einen monatlichen Seniorentreff im Gemeindezentrum, der gut besucht und angenommen wird. Zusätzlich finden kleinere Veranstaltungen, wie eine Weihnachtsfeier oder zwei bis drei Seniorinnen- und Seniorenfahrten im Jahr statt. Im Fokus stehen der Austausch, das Zusammensein bei Kaffee und Kuchen und das regelmäßige Zusammenkommen. Bewohnende der Ortsteile können mittels Fahrgemeinschaften am Ortskerntreff teilnehmen. Diese Treffen werden von den Seniorenbeauftragten organisiert und mit einem entsprechenden Budget von der Marktgemeinde ausgestattet. Das große Interesse am Austausch von Seiten der Seniorinnen und Senioren zeigt wie wichtig es ist, diesen ein aktives Dorfleben zu ermöglichen.

Wöchentliche Seniorinnen- und Seniorentreffs, kleine Veranstaltungen und 2 bis 3 Fahrten im Jahr

großes Interesse von Seniorinnen und Senioren an der Teilhabe am Ortsgeschehen und Austausch

Organisation durch Seniorinnen- und Seniorenbeauftragte

Wo und wie kann man im Alter in Waidhaus leben?

Das Seniorenwohnheim in Waidhaus bietet eine Pflege im Alter, ohne den ursprünglichen Wohnort zu verlassen. In der Loewischen Einrichtung steht eine Versorgung für psychisch Erkrankte bereit. Innerhalb des Landkreises gibt es unterschiedliche Möglichkeiten für altersgerechtes (betreutes) Wohnen, wie z.B. das Gesundheitszentrum in Waldthurn oder die Tagespflegeeinrichtungen in umliegenden Gemeinden, die auch von Bewohnenden aus Waidhaus in Anspruch genommen wird. Eine Vernetzung der Senioren- und Pflegeeinrichtungen fördert eine Teilhabe. Eine mögliche Versorgung für Alleinlebende, wie Einkaufen, kann z.B. über das Kolping Werk organisiert werden. Ob jedoch tatsächliches Interesse der Betroffenen an solchen Angeboten besteht, ist vorab zu eruieren, da während Corona entsprechende Angebote von der SPD bereitgestellt, jedoch nur wenig angenommen wurden.

Seniorenwohnheim und Loewische Einrichtung als Anker der Versorgung

Innerhalb des Landkreises bestehen Möglichkeiten für altersgerechtes (betreutes) Wohnen, inkl. Tagespflege

Versorgung Alleinlebender mit Waren des täglichen Bedarfs könnte z.B. über das Kolping Werk oder Vereine organisiert werden

Auch hier hat der Markt Waidhaus bereits reagiert und entwickelt zurzeit die Planung für eine Tagespflege im Leerstand der Hauptstraße 17, welche in kommunaler Hand liegt.



Ortsrundgang in Waidhaus mit Interessierten



Kirchplatz - ein Raum für Veranstaltungen



Barriere unterer und oberer Marktplatz



gestalterische Defizite



sensibler Umgang mit Kriegerdenkmal

1.3.3 Ortsrundgang

Der Ortsrundgang startete im Rahmen des Emmeramsmarktes am 24. September 2023 am Kirchplatz, sodass eine rege Beteiligung von ca. 20 bis 25 Personen erreicht werden konnte. Dabei wurden die positiven Seiten des Kirchplatzes betont, bei dessen Umgestaltung, aufgrund der Topografie und seines niveaugleichen, überwiegend gut begehbaren Pflasters, ein attraktiver öffentlicher Raum geschaffen wurde. Unterschiedlichste Feste finden hier statt, wie der gerade aktive Emmeramsmarkt, der Weihnachtsmarkt und Bürgerfeste, die oftmals musikalisch vom Musikverein unterstützt werden. Gut angenommen wird zudem das Gartenfest vom Schützenverein.

Am Marktplatz zeigen sich besonders Probleme in der Barrierefreiheit. Die bei vielen Gebäuden erforderliche (energetische) Grundsanierung ist von vielen Eigentümern nicht zu leisten, was leicht zu Leerständen führt. Als positives Beispiel wird hier die Gemeinde Waldthurn genannt. Die Notwendigkeit von Sanierungen bei fehlender Nutzung wird zudem hinterfragt. Allerdings zeigt die Praxis, dass leerstehende Gebäude nach einer Sanierung deutlich leichter einer Nachnutzung zugeführt werden können. Neben Bundes- und Landesförderungen stellt die Kommune Unterstützung im Rahmen ihrer Möglichkeiten durch das kommunale Förderprogramm bereit. Diese Unterstützung hilft zumindest Mehrkosten zu decken und versucht Anreize zu geben. Im Rahmen von Bauberatungen könnten Hilfestellungen zur steuerlichen Abschreibung im Sanierungsgebiet gegeben werden. Angeregt wird, das Sanierungsgebiet auf die Türkenstraße auszuweiten. Im Waidhauser Ortskern sind aufgrund der externen Interessierten Spekulationen mit Baubestand und daraus resultierende Minder- oder Fehlnutzungen ein Problem. Das Thema der Aktivierung des Marktkerns wurde ebenfalls thematisiert. Hier könnten neue Wohnformen wie betreutes Wohnen oder kleine Apartments beim Generationenwechsel unterstützen und für Familien größere Anwesen zugänglich machen.

Im Rahmen der Hauptstraßensanierung wurde die Barrierefreiheit verbessert, jedoch noch nicht uneingeschränkt realisiert. Die versetzten barrierefreien Gehwegbahnen führen zu einer erschwerten Erkennbarkeit; hier wäre eine geradlinige Führung besser. Einzelne Bahnen sind zudem schwierig zu begehen oder durch Einbauten wie Treppen unterbrochen. Durch aufstehende Pflasterbeläge, besonders im Bereich des südlichen Marktplatzes, ist eine stetige Instandsetzung notwendig und die Barrierefreiheit auf dem Marktplatz insgesamt äußerst schwierig. Die Parkplätze auf dem Marktplatz und entlang der Hauptstraße werden für Bewohnende, Kirchenbesuche, Postlieferungen und Bankbesuche intensiv genutzt. Die gemeinsame Nutzung der

beiden Teile des Marktplatzes wird durch die Barriere der Staatsstraße erschwert.

Der nördliche Marktplatz ist ein seit Jahren diskutiertes Thema, sowohl in Bezug auf Funktionalität, Gestaltung, Barrierefreiheit, das Kriegerdenkmal sowie die baulichen Raumkanten. Dabei spielen auch die Lärmbelastung durch den fließenden Verkehr sowie eine möglicherweise abschirmend wirkende Bepflanzung eine Rolle. Allerdings sollte dabei das Kriegerdenkmal nicht versteckt, sondern weiterhin in einem würdigen Rahmen präsentiert werden. Um bei Veranstaltungen, aber auch im Alltag ein Funktionsgebäude mit Toilette und sonstigen zur Versorgung notwendigen Einrichtungen bereitzustellen, soll dieses ggf. in einen Bestandsbau integriert werden, sodass hier eine Nutzung zugeführt und Sanierung angestrebt wird. Auch eine neue Bushaltestelle kann den zentralen Treffpunkt beleben und aktivieren. Insgesamt sollte der Marktplatz für Veranstaltungen, als Treffpunkt für (junge) Menschen, zum Parken und als zentraler Ort der Begegnung dienen. Dabei sollte die Platzgestaltung eine Multifunktionalität ermöglichen, die das Kriegerdenkmal sinnvoll einbindet, die Sichtbarkeit und Zugänglichkeit ermöglicht sowie ein interessantes Umfeld zum Verweilen schafft. Der Umgang mit dem Kriegerdenkmal erfordert Sensibilität, weshalb hier eine einvernehmliche Lösung anzustreben ist, die den unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht wird. Sichere Querungsmöglichkeiten zur Überwindung der Barriere St 2154 spielen für die Akzeptanz und künftige Nutzbarkeit des Platzes eine entscheidende Rolle.

Der im Jahr 2013 neu angelegte Platz am Floriansbrunnen schafft einen ruhigen Treffpunkt mit Verweilmöglichkeiten, einem Bücherschrank, welches den Tauschgedanken und das Miteinander fördert und einen niederschweligen Zugang zu Bildung und Kultur für Alle anbietet. Die Meinungen zur Wahl des Oberflächenbelags (wassergebundene Wegedecke) sind zwar kontrovers; Einigkeit besteht jedoch grundsätzlich hinsichtlich der Aufenthaltsqualität der Straßenraumaufweitung, die allgemein positiv angenommen wird. Zudem wurden hier positive stadtklimatische Ansätze verfolgt: der Einsatz regionaler Materialien, eine möglichst minimierte Versiegelung, Baumpflanzungen und die öffentliche Zugänglichkeit des Brunnens durch Umsetzung und Wiedernutzbarmachung des Bestands.

Grundsätzlich sollte der Erhalt bestehender Bausubstanz angestrebt werden, um die regionstypischen Bauweisen zu bewahren und historische Straßenzüge in ihrer Prägung zu stärken. Eine Vielzahl an Abbrüchen kann leicht zum Identitäts- und Funktionsverlust öffentlicher Räume führen. Daher ist hier behutsam vorzugehen. Geplante Abrisse sind möglichst durch Neubauten zu ersetzen; ein Ausgleich ist bestenfalls durch hochwertige Freiraumgestaltungen zu erreichen.



Problemstellen der barrierefreien Umsetzung



Treffpunkt am Floriansbrunnen



hohe Verweilqualität an historischem Brunnen



Bücherkiste zum Austausch und Bildungsangebot



Vortrag Bürgerbeteiligungsveranstaltung



Gruppenarbeit an den Stationen



Gruppenarbeit an den Stationen



Gruppenarbeit an den Stationen

1.3.4 Bürgerbeteiligungsveranstaltung

Am 14.03.2024 fand in Waidhaus die Bürgerbeteiligungsveranstaltung zur Neuevaluierung des ISEK statt. Ab 18 Uhr konnten sich die ca. 30 Teilnehmenden aus Bürgerschaft, Gemeinderat und Verwaltung im Gemeindesaal des Rathauses einfinden. Die Veranstaltung startete mit einer Begrüßung des ersten Bürgermeisters Markus Bauriedl und einer kurzen Einführung in die Thematik und den aktuellen Arbeitsstand durch das Planungsbüro. Im Anschluss wurden drei ca. gleich große Gruppen gebildet, die sich auf unterschiedliche Stationen zu jeweils 2-3 verschiedenen Handlungsfeldern aufteilten. Eine Station befasste sich mit dem Thema Klimaschutz und Innen- vor Außenentwicklung, die zweite Station thematisierte Wirtschaft/ Digitalisierung und Tourismus, bei der letzten Station konnten die Themen Mobilitätswende/ Soziale Infrastruktur und Barrierefreiheit diskutiert werden. Die Aufgabe lautete, Entwicklungs-ideen und -maßnahmen zu den einzelnen Themen zu sammeln, um den Ort Waidhaus zukünftig weiterzuentwickeln. Alle 20-30min wurde rotiert, sodass alle Teilnehmenden die Möglichkeit hatten sich zu allen Themen zu äußern. Die Veranstaltung endete gegen 20 Uhr.

Bei Station 1 wurden folgende Maßnahmen zu den Handlungsfeldern „Klimaschutz“ und „Innen- vor Außenentwicklung“ im Rahmen der Bürgerbeteiligung vorgeschlagen und von den Teilnehmern diskutiert.

Klimaschutz:

Grün-blaue Infrastrukturen im Ort sind wichtig. Dabei sollen bestehende Gewässer erhalten werden. Wichtig ist zudem das Sparen von Grundwasser und Möglichkeiten für den Rückhalt von Niederschlag. Bei einer Neugestaltung des Marktplatzes sowie weiteren öffentlichen Räumen im Ort, muss daher auf eine verringerte Versiegelung und die Schaffung von innerörtlichen Grünflächen mit Bepflanzung geachtet werden, um eine Abkühlung der Ortsmitte zu gewährleisten. Um langfristig auf erneuerbare Energien umzustellen und vorhandene Potenziale zu nutzen, wird die Nutzung der Abwärme von ansässigen Unternehmen und die Installation von PV-Anlagen auf kommunalen Liegenschaften vorgeschlagen.

Innen-vor-Außenentwicklung:

Die einheitliche und ensemblesgeschützte Ortsmitte ist prägend für das Ortsbild. Daher sind Bestandsfassaden unbedingt zu erhalten und bei Abriss wiederherzustellen bzw. an den Bestand anzupassen.

Um langfristig den Generationswechsel in den einzelnen Wohngebieten zu meistern, sind Angebote für seniorengerechtes Wohnen v.a. im Ortskern zu schaffen, um die bestehenden Einfamilienhaussiedlungen für junge Familien freizugeben.

In Ergänzung zu den o.g. vorgeschlagenen Maßnahmen wurden in jeder Gruppe die Schwierigkeiten bei der Schaffung von innerörtlichem Wohnraum diskutiert. Dies betrifft insbesondere die finanziellen Aspekte der Sanierung der bestehenden Leerstände. Um dem zunehmenden Leerstand im Ortskern entgegenzuwirken, wünschen sich die Bürgerinnen und Bürger die alternative Möglichkeit eines kosten- und zeiteffizienten Neubaus. Durch Berücksichtigung von bestehenden Gestaltungsmerkmalen kann anhand von Fassadengestaltung und Kubatur des Neubaus das Ortsbild gewahrt werden.

Alle Teilnehmenden äußerten sich positiv zum Ausbau von PV-Dachflächenanlagen, während Freiflächenanlagen überwiegend als unerwünscht bewertet wurden.

An der zweiten Station wurden die Handlungsfelder Wirtschaft, Digitalisierung und Tourismus behandelt.

Wirtschaft

Der Standortvorteil an der A3 dient insbesondere Unternehmen aus dem Bereich der Logistik und einzelnen Sparten der Produktion. Hinsichtlich des Angebots von hochqualifizierten Arbeitsplätzen wird ein Mangel erkannt, wieso wenige gut ausgebildete junge Leute nach Waidhaus zurückkehren. Insbesondere für die Gastronomie besteht wiederum ein Mangel an Arbeitskräften. Einig ist man sich darüber, dass es für die Stärkung der innerörtlichen Lagen eine Aufwertung des Umfeldes benötigt. Hier muss die Kommune mit der Gestaltung der öffentlichen Räume, insbesondere am Marktplatz, einen Impuls liefern. Darüber hinaus sind Investitionskosten für kleine Gewerbebetriebe mit Blick auf die möglichen Umsätze sehr hoch. Hier könnte die Erweiterung des kommunalen Förderprogramms um die Förderung von Umbauten von Geschäftsflächen eine leichte Entlastung mit sich bringen.

Digitalisierung

Hinsichtlich der Digitalisierung ist mit dem Ausbau des Breitbandnetzes und der Einführung der Bürgerapp eine gute Grundlage geschaffen. Das Gewerbegebiet ist nicht mit FTTH-Anschlüssen angebunden, dies ist zu beheben. Der Ausbau des Mobilfunknetzes in Reichenau wird mehrfach angesprochen, ist mittlerweile aber in Planung. Angeregt wird, dass Wohnraumangebote oder leerstehende Geschäftsflächen ebenfalls über die Bürgerapp beworben werden.



Maßnahmen und Ideen aus der Bürgerschaft



Maßnahmen und Ideen aus der Bürgerschaft



Maßnahmen und Ideen aus der Bürgerschaft



Tourismus

Im Vergleich zur Region Bayerischer Wald ist der Oberpfälzer Wald wenig touristisch erschlossen. Die Übernachtungszahlen profitieren insbesondere vom Casinobetrieb im benachbarten Tschechien. Touristisch sollte das Potential „Wald“ für die Gemeinde stärker ausgespielt werden. Dabei sind sich zum Teil konkurrierende Anliegen (Radtourismus / Forstbetrieb) zu berücksichtigen und ggf. zu überwinden. Angespochen wird eine Anbindung an den Europaradweg. Gewünscht wird außerdem der Ausbau des „sanften Tourismus“ mit Schaffung „kleinerer Highlights“, vergleichbar mit dem bereits umgesetzten Duftthang. Für ein stimmiges Tourismuskonzept ist außerdem die Sichtbarkeit zu erhöhen und das gastronomische Angebot zu stärken.

Die dritte Station befasste sich mit den Themen Mobilitätswende, Soziale Infrastruktur/ Versorgung und Barrierefreiheit. Folgende Maßnahmen/ Ideen konnten hier gesammelt werden:

Mobilitätswende

Die vielbefahrene Hauptstraße wirkt in der Ortsmitte als Barriere. Daher ist der Wunsch nach niedrighschwelligen Fußgängerüberwegen bei den Bürgerinnen und Bürgern groß. Auch das Sicherheitsbedürfnis für Radfahrende im Straßenverkehr wird angesprochen. Hier könnten an einigen Stellen Fahrradschutzstreifen helfen, die Rücksichtnahme des MIV zu steigern. Als ungeeignet werden dabei Bereiche gesehen, die bereits eine schmale Straßenbreite aufweisen und nicht ausreichend Platz für eine solche Lösung bieten.

Um zukünftig alternative Mobilitätslösungen im Ort bereitstellen zu können und eventuell den Bedarf an eigenen Fahrzeugen zu reduzieren, wurden Sharing Angebote und eine Mitfahrzentrale vorgeschlagen.

Soziale Infrastruktur/ Versorgung

Vereine sind für das Ortsgeschehen und den Zusammenhalt in der Bürgerschaft essenziell. Daher kam der Vorschlag Neuigkeiten zur Vereinstätigkeit in der App und auf der Homepage zu integrieren und sichtbar zu machen. Dieses Angebot könnte den Vereinen bei der Bewerbung von Veranstaltungen, der Verbreitung von Neuigkeiten und der Nachwuchsförderung helfen. Allgemein fehlen junge Leute, die sich in den einzelnen Vereinen engagieren.

Aus der Bürgerschaft kam zudem der Wunsch, ein Angebot für Jugendliche (v.a. <18- Jährige) zu schaffen. Als Beispiel wurde das Jugendheim genannt, das ehemals im heutigen Pfarrheim untergebracht war. Die Nutzung kann bei Bedarf an einem neuen Ort wiederaufgelebt werden. Hierfür müsste ein Verantwortlicher gefunden werden, der sich für das Projekt engagiert.



Die Bürgerinnen und Bürger wünschen sich außerdem einen Veranstaltungsort für Feierlichkeiten. Durch den momentanen Wegfall des Sportheims fehlen im Markt Waidhaus die passenden Räumlichkeiten und ein alternatives Angebot.

Barrierefreiheit

Bezüglich der Barrierefreiheit im Ort wurden mehrere Vorschläge gesammelt. Der Austausch des Kleinsteinpflasters durch ein regelmäßiges glattes Pflaster und der Ausgleich von Verengungen und Gefälle auf Fußwegen würde die Begehrbarkeit und Sicherheit verbessern.

Zudem wünschen sich die Bürgerinnen und Bürger eine beruhigtere Hauptstraße und bauliche Lösungen, um Falschparken auf Gehwegen zu unterbinden. Auch einige Kreuzungsbereiche stellen durch schlechte Einsehbarkeit eine Barriere und Sicherheitslücke im Straßenverkehr dar. Um die Sicherheit auch bei Nacht gewährleisten zu können wird der Ausbau der Straßenbeleuchtung auf außerörtlichen Fuß- und Radwegen angesprochen.

Im Bereich des ÖPNV wurden folgende Punkte genannt. Einige Bushaltestellen müssen ausgebaut werden, um ein leichteres Zu- und Aussteigen zu gewährleisten. Auch der Witterungsschutz und Sitzmöglichkeiten sind nachzurüsten. Die Bürgerinnen und Bürger wünschen sich außerdem eine leichtere Lesbarkeit und Verständnis der Bus- und Baxi-Fahrpläne. Im Ortskern sollen öffentliche Toiletten ergänzt werden.

Das Thema digitale Barrierefreiheit wurde als sehr wichtig empfunden. Unterlagen, Dokumente, Anträge, Neuigkeiten etc. sollen online zugänglich und in leichter Sprache verfügbar sein. Dennoch wünschen sich die Bürgerinnen und Bürger, dass auch weiterhin das Angebot eines „analogen“ Rathauses mit Informationstafeln etc. bestehen bleibt.

Die einzelnen Themen wurden in den Gruppen intensiv diskutiert. Vor allem beim Thema Angebote für Jugendliche und der vorgeschlagenen Wiederaufnahme des Jugendheims gab es sowohl positive als auch kritische Stimmen. Der Wunsch nach einer beruhigten Hauptstraße mit mehreren Quermöglichkeiten und Fahrradschutzstreifen wurde deutlich. Einige Vorschläge, wie das Informieren über Vereinstätigkeiten oder die leichtere Verfügbarkeit von Busfahrplänen, sind bereits heute durch die Nutzung der Bürgerapp möglich.

Bei der Veranstaltung ist eine große Vielzahl an unterschiedlichsten Ideen zur Entwicklung der Marktgemeinde Waidhaus zusammengetragen worden. Diese Punkte fließen direkt in die Erstellung der Maßnahmentabelle ein und werden im weiteren Prozess mit betrachtet.



2 Grundlagen

2.1 Lage im Raum

Wie gliedert sich der Markt Waidhaus und wo ist seine geografische Lage?

Der Markt Waidhaus ist eine bayerische Kommune im Regierungsbezirk Oberpfalz und gehört dem Landkreis Neustadt an der Waldnaab an. Die Marktgemeinde liegt direkt an der tschechischen Grenze und war über lange Zeit aufgrund des Grenzübergangs eine wichtige Verbindungsstelle in den Osten. Waidhaus gehört zur Planungsregion 6 Oberpfalz-Nord mit dem entsprechenden Regionalplan. Der Markt Waidhaus besteht aus dem Kernort selbst und den fünf Ortsteilen Frankenreuth, Hagendorf, Pfrentsch, Reichenau und Reinhardsrieth.

An der Bundesautobahn A6 hat Waidhaus einen direkten Anschluss Richtung Osten nach Pilsen bzw. Prag und nach Westen in Richtung Nürnberg. Über das Autobahnkreuz Oberpfälzer Wald ist Waidhaus über die A93 nach Norden an Weiden i.d. Opf. und nach Süden an Regensburg angebunden. Dabei ist eine Erreichbarkeit der Oberzentren innerhalb einer Stunde mit dem Pkw gegeben. Zusätzlich bindet die Staatsstraße St 2154 Waidhaus nach Westen, Süden und Osten an die Zentren Weiden, Pleystein, Cham und die Grenzkommune Rozvadov an. Über einen Bahnanschluss verfügt Waidhaus nicht mehr, sodass der öffentliche Personenverkehr ausschließlich über Busse sowie Rufbusse, sogenannte Baxis, Taxis und sonstige Mitfahrgelegenheiten abgewickelt wird. Über den Bahnhof in Weiden i.d.OPf. sind die Städte Regensburg, Hof und Nürnberg direkt und über Schwandorf auch Prag erreichbar.

Naturräumlich befindet sich der Kernort auf 518 m am Fuße des Pleysteiner und Waidhauser Sulzberges, welche inmitten des zusammenhängenden Waldgebiets Nördlicher Oberpfälzer Wald liegen. Der Raunetbach verläuft von Nord nach Süd durch das Gemeindegebiet und mündet in die Pfreimd, die weiter südlich zur Naab hin fließt. Der Rehlingbach markiert die tschechische Grenze. Knapp 90 % der gesamten Bodenfläche der Marktgemeinde bestehen aus Waldfläche (ca. 47 %) und landwirtschaftlicher Nutzfläche (40 %). Die Siedlungs- und Verkehrsfläche liegt bei 9,5 %, was im Vergleich zu den Nachbargemeinden Eslarn (7,1 %) und Moosbach (7,3 %) leicht höher ist. Die Fläche orientiert sich eher am Anteil der Stadt Pleystein, der bei 9,2 % liegt (vgl. BLfS 2023 a-g, S. 13). Der vergleichsweise hohe bebaute Flächenanteil für die Gemeinde lässt sich zum einen mit den autobahnnahen Gewerbegebieten und zum anderen mit den durch die Grenzfunktion gegebenen zusätzlichen Nutzungen, wie z.B. die Erdgasverdichterstation, erklären.



Abb. 1 Geografische Lage Markt Waidhaus (Eigene Darstellung)

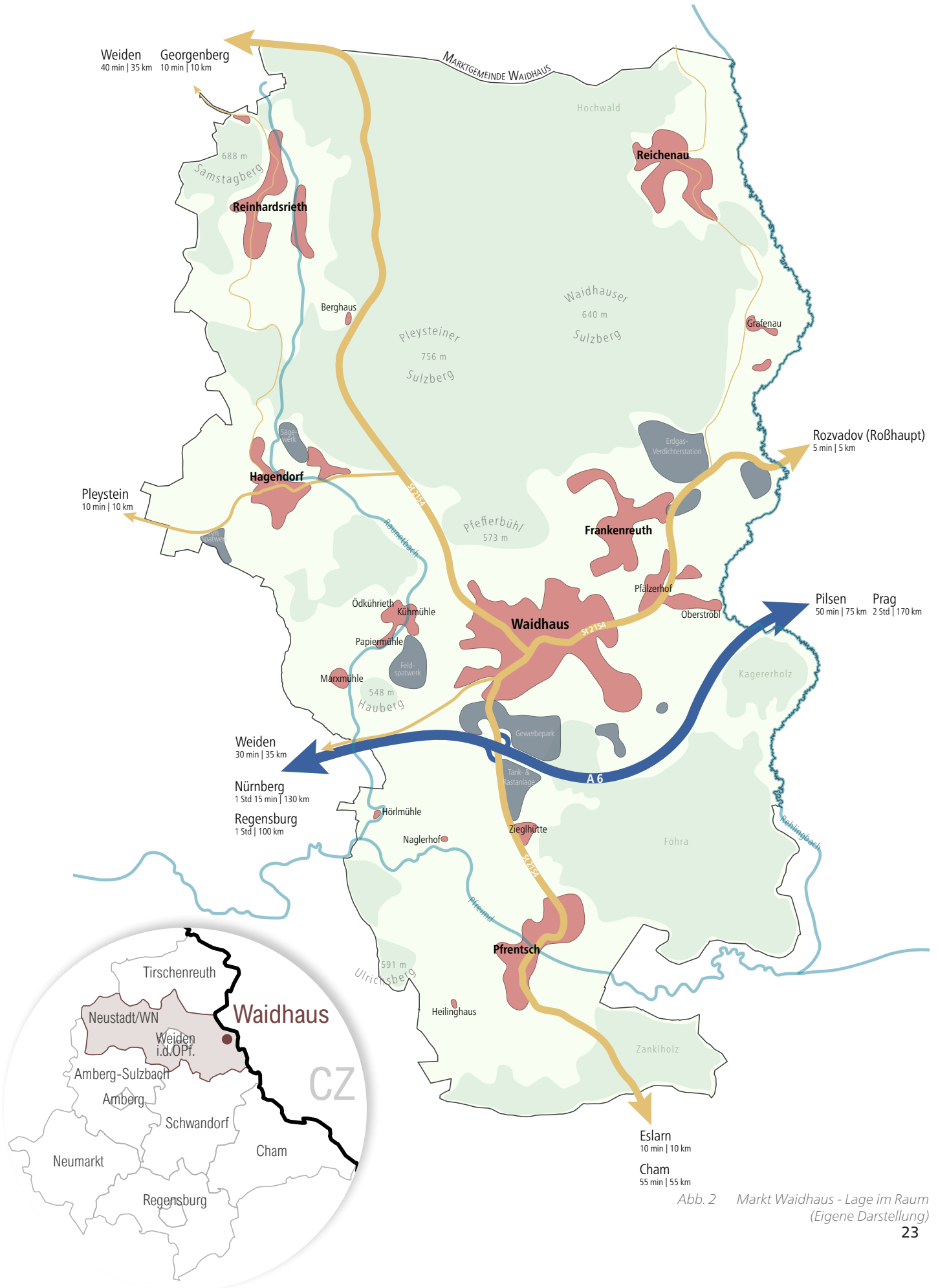


Abb. 2 Markt Waidhaus - Lage im Raum
(Eigene Darstellung)



2.2 Historie und Siedlungsentwicklung



Waidhaus ca. 1957



Waidhaus ca. 1968



Waidhaus Hauptstraße ca. 1970



Waidhaus Hauptstraße 2023

Durch den Markt Waidhaus führte seit Jahrhunderten die bedeutende Handelsstraße Nürnberg - Prag. Waidhaus kam als Grenzzort dabei eine bedeutsame Rolle zu und war immer eine wichtige Verbindungsstelle in den Osten. Während des Dreißigjährigen Krieges zwischen Franken, der Oberpfalz und dem Königreich Böhmen wurde es zum Schauplatz schwerer Kämpfe. Eine Belagerungsschlacht von einem halben Jahr prägte das umkämpfte Gebiet im Jahr 1621. Im Jahr 1818 entstand im Zuge der bayerischen Verwaltungsreform die heutige Gemeinde, welcher 1877 von König Ludwig dem II. die Marktrechte verliehen wurden. Während des kalten Krieges kam Waidhaus aufgrund seines Grenzübergangs eine besondere Rolle zu, inklusive der Aufgabe des Zolls entlang der Handelsstraße. Nach dem Mauerfall und der damit einhergehenden Grenzöffnung 1989 sowie dem Bau der Autobahn verlor der Grenzübergang mit dem Schengener Abkommen seit dem 12. Dezember 2007 an Bedeutung und spielt seither kaum noch eine Rolle.

Mit den großen Flüchtlingsbewegungen im Jahr 2015 und dem Ausbruch des Kriegs in der Ukraine wurden im Oktober 2023 erstmalig seit dem Schengener Abkommen Grenzkontrollen angeordnet. Dabei rechnet die Bundesregierung mit langanhaltenden Grenzkontrollen, die teilweise in Kooperation mit den Nachbarstaaten etabliert werden sollen (vgl. Focus online 2023b). Zur Durchführung von Schengen-Binnengrenzen müssen diese bei der EU notifiziert werden. Ziel der Maßnahme ist es, Schleuser leichter festzunehmen und illegale Einwandernde zu stoppen. Bisher handelt es sich hierbei um eine Präventivmaßnahme, welche auf maximal zwei Monate verlängert werden kann. Dadurch könnte die Grenzlage von Waidhaus mit dem Autobahnanschluss nach Tschechien jedoch wieder verstärkt eine Rolle spielen.

Eine wichtige Verbindung in den Osten stellt zudem die Erdgasverdichterstation dar, die bis heute für einen Großteil des europäischen Gases die Verteilereinheit darstellt, was sich seit dem Ausbruch des Ukraine Krieges jedoch verändert hat und die Energieversorgung neue Impulse erhält. Insgesamt gilt es, den internationalen Austausch und Kooperationen zukünftig voranzutreiben, um von der Lage zu profitieren.

Der historische Ortskern, der sich entlang der Handelsstraße und um die zentrale Kirche herum entwickelt hat, schafft bis heute eine Identität und Besonderheit. In den 50er Jahren wurde das Siedlungsgebiet, gesteuert durch erste Bebauungspläne, erwei-

tert; hierbei entstanden vor allem Einfamilienhausgebiete. Die in den 90er Jahren teilweise erweiterten Neubaugebiete wurden von der Bevölkerung gut angenommen und sind inzwischen nahezu vollständig bebaut. Zusätzlich schaffte man 1995 Planungsrecht für den Gewerbepark Waidhaus entlang der neu errichteten Autobahn. Dadurch wurde das Siedlungsgebiet deutlich nach Süden erweitert. Durch den Wegfall der Bahnanbindung und die spätere Umnutzung der Bahntrasse als Fuß- und Radweg in Verbindung mit dem Autobahnbau veränderte sich die Erschließung der Marktgemeinde maßgeblich und führte zu einer starken Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr.

2.3 Raumordnung, Regional- und Landesplanung

Der aktuell gültige Regionalplan der Planungsregion 6 Oberpfalz-Nord legt Waidhaus als ein Grundzentrum fest. Aufgabe ist es, die Grundversorgung der Bevölkerung mit wohnstandortnahen Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedarfs zu sichern (vgl. RPV Opf.-Nord 2022, Punk 4.1.1). Dabei ist eine auf die räumlichen Strukturen der Region abgestimmte und organisierte Versorgung sicherzustellen. Hierzu ist es auch Ziel, einen qualifizierten ÖPNV-Knotenpunkt auszubilden, um den Nahbereich entsprechend versorgen zu können. Hier besteht in Waidhaus durchaus noch Nachholbedarf. Zusätzlich ist darauf hinzuwirken, Post- und Bankdienstleistungen in allen Zentralen Orten vorzuhalten. In Waidhaus sind aktuell eine Sparkasse sowie eine Raiffeisenbank ansässig. Die Gastwirtschaft Haus am Eck bietet zudem eine Post und DHL-Annahmestation an.

Der Regionalplan fordert eine stärkere Flurdurchgrünung zur Erhaltung und Stärkung der ökologischen Ausgleichsfunktion und Belebung des Landschaftsbildes. Aufgrund der naturräumlichen Lage ist Waidhaus eine touristisch attraktive Gemeinde, in der verstärkt Freizeitwohngelegenheiten und Campingplätze gefordert werden.

Das westlich gelegene Feldspatwerk liegt in Mitten des Vorranggebiets für die Sicherung von Bodenschätzen, sodass deren Fortbestand dort gesichert ist. Verwendung findet der Feldspat überwiegend in keramischer Industrie.

Das hohe Verkehrsaufkommen entlang der überregionalen Verbindungsachse führt in Waidhaus zu einer hohen Lärmbelastung, die durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden ist. Der Regionalplan stellt für Waidhaus das besondere Erfordernis einer Neutrassierung des Fernverkehrs fest.

Welche Vorgaben gilt es aus überregionalen Planungen zu beachten?



Abb. 3 Erholungsangebote Waidhaus (ILEK 2021, S. 141)



Abb. 4 Bildungsangebote Waidhaus (ILEK 2021, S. 66)



Abb. 5 Natur und Landschaft Waidhaus (ILEK 2021, S. 41)

2.4 ILEK

Das im Jahr 2021 aufgestellte Integrierte ländliche Entwicklungskonzept (ILEK) des Naturparklandes im Oberpfälzer Wald e.V. umfasst das Gebiet von elf Kommunen und hat als Ziel, eine starke Region zu fördern. Insgesamt wurden vier Handlungsfelder identifiziert, die es gemeinsam zu stärken gilt.

Die Sicherung der Lebensqualität und nachhaltigen Siedlungsentwicklung im NATURPARKLAND

- Erhalt und die Stärkung der Ortskerne und Aktivierung von Leerständen
- Sicherung der Grundversorgung für Jung & Alt
- Stärkung der Kultur- und Freizeitinfrastruktur und des Vereinslebens

Stärkung der Region als attraktiven Arbeits- und Wirtschaftsraum

- Erhalt und Anwerben von Fachkräften und lebenslanges Lernen unterstützen
- Ausbau regionaler Wirtschaftskreisläufe
- Verbesserung der ÖPNV-Erreichbarkeit, Gewährleistung einer leistungsfähigen Breitbandversorgung und Gestaltung der digitalen Transformation

Sicherung und Weiterentwicklung des Tourismus

- Weiterentwicklung des touristischen Marketings
- Ausbau und Qualifizierung des Rad- und Wanderwegenetzes
- Ausbau des Beherbergungsgewerbes und der Gastronomie sowie Steigerung der Servicequalität von Sehenswürdigkeiten

Sicherung der natürlichen Grundlagen, Steigerung der Ressourcen- und Energieeffizienz

- Schutz von Natur und Umwelt durch nachhaltige Entwicklung und Erhalt des Naturhaushalts, von Landschaftsbildern und Gewässerpflege
- Versorgung durch möglichst regional produzierte Erneuerbare Energien

Anhand dieser Entwicklungsziele wurden unterschiedliche Maßnahmen erarbeitet, die nun voranzutreiben sind. Diese wurden von den betroffenen Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern bewertet und priorisiert, was eine bedarfsgerechte Umsetzung ermöglicht.

Im Rahmen des Monitorings sollen in jährlichen Klausurtagungen Projektfortschritte dokumentiert, kontrolliert und diskutiert werden. Dies schafft eine langfristige zielorientierte Zusammenarbeit, die auf veränderte Rahmenbedingungen reagieren kann (vgl. ILEK 2021).

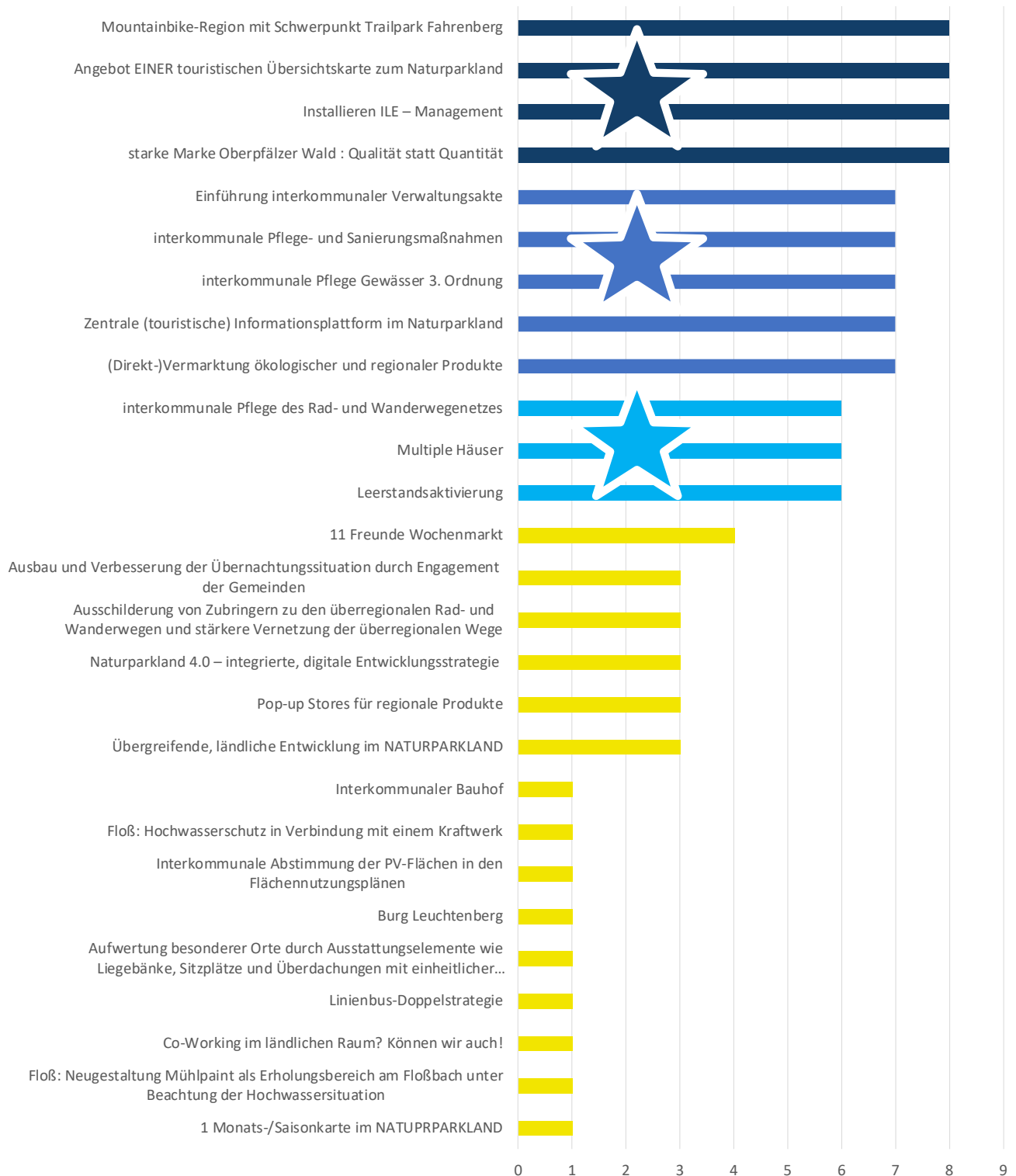


Abb. 6 ILEK - Projektgewichtung durch die NATURPARKLAND-Bürgermeisterinnen und Bürgermeister (ILEK 2021, S. 111)



3 Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse

3.1 Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung

Wie wird sich der Markt langfristig weiterentwickeln?

Die Bevölkerungsentwicklung in Waidhaus weist seit den 50er Jahren einen abnehmenden Trend auf. In den letzten 10 Jahren ist kontinuierlich eine leichte Bevölkerungsabnahme zu verzeichnen (-4,4 %). Dieser Trend wird sich bis 2033 fortsetzen (-4,9 %). Verteilt auf die Altersgruppen wird vor allem mit einem Verlust an 18- bis unter 40-Jährigen zu rechnen sein (-20 %), also genau die Bevölkerungsgruppe, welche durch Arbeits- und Kaufkraft den Markt stärken könnte. Zunehmen wird hingegen die ältere Bevölkerungsschicht ab 65 Jahren, welche voraussichtlich einen Zuwachs von ca. 23 % erhalten wird.

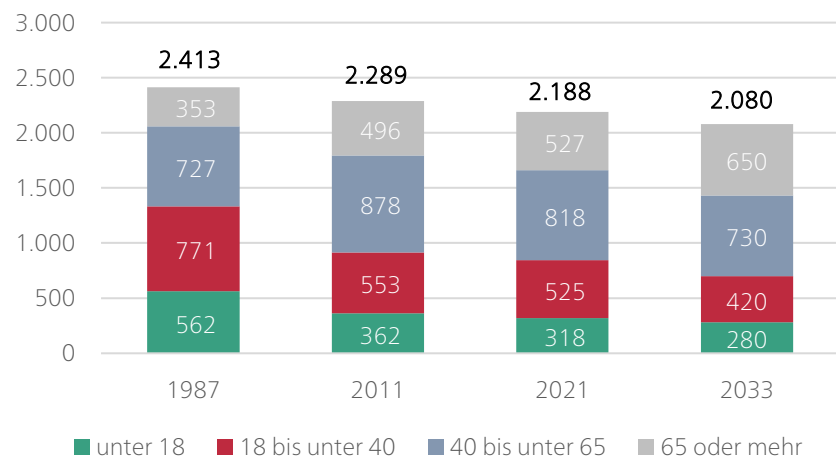


Abb. 7 Bevölkerungsentwicklung und Prognose im Markt Waidhaus
(Eigene Darstellung nach BLfS 2023d, S. 6 und BLfS 2023h)

Langfristig ist die Infrastruktur an diese Entwicklung anzupassen. Das heißt, Altenwohnen, Tagespflege und ähnliche Einrichtungen gewinnen weiter an Bedeutung, Barrierefreiheit wird zunehmend relevant und ein altersgerechtes Leben in der Dorfgemeinschaft wirkt sich positiv auf die Lebensqualität aus. Die gesamtheitliche Betrachtung der Energieversorgung in gemeinsamen Wohnkomplexen ermöglicht eine effizientere Versorgung.

Die natürliche Bevölkerungsbewegung ist aufgrund des angesprochenen demografischen Wandels deutlich negativ. Einen Ausgleich schafft die Bevölkerungswanderung. Positiv ist, dass seit 2018 konstant mehr Zu- als Fortzüge zu verzeichnen sind. Dieser Trend ist als Stärke aufzufassen und vom Markt zu nutzen.

und auszubauen. Es verdeutlicht, dass Waidhaus durchaus ein attraktiver Lebensstandort ist und ein Interesse an einem Leben im Ort besteht. Daher sind sowohl die Infrastruktur als auch das Wohnungsangebot entsprechend weiterzuentwickeln.

Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre, so zeichnet sich zumindest im Bereich der unter 6-Jährigen ein positives Bild ab. Die Geburtenstärke kann einen positiven Aufschwung geben, wenn eine entsprechende soziale Versorgung gewährleistet wird und beispielsweise ein lebendiges Vereinsgeschehen die jungen Menschen an den Ort bindet.

Bei den 18- bis unter 25-Jährigen ist ebenfalls ein leichtes Plus zu verzeichnen. Demnach verweilen etwas mehr junge Menschen im Heimatort für den Zeitraum ihrer beruflichen Weiterbildung, z.B. im Rahmen einer Ausbildung. Kann man den Absolvierenden anschließend gute Jobaussichten und lukrative Wohnverhältnisse bieten, steigen die Chancen, diese im Markt zu halten.

Starke Verluste verzeichnen die Bevölkerungsgruppen der 6- bis unter 15-Jährigen und der 40- bis unter 50-Jährigen. Ersteres lässt auf geburtenschwächere Jahrgänge in Verbindung mit der fehlenden Bevölkerungsgruppe der vor ca. 10 Jahren noch 30 bis 40 Jahre alten Personen schließen. Hier kann man deutlich erkennen, wie langfristig sich gewisse Verluste auf die Bevölkerungsentwicklung bei den Jüngeren auswirken. Daher ist es besonders wichtig, die Altersklasse 25 bis 40 mit attraktiven Lebensbedingungen im Marktgebiet zu halten.

Bereits in den letzten 10 Jahren hat sich der Anteil der über 50- bzw. 65-Jährigen stark erhöht. Ein Grund hierfür kann das bestehende Altenwohnheim sein. Dies wirkt sich zwar positiv auf die Versorgung aus, bedeutet aber auch, dass in Zukunft verstärkt unterschiedliche Wohnformen im Alter zu etablieren sind.

Demografischer Wandel - Wie gravierend sind die Auswirkungen und gibt es gegenläufige Tendenzen?

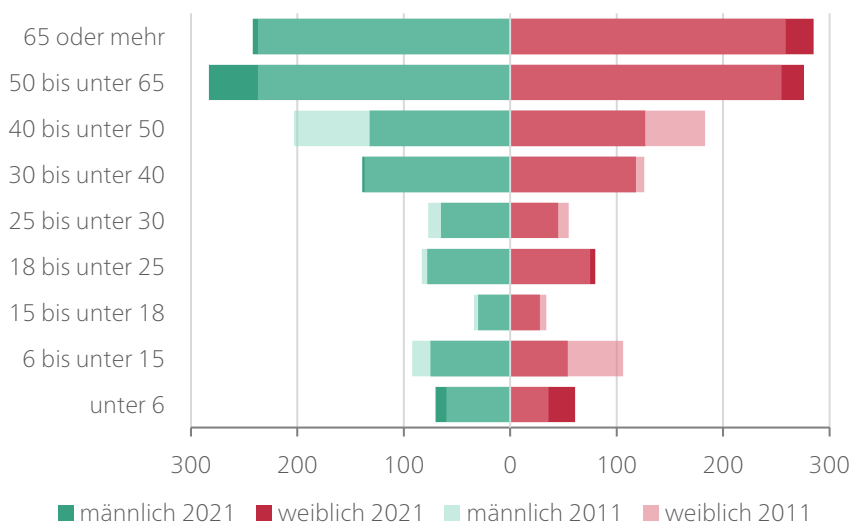


Abb. 8 Bevölkerungspyramide Markt Waidhaus 2021 mit 2011 im Vergleich
(Eigene Darstellung nach BLFS 2023d; S. 6)



Ist die Versorgung für alle Altersklassen gesichert?



Schulstraße 7 - Grundschule



Schulstraße 6 - Kindergarten



Bahnhofstraße - Kindergarten Erweiterung

3.2 Soziale Infrastruktur

Die soziale Infrastruktur ist ein wesentlicher weicher Standortfaktor zur Aktivierung der Marktgemeinde, langfristigen Bindung der Bewohnenden und Schaffung eines standortgerechten Versorgungsangebots. Dies stärkt Waidhaus als Wohnstandort und trägt zum Fortbestehen der Marktgemeinde bei.

Im Jahr 2022 wurde in der Kita das Betreuungsangebot auf 95 Plätze (+20 Plätze im Vergleich zum Vorjahr) aufgestockt. Zurzeit werden hier 82 Kinder betreut. Der Anteil der unter 3-Jährigen lag 2022 bei ca. 22,4 %, was eine Steigerung von fast 60 % im Vergleich zum Jahr 2017 ist. Die Krippenplätze konnten durch den Anbau ermöglicht werden. Der Anteil der 6- bis 11-Jährigen hat im gleichen Zeitraum jedoch deutlich abgenommen und ist von 21 Kindern auf nur 7 gesunken. Insgesamt ist die Zahl der betreuten Kinder deutlich gestiegen (+28 %). Dies spiegelt die positive Entwicklung der Geburten der letzten Jahre wieder (vgl. Kapitel 3.1 auf Seite 28). Zusätzlich zur öffentlichen Kita kann eine Krabbelgruppe besucht werden, die sich nach einer Pause wieder regelmäßig wöchentlich im Gemeindezentrum trifft.

Die Grundschule liegt neben der Kindertagesstätte im Ortszentrum, neben Kirche und Rathaus. Die insgesamt fast 50 Grundschulkinder werden in drei Klassen unterrichtet und können zusätzlich an dem Ganztagsangebot teilnehmen.

Weiterführende Schulen sind im Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab verteilt. Am nahegelegensten ist eine Mittel- und Realschule in Vohenstrauß und durch die Standorte Weiden i.d. OPf. sowie Neustadt a.d. Waldnaab erweitert sich das schulische Angebot. Nach Vohenstrauß fahren morgens zwei bis drei Schul- bzw. Liniensebusse (ca. 20 Min. Fahrzeit), nach Weiden gibt es einen Liniensebus, der die Erreichbarkeit mit einer Fahrzeit von ca. 50 min. sichert. Die Anbindung nach Neustadt ist mit einem Umstieg in Vohenstrauß und einer Fahrzeit von ca. 1 Stunde möglich. Damit kann die schulische Versorgung zwar gewährleistet werden, führt allerdings dazu, dass frühzeitig der eigene Pkw zur Anreise zum Einsatz kommt bzw. die Eltern private Bring- und Holfahrten absolvieren. Insgesamt ist die Erschließung mit dem ÖPNV von und nach Waidhaus als ausbaufähig einzustufen (s. Kapitel „3.5.1 Verkehr und Mobilität“ auf Seite 46).

Im Jahr 2012 erfolgte der Umbau der Grundschule mit eigenen Räumen für die Musikschule, welche der Musikverein Waidhaus nutzt. Hier werden sowohl Angebote für Kinder z.B. die musikalische Früherziehung oder ein Kinderchor gemacht als auch Einzelunterricht für alle Altersklassen ermöglicht. Die Proberäume sind teilweise auch mit einem Klavier ausgestattet. Die Pfarrbücherei hat zweimal wöchentlich geöffnet und ergänzt das Bildungsangebot im Ortszentrum. Zusätzlich zu den öffentlichen



und kirchlichen Angeboten gibt es eine Krabbelgruppe und einen Seniorentreff. Auch das Vereinsangebot ist vielfältig, so gibt es neben dem erwähnten Musikverein mehrere Freiwillige Feuerwehren, Gesangsvereine, Schützenvereine und Sportvereine, um nur wenige Beispiele zu nennen. Eine Herausforderung dieser Zeit ist sicherlich die Wiederaufnahme der Vereinsarbeit nach der Corona-Pandemie sowie die Akquirierung neuer Vereinsmitglieder, da während der Pandemie die Arbeit meist zum Stillstand kam. Werbung durch Veranstaltungen oder Schnuppertage könnten hierbei unterstützen.

Die medizinische Versorgung wird durch eine ortsansässige Apotheke sowie zwei Hausärzte, einen Zahnarzt und eine podologische Praxis gesichert. Zusätzlich bietet das Loewsche Sozialhaus in Waidhaus fünf Plätze in einer Wohngruppe und zwei Wohnheime für Menschen mit psychischer Erkrankung. Die Versorgung für Seniorinnen und Senioren in der Gemeinde ist als gut einzustufen, da neben dem Seniorenhaus mehrere (ambulante) Pflegedienste zur Verfügung stehen. 2024 wurde zudem die Planung für eine Tagespflege in der Hauptstraße 17 aufgenommen. Hier sollen zur Straße hin im EG Gemeinschaftsräume entstehen, z.B. für die Bücherei und VHS Kurse, im OG Wohnungen. In der Türkenstraße wird dann die Tagespflege realisiert. Der gesamte Komplex soll durch eine Heizzentrale, welche im ehemalige Bauhof entstehen soll, versorgt. Zusätzlich finden regelmäßige Treffen, zwei mal im Monat, für Menschen im Rentenalter statt, wo ein geselliger Austausch, Hand- und Bastelarbeiten, Vorträge oder kleinere Ausflüge organisiert werden. Außerdem ermöglicht die Kirche Aktionen, wie eine Strickrunde oder Ministrantenausflüge. Dies generiert eine hohe Teilhabe am Ortsleben und wirkt der Vereinsamung im Alter entgegen.

Die Lage im Oberpfälzer Wald bietet eine Vielzahl an Naherholungsgebieten, wo man Wandern, Radfahren und viele weitere Outdooraktivitäten erleben kann. Zusätzlich sind jedoch auch leicht zugängliche und erreichbare Erholungsflächen innerhalb des Siedlungsgebiets bereitzustellen, um wohnungsnahe Angebote für alle Altersgruppen zu gewährleisten. Die beiden Ortsteile Hagendorf und Reichenau weisen beispielsweise kleine Weiher im Dorfkern auf, welche in Verbindung mit öffentlichen Nutzungen Grünraumangebote schaffen. Im Hauptort wurde die ehem. Bahnstrecke als Fuß- und Radwegeverbindung ausgebaut. Der Natur- und Bienenlehrpfad sowie das Freibad Bäckeröd bieten ebenfalls wichtige Freizeitmöglichkeiten. Es besteht allerdings durchaus noch Bedarf an weiteren kleinen Ruheroasen.

Die Kirche hat besonders in ländlichen Gemeinden Einfluss auf das Ortsleben. Sie veranstaltet neben Gottesdiensten, Feste oder kleinere Märkte. Im Hauptort gibt es die St. Emmerams Kirche, die Autobahn- und Radwegekirche sowie die Pfraumbergkapelle, und



Seniorenhaus im Naturparkpland



Vohenstraußer Str. 3 - Karls Apotheke

Wie steht es um das aktive Ortsleben?



Grundschule mit Kirche St. Emmeram



Autobahnkirche

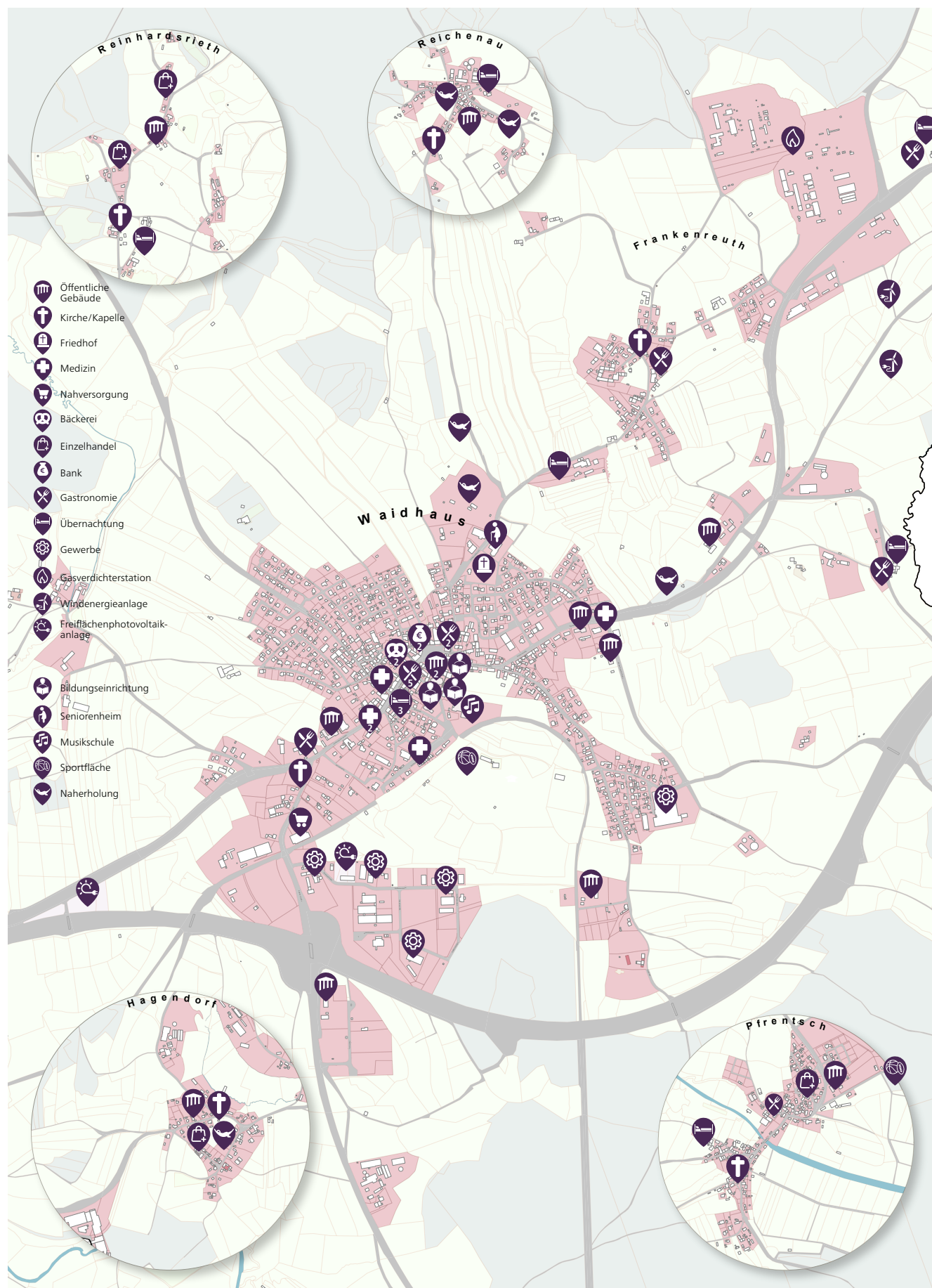


Abb. 9 Nutzungen im Markt Waidhaus
(Eigene Darstellung nach Bestandserhebung)

in allen 5 Ortsteilen existiert eine Kirche oder Kapelle. Der Kirchplatz in Waidhaus bildet einen wichtigen sozialen Treffpunkt, da er sich aufgrund seiner Gestaltung und interessanten Topografie gut als Veranstaltungsort eignet und von der Bevölkerung angenommen wird.

3.3 Wirtschaft und Tourismus

Der Marktgemeinde kommt aufgrund ihrer Grenzlage zu Tschechien und der direkten Anbindung an die Bundesautobahn A 6 als Wirtschaftsstandort eine besondere Bedeutung zu. Dabei gilt es, Waidhaus nicht nur als Wohn-, sondern auch als Arbeitsstandort zu stärken, was die wirtschaftliche Standsicherheit gewährleistet und positive Auswirkungen auf die Wahl als Wohnort hat.

Die sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Wohnort nehmen in den letzten Jahren kontinuierlich ab. Dies korreliert mit den Bevölkerungsverlusten, die seit Jahrzehnten zu verzeichnen sind, jedoch seit etwa zehn Jahren jährlich bei unter einem Prozent liegen. Nachdem im Jahr 2018 innerhalb von zwei Jahren ein Zuwachs bei den Beschäftigten am Wohnort von ca. 4,4 % erreicht werden konnte, hat sich dieser bis 2021 wieder relativiert, sodass wieder der Stand vom Jahr 2016 mit rund 850 Beschäftigten am Wohnort erreicht wurde. Betrachtet man Waidhaus als Arbeitsstandort, so ist eine sehr positive Entwicklung zu verzeichnen. Innerhalb von 6 Jahren wurden ca. 22,7 % mehr Mitarbeitende angestellt. Maßgeblich profitierten hiervon das produzierende Gewerbe (+ 26,2 %) sowie Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+ 39,5 %). Diese machen zusammen auch mehr als drei Viertel der Arbeitsplätze aus und bilden somit die wichtigsten Gewerbebezüge (vgl. Abb. 10 auf Seite 34). Der Zuwachs in diesen Sektoren lässt sich sowohl mit dem Gewerbepark Waidhaus, als auch dem direkten Autobahnanschluss und der somit guten Anbindung Richtung Osten und Nürnberg bzw. München und Leipzig begründen. Öffentliche und private Dienstleistungen machen mit rund 20 % einen konstanten Anteil aus. Hier können die meisten Arbeitsplätze wohl der Bundes- und Grenzpolizei sowie dem Bayerischen Staatsforsten zugeschrieben werden. Die Landwirtschaft spielt in Waidhaus nur noch eine untergeordnete Rolle. Die Anzahl der Betriebe ist stark rückläufig und die meisten Betriebe werden wohl im Nebenerwerb geführt. Insgesamt geht der Trend in der gesamten Oberpfalz weg von Kleinbetrieben hin zu Betrieben mit einer Fläche von mehr als 50 ha. Dies hängt unter anderem mit der Mechanisierung der Landwirtschaft, der Fördermittelstruktur und der damit einhergehenden Rentabilität zusammen.

In Waidhaus gibt es positive Entwicklungstendenzen, die es weiter zu fördern und zu stärken gilt, was sich auch positiv auf die



Kapelle und Gasthaus in Frankenreuth

*Wie ist Waidhaus als
Wirtschaftsstandort zu
beurteilen?*



Bundespolizeiinspektion



Hauptstraße 20 - Sparkasse



Wie steht es um den Arbeitsmarkt in Waidhaus?

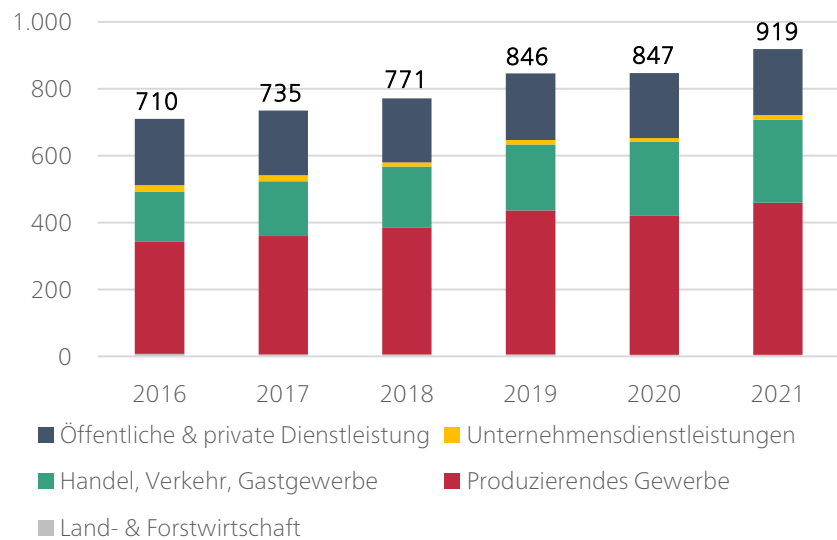


Abb. 10 Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmenden am Arbeitsort seit 2016 (Eigene Darstellung nach BLFS 2023d; S. 8)

Gemeindefinanzen auswirkt. Anfangs standen die Gewerbesteuererinnahmen nach Corona besser als in der Ausgangslage da, was sich mittlerweile wieder gewandelt hat. Weiterhin weist Waidhaus verglichen mit den Nachbarkommunen den einzigen schuldenfreien Haushalt auf.



Kühlschrank mit regionalen Produkten, wie Eier, Honig oder Wurstwaren

Die Arbeitslosigkeit in Waidhaus liegt verglichen mit Kommunen wie Eslarn oder Pleystein in einem gemäßigten Rahmen und entwickelt sich entsprechend des Trends aus Landkreis und Regierungsbezirk typisch. Auffällig ist hierbei der rasante Anstieg vom Jahr 2019 auf 2020 von 25 %. Diese enorme Veränderung spiegelt die Corona-Pandemie wieder, die neben Einschränkungen im alltäglichen Leben auch einige Entlassungen mit sich führte. Die Gründe hierfür sind bekannt und resultieren vorwiegend aus dem globalen Stillstand und Erliegen ganzer Wirtschaftszweige. Stark betroffen waren v.a. der Tourismus und das Gastgewerbe, aber auch das produzierende und verarbeitende Gewerbe. Da diese Wirtschaftszweige in Waidhaus einen erheblichen Anteil ausmachen, waren die Auswirkungen auch in der kleinen Kommune deutlich zu spüren.



Transportunternehmen im Gewerbepark

Grundsätzlich hat auch Waidhaus mit Fachkräfte- bzw. Arbeitskräftemangel zu kämpfen, der durch die Pandemie, wie bereits im obigen Abschnitt beschrieben, zusätzlich verstärkt wurde. Nach Geschäftswiederaufnahme ist es besonders schwierig, entsprechendes Personal zu finden, da sich Arbeitskräfte neu orientiert haben und nicht mehr zur Verfügung stehen. Dies betrifft jedoch auch nahezu alle anderen Wirtschaftssektoren und ist kein lokales Problem, sondern hängt allgemein mit sich verändernden Anforderungen und einem Wandel im Verständnis von Arbeit, z.B. auch im zunehmenden Wunsch nach einem flexiblen Arbeitsort und -umfeld, zusammen. Grundsätzlich gilt

es, auf dem Arbeitsmarkt Präsenz zu zeigen und neben lokalen Plattformen auch internationale Foren zu nutzen. Zukünftig wird der Arbeitsstandort auch verstärkt unabhängig vom Wohnort stehen, was Waidhaus als Stärke nutzen kann: „Leben im idyllischen Grün mit der Chance auf ein Eigenheim und Selbstverwirklichung.“ Wichtig ist hierzu ein stabiler und gesicherter Internetausbau. Diesen hat sich Waidhaus durch den Glasfaserausbau der Telekom im Jahr 2022 gesichert und somit einen digitalen Standortvorteil geschaffen.

Die Versorgung fällt dem Markt Waidhaus als Grundzentrum zu, hierbei sind besonders die Güter des täglichen Bedarfs abzudecken (vgl. „2.3 Raumordnung, Regional- und Landesplanung“ auf Seite 25).

Im gesamten Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab beträgt das Pendlersaldo -7.058, d.h. es pendeln mehr Menschen aus dem Kreis aus als ein. Der Hauptarbeitsort ist Weiden i.d.OPf. mit mehr als 10.000 Auspendlern (vgl. AA 2023). Im Pendleratlas spiegelt sich dies für Waidhaus jedoch nicht wieder; ausgewiesen wird vielmehr ein Pendlersaldo von 191 Einpendlern. Somit ist die (arbeitende) Tagesbevölkerung um 8,9 % höher, als die dort gemeldete Bevölkerungszahl. Dies spricht für eine funktionierende Wirtschaft, und im Vergleich zu den Nachbarkommunen ist Waidhaus der einzige Ort mit einer positiven Bilanz. Positiv ist zudem, dass die Einpendlerzahl seit Jahren ansteigt, wohingegen die Zahl der Auspendler abnimmt. Dies spricht für Waidhaus als Arbeitsstandort, bedingt aber auch die Schaffung eines entsprechenden Wohnangebots, um Interessierten die Möglichkeit des Zuzugs zu geben.

Aus der Umfrage LE.NA geht hervor, dass die Wahrnehmung der Bevölkerung hier nicht mit den Tatsachen übereinstimmt. Bei der Befragung wurde genannt, es handele sich um eine Auspendlerkommune (Verwendung des Begriffes „Schlafstadt“, ALE 2021). Es wird die zu geringe Anzahl an verfügbaren Arbeitsplätzen kritisiert sowie das mangelnde Engagement, neue Firmen anzuziehen. Hier muss jedoch entgegen gehalten werden, dass es einen Gewerbepark mit Baulücken gibt. Innerörtliche Potenziale können zusätzlich Raum verschaffen; dies wird im Kapitel „3.4.5 Potenzialflächen im Innenbereich“ auf Seite 42 näher erläutert. Der angesprochene Personalmangel zeigt, dass durchaus mehr Jobs verfügbar sind als angenommen werden, ggf. entspricht das Angebot in den Branchen nicht den jeweiligen Erwartungen der Bevölkerung. Die Unternehmen sollten lukrative Angebote unterbreiten und die Vorteile gegenüber langen Anfahrtswegen nutzen, um die Bevölkerung vor Ort zu aktivieren.

Waidhaus ist grundsätzlich eine touristisch attraktive Gemeinde, was sowohl die naturräumliche Lage inmitten des Oberpfälzer Waldes als auch die Nähe zu Tschechien und den dortigen Natio-

Welche Rolle spielt der Tourismus in Waidhaus?



Hauptstraße 7 - Haus am Eck



Hotel NUMBERONE



nalparks ausmacht. Dies ermöglicht eine Vielzahl an Outdooraktivitäten wie Wandern und Radfahren oder auch Wintersportarten wie Langlaufski, Snowboard oder Abfahrtsski. Dies bestätigt auch die Anzahl der Beherbergungsbetriebe, die verglichen mit den Nachbarkommunen Moosbach und Pleystein ähnlich gut dastehen. Die Anzahl der Betriebe lag vor Corona bei 10, was verglichen mit Pleystein (6 Betriebe) und Moosbach (8 Betriebe) eine gute Bilanz ist. Im Jahr 2020 hingegen mussten zwei Betriebe schließen, der eine weitere im Jahr 2021 folgte, sodass sich die Anzahl nun auf sieben Betriebe reduziert hat. Ähnlich erging es den Vergleichskommunen. Lediglich in Pleystein konnte die Zahl der Betriebe nach Corona deutlich gesteigert und die Anzahl der Gästebetten nahezu auf den Vor-Pandemie-Zustand erhöht werden. Positiv im Vergleich ist in Waidhaus jedoch die durchschnittliche prozentuale Auslastung des Bettenangebots; diese liegt über die letzten 5 Jahre hinweg bei ca. 16,5 % mit geringen Anstiegen. Dies ist besonders unter Beachtung der Corona-Pandemie eine beachtliche Auslastung, da im gesamten Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab hier ein Einbruch von ca. 9 Prozentpunkten zu verzeichnen war. Dies könnte mit dem im Nachbarort Rozvadov angesiedelten Casino zusammenhängen. Dieses hat einen deutlichen Einfluss auf die Übernachtungszahlen und die gastronomische Auslastung, vorwiegend am Wochenende. Hier reisen Gäste von Nürnberg, Bamberg und anderen nordbayerischen Regionen an und nutzen Waidhaus als Übernachtungsort. Auch wenn hiermit ein gewisses Verkehrsaufkommen einhergeht und während der Zeit im Spielcasino dort Geld investiert wird, profitieren die Gastronomen und Pensionen in Waidhaus von deren Kaufkraft. Dies ermöglichte auch in den schwierigen Zeiten der Kontakteinschränkungen einen gewissen Umsatz. Trotz allem sind coronabedingt die Übernachtungszahlen in größeren Betrieben deutlich zurück gegangen. Hier sind dringend Maßnahmen erforderlich, um weiteren Schließungen entgegenzuwirken und den (sanften, ökologischen) Tourismus in der Marktgemeinde voranzutreiben.

In Waidhaus verlängerte sich die durchschnittliche Aufenthaltsdauer über die letzten 5 Jahre hinweg deutlich auf 3,5 Tage, wohingegen diese in den Nachbarkommunen nahezu stagniert oder sich sogar eher verkürzt. Dieser positive Trend kann von der Gemeinde genutzt werden, um das touristische Angebot im unmittelbaren Umkreis besser auszuschöpfen und zu bewerben.

Laut Regionalplan besteht in Waidhaus ein besonderer Bedarf an Campingplätzen. In Pfrentsch befindet sich bei der Pension Sonnenschein ein Campingplatz, und im Hauptort der Campingplatz Hüttenmühle an der Gemeindeverbindungsstraße nach Frankenreuth. Diese werden gut angenommen und können den Bedarf decken. Grundsätzlich sollten die Möglichkeiten geprüft werden, bei großen ehemaligen Hofstellen Campingplätze anzubieten, wenn dies der räumliche Kontext hergibt und sich ein Betreiber findet.

Insgesamt präsentiert sich Waidhaus als attraktive Tourismusgemeinde. Durch seine naturräumliche Lage und den historischen Ortskern bietet es ein großes Potential. Dieses könnte allerdings



Freizeitanlage Bäckerröd

noch zielgerichteter genutzt werden. Besonders der sanfte „Outdoor-Tourismus“ könnte verstärkt in den Fokus rücken. Zur Zeit spielt besonders der Wochenendtourismus, der das Spielcasino nutzt, eine große Rolle. Durch forcierte Angebote könnte die naturräumliche Region besser vermarktet und dadurch ein anderes Klientel an Gästen (mit längerer Aufenthaltsdauer) angezogen werden.

3.4 Innenentwicklung

3.4.1 Flächennutzungsplanung

Zum aktuell gültigen Flächennutzungsplan läuft zur Zeit das 4. Änderungsverfahren. Hier soll in der Johann-Schmidt-Straße aus bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche ein Gewerbegebiet entstehen. Dabei will die Gemeinde mittels eines Angebotsbebauungsplans sich entwickelnde und bestehende gewerbliche Nutzungen ordnen. Das Gebiet liegt angrenzend an das Drahtwerk und wird bereits gewerblich genutzt. Ein 6. Änderungsverfahren soll die Änderung und Erweiterung des Gewerbeparks in Waidhaus sichern. Dort werden zukünftig mehr Flächen für Gewerbe und Industrie ermöglicht, um die Arbeitsplätze vor Ort zu erhöhen. Der hohe Gewerbebedarf ist ein Indikator für Wachstum und spricht für die Standortvorteile.

Der FNP ist aus dem Jahr 2000. Hinsichtlich der Energiewende gab es im Dezember 2023 eine Änderung, welche Konzentrationszonen für Windenergie festsetzt.

3.4.2 Bauleitplanung

Im Markt Waidhaus liegen insgesamt 14 rechtskräftige Bebauungspläne vor, die sich überwiegend auf den Kernort beschränken. Lediglich der BPlan Am Spatwerk liegt im Ortsteil Hagen-dorf und zwei weitere Bebauungspläne befinden sich im südlich gelegenen Pfrentsch. Entlang der Autobahn ist zum einen südlich das Sondergebiet Tank- und Rastanlage Waidhaus sowie nördlich der Gewerbepark festgelegt. Die weiteren Bauleitpläne regeln die Entwicklung der nördlich der historischen Ortsmitte entstandenen, überwiegend dem Wohnen dienenden, Baugebiete. In den Geltungsbereichen der Bebauungspläne bestehen noch vereinzelte Baulücken und teilweise noch zu entwickelnde Bauabschnitte.

Im Gewerbegebiet direkt an der Autobahn A6 gibt es in den erschlossenen Teilbereichen noch wenige verfügbare Baugrundstücke, die für die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe genutzt werden können. Zusätzlich wäre bei einem Mehrbedarf noch der Bauabschnitt 2 realisierbar, welcher im Bebauungsplan von 1995



Türkenstraße 10 - EFH nach BPlan von 1964



Türkenstraße 12 - EFH nach BPlan von 1964



Jägerweg 3 - MFH nach BPlan von 1966



Lerchenweg 2 - MFH nach BPlan von 1966



Jägerweg 1 - EFH nach BPlan von 1966



Wie viele Baulücken gibt es noch und Bedarf es einer Neu- ausweisung von Bau- land?



Kreuzbergring 31 - EFH nach BPlan von 1995



Kreuzbergring 8 - EFH nach BPlan 1995



Tillyweg 1 - vertikaler Nutzungsmix Handel & Wohnen nach BPlan von 1995

bereits vorgesehen war. Die erste Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark untersucht die gewerbliche Nutzbarkeit des waldreichen Areals im zweiten Bauabschnitt. Hier wurde ein entsprechender Planungsauftrag erteilt. Grundsätzlich wäre es jedoch zielführend baumbestandserhaltend vorzugehen, sodass positive Synergien durch ein „grünes“ Gewerbegebiet und dadurch ein zukunftsfähiges Vorzeigeprojekt entsteht. Zusätzlich gibt es südlich der Autobahn die Tank- und Rastanlage, wo im Bebauungsplan von 1997 diesem Ziel dienende Nutzungen zugelassen werden.

Die weiteren Bebauungspläne regeln vorwiegend eine Wohnnutzung. Im Bebauungsplan Gänsbühl aus dem Jahr 1992 wurde der zweite Bauabschnitt nicht weiter erschlossen, sodass hier mehr Baurecht vorliegt, als derzeit in der Umsetzung möglich ist. Für den BPlan Im Kiesbeet gab es 2017 die 2. Änderung, wonach neben dem zweiten Bauabschnitt auch noch ein dritter Bauabschnitt beschlossen wurde. Dieser ist bisher allerdings ebenfalls nicht erschlossen. Damit schafft man bauplanungsrechtlich weitere Möglichkeiten für Wohngebiete. Innerhalb der überplanten Areale sind jedoch einzelne Grundstücke unbebaut, bzw. es bestünde die Möglichkeit der Nachverdichtung auf deutlich größeren Einzelgrundstücken. Weitere unbebaute Bauplätze befinden sich im Neubaugebiet des Ortsteils Pfrentsch.

Da momentan noch nicht alle planungsrechtlich bestehenden Möglichkeiten ausgeschöpft sind, gibt es vorerst kein Erfordernis weitere neue Baugebiete im Außenbereich auszuweisen. Die meisten freien Bauplätze liegen in privater Hand, werden meist jedoch nicht bebaut. Daher liegt die Herausforderung darin, die brachliegenden Grundstücke zu aktivieren und eine Bebauung zu fokussieren. Im Gewerbegebiet und in Pfrentsch wurde durch einen Bauzwang Brachflächen entgegengewirkt. Innerhalb von 5 Jahren ist mit dem Bau zu beginnen, anderenfalls geht das Grundstück wieder in kommunalen Besitz über.

Da die Bestandsbebauungspläne zum Großteil in den 50er bis 90er Jahren entstanden sind, bilden diese mittlerweile nicht mehr in Gänze die heutigen Bedürfnisse ab. Teilweise stellen diese Hindernisse zur sensiblen Nachverdichtung dar oder schränken die zukunftsfähige Energieversorgung ein. Es ist zu prüfen, ob entweder Anpassungen vorzunehmen sind oder bestimmte Themen über Ausnahmegenehmigungen erlaubt werden können, dies betrifft beispielsweise zulässige Höhenentwicklungen oder Anpassung der Baufelder, um Bauen in „zweiter Reihe“ zu ermöglichen.

Grundsätzlich sollte es Ziel sein, bereits bebaute Areale nachzuverdichten, Baulücken zu schließen und im Weiteren die Entwicklung im unbeplanten Innenbereich voranzutreiben. Dabei ist gezielt die Bebauung nach § 34 BauGB zu fördern oder bei

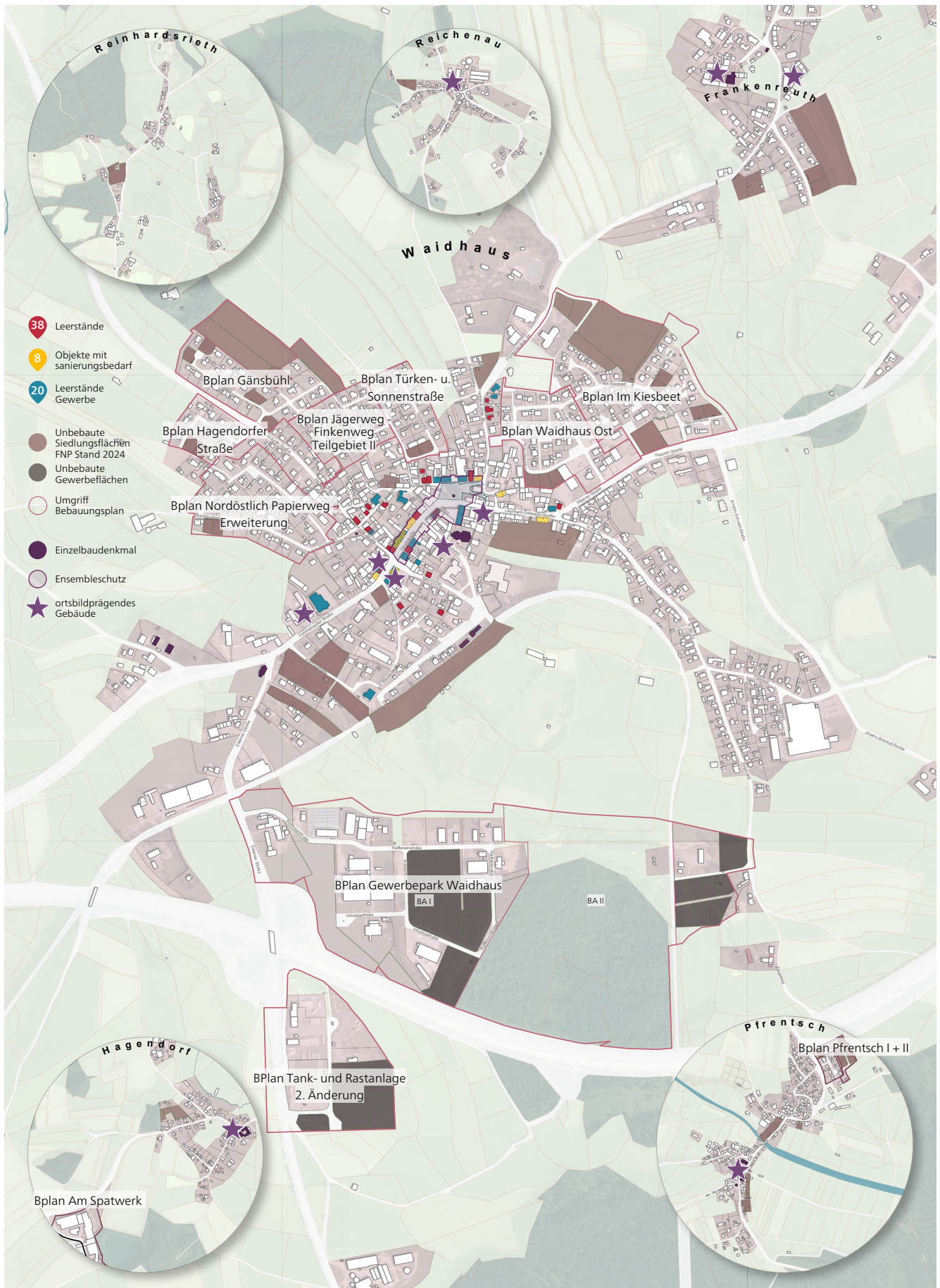


Abb. 11 Markt Waidhaus - Innenbereichspotenziale, Bauungspläne und Leerstandskataster (Eigene Darstellung nach Markt Waidhaus 2023)



größeren Freiflächen innerhalb der Bebauung Baurecht zu schaffen, um eine nachhaltige Entwicklung zu forcieren und städtebauliche Missstände zu verhindern. Dabei steht auch im Fokus, zukunftsgerechte Bauformen zu stärken und auch im ländlichen Raum vermehrt Mehrfamilienhäuser mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen zu realisieren.

3.4.3 Wohnen

Wie wohnt man in Waidhaus und welche Wohnformen werden benötigt?



Brauhausgasse 4 - historisches Wohnhaus

Der Markt Waidhaus ist ländlich geprägt, was sich ebenfalls in der Wohnsituation widerspiegelt. Knapp zwei Drittel (64,3 %) der Wohngebäude enthalten nur eine Wohnung und entsprechen somit dem klassischen Einfamilienhaus. Mit 28,7 % sind in weniger als einem Drittel der Gebäude zwei Wohnungen integriert und nur 7,0 % verfügen über drei oder mehr Wohnungen. Damit weist Waidhaus im Vergleich jedoch noch einige Mehrfamilienhäuser auf. In den Nachbarkommunen kann nur Pleystein dies überbieten. Die vorliegende Verteilung der Gebäudetypen, nämlich vorwiegend Einfamilienhäuser, ist für den ländlichen Raum typisch. In Hinblick auf Ressourcen- und Energieeinsparungen ist diese Bauweise jedoch kontraproduktiv und verursacht einen hohen Flächenverbrauch im Verhältnis zur Anzahl der Bewohnenden. Leider geht der Trend in Waidhaus weiterhin in Richtung Einfamilienhausbebauung. Dies geht aus der Wohngebäudeentwicklung sowie den erteilten Baugenehmigungen der letzten Jahre hervor. Positiv fällt jedoch die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung ins Gewicht. Hier liegt der Markt Waidhaus bei 106,2 m² (vgl. BLfS 2023d; S. 12), was sogar unter dem Landkreisdurchschnitt von 110,8 m² liegt (BLfS 2023c; S. 12). Bei der Berechnung der durchschnittlich verfügbaren Wohnfläche je Einwohnendem weist Waidhaus einen Wert von 55 m² auf, was ebenfalls niedriger als im Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab ist (56 m²/EW). Bundesweit betrachtet lag 2021 die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung bei 92,1 m² und die Wohnfläche pro Kopf bei 47,7 m² (vgl. Destatis 2023).



Brauhausgasse 2 - historisches Wohnhaus

Bei Betrachtung der Entwicklung der Kaufpreise stellt man in den letzten drei Jahren einen signifikanten Anstieg der Baulandpreise fest. Im Jahr 2017 konnte man noch für 13 €/m² Bauland erwerben, wohingegen sich der Preis für 2020 fast verdreifacht hat und der Quadratmeter nun 31 € kostet (vgl. BLfS 2023d, S. 10). Dies hat enorme Auswirkungen auf die Bauentwicklung und den Neubau eines Eigenheims. Oft ist der Eigenbau Grund für die Entscheidung, aufs Land zu ziehen. Steigen die Preise weiter so rasant an, könnte dies zu einer Zuwanderungsminderung führen. Der Zuzug ist für den Markt jedoch essenziell, um der schrumpfenden natürlichen Bevölkerungsbewegung entgegenzuwirken und langfristig einen lebenswerten Ort zu etablieren. Daher ist es wichtig, kostengünstiges Wohnen zu ermöglichen.

Dies muss nicht das klassische freistehende Einfamilienhaus sein. Reihenhäuser oder kleine Mehrfamiliengebäude mit privaten Freibereichen können eine attraktive Alternative darstellen. Hier können auch Energiekosten gespart und somit die laufenden Kosten reduziert werden. Einer übergeordneten Energieversorgung kommen Mehrfamilienhäuser ebenfalls zu Gute.

Der Markt Waidhaus steht vor der Aufgabe, altersgerechten Wohnraum zu schaffen. Mit dem bestehenden Seniorenhaus am Naturparkland wird dieser Bedarf zum Teil gedeckt. Es fehlt jedoch an Möglichkeiten für ein selbstbestimmtes Leben im Alter. Hierzu gehören beispielsweise altersgerechte Wohngruppen und Tagespflegeeinrichtungen. Zusätzlich sollte die Schaffung von Wohnraum für junge Familien und Singles im Fokus stehen, um dem demografischen Wandel entgegen zu wirken und für Kaufkräftigere möglichst Objekte bereitzustellen, die ansonsten leer stehen würden.

3.4.4 Leerstände

Besonders im Kernort des Marktes Waidhaus herrscht ein zunehmender Leerstand. Dies zeigt das Leerstandskataster 2025. Insgesamt stehen 38 Gebäude vollständig leer und in 20 Gebäuden ist ein gewerblicher Leerstand zu verzeichnen, der sich vorrangig auf die Erdgeschosszonen erstreckt. Bei 8 Objekten besteht im Bereich Wohnen oder Gewerbe ein Sanierungsbedarf. Gründe hierfür sind vorwiegend das Bewohnendenalter, ein fehlender Sanierungsfortschritt und komplizierte Wohn- und Eigentumsverhältnisse (vgl. Markt Waidhaus 2023).

Um der Sanierungsproblematik entgegen zu wirken, gibt es von Seiten des Marktes ein kommunales Förderprogramm, welches die Eigentümerinnen und Eigentümer unterstützen soll. Förderfähig sind private bauliche Maßnahmen, die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs liegen und den Zielen der Sanierung entsprechen. Dies schließt Arbeiten an der Fassade einschließlich Fenster und Türen ein sowie Verbesserungen an Dachflächen. Auch öffentlich wirksame Bauteile wie Einfriedungen oder Außentreppen sind förderfähig. In Zusammenhang mit diesen Maßnahmen wird auch zu geringeren Anteilen die Instandsetzung von baulichen Mängeln im Gebäudeinneren unterstützt. Dies soll Anreize zur Sanierung schaffen und zumindest den Mehraufwand z.B. durch Auflagen des Denkmalschutzes oder aus Gestaltungsgründen geforderte Maßnahmen ausgleichen.

Sanierte Gebäude, ggf. auch mit Anpassungen der einzelnen Wohnungsgrundrisse, können anschließend besser vermietet werden, was der Leerstandsproblematik entgegen wirkt. Dennoch schrecken die hohen Investitionskosten viele von einer umfassenden Sanierung ab, sodass die Bausub-



Bienenweg 2 - Leerstand



Markplatz 4 - gewerblicher Leerstand

Welche Gründe haben die Leerstände und was kann man dagegen tun?



Hauptstraße 11 - Gaststätte abgemeldet



Marienstraße 12 - Leerstand



Marktgassee 6 - Leerstand

stanz über Jahre hinweg verfällt und eine Sanierung stetig komplexer und teurer wird. Dabei spielt das Alter der Eigentümerinnen und Eigentümer ebenfalls eine bedeutende Rolle, da die Angst, den Nachfahren ein verschuldetes Erbe zu hinterlassen, oft groß ist und eine zusätzliche Hürde bildet.

Die Wohngebäude sind für ältere, oftmals Alleinstehende, meist überdimensioniert und eine Unterhaltung des gesamten Objekts nicht mehr möglich. Junge Familien hingegen sind auf der Suche nach ausreichend großem Eigentum. Hier ergibt sich ein Zusammenhang, der zur Verminderung von Leerständen genutzt werden kann. Dazu ist einerseits eine ausreichende Anzahl kleinerer Wohnungen im Ort zu schaffen, da Ältere meist noch selbstbestimmt im gewohnten Umfeld leben möchten. Zusätzlich ist das Angebot durch betreutes Wohnen sowie Tagespflege sinnvoll zu ergänzen. Durch finanziell leistbare und altersgerechte Alternativen zum überdimensionierten Wohnhaus könnte man Eigentümerinnen und Eigentümer zum Verkauf anregen. Gleichzeitig sind entsprechende Anreize für junge Familien zu schaffen, Bestandsgebäude zu erwerben und zu sanieren. In Hinblick auf die deutlich gestiegenen Baukosten der vergangenen Jahre bietet die Renovierung von Gebäudebestand mittlerweile auch finanzielle Vorteile und stellt eine realistische Option gegenüber einem Neubau dar.

Ziel ist es, geeignete Nutzungen für die Bestandsgebäude zu finden und die Belebung und Erhaltung einer funktionalen Ortsmitte zu erreichen. Dies schafft zusätzliche Anreize für Sanierungen, Umnutzungen und die Aktivierung von Leerständen, und birgt langfristig die Chance eines attraktiven Wohn- und Lebensstandortes.

3.4.5 Potenzialflächen im Innenbereich

Die Abb. 11 auf Seite 39 stellt auch innerörtliche ungenutzte Brachflächen bzw. unbebaute Grundstücke dar. Zum einen wird deutlich, dass einzelne Baugebiete noch nicht fertig erschlossen sind und teilweise noch unbebaute Grundstücke zur Verfügung stehen (vgl. „3.4.2 Bauleitplanung“ auf Seite 37).

Des Weiteren gibt es jedoch einige Potenzialflächen im Innenbereich, die keinem Baurecht durch Bebauungsplan unterliegen und somit vorerst nach § 34 BauGB (Innenentwicklung) bebaut werden könnten. Dies ermöglicht Bauen im Zusammenhang bebauter Ortsteile ohne Bebauungsplan, soweit sich dieses in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Hierzu zählt zum einen das bedeutende, zentral gelegene Grundstück des ehem. Rathauses unmittelbar an der Hauptstraße. Weitere Flächen sind beispielsweise die Brachfläche an den ehemaligen Bahngleisen nördlich des Pfarrhauses, untergenutzte Grundstücke entlang



Hagendorfer Straße 10 - Leerstand

des Narzissenwegs und die möglicherweise nachzuverdichtenen Flächen an der Schulstraße südlich der Grundschule. Auch in den Ortsteilen gibt es noch vereinzelte Möglichkeiten der Nachverdichtung bzw. Bebauung auf Brachflächen. Im Baugebiet Pfrentsch II sind noch einige ungenutzte Parzellen verfügbar und die Möglichkeit besteht, weitere Innenbereichspotenziale aususchöpfen.

Grundsätzlich steht das Ziel der Innen- vor Außenentwicklung im Fokus. Durch die Nutzung bereits erschlossener Flächen wird der Flächen- und Landschaftsverbrauch reduziert und dem bundesweiten 30-Hektar-Ziel entsprochen. Das im Klimaschutzplan 2050 formulierte Ziel will ab 2030 in jedem Jahr den täglichen Flächenverbrauch auf 30 ha begrenzen. Seit dem Jahr 2000 konnte dieser zwar bereits halbiert werden, 2018 hat sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland allerdings täglich um 56 ha vergrößert. Daher ist das Engagement jeder einzelnen Kommune gefragt, um die Ziele der Flächenreduzierung zu erreichen. Für den Markt Waidhaus besteht zudem die Chance, die Attraktivität und Funktionalität des Ortskerns zu erhalten und ihn zu beleben. Durch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten kann eine lebendige Mitte entstehen, die eine Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, Dienstleistungen und Genussgütern sichert. Diese Aufgabe wird dem Markt ohnehin durch die Einordnung als Grundzentrum im Regionalplan zugeschrieben. Besonders im ländlichen Raum besteht ein großes Potenzial zur Flächeneinsparung, indem verdichtete Wohnformen etabliert werden. Besonders Einfamilienhäuser tragen zu einem hohen Siedlungsflächenverbrauch bei, wohingegen ein Wandel hin zu Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten die Wohnfläche pro Kopf und den Flächenverbrauch der gesamten Kommune kompakter gestalten kann.

Bei der baulichen Entwicklung der Freiflächen ist eine angemessene Dichte zu verfolgen, bei der mit der knappen Bodenressource sparsam umgegangen und diese sinnvoll ausgenutzt wird. Dabei sollte eine vertikale Nutzungsmischung angestrebt und dem Mehrfamilienwohnen gegenüber der Einfamilienhausbebauung Vorrang gewährt werden. Nur durch eine effiziente Flächenausnutzung kann dem Wohnraummangel entgegen gewirkt und gleichzeitig die wertvollen, zentralen Grundstücke ihrem Wert entsprechend entwickelt werden.



Rathausgasse 2 (ehem. Rathaus) - Brachfläche

Welchen Beitrag kann Waidhaus zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme leisten?



Schulstraße / An der Bahn - Brachfläche



Hinterm Pfarrhof - Brachfläche



3.4.6 Fazit Innenentwicklung

Bestehende Baulücken schließen

Leerstandsaktivierung durch Ergänzung benötigter Wohnformen, z.B. Altenwohnungen

Förderung der Innen- vor Außenentwicklung

Zukunftsfähiges Bauen durch angemessene Dichte

Erzeugung von Synergien durch Nutzungs- und Generationenmischung

Das Kapitel „3.4.2 Bauleitplanung“ auf Seite 37 zeigt auf, dass planungsrechtlich bereits genügend Potenzial für Wohnraum geschaffen wurde. Teilweise mangelt es allerdings an der Umsetzung der öffentlichen Erschließung. Einzelne Grundstücke sind ebenfalls noch unbebaut und stellen Potenzialflächen dar. Für die Neuausweisung von Baugebieten fehlt zur Zeit die Erforderlichkeit. Vielmehr ist es die Aufgabe, bestehendes Planungsrecht umzusetzen und dadurch den benötigten Wohnraum zu schaffen.

Zudem ist die Leerstandsaktivierung ein wichtiger Baustein einer nachhaltigen Entwicklung des Marktes Waidhaus. Ziel sollte es sein, ungenutzten Wohnraum im Bestand für Zuziehende zu sichern und Anreize zu schaffen, ein Bestandgebäude zu erwerben anstatt einen Neubau zu errichten. Darüber hinaus sind für ältere Bewohnende alternative Wohnformen wie betreute Wohngruppen oder Tagespflege anzubieten, um drohende Leerstände frühzeitig für Familien freizumachen. Für leerstehende Gebäude sind sinnvolle Nutzungen zu akquirieren und ggf. Umbaumaßnahmen zu forcieren.

Potenzialflächen im Innenbereich sollten ausgeschöpft werden, bevor eine Neuausweisung von Baugebieten in Betracht gezogen wird. Dabei ist es wichtig, die Freiflächen mit einer angemessenen Dichte zu bebauen und mit der Ressource „Boden“ behutsam umzugehen. Zukunftsfähiges Bauen ist ressourcenschonend, energieeffizient und für unterschiedliche Nutzungen flexibel einsetzbar. Das heißt, durch geringen Aufwand können unterschiedliche Nutzungen realisiert werden. Dies ermöglicht auch bei veränderten Bedingungen in der Zukunft das Fortbestehen eines Gebäudes und schafft eine möglichst lange Nutzungsdauer, und somit eine langfristige Ausnutzung des Ressourceneinsatzes. Dadurch fördert man auch eine soziale Durchmischung, hin zu einer langfristigen Nutzung durch unterschiedliche Alters- und Bevölkerungsgruppen.

3.5 Klimaschutz

Die rasanten Veränderungen des weltweiten Klimas haben auf alle spürbare Auswirkungen. Dadurch entstehen zwei große Aufgaben, zum einen der Schutz des Klimas und damit einhergehend die Reduzierung der Treibhausgasemissionen und zum anderen die Klimaanpassung, d.h. die Entwicklung des Siedlungsgebiets hin zu einem klimaangepassten Lebensraum. Dabei sind nicht nur die großflächigen Planungen in Städten angesprochen; auch die Beiträge jeder einzelnen kleinen Kommune tragen dazu bei, gemeinsam die Ziele zu erreichen.

Das 2015 mit dem Pariser Klimaschutzabkommen verabschiedete internationale Ziel ist, „den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf zwei Grad Celsius gegenüber vorindustriellen Werten zu begrenzen und zu stabilisieren“ (Umweltbundesamt 2023). Deutschland hat sich hierzu als Ziel gesetzt, bis 2045 die Treibhausneutralität zu erreichen. Bis 2030 sollen gegenüber 1990 mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen und bis 2040 mindestens 88 % vermindert werden. Diese Ziele sind im 2021 novellierten Klimaschutzgesetz (KSG) in § 3 beschlossen. Dies verschärft die Ziele gegenüber dem Klimaschutzplan 2050 verbindlich. Zur Erreichung der Ziele müssen Veränderungen in allen Sektoren erzielt werden. Maßgeblich betroffen sind davon die Handlungsfelder Energiewirtschaft, Gebäude, Verkehr, Industrie und Landwirtschaft.

Der Klimawandel hat allerdings auch bei Einhaltung der Ziele Auswirkungen auf das Leben von Mensch, Flora und Fauna und das Fortbestehen von Ökosystemen. Der Mensch ist dabei besonders in seinen Siedlungsgebieten betroffen, die es gilt, für die Veränderungen zu wappnen und klimaresilient zu gestalten. Auswirkungen sind zum Beispiel zunehmende Hitzebelastung, anhaltende Dürreperioden und vermehrt auftretende, intensivere Starkregenereignisse. Auch wenn Kommunen im ländlichen Raum über einen hohen umliegenden Grünanteil verfügen, wirkt sich die Hitze in den Siedlungsgebieten aus. Es gilt, öffentliche Räume wie Straßen und Plätze mit möglichst viel „grüner und blauer Infrastruktur“ (Begrünung und Wasser) zu kühlen und für Schatten zu sorgen. Starkregenereignisse können sehr lokal und unvorhersehbar auftreten und innerhalb kürzester Zeit verheerende Folgen haben, die nur durch eine frühzeitige Anpassung abgemildert werden können.

Daher ist es essenziell, dass der Markt Waidhaus sowohl zu den Klimaschutzzielen beiträgt, als auch eigene Maßnahmen zum Umgang mit den Veränderungen ergreift. Nur dadurch kann für alle eine lebenswerte Zukunft gesichert werden.

Was sind die Klimaschutzziele?



Welche Probleme führt der Klimawandel mit sich?



Wie geht Waidhaus mit der zunehmenden e-Mobilität um?

Wie gestaltet sich der (über-)regionale öffentliche Personennahverkehr, d.h. Bus- und Bahnanbindung in Waidhaus?



Bushaltestelle bei der Autobahnkirche



Schulbus und BAXI-Haltestelle in Frankenreuth

3.5.1 Verkehr und Mobilität

Die Aussagen des ISEKs aus dem Jahr 2010 haben sich in großen Teilen nicht verändert. Waidhaus ist hinsichtlich des Mobilitätsverhaltens weiterhin von der starken Nutzung des Autos und insbesondere vom Durchgangsverkehr auf der Staatsstraße St2154 geprägt. Die gute Anbindung über die Autobahn A6 in Richtung Nürnberg und Prag bedeutet eine attraktive Lage v.a. für das Gewerbe. Wie bereits in Kapitel „3.3 Wirtschaft und Tourismus“ auf Seite 33 beschrieben, ist besonders die Ansiedlung von Logistikunternehmen ein wichtiger Faktor; dies bestätigt auch der Regionalplan. Da sich der Fahrzeugantrieb allerdings ändert und eine Entwicklung hin zur Elektrifizierung zu beobachten ist, sollte eine entsprechende Ladeinfrastruktur bereit gestellt werden. Zurzeit beschränkt sich diese auf zwei 22 kW Ladesäulen am Rathaus und seit neuestem auf einen Schnelllader an der Gaststätte „Haus am Eck“. Gewerbetreibende beklagen die fehlende Ladeinfrastruktur im Gewerbepark, wo auch größere Fahrzeuge innerhalb kurzer Zeit für den Weitertransport laden könnten.

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist seit der Stilllegung des Bahnbetriebs in den siebziger Jahren stark geschwächt worden. Wie leider in vielen Städten und Regionen Deutschlands wurde in dieser Zeit das Auto als neue Mobilitätsform entscheidend gestärkt, was zu Lasten der Bahnanbindung fiel und mittlerweile große Probleme in der Versorgung und Erreichbarkeit des ländlichen Raums zur Folge hat. Innerhalb von 10 Jahren hat sich im Vergleich zum vorherigen ISEK die Taktung des ÖPNVs kaum verändert. Direktfahrten nach Weiden i.d. Opf. werden mit dem Bus unter der Woche vorwiegend zweistündlich angeboten. Zu Schulzeiten ist die Frequenz in den Morgen- und Mittagsstunden erhöht, sodass dann stündliche Fahrten möglich sind. In den Zweistunden-Zeiten wäre es möglich, über Eslarn die Taktung auf eine stündliche Abfahrt nach Weiden zu erhöhen. Von Weiden aus ist das Oberzentrum Nürnberg mit der Bahn stündlich erreichbar. Allerdings sind die Fahrpläne nicht gut aufeinander abgestimmt, sodass der Umstieg von Bus auf Bahn mit Wartezeiten von 45 min. verbunden ist. Am Wochenende nimmt die Taktung zusätzlich ab. Die Ortsteile sind mit dem Bus kaum erreichbar. Reichenau und Frankenreuth verfügen nicht einmal über eine eigene Bushaltestelle. Um den öffentlichen Nahverkehr zu verbessern, hat der Landkreis das BAXI eingeführt: Ein regional übergreifendes Konzept, das auf Anmeldung bestellt werden kann und dann zu bestimmten Zeiten die gewünschte Haltestelle anfährt. Damit kombiniert es die günstigen Fahrpreise und klaren Fahrplanstrukturen von Bussen mit dem Komfort der Taxis (vgl. ILEK). Dies ist grundsätzlich ein guter Ansatz, der vorwiegend für frühzeitig bekannte und geplante Fahrten geeignet ist. Von Vorteil ist, dass das Deutschlandticket (49,- EUR) ebenfalls

hierfür eingesetzt werden kann. Für Menschen ohne Pkw könnte dies eine sinnvolle Ergänzung darstellen, allerdings ersetzt es wohl nur wenige Pkw-Fahrten. Insgesamt ist das überregionale ÖPNV-Angebot noch keine realistische Alternative zur Nutzung des Autos und wird auch dementsprechend kaum von der Bevölkerung angenommen.

Unterstützend könnten Car-Sharing-Angebote wirken. Diese könnten in vielen Fällen für Einzelfahrten von Angehörigen zu Freizeitaktivitäten, Arztbesuchen oder sonstigen Tätigkeiten genutzt werden. Auch Auszubildende könnten dieses Angebot als Alternative zum Privat-Pkw nutzen. Insgesamt kann dies Haushalte dazu bringen, auf den Zweit-Pkw zu verzichten.

Eine weitere Frage ist der Ablauf des Binnenverkehrs, d.h. Fahrten innerhalb der Marktgemeinde. Um zumindest innerhalb des Ortes zu einer Reduzierung des Kraftfahrzeugverkehrs beizutragen und im kleinen Maßstab zu einem Umdenken anzuregen, ist es wichtig, gute fußläufige Verbindungen und sichere Radrouten zu den wichtigsten Versorgungsstandorten anzubieten. Die Strecken sollten möglichst barrierearm, verkehrssicher und direkt sein. Auch die Anbindung der Ortsteile besonders über qualitativ hochwertige Fahrradwege ist dabei sicherzustellen. Ein besonders positives Beispiel ist der Bockl-Radweg. Dieser verläuft von Pleystein über Waidhaus und Eslarn bis nach Tschechien und ist Teil der euroregio-Strecke „Grünes Dach“. Teilweise verläuft der Radweg auf der ehemaligen Bahnstrecke, sodass eine höhenarme, relativ direkte Routenführung geboten wird. Der Ortsteil Pfrentsch ist hierüber erschlossen. Der zweite Fernradweg ist die EuroVelo-Route 13 - Iron Curtain Trail. Diese verläuft über Frankenreuth nach Rozvadov, eine nördliche Route geht von Pleystein über Georgenberg und Reichenau nach Tschechien. Das kleinmaschige Radwegenetz bindet Reichenau auch direkt über Frankenreuth an. Nach Norden verläuft der direkte Radweg über Hagendorf und Reinhardsrieth nach Georgenberg. Somit ist grundsätzlich eine gute Radinfrastruktur zwischen dem Hauptort und den Ortsteilen gegeben. Positiv sind die vereinzelt Lade-Stationen für E-Bikes, die auch weitere Anfahrten ermöglichen. Eine Fahrradreparaturstation wurde im Sommer 2024 in Betrieb genommen, sodass Reparaturen neben dem Bikeshop auch selbstständig durchgeführt werden können.

Die Hauptstraße im Ort bildet eine starke Barriere. Es unterteilt das Gebiet in eine nördliche und südliche Hälfte. Das Rathaus, die Kirche, der Kindergarten und die Grund- und Musikschule befinden sich südlich, der Friedhof, das Seniorenhaus und das Freibad nördlich der Verkehrsachse. Sichere direkte Verbindungen sind vor allem für Kinder und Senioren von besonderer Relevanz. Bisher gibt es nur eine Quermöglichkeit zwischen Raiffeisenbank und Sparkasse mittels Ampel. Hier fehlt es eindeutig an

Gibt es Möglichkeiten die Nahmobilität innerhalb des Ortes zu stärken?



Fahrradreparaturstation



Fahrradabstellmöglichkeiten



e-Bike-Ladestation bei der Autobahnkirche



Ausbau der Ladeinfrastruktur für E-Autos und E-Bikes

Verbesserung des ÖPNV Angebots

Sharing-Angebote

Querungsmöglichkeiten entlang der St2154

Wie weit vorangeschritten ist der Ausbau Erneuerbarer Energien?

weiteren Möglichkeiten zum sicheren Queren. Positiv ist der in Verlängerung zur Bahnhofstraße verlaufende Fuß- und Radweg zum Netto, der eine autoarme Alternativroute darstellt und auch das Gewerbegebiet anschließt.

Insgesamt ist in Waidhaus weiterhin eine große Abhängigkeit vom privaten Pkw gegeben. Daher sollte mittelfristig der Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge vorangetrieben werden, um auch als Wirtschaftsstandort attraktiv zu bleiben. Außerdem ist der ÖPNV dringend ausbaubedürftig, um die Verkehrswende auch im ländlichen Raum voranzutreiben. Die Busanbindung ist besonders für Kinder und Senioren von großer Bedeutung, um ein selbstbestimmtes Leben zu führen. Mit Hinblick auf den demografischen Wandel ist die Relevanz, diesen auszubauen, besonders hoch. Als zusätzliches Angebot könnten hierbei Sharing-Angebote unterstützen. Um den Fuß- und Radverkehr zu fördern, bedarf es sicherer Querungsmöglichkeiten über die St2154, um besonders Kindern und Senioren attraktive Routen zu ermöglichen. Dies reduziert den Pkw-Binnenverkehr und senkt die Immissionsbelastung.

3.5.2 Energie und Versorgung

Die Energieversorgung mit Strom und Wärme bietet ein großes Potenzial zur CO₂-Reduktion. Besonders der steigende Strombedarf, welcher u.a. durch Industrie, Digitalisierung und Verkehrswende vermehrt zunehmen wird, impliziert den Ausbau Erneuerbarer Energien (EE), um die Treibhausgasemissionen zu minimieren. Dabei sollte es Ziel sein, den eigenen Stromverbrauch mit EE zu decken, bestmöglich sogar einen Überschuss zu produzieren, um einen Ausgleich zu schaffen, den Strommix insgesamt positiv zu beeinflussen und somit zur deutschlandweiten CO₂-Neutralität beizutragen. In Waidhaus liegt der Anteil EE am Stromverbrauch bei 69 % (vgl. LFU 2023b). Damit ist die Gemeinde grundsätzlich auf dem richtigen Weg, bedarf allerdings noch weiterer Anstrengungen, um eine vollständige Stromversorgung aus EE zu erreichen. Die Vergleichskommunen können hier bereits deutlich zielstrebigere Bilanzen vorweisen, der Deckungsgrad mit EE ist in allen Kommunen höher als deren Verbrauch. Dabei spielt besonders der Anteil an Freiflächen und Dachflächen-PV-Anlagen eine wichtige Rolle. In Moosbach macht dieser 55 % (ca. 8.800 MWh) der EE-Erzeugung aus. Waidhaus produziert hier gerade einmal 4.100 MWh aus EE. Besonders das Potenzial auf den Dachflächen ist bei weitem noch nicht ausgeschöpft. Positiv ist jedoch, dass Waidhaus als einzige Kommune über Windkraftanlagen verfügt. Insgesamt produzieren die zwei Anlagen etwa 1.500 MWh Strom. Damit nimmt Waidhaus eine Vorreiterrolle ein und will diese, durch die im Dezember 2023 ausgewiesenen Konzentrationszonen, weiter stärken.



vollflächige PV-Anlage



bestehende Windkraftanlagen

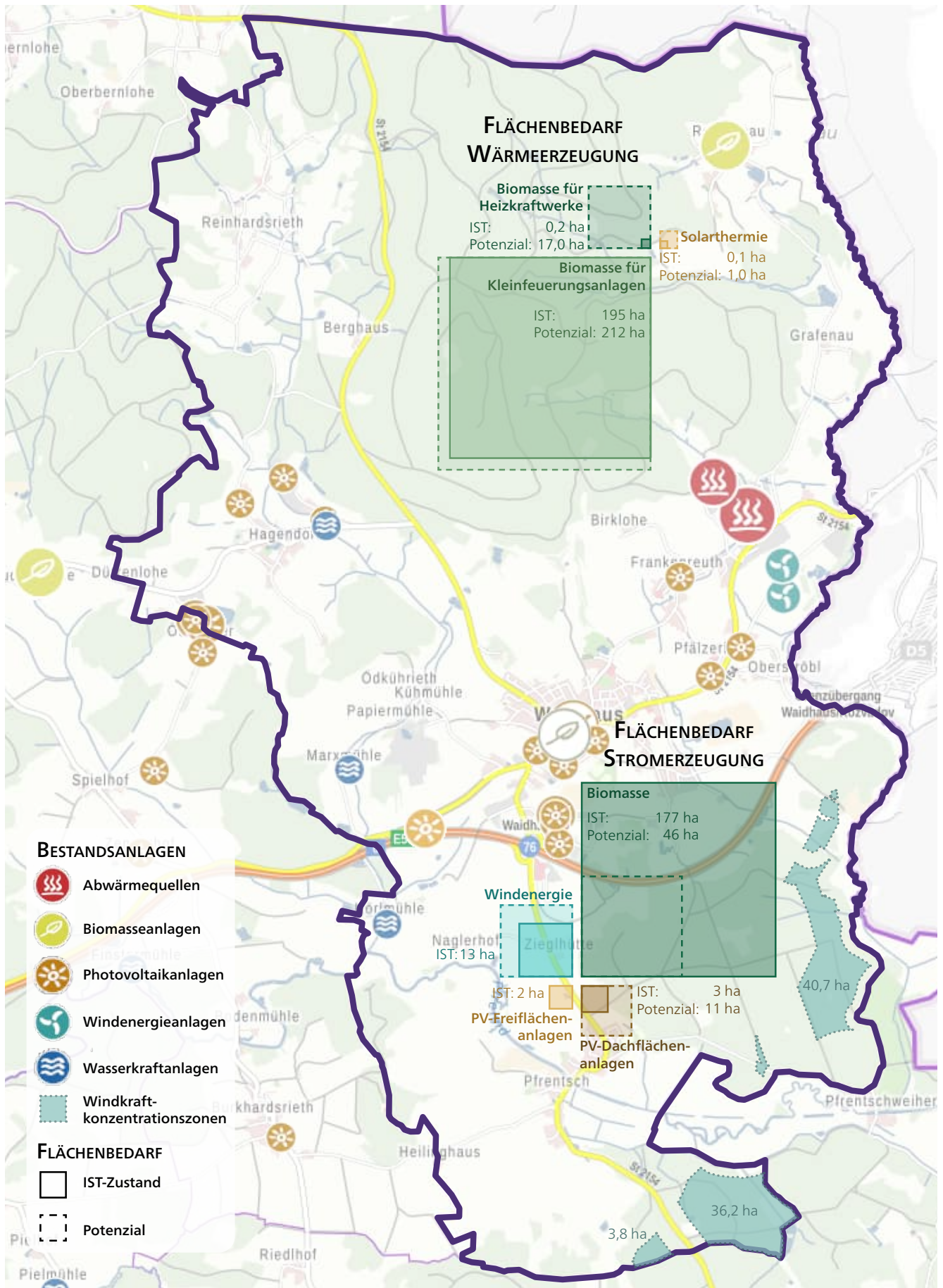


Abb. 12 Energieversorgung im Markt Waidhaus 2021 (LFU 2023b)

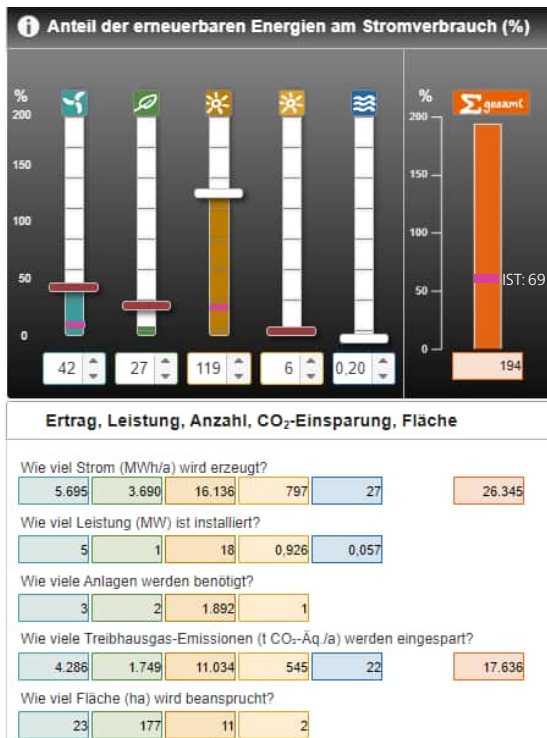


Abb. 13 Strommix Waidhaus Potenziale (LFU 2023)

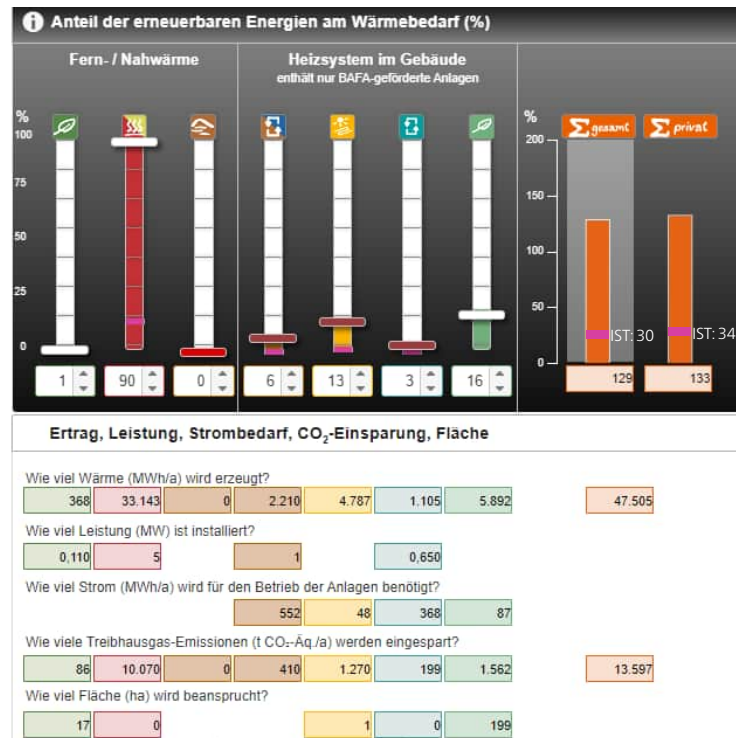


Abb. 14 Wärmemix Waidhaus Potenziale (LFU 2023)

In der Stromversorgung mit EE weist Waidhaus noch erhebliche Potenziale auf. Besonders im Bereich Wind- und Solarenergie ist noch eine Verbesserung möglich. Die Solarenergie auf Dachflächen ließe sich beinahe verfünffachen und bei der Windenergie ist eine Vervielfachung möglich (vgl. LFU 2023). Auch wenn die vom Bayerischen Landesamt für Umwelt berechneten Potenziale für Freiflächen-PV-Anlagen gering sind, sollte man diese entlang der Autobahn nochmals prüfen. Bereits durch die Ausnutzung von Dachflächen für PV-Anlagen kann ein entscheidender Schritt in Richtung Energiewende getan werden.

Welche Potenziale und Lösungsmöglichkeiten bestehen?

Die Wärmeversorgung in Waidhaus erfolgt nur zu 30 % über regenerative Energien und zum größten Teil über Gasheizungen. Hier sind noch erhebliche Fortschritte zu machen, um den CO₂-Ausstoß zu reduzieren. Besondere Potenziale werden in der Nutzung von Abwärme gesehen (vgl. LFU 2023). Hier bietet sich die Kooperation mit der Gasverdichterstation an, die sehr hohe Temperaturen erreicht. Aus den vier Anlagen, die von der MEGAL (Mittel-Europäische-Gasleitungsgesellschaft mbH & Co. KG) betrieben werden, steht eine Abwärmemenge von mehr als 100 GWh bei Temperaturen von 420 bis 470°C zur Verfügung. Zusätzlich betreibt Open Grid Europe GmbH zwei weitere Anlagen, die 10 bis 25 GWh mit einer Temperatur von 532°C an Abwärme produzieren. Ab dem Januar 2024 haben Gemeinden die Aufgabe zur Erstellung von Wärmekonzepten. Der Markt Waidhaus hat zur Erarbeitung einer kommunalen Wärmeplanung bereits einen Auftrag erteilt, sodass dieses Konzept demnächst vorliegt. Die benötigte Energiewende macht es notwendig, neue Wege

einzuschlagen und durch Kooperationen mit Industrie, Landwirtschaft aber auch den Nachbargemeinden die Vernetzung zu stärken und lokale, grenzüberschreitende Lösungen zu finden.

Bei der Energieversorgung sollte zudem der Aspekt der Flächeninanspruchnahme berücksichtigt werden. Die obige Abb. 12 auf Seite 49 stellt den absoluten Flächenbedarf bei Ausschöpfung der Potenziale bzw. des Ist-Zustands dar. Besonders flächenintensiv ist dabei die Biomasse, da hierfür einige ha landwirtschaftliche Fläche benötigt werden. Die Windenergieanlagen selbst benötigen zwar wenig Fläche, allerdings müssen unbebaute Abstandsflächen zu Siedlungsgebieten ein- und freigehalten werden. Der Flächenanteil der Dach-PV-Anlagen ist relativ zu betrachten, da die dafür benötigten Flächen bereits bebaut und versiegelt sind und somit keine neue Inanspruchnahme notwendig ist. Zu berücksichtigen sind bei Lagen im Ortskern denkmalpflegerische und ortsgestalterische Belange. Hierzu gibt die Gestaltungsfibel Empfehlungen zur Umsetzung. Beim Wärmebedarf ist die benötigte Fläche für Biomasse ebenfalls am größten und die Solarthermieanlagen werden auf Bestand errichtet.

Um insgesamt den Verbrauch zu reduzieren, spielt die Sanierung von Gebäude mit vergleichsweise hohen Energieverlusten eine bedeutsame Rolle. Nur durch eine höhere Energieeffizienz lässt sich ein vollständig über EE gedeckter Wärmebedarf bis 2045 realisieren. Hierzu steht von Seiten des Marktes Waidhaus ein kommunales Förderprogramm zur Verfügung, welches Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet fördert. Der Förderhöchstbetrag für Maßnahmen an der Fassade, dem Dach und den Einfriedungen liegt in Summe bei max. 35.000 €. Näheres dazu ist dem „Kommunalen Förderprogramm Markt Waidhaus zur Durchführung privater Maßnahmen zur Fassaden- und Umfeldgestaltung im Rahmen der Marktkernsanierung Waidhaus“ zu entnehmen. Grundsätzlich stehen die hohen Sanierungskosten, bei oftmals älterer Bewohnerschaft, der Umsetzung von Maßnahmen im Wege. Dabei kann die Kommune höhere Fördersummen bereit stellen, um bessere Anreize zu schaffen. Allerdings muss die Förderung für die Kommune wirtschaftlich sein, um handlungsfähig zu bleiben. Des weiteren können steuerliche Erleichterungen bei der Bewohnung älterer Gebäude Abhilfe schaffen, sodass der Bestand einen Vorteil gegenüber dem Neubau erlangt. Eine Sanierungs- und Energieberatung könnte hier ebenfalls zu einer Verbesserung führen, um die Fördermöglichkeiten und Steuervorteile aufzuzeigen und bei der Beantragung zu unterstützen.

Energiesparen lässt sich jedoch nicht nur durch effizientere Gebäude, sondern insgesamt durch ein angepasstes Nutzendenverhalten. Dies bezieht sich neben dem Mobilitätswandel, effizientem Bauen und Sanieren auch auf alltägliche Abläufe und



Kombination aus Solarthermie- und PV-Anlage



großflächige PV-Anlage



Potenzial: großflächiges Flachdach und Begrünung Parkplatz



Potenzial: Nebengebäude ohne Dachaufbauten



Ausbau der Wind- und Solarenergie

Kooperationen zur Abwärmenutzung

Schaffung von Nahwärmenetzen auch in interkommunaler Zusammenarbeit

Förderung bei der energetischen Sanierung

Sanierungsberatung

Lokale Anbietende stärken

Wiederverwendung von Materialien fördern

Welche schützenswerten Freiraumstrukturen gibt es?

das Einkaufsverhalten. Weniger Konsum trägt zu einer positiven Bilanz bei, ebenso die Reduktion von Transportwegen und Ressourceneinsatz, das Wiederverwenden, Reparieren und Umnutzen. Positive Auswirkungen hat auch der Verbrauch lokaler Produkte. Daher stärken regionale Wochenmärkte den lokalen Markt, geben diesem eine angemessene Plattform und leisten gleichzeitig einen positiven Beitrag fürs Klima.

Insgesamt ist der Markt Waidhaus auf dem richtigen Weg zur Energiewende, hat allerdings noch Aufholbedarf und kann seine Potenziale besser ausschöpfen. Positiv ist das Engagement im Ausbau der Windenergie. Die zwei bestehenden Anlagen werden durch die Ausweisung von Konzentrationszonen gestärkt und die Entwicklung forciert. Der Ausbau von Dachflächen-PV-Anlagen ist weiter voranzutreiben. Hierbei kann Waidhaus auch als Vorbildfunktion öffentliche Gebäude aufrüsten bzw. bestehende Flächen erweitern, beispielsweise die Grundschule und Kindertagesstätte, die Freiwillige Feuerwehr, Grenzpolizei oder das Zollamt. Besonders interessant sind großflächige Dächer, wie die von Industriebetrieben im Gewerbepark, des Nahversorgers Netto sowie sonstige Hallen oder Nebengebäude. Auch die Gasverdichterstation bietet mit den teilweise großen Dachflächen Potenziale, sodass ein Teil des benötigten Stromes auf dem eigenen Gebiet produziert werden kann. Bei der Wärmeversorgung ist der Nachholbedarf besonders groß, weshalb Nahwärmenetze geprüft und über regenerative Alternativen zur Gasversorgung informiert werden sollte. Hierbei sind kooperative Lösungen mit Abwärmeproduzierenden und Nachbarkommunen ein wichtiger Baustein und erleichtern die Zielerreichung. Zudem muss die Sanierung von Bestandsgebäuden zur Minimierung des Wärmeverbrauchs vorangetrieben werden. Dies kann beispielsweise über Fördergelder oder Beratung erfolgen. Die Förderung des lokalen Marktes mit Lebensmitteln, aber auch anderen Waren und Dienstleistungen leisten ebenfalls einen positiven Klimabeitrag. Auch bei öffentlichen Maßnahmen sollte der Wiedereinsatz von Materialien berücksichtigt werden, sodass der Markt mit gutem Beispiel voran geht.

3.5.3 Naturräume und Grünstrukturen

Das folgende Kapitel betrachtet die Naturräume und zusammenhängenden Grünzüge im unbesiedelten Gebiet. Anschließend werden die Siedlungsräume hinsichtlich ihrer Freiflächen und Grünstrukturen untersucht.

Die Bodenfläche des Marktes Waidhaus besteht mit einem Anteil von fast 90 % aus Vegetationsfläche. Somit ist die Kommune von Grünräumen und deren vegetativem Charakter maßgeblich geprägt. Einen Großteil davon macht der Nördliche Oberpfälzer Wald aus. Dieses weitläufig zusammenhängende Waldgebiet

ist durch das Bayerische Naturschutzgesetz als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen und verfügt über einen erhaltenswerten Naturhaushalt von Flora und Fauna. Hierin befinden sich wiederum weitere kleinteilige Schutzgebiete. So findet man im nördlichen Waldabschnitt ein Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet), welches die „Blockschuttwälder am Pleysteiner Sulzberg“ schützt. FFH-Gebiete sind Teil des Natura 2000 Netzes, dieses ist ein europaweites Schutzinstrument für Arten und Lebensraumtypen. Ein weiteres FFH-Gebiet befindet sich entlang der Pfreimd, die die Marktgemeinde von Ost nach West kreuzt und durch den Ortsteil Pfrentsch verläuft. Das Gebiet ist aufgrund der charakteristischen Bachläufe und Bachauen mit ihrer artenreichen Population besonders schützenswert.

Eine Vielzahl an Biotopflächen innerhalb des Gemeindegebiets erfüllen bestimmte Anforderungen an Lebensräume, um spezielle Artengruppen zu beherbergen. Der Erhalt, Schutz und die Erweiterung dieser Flächen ist für ein vielfältiges Artenvorkommen essenziell. Im Folgenden sind häufig vorkommende Biotoptypen im Markt Waidhaus aufgezählt.

- Hecken und Feldgehölze
- Landröhrichte, Großseggenriede und Seggen- oder Binsenreiche Nasswiesen
- Flach- und Quellmoore
- Nass- und Extensivwiesen sowie Extensivgrünland
- Natürliche und naturnahe Fließgewässer

Weitaus weniger häufig vorkommende Biotoptypen sind Streuobstbestände und Auwälder.

Der überwiegenden Anteil des siedlungsfreien Bereichs der Kommune Waidhaus ist von Forst- und Landwirtschaftsfläche geprägt. Hierbei steht ein Großteil der Flächen unter Schutzstatus, was einen besonders sensiblen Umgang mit diesen erfordert. Sie tragen maßgeblich zu Artenvielfalt und gesunden Ökosystemen sowie zur gesamtklimatischen Verbesserung bei. Daher ist der Fortbestand und möglicherweise die Erweiterung dieser Areale anzustreben.

Im Folgenden liegt der Fokus auf der Bedeutung innerörtlicher Freiflächen für die Marktgemeinde Waidhaus. Der Ortsrand lässt eine Vermischung von grünen Strukturen und der Bebauung zu, sodass „grüne Arme“, die sich in den Ort hineinziehen, entstehen. Diese erlauben eine freie Luftzirkulation, was sich positiv auf das Ortsklima auswirkt. Zudem kann hier das Regenwasser direkt im unversiegelten Boden versickern. Dies entlastet das örtliche Kanalsystem, welches mit der steigenden Anzahl an Starkregenereignissen überfordert sein kann. Weitere versickerungsfähige Flächen sind Grün- und Gartenflächen im Privatbereich, die durch die Vielzahl an Einfamilienhäusern häufig vorkommen.



Naturräume: Zusammenhängende Grünstrukturen unterstützen die Artenvielfalt



Bachau der Pfreimd



Grün- und Waldstrukturen



Grünflächen und Gehölze am Ortsausgang

Welche Funktion übernehmen öffentliche Räume im Ort?



Weiher im Ortskern des Ortsteils Hagendorf



Versiegelung: Große Parkfläche am Marktplatz



Straßenbegleitgrün an der Hauptstraße



Kirchplatz mit Pflasterfläche und Grünfläche

In den öffentlichen Bereichen des Ortes sind jedoch nur wenig Grünflächen vorhanden. Der Marktplatz stellt einen zentralen und wichtigen Knotenpunkt der Gemeinde dar. Grundsätzlich bietet er das Potenzial einer großen Freifläche, die in Teilbereichen entsiegelt und insgesamt möglichst wasserdurchlässig befestigt werden sollte. Positiv hervorzuheben sind die vorhandenen Großbäume, die sich vorteilhaft auf die Verschattung, die CO₂-Bilanz, die Biodiversität sowie auf die Aufenthaltsqualität auswirken. Die Qualität der bestehenden kleinen Grünfläche, auf der die Bäume stehen, ist jedoch durch angrenzende versiegelte Stellplatzflächen sowie die ungeschützte Lage an der Verkehrsfläche erheblich beeinträchtigt. Im Rahmen einer Neuplanung sollte ein möglichst hoher Grünanteil, in Kombination mit ausreichend Flächen für Versickerung und Regenrückhaltung angestrebt werden. Stellplätze können dabei effizient und klimaresilient, beispielsweise mit Rasenfugensteinen, gestaltet werden.

Die Straßenräume in Waidhaus sind in der Mehrzahl versiegelt und dienen vorwiegend Verkehrsfunktionen. Besonders Wohnstraßen fallen hierunter, die unter Beachtung der notwendigen Fahrbahnbreiten verstärkt dem Fußverkehr, Grünraum und Wassermanagement zugeführt werden könnten. Eine positive Umgestaltung ist bereits in der Hauptstraße erfolgt. Hier wurde eine einseitige Baumreihe gepflanzt, was den Straßenraum auflockert und den Straßencharakter aufwertet. Im Hinblick auf den Klimawandel ist vorteilhaft, dass schattenspendende Bäume für Verdunstung und Abkühlung sorgen. Die Pflasterbeläge der Seitenflächen mit teils breiteren Fugen tragen ebenfalls zur besseren Versickerungsfähigkeit des Bodens bei. Auch an den äußeren Ortsstraßen sind bereits Alleen vorzufinden, die als wertvolle Grünstrukturen den Ort mit der naturräumlich geprägten Umgebung verknüpfen.

Einen weiteren positiven Einfluss auf die Aufenthaltsqualität innerhalb des Ortes hat der Kirchplatz, für den ein schlüssiges Gesamtkonzept aus gepflasterten und begrünten Flächen umgesetzt wurde. Die Grünfläche ist gepflegt und mit Bäumen bepflanzt. Zudem ist zentral auf der gepflasterten Fläche ein Wasserspiel zu finden, das den Raum zusätzlich aufwertet und für Abkühlung sorgt. Trotz allem bleibt eine zusammenhängend nutzbare, multifunktionale Platzfläche bestehen, die für Veranstaltungen oder Märkte genutzt werden kann und von der Bürgerschaft positiv angenommen wird.

Das zentral liegende Sportheim mit zugehörigen Außensportflächen bietet den Bewohnenden von Waidhaus die Möglichkeit, sich körperlich zu betätigen und besonders durch die Vereinstätigkeit die Zugehörigkeit und Teamfähigkeit zu stärken. Daher ist die Sportanlage grundsätzlich positiv zu bewerten. Allerdings unterliegen die Flächen einem erheblichen Sanierungsstau, sodass für die Anlage eine Neu- bzw. Umplanung ansteht.

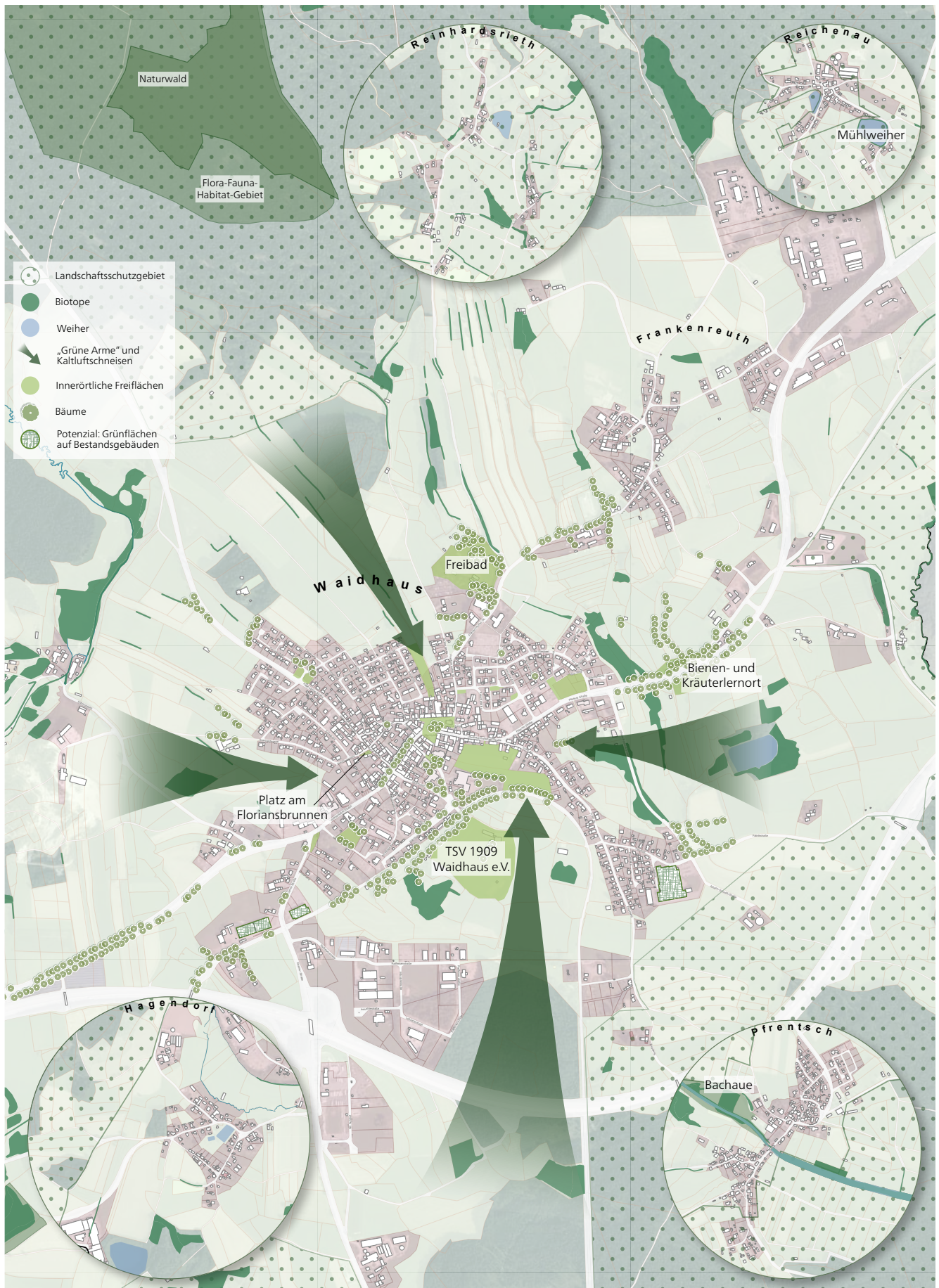


Abb. 15 Markt Waidhaus - Grünstrukturen und Freiräume
(Eigene Darstellung nach LFU 2023a)



Trinkwasserentnahmestelle an der Autobahnkirche zur Versorgung bei Hitzeperioden

Weiterhin verfügt Waidhaus über einen Bienen- und Kräutergarten am Ortsausgang der Pilsenerstraße. Als Garten mit edukativem Charakter, umgeben von einem etwas größeren Baumbestand, ist dies ein positiver Aufenthalts- und Erholungsort für Bewohnende und Besuchende. Das Naturerlebnis schärft die Sinne für Flora und Fauna, sodass ein behutsamer Umgang mit unserer Umwelt gestärkt wird. Die nördlich liegende Freizeitanlage „Bäckeröd“ verfügt für alle Altersgruppen über einen hohen Erholungswert und ist somit ein essenzieller Bestandteil der Aufwertung der Gemeinde Waidhaus.

Zukünftig ist es wichtig, bereits bestehende Erholungs- und Aufenthaltsflächen zu erhalten und weiter auszubauen. Besonders die Straßenräume sowie der Marktplatz sind bei Umplanungen verstärkt begrünt anzulegen, um die Qualität zu steigern, aber auch, um sich dem Klimawandel anzupassen, worauf das nachfolgende Kapitel verstärkt eingeht.

Was leisten klimaresiliente Räume?



Versiegelung: Schotterungen und Pflasterung verschärfen Hitzeinseln



Versickerungsfähige Parkplatzbeläge

3.5.4 Klimaanpassung

Der Klimawandel schreitet immer weiter voran und bringt einige unumkehrbare Folgen mit sich. Zu diesen gehören vor allem der Anstieg der weltweiten Durchschnittstemperaturen und damit einhergehende Extremwetterereignisse. Darunter fallen hauptsächlich extreme Hitzeperioden und häufigere, intensiver auftretende Starkregenereignisse, was Wasserknappheit, Hitzestress oder Überflutungen auch ohne Fließgewässer mit sich bringt.

Die Klimawandelfolgen zwingen Städte und Kommunen zu einer neuen Denkweise und somit auch zu einer Umgestaltung der öffentlichen Räume. Besonders relevant werden hier sogenannte „blaue und grüne Infrastrukturen“, welche die jetzige „graue Infrastruktur“ ergänzen und klimagerecht aufwerten, sodass zukünftig eine vernetzte blau-grün-graue Infrastruktur entsteht, die ineinander greift und Synergieeffekte ausbildet (vgl. difu 2020). Blaue und grüne Infrastruktur erfüllen mit ihren Ökosystemleistungen gesellschaftliche Versorgungsfunktionen. Die blauen Infrastrukturen reichen von einfachen Muldensystemen über Grünflächen zur Regenwasserrückhaltung bis zu großen Zisternen oder Rückhaltebecken zur Wasserspeicherung. Durch die oberirdische Wasserführung trägt dies ebenfalls zur Verdunstung bei. Grüne Infrastrukturen können sowohl Bepflanzungen mit Abkühlungsfunktion als auch Dach- und Fassadenbegrünungen sein.

Auch im Markt Waidhaus gilt es, die vernetzte Infrastruktur zu etablieren, um die Gemeinde klimaresilient zu gestalten und an veränderte klimatische Bedingungen anzupassen. Potenziale dafür stellen die vielzähligen versiegelten Flächen dar. Besonders auch die Parkierungsflächen im Bereich des Marktplatzes oder im Industrie- und Gewerbegebiet. Der Nettoparkplatz bietet

beispielsweise eine gute Möglichkeit, die Gemeinde auf Klimawandelfolgen vorzubereiten. Die großflächig versiegelten Flächen verhindern die Regenwasserversickerung und fördern das Überflutungsrisiko. Die vollständige Entsiegelung bzw. der Einsatz versickerungsfähiger Oberflächenbeläge (z.B. Rasenpflaster oder wassergebundene Wegedecke) kann diesem Problem entgegenwirken. Entsiegelte oder dem Regenwassermanagement dienende Flächen unterbrechen auch Hitzeinseln und sorgen für qualitätvolle Aufenthaltsbereiche.

Bei Maßnahmen der „blau-grünen Infrastruktur“ auf privatem Grund greift im kommunalen Förderprogramm ein erhöhter Fördersatz von 50% der zuwendungsfähigen Kosten.

Wo gibt es noch Potenziale für eine klimaresiliente Siedlungsfläche?

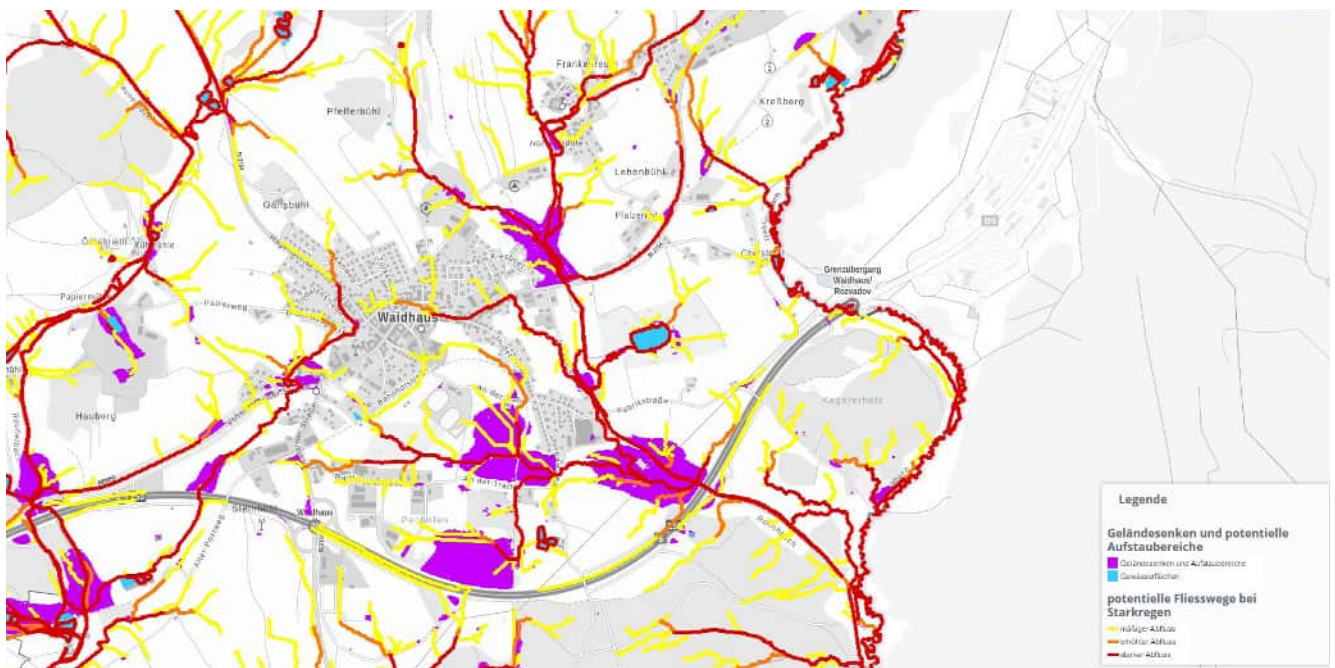


Abb. 16 Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut
(Kartendarstellung Umweltatlas LFU Bayern)

Die Hinweiskarte gibt erste Hinweise auf mögliche Gefährdungen durch Überflutungen von Oberflächenabfluss und Sturzfluten in Waidhaus. Die Daten basieren auf einer Analyse bayernweit verfügbarer Topografieinformationen (Geländeoberfläche und -form), die vor Ort mit lokalem Wissen überprüft und ergänzt werden müssen. Die Hinweise basieren auf der Annahme, dass sich nach heftigen Starkregenereignissen oberflächlich abfließendes Wasser in Abhängigkeit von der Topografie in Fließwegen konzentriert, in Geländesenken ansammelt und sich vor Durchlässen und kleinen Brücken aufstauen kann. Für potentielle Fließwege nimmt die Hinweiskarte eine 3-stufige Unterteilung vor (mäßiger Abfluss (gelb), erhöhter Abfluss (orange), starker Abfluss (rot)). Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche werden lila dargestellt. Alle Oberflächengewässer (Fließgewässer und stehende Gewässer) sind in der Hinweiskarte in blau dargestellt.



Breite Fugen verbessern die Versickerungsfähigkeit

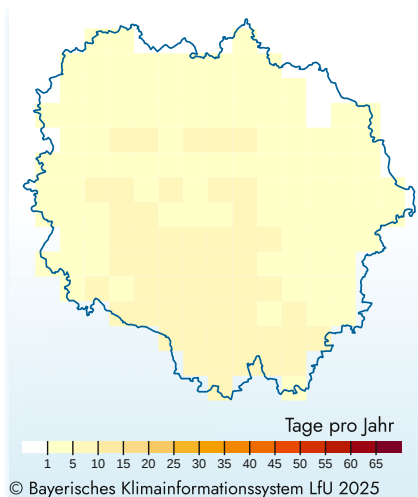


Umgestaltungspotenzial des Marktplatzes auch unter Aspekten der Klimaanpassung

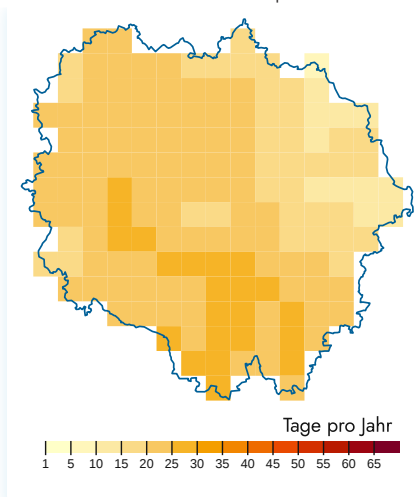
In Waidhaus bestehen im Siedlungsbereich keine Einschränkungen durch Regenwasserabfluss. Das Wasser sammelt sich in den Geländesenken auf den landwirtschaftlich genutzten Freiflächen und kann dort gesammelt versickern und verdunsten.

Weiterhin sind Freiflächen und Straßenräume ähnlich dem Beispiel der Hauptstraße zu bepflanzen und mit grüner und blauer Infrastruktur zu versehen. Bäume leisten einen großen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas. Sie spenden Schatten und transpirieren Wasser, was wiederum eine kühlende Wirkung auf die Umgebung hat, und sie werten den Raum qualitativ auf.

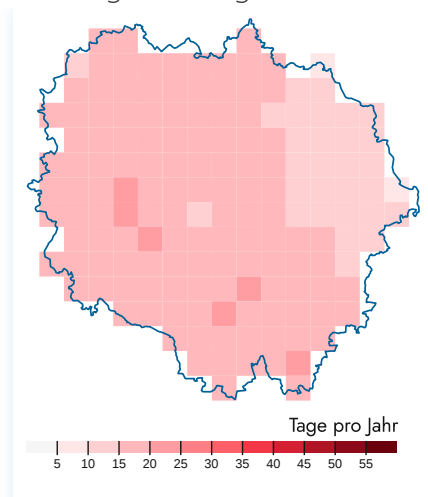
Die Umgestaltung öffentlicher Bereiche, mit Fokus auf blaue und grüne Infrastruktur, leistet einen großen Beitrag zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels. Dabei steht die Abkühlung durch Wasser, Begrünung und Oberflächenbeläge mit einer geringen Hitzeentwicklung ebenso im Fokus wie die Regenrückhaltung bei Starkregenereignissen durch Mulden und innerörtliche un- bzw. teilversiegelte Retentionsflächen, mit der die Kanalsysteme entlastet werden können. Klimaresiliente Flächen tragen zu einer erhöhten Lebens- und Aufenthaltsqualität eines Ortes bei und machen diesen zukunftsfähig. Klimaanpassung betrifft auch die Versorgung der Menschen mit Trinkwasser, weshalb die Errichtung einer Trinkwasserentnahmestelle an der Autobahnkirche sehr positiv zu bewerten ist und sich solche Einrichtungen auch am zentralen Marktplatz bei dessen Umgestaltung anbietet.



Referenzperiode
1971 - 2000



Zukunft
2041 - 2070



Änderung 2041 - 2070
zu 1971 - 2000

Änderungssignale Hitzetage für die Region Weiden-Neustadt-Waldnaab-Amberg-Sulzbach-Schwandorf des Emissionsszenarios RCP 8.5 im Vergleich zur Vergangenheit

Vergangenheit Absolutwert gemessen	
Mittelwert	
Referenzperiode (1971 - 2000)	4,3 Tage pro Jahr

Zukunft Änderungen zur Vergangenheit modelliert			
	Median	Minimum	Maximum
nahe Zukunft (2021 - 2050)	+4,5 Tage pro Jahr	+1,5 Tage pro Jahr	+9,2 Tage pro Jahr
mittlere Zukunft (2041 - 2070)	+9,6 Tage pro Jahr	+4,6 Tage pro Jahr	+16,8 Tage pro Jahr
ferne Zukunft (2071 - 2100)	+20,9 Tage pro Jahr	+15,5 Tage pro Jahr	+33,6 Tage pro Jahr

Abb. 17 Änderung der Hitzetage für die Region um Waidhaus
(Klimatool Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de)

Das Bayerische Klimainformationssystem der Bayerischen Staatsregierung liefert Informationen über die möglichen zukünftigen Klimaentwicklungen in verschiedenen Regionen Bayerns. Mit Hilfe dieses Klimatools wurden die wesentlichen, voraussichtlichen Klimaänderungen für den Markt Waidhaus und die Region ermittelt und in Verhältnis gesetzt. Betrachtungszeitraum ist dabei die „mittlere Zukunft“ mit dem Klimaszenario RCP 8.5.

Auf der Landkreisebene ist mit einer um maximal 16,8 Tagen erhöhten Anzahl der Hitzetage in der mittleren Zukunft zu rechnen, was unterhalb des Maximum für Bayern von 18,9 liegt. Der Markt Waidhaus sollte auf Grund der topografischen Lage innerhalb des Landkreises verhältnismäßig am wenigstens von diesen Änderungen betroffen sein.

3.5.5 Fazit Klimaschutz

Das Mobilitätsverhalten hin zur Nutzung von Bus und Bahn zu verändern, sollte grundsätzlich Ziel der Mobilitätswende sein. Daher ist die Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs weiterhin von großer Bedeutung. Problematisch ist jedoch, dass die Verkehrsgesellschaften nicht in kommunaler Hand liegen, weshalb eine enge Zusammenarbeit mit dem Landkreis notwendig ist, der überregional die Pläne im Blick hat. Zusätzlich gilt es, den Ausbau der E-Mobilität mitzugestalten und entsprechende Ladeinfrastruktur zur Verfügung zu stellen. Von besonderer Relevanz sind hier Schnellladestationen, um auch im Güterverkehr alternative Antriebsmöglichkeiten zu fördern. Diese sind an geeigneter Stelle nicht nur im Ortskern, sondern auch in den Gewerbegebieten aufzustellen. Der Ausbau sicherer innerörtlicher Fuß- und Radwegverbindungen ist sowohl für die Fortbewegung im Alltag als auch für einen sanften Tourismus von Bedeutung, weshalb besonders die St2154 unter einem verstärkten Fokus auf die Nahmobilität zu untersuchen und anzupassen ist.

*Mobilitätswende
vorantreiben:
u.a. Ausbau der
Ladeinfrastruktur für
E-Mobilität*

*Verbesserung des Bus-
und Bahnangebots*

*Stärkung des Fuß- und
Radverkehrs durch
sichere Routenführung*



Ausbau der Wind- und Solarenergie

Schaffung von Nahwärmenetzen in Kooperation mit Industrie, Landwirtschaft & Nachbarkommunen

Unterstützung bei der energetischen Sanierung

Einsatz lokaler Produkte und Wiederverwendung von Materialien

Erhalt und Stärkung schützenswerter Grünstrukturen

Schaffung qualitativ hochwertiger, begrünter Flächen innerhalb des Siedlungsgebiets

Erhalt von Pflanzungen und sinnvolle Ergänzung

Integration von blau-grüner Infrastruktur

Abkühlungsfunktionen und Regenrückhaltung bei Planungen berücksichtigen

Die Energieversorgung in Waidhaus ist stärker auf Erneuerbare Energien auszurichten, um sowohl den Strom- als auch Wärmebedarf vollständig regenerativ decken zu können. Hierbei spielen besonders der Ausbau von Wind- und Solarenergie eine Rolle, ebenso wie Kooperationen mit Industriebetrieben, Nachbarkommunen und der Landwirtschaft. Dadurch können Abwärme oder ein Wärmeüberschuss effizient genutzt werden und unabhängig von administrativen Grenzen sinnvoll zum Einsatz kommen. Die Sanierung von Bestandsgebäuden trägt zu einer Reduzierung des Wärmebedarfs bei, sodass grundsätzlich weniger Energie bereitzustellen ist, was den Umstieg auf EE erleichtert.

Das Konsumverhalten Privater und öffentlicher Träger leistet einen positiven Beitrag. Durch gezielte Wahl regionaler Produkte und Materialien vermindert man den CO₂-Fußabdruck. Zudem sollte das Gebot „Wiederverwendung vor Neuanschaffung“ stehen. Klimaschutz ist eine ganzheitliche Aufgabe, die bei allen zukünftigen Entscheidungen eine tragende Rolle spielen muss, um eine Vielzahl an Erfolgen auf allen Ebenen zu erzielen.

Hinsichtlich der Natur- und Grünräume gilt es schützenswerte Strukturen aufrechtzuerhalten und zu stärken. Diese Flächen haben eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt, die Ökosysteme und die dort lebende Flora und Fauna. Ein sensibler Umgang ist auch bei Arealen angesagt, die zwar nicht unmittelbar unter FFH- oder Biotopgebietsschutz stehen, aber trotzdem wichtige schutzwürdige Natur- und Lebensräume darstellen.

Die Ausweitung innerörtlicher, bepflanzter und entsiegelter Grünflächen ist ein wichtiger Beitrag, qualitätvolle Aufenthaltsbereiche zu schaffen. Diese dienen zum einen der Erholung und dem sozialen Austausch und tragen somit zur Gesundheit der Menschen bei. Zum anderen erfüllen sie auch ökologische Funktionen, die besonders im Hinblick auf die veränderten klimatischen Bedingungen bedeutend sind. Neben der biodiversen Gestaltung privater Gärten, die jedoch schwer steuerbar ist, gilt es, den öffentlichen Raum verstärkt zu begrünen. Darunter fallen insbesondere Bepflanzungen in den Straßen- und Platzräumen, was beispielsweise in der Hauptstraße bereits zu einer positiven Entwicklung geführt hat.

Zur klimagerechten Anpassung des Gemeindegebiets zählt auch die Integration der grün-blauen Infrastruktur. Dies gelingt beispielsweise durch die Regenrückhaltung mittels Mulden oder Retentionsflächen, Entsiegelung sowie Bepflanzungen mit schattenspendenden Bäumen. Eine gesamtheitliche Planung, die Aspekte der Klimaanpassung ebenso beachtet wie technische, wirtschaftliche und soziale Komponenten, wird dabei immer wichtiger. Vorteilhaft ist, bei Umplanungen möglichst viel der bestehenden Grünstrukturen und Baumpflanzungen zu erhalten, um deren Potenzial weiterhin nutzen zu können.

3.6 Barrierefreiheit

Das Thema Barrierefreiheit hat in den letzten Jahrzehnten an Bedeutung gewonnen. Zum einen aufgrund der Erforderlichkeit, Anpassungen hinsichtlich des demografischen Wandels vorzunehmen, und zum anderen, um für alle Menschen gleichberechtigt nutzbare Räume zu schaffen. Dabei geht es um die Begeh- bzw. Befahrbarkeit, die sichere Überwindung von Barrieren, die Schaffung direkter, verkehrssicherer Wegeverbindungen sowie die Berücksichtigung der Anforderungen Seh- und Hörbeeinträchtigter.

In Waidhaus stellt die Hauptstraße eine erhebliche Barriere dar. Sie trennt den nördlichen vom südlichen Ortskern und somit auch die jeweils ansässigen Versorgungseinrichtungen (vgl. „3.2 Soziale Infrastruktur“ auf Seite 30). Die hohe Verkehrsbelastung macht sicheres Queren ohne Querungshilfen v.a. für Kinder oder Senioren nahezu unmöglich. Zur Zeit gibt es nur eine Fußgängerampel im gesamten Straßenverlauf. Diese befindet sich auf Höhe der beiden Banken, nahe des Marktplatzes. Es empfehlen sich einfache Anlagen wie Zebrastreifen oder an besonders breiten Fahrbahnstellen auch Mittelinseln. Wichtig ist, dass die Platzierung an sinnvoller Stelle erfolgt, d.h. an besonders belebten Ecken oder unter Beachtung gesamter Wegerouten an Kreuzungspunkten. Dadurch kann sowohl für Senioren, Kinder als auch beeinträchtigte Menschen die sichere Fortbewegung im Ort ohne einen Pkw gesichert werden. Zu berücksichtigen sind hierbei auch wichtige Radwegeverbindungen. Aufgrund der Klassifizierung der Hauptstraße ist die Umsetzbarkeit von Querungshilfen mit dem zuständigen Staatlichen Bauamt zu erörtern.

Das Thema der Belagswahl ist wesentlich, um eine gute Begeh- und Befahrbarkeit zu gewährleisten. Entlang der Hauptstraße hat der Markt vor einigen Jahren im Zuge der Straßenraumsanierung die Gehwege barrierefrei ausgestaltet. Grundsätzlich ist die Belagswahl mit großflächigen, eben verlegten Natursteinplatten zu begrüßen. Jedoch gibt es noch Hindernisse, die die Durchgängigkeit behindern. Zum einen wird von Seniorinnen und Senioren kritisiert, dass die Platten nicht geradlinig, sondern mit Versprüngen geführt werden. Dieser Ansatz zur gestalterischen Integration des Bandes führt in der Praxis leider dazu, dass die Erkennbarkeit der barrierefreien Belagsfläche durch das unruhigere Muster vermindert wird. Ebenfalls problematisch ist, dass an (Hof-)Zufahrten der ebene Belag durch kleinteiliges, unebenes Natursteinpflaster unterbrochen wird. Hier hätte man den barrierefreien Belag durchziehen sollen, auch um den Zufußgehenden den Vorrang optisch zu gewähren und nicht die Begehbarkeit und Sicherheit zu verschlechtern. Probleme bereiten auch private Treppenanlagen, die in den öffentlichen Raum ragen und dadurch schwierige Engstellen verursachen.

Wie steht es um die Barrierefreiheit im Ort?



Barrierefreier Zugang bis zu den Eingängen



Barrierefreie Belagsbahnen



Unterbrechung Barrierefreiheit durch Zufahrten



Unterbrechung Barrierefreiheit durch Kreuzungen



Unterbrechung Barrierefreiheit durch Treppe



Einbauten erschweren das Passieren



Blumentrog versperrt ungehindertes Passieren



Querungsstelle mit Lichtsignalanlage

Aufgrund der noch vergleichsweise jungen Sanierungsmaßnahme aus den Jahren 2003 und 2010 wird man kurz- bis mittelfristig nicht die gesamten Gehwege erneuern. Allerdings könnte man an den Hofeinfahrten einen Teil des Kopfsteinpflasters ausbauen und durch geradlinig geführte barrierefreie Bahnen ersetzen. Hierbei ist positiv, dass die Flächen gepflastert sind und der Belag im Vergleich zu Asphalt mit wenig Aufwand ausgetauscht werden kann. Das herausgenommene kleinteilige Pflaster könnte anschließend eingelagert und bei Bedarf für Reparaturen oder punktuelle andere Maßnahmen genutzt werden. Dadurch könnte man materialerhaltend agieren und gleichzeitig einen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Hier zeigt sich wieder, dass Klimaschutz eine ganzheitliche Aufgabe ist, die nicht bei einzelnen Themen wie Energieversorgung oder Sanierung aufhört, sondern auf allen Ebenen Beachtung finden muss, um möglichst große Erfolge zu erzielen. Dabei hilft jeder kleine Schritt, um für zukünftige Generationen gute Lebensvoraussetzungen zu schaffen.

In weiteren Straßen ist die Barrierefreiheit noch nicht hinreichend umgesetzt und es gilt, diese bei Sanierungen zu berücksichtigen und umzusetzen. Auch Fußwege, die zur Abgrenzung mit Pollern oder Führungssystemen versehen sind, stellen Barrieren dar. Diese gilt es zumindest mit angemessenen Abständen auszubilden, sodass ein Passieren auch mit Rollstuhl, Kinderwagen oder Rollator problemlos möglich ist. Bei schmälere Wohnstraßen ist das Thema der Gehwegbreite von besonderer Relevanz. In manchen Situationen ist es nicht zweckmäßig, im Straßenraum einen separaten Gehweg auszuweisen - hier ist das sogenannte „Shared-Space“ die sinnvollere Wahl. Das Prinzip beruht darauf, dass eine Mischfläche für alle Verkehrsteilnehmende gleichberechtigt nutzbar ist und keine Zonierung erfolgt. Besonders an Engstellen und in verkehrsberuhigten Bereichen bzw. weniger befahrenen Straßen findet dies zunehmend Anwendung.

Barrierefreie Zugänge v.a. zu öffentlichen Gebäuden sind ebenfalls von hoher Relevanz, um für alle eine selbstständige und selbstbestimmte Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen. Hier haben bereits die meisten Geschäfte und Lokale aufgerüstet, auch das Rathaus und die Kirche sind über stufenfreie Anlagen erreichbar. Lediglich die Sparkasse und die Raiffeisenbank sind nur über eine Treppe zugänglich. Hier besteht dringender Handlungsbedarf, um diese wichtigen Nutzungen barrierefrei zu erschließen. Auch in privaten Wohngebäuden spielt die Barrierefreiheit eine immer größere Rolle. Dies ermöglicht eine lange Nutzungsdauer auch im Alter oder Krankheitsfall und sollte bei Neubauten und Sanierungen berücksichtigt werden. Empfehlenswert ist bei Umbaumaßnahmen, nach Möglichkeit eine barrierefreie Ebene zu realisieren. Von Seiten der Kommune können beispielsweise Broschüren zum „Barrierefreien Bauen

und Sanieren“ veröffentlicht werden, die über wesentliche Aspekte informieren. Auch bei Bauanträgen könnte hierauf ein besonderes Augenmerk gelegt werden. Dies liegt jedoch nicht in der Verantwortung des Marktes Waidhaus, sondern der zuständigen Genehmigungsbehörde, in diesem Fall das Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab. Im Rahmen von Bauberatungen kann die Barrierefreiheit ebenfalls eine verstärkte Rolle einnehmen, sodass man mittels Kommunikation sinnvolle Lösungen auch im Bestand finden kann. Die Schaffung von barrierefreien oder -armen Zugängen sind beispielsweise auch im Geschäftsflächenprogramm förderfähig.

Ein positives Beispiel für die Beachtung der Barrierefreiheit bei neuen Planungen ist die Umsetzung des Dufthangs - Bienen- und Kräuterlernort. Hierbei wurde darauf geachtet auch eine barrierefreie Begeh- bzw. Befahrbarkeit für Rollstühle, Kinderwagen, Rollatoren etc. zu gewährleisten. Die Realisierung erfolgte daher mittels Wegen in Schotterung, was der Kompromiss aus Barrierefreiheit und Klimafreundlichkeit in Verbindung mit geringeren Versiegelungsgraden bedeutet. Zusätzlich dienen Stufenanlagen der schnellen Erreichbarkeit aller Ebenen. Dadurch ist der Lernort für Jung und Alt sowie Menschen mit Beeinträchtigungen erlebbar.

Ein weiteres Thema ist der barrierefreie ÖPNV, der neben den Fahrzeugen selbst auch die öffentlichen Bushaltestellen im Ort umfasst. Positiv ist die sanierte Bushaltestelle an der Autobahnkirche, welche über einen entsprechend hohen Bordstein und einen überdachten Wartebereich mit Sitzbank verfügt. Es gibt jedoch in den Ortsteilen teilweise Nachholbedarf. Zudem ist die Zugänglichkeit zu den Haltestellen ebenfalls zu berücksichtigen.

Neben der „baulichen Barrierefreiheit“ spielt heutzutage verstärkt die „digitale Barrierefreiheit“ eine Rolle. Hierzu zählt zum einen, dass Formulare nicht nur in komplizierter Amtssprache, sondern auch in leichter verständlicher Sprache zugänglich sind. Zum anderen ist es hilfreich, wenn einfache Grafiken und Bilder zur Verdeutlichung genutzt werden und Videos mit Optionen zu Untertitel, Audiodiskription und Gebärdensprache verfügbar sind. Ein positives Beispiel hierzu ist die Kurzzusammenfassung des kommunalen Förderprogramms. Hier werden alle wichtigen Aspekte kurz und leicht verständlich zusammengefasst. Auch die Homepage ist grundsätzlich positiv zu beurteilen, da die Inhalte gut sortiert und übersichtlich dargestellt werden. Einfache Bilder erläutern zusätzlich die unterschiedlichen Reiter. Seit Januar 2024 gibt es die sogenannte Bürger-App, welche initiiert durch das ILEK vom Markt Waidhaus umgesetzt wurde. Integriert ist neben allen relevanten Informationen zum Gemeindegeschehen eine Nachbarschaftshilfe, Verknüpfung mit Warndiensten und Push-Nachrichten bei wichtigen Ereignissen. Mit der Veröf-



Zugang zur Sparkasse nur über Stufenanlage



Barrierefreie Bushaltestelle a.d. Autobahnkirche

Was ist digitale Barrierefreiheit und inwieweit findet diese schon Anwendung?



Bürger-App seit Januar 2024



Positive Umgestaltung der Hauptstraße mit Berücksichtigung der Barrierefreiheit

Verbesserung der Barrierefreiheit v.a. hinsichtlich Querungshilfen, Zufahrtsbereichen und Verlegemustern

Verkehrssichere Routenführung zu relevanten Zielorten etablieren

Barrierefreie Bushaltestellen inkl. deren Zugänglichkeit sichern

Barrierefreiheit als ganzheitliche Aufgabe

Bürger-App als neues Format

Digitale Barrierefreiheit berücksichtigen

Welche Sport- und Freizeitstätten gibt es und wo bestehen Qualitätsprobleme?



Freiwillige Feuerwehr Markt Waidhaus

fentlichung der App konnten mehr als 700 Downloads mit einer 50 % Quote für eine tägliche Nutzung verzeichnet werden. Dies bestätigt das Interesse der Bevölkerung an der Gemeinde und dem digitalen Fortschritt.

Aufgrund der Schnelligkeit, welche die Digitalisierung mit sich bringt, wird man hier stetig Aktualisierungen anstreben müssen, um die unterschiedlichen Services zeitgemäß anbieten zu können. Hierbei sollte man Aspekte der Barrierefreiheit beachten und entsprechend in die Entwicklung einfließen lassen.

3.6.1 Fazit Barrierefreiheit

Insgesamt hat sich der Markt Waidhaus bereits intensiv mit dem Thema Barrierefreiheit auseinander gesetzt. Bei der Straßensanierung der Leonhard-Gollwitzer-Straße und Hauptstraße (2003/2010) wurden ebene Gehwegbahnen integriert. Leider sind durch Unterbrechungen an Einfahrten und ein unruhiges Verlegemuster Mängel erkennbar und Optimierungen möglich. Bei weiteren Straßensanierungen kann man hieraus lernen und es zukünftig besser machen. Engstellen sind möglichst verkehrssicher auszuführen, sodass der Fuß- und Radverkehr fließen kann. Die mitten durch den Ortskern verlaufende Staatsstraße stellt eine erhebliche Barriere dar, die es gilt, mit Querungshilfen zu überwinden, um attraktive und verkehrssichere Wegerouten im Ort anzubieten.

Barrierefreie Bushaltestellen sind im Zuge des demografischen Wandels und der Integrität zu berücksichtigen und bei neuen Haltepunkten bzw. Sanierungen zu realisieren.

Ebenfalls von Bedeutung ist im digitalen Zeitalter die „digitale Barrierefreiheit“. Hier geht der Markt Waidhaus grundsätzlich mit gutem Beispiel voran, was auch die kürzlich eingeführte Bürger-App bestätigt. Es gilt jedoch, die Entwicklung voranzutreiben, am Zahn der Zeit zu bleiben und bei Aktualisierungen die Barrierefreiheit besonders zu berücksichtigen.

3.7 Sport- und Freizeitstätten

Waidhaus hat unterschiedliche Sport- und Freizeiteinrichtungen zu bieten. Zum einen gibt es die Freizeitanlage Bäckeröd im Norden des Kernortes, welche vorwiegend zur Erholung dient. Das Dorfleben wird durch eine Vielzahl an Vereinen wie Freiwilligen Feuerwehren, dem Musikverein, Schützen- und Sportvereinen gestaltet. In diesem Kapitel werden die Sportstätten besonders beleuchtet und deren Qualitäten und Potenziale erörtert.

Ziel ist es, die Sportstätteninfrastruktur für alle Altersgruppen zu sichern und qualitativ hochwertige Anlagen bereitzustellen. Dies geht eng mit der Förderung der Vereinslandschaft des Ortes ein-

her, da diese oftmals für die Nutzung, Pflege und Organisation zuständig sind und zu einem aktiven Dorfleben beitragen. Die energetische Sanierung öffentlicher Vereinsgebäude kann allerdings nicht von den Vereinen getragen werden. Diese Aufgabe obliegt vorwiegend der Kommune, die meist als Eigentümerin der öffentlichen Gebäude agiert. Um jedoch bedarfsgerechte Sanierungen durchzuführen, ist es notwendig, in enger Abstimmung mit den Nutzenden die Planungen zu erarbeiten.

Die Schützenvereine trainieren auf der Bogenschießanlage bei Pfrentsch. Der TSV 1909 Waidhaus e.V. ermöglicht Fußball, Kegeln und Turnen sowie hierüber auch Kurse für Frauen. Der Faschingsverein und die AWO bieten unterschiedliche Tanzgruppen für Kinder und Jugendliche an. Dies ermöglicht ein Sportprogramm für Jung und Alt. Das Sportgelände liegt zentral im Ortskern und umfasst ein großes Fußballfeld, zwei kleinere Bolzplätze sowie ungenutzte Tennisplätze und wird durch ein Vereinshaus mit Saal und theoretisch möglicher Gastronomie ergänzt. Insgesamt ist die Sportanlage optimierungsbedürftig. Die Tennisplätze sind ungenutzt und es gilt zu überlegen, ob eine Umnutzung oder ein Rückbau sinnvoll wäre. Auch die verschiedenen Fußballplätze sind nicht mehr zeitgemäß und bedürfen teilweise einer Erneuerung. Ebenso steht es um das Hans-Sommer-Sportheim, das sowohl einer energetischen Sanierung, als auch Modernisierung bedürfte. Damit das Sportheim und die gesamte Anlage eine deutliche Aufwertung erhält, wäre eine Umgestaltung und Instandsetzung dringend notwendig, um bei einer attraktiven Lokalität einen Pächter zu finden, der von Privaten bei Feierlichkeiten wie Geburtstagen, Hochzeiten, Kommunion oder Firmenfeiern angemietet werden kann. Die zentrale Lage ohne direkte Nachbarn macht dies grundsätzlich zu einem interessanten Veranstaltungsort, allerdings müssten die Rahmenbedingungen in und um das Sportheim verbessert werden. In diesem Zuge würde sich auch eine Neuordnung des Außensportgeländes anbieten. Nicht genutzte Flächen könnten reaktiviert, umgenutzt oder rückgebaut werden, sodass insgesamt ein hochwertiges Areal entsteht, welches zur Benutzung einlädt.

Positiv sind die zwei weiteren größeren Saaloptionen im Ort. Zum einen kann die Turnhalle der Grundschule für Feierlichkeiten oder Veranstaltungen genutzt werden. Andererseits steht seit 2021 ein Kultursaal des Theatervereins „Dorfbühne“ zur Verfügung. Dieser befindet sich im ehemaligen Kreuzwirtsaal welcher in der Schulstraße 2, neben dem Rathaus umgenutzt wurde. Dabei zeigte der Theaterverein enormen Einsatz, denn die Renovierungsarbeiten führten die Vereinsmitglieder gänzlich in Eigenregie durch. Dies zeigt, die hohe Relevanz von engagierten Vereinen, die sowohl das Dorfleben aktivieren, als auch größere Umbauprojekte stemmen und vorantreiben können. Dies vermindert zudem Leerstände und stärkt den Ortskern.

*Außensportanlage TSV Waidhaus**Hans-Sommer-Sportheim**sanierungsbedürftiges Sportheim**Ausstattung nicht mehr zeitgemäß*



Dufthang - Bienen- und Kräuterlernort



Natur- und Waldlehrpfad - Lustweg



Freizeitanlage Bäckeröd - Vitalpark

Sanierung des Hans-Sommer-Sportheims als Veranstaltungssaal

Um- bzw. Neugestaltung der zugehörigen Außensportflächen

Stärkung bestehender naturnaher Freizeitanlagen

Vereinszugehörigkeit als wichtiger, weicher Standortfaktor

Jugendtreff als verein-sunabhängiges Angebot schaffen

Zusätzlich gibt es zwei Naturlehrpfade, den Dufthang als Bienen- und Kräuterlernort und den Naturerlebnis- und Lehrpfad Lust (Lustweg). Dies ergänzt das Freizeitangebot durch naturnahe Angebote und schärft spielerisch das Verständnis für ein Leben in und mit der Natur.

Die Freizeitanlage Bäckeröd bietet neben dem Erlebnisbad einen Vitalpark mit unterschiedlichen Spiel- und Fitnessgeräten. Weitere Trimm-dich-pfade oder ähnliche Sport- und Fitness-einrichtungen im Ort könnten das Angebot hier zusätzlich ergänzen und ggf. bei einer Umplanung des Sportgeländes des TSV Waidhaus berücksichtigt werden. Insgesamt bestehen in Waidhaus abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten. Auch die Energieversorgung der Freizeitanlage wurde angepasst. Durch eine Umstellung auf Wärmepumpen, die mit eigenen PV-Anlagen betrieben werden, kann eine nachhaltige, unabhängige Energieversorgung gesichert werden. Geplant ist zudem ein Pumptrack, eine speziell angelegte Mountainbikestrecke. Besonders für Jugendliche könnte sich dadurch eine neue Freizeitaktivität und ein Treffpunkt etablieren.

3.7.1 Fazit Sport- und Freizeitstätten

Insgesamt gibt es in Waidhaus unterschiedliche Freizeitangebote, sowohl für Naturliebhabende, Sportbegeisterte als auch sozial oder musikalisch Engagierte. Diese Vielfalt ist begrüßenswert und weiter zu fördern, da Vereine zu einem aktiven Dorfleben beitragen, Veranstaltungen organisieren oder unterstützen. Sie stellen einen wichtigen weichen Standortfaktor gerade für junge Menschen und Senioren dar. Die Teilhabe an einem Verein stärkt das Zugehörigkeitsgefühl und bindet Menschen auch emotional an diesen Standort. Ergänzend könnte lediglich ein Jugendtreff organisiert werden, um einen regelmäßigen Austausch zu fördern und Projekte für Jugendliche anzubieten, unabhängig von einer Vereinszugehörigkeit. Das Gelände des TSV Waidhaus als zentrale Sportstätte weist jedoch gewisse Mängel auf und es empfiehlt sich eine Sanierung, Modernisierung und teilweise Neuorganisation der Fläche. Die Tennisplätze sind ungenutzt und auch die Belagsfläche der Fußballplätze ist in die Jahre gekommen. Das Hans-Sommer-Sportheim bietet neben der Grundschulturnhalle sowie dem Kultursaal einen weiteren möglichen Veranstaltungssaal in der Marktgemeinde. Dazu benötigt dieser allerdings dringend energetische Sanierungs-, aber auch Modernisierungsmaßnahmen. Dies könnte dazu beitragen, erneut einen Pächter zu finden und den Saal für private Feierlichkeiten attraktiver zu gestalten und das gesamte Sportgelände qualitativ aufzuwerten. Freizeitmöglichkeiten wie das Freibad, der Naturlehrpfad oder der geplante Pumptrack steigern besonders für Jugendliche und junge Familien die Attraktivität der Marktgemeinde als Wohnort.

3.8 Städtebauliche Analyse

Das folgende Kapitel untersucht die städtebauliche Qualität des Ortskerns vom Markt Waidhaus. Thematisch bezieht sich dies insbesondere auf die ortszentralen Nutzungsstrukturen, die städtebauliche Gestaltung und die öffentlichen Räume. Letztere umfassen neben Platzbereichen auch die angrenzenden Straßenräume. Der bestehende Gestaltleitfaden verfolgt das Ziel, die städtebauliche Struktur zu bewahren, eine ortsbildverträgliche Weiterentwicklung zu ermöglichen und Sanierungsmaßnahmen zu unterstützen. Vor diesem Hintergrund konzentriert sich die Analyse auf die wesentlichen Merkmale des Ortskerns.

3.8.1 Nutzungsstrukturen

Der historische Ortskern des Marktes Waidhaus bildet auch das wirtschaftliche Zentrum des Ortes. Die Erhaltung und Stärkung der hier vorhandenen Nutzungsmischung und -vielfalt (i.d.R. gewerbliche Nutzungen in den EG-Zonen, Wohnen im OG) ist die Grundvoraussetzung dafür, dass die ortszentrale Mitte der Marktgemeinde auch künftig als funktionaler und gestalterischer Anziehungspunkt dienen kann. Die Wirtschaftskraft des Ortskerns ist die Grundlage für eine Bewahrung des ortsprägenden Gebäudebestandes und die Nutzung und Belebung der öffentlichen Straßen- und Platzräume.

Die Hauptstraße bildet die zentrale Versorgungsachse. Dort siedeln sich Nutzungen, wie Gastronomie, ein Bäcker, Banken, Ärzte, im weiteren Verlauf eine Apotheke und vereinzelte Einzelhandelsmöglichkeiten an. Es gilt, diesen Versorgungsschwerpunkt zu stärken, um sowohl einem Funktionsverlust, als auch Leerständen entgegen zu wirken. Zumal Waidhaus als Grundzentrum gewisse Versorgungsaufgaben zugeschrieben werden. Dazu leistet der südlich des Ortskerns gelegene Netto-Markt ebenfalls einen wichtigen Beitrag. Dieser ist vom Marktplatz in etwa 10 Gehminuten gut erreichbar. Um jedoch für den Fuß- und Radverkehr eine attraktive und verkehrssichere Alternative zur vielbefahrenen Hauptstraße / Vohenstraußer Straße anzubieten, sollte der direkte Zugang von Osten zum Eingangsbereich des Lebensmittelmarktes verbessert werden. Dadurch könnte auch die ortszentrale Funktion gestärkt werden, da die fußläufige Verbindung und Verknüpfung beider Versorgungsziele gestärkt wird.

Für bereits jetzt bzw. in naher Zukunft leerstehende Gebäude gilt es, alternative Nutzungen zu finden. Für Erdgeschosszonen, die zukünftig nicht mehr gewerblich genutzt werden, ist in vielen Fällen eine Umwandlung zu Wohnraum denkbar. Vorstellbar ist auch eine Aktivierung durch Vereine oder temporäre Ausstellungen.



Hauptstraße - ehem. Gasthof mit Hotelneubau ortsgestalterisch gut ergänzt



Marktplatz 3 - raumprägendes Gebäude durch Neunutzung zu aktivieren



Schulstraße 4 - Rathaus Markt Waidhaus



Brauhausgasse 2 - Wohnhaus



3.8.2 Städtebau und Ortsgestaltung

Der historische Marktkern erstreckt sich von der *Hauptstraße* über den *Marktplatz*, das Gebiet *Am Anger* und der *Schulstraße* mit Kirche und Rathaus bis zur *Leonhard-Gollwitzer-Straße*. Das Denkmalensemble schützt den zentralen Kern um Hauptstraße und Marktplatz, um das städtebauliche Gefüge in seiner historischen Qualität zu erhalten und den Ortscharakter zu bewahren. Einzeldenkmäler sind beispielsweise die Kirche St. Emmeram, die Autobahnkirche, das Kriegermahnmal und die ehemaligen Bahnhofsgebäude im Süden. Ortsbildprägend ist die Straßenrandbebauung entlang der Hauptstraße / Leonhard-Gollwitzer-Straße, vorrangig mit belebenden Erdgeschosszonen. Dabei bilden die zweigeschossigen, meist mit einem traufständigen Sattel- und nur wenigen Walmdächern ausgestatteten, Gebäuden angemessen dimensionierte Raumkanten. Modernisierungsmaßnahmen ermöglichen in den Dachgeschossen durch Gauben teilweise eine (Wohn-)Nutzung. Insgesamt ergibt sich ein ruhiges und einheitliches Straßenraumbild, welches durch die Neugestaltung der Hauptstraße und Leonhard-Gollwitzer-Straße zusätzlich an Qualität gewonnen hat und daher trotz starkem Durchgangsverkehr einen Aufenthaltsort schafft.

Mit dem Erhalt und der ortsbildgerechten Sanierung beschäftigt sich, der Gestaltungsleitfaden, der auch eine Grundlage für die wichtigen Bauberatungen im Zuge des Kommunalen Förderprogramms darstellt. Die erarbeiteten Inhalte stärken die Bebauung und dienen den Eigentümerinnen und Eigentümern als Hilfestellung.

Zudem gibt es noch einige Areale, die durch Umgestaltung und Neuordnung qualitativ hochwertige Wohngebiete bilden könnten, wie z.B. das südliche Gebiet in Richtung Netto am Narzissen- und Föhrenweg. Ebenso bieten Baulücken die Möglichkeit, durch sensible Nachverdichtung benötigten Wohnraum zu schaffen. Dabei sollte in Bezug auf den Klimawandel auf Mehrfamilienhäuser gesetzt werden, um Innenbereichspotenziale effizient auszunutzen. Zugleich kann durch gemeinschaftliche Freiflächen eine hohe Lebensqualität geschaffen werden und eine klimaanangepasste Planung langfristige Qualitäten sichern.

Der zentrale Marktplatz ist ein seit Jahren diskutierter Raum mit einem hohen Verbesserungspotenzial. Er übernimmt die Funktion eines zentralen Treffpunkts, Veranstaltungsorts, Gedenkorts mit Kriegermahnmal und Verkehrsknotenpunkt. Besonders in Bezug auf eine Verbesserung der Busanbindung ist eine zentrale Haltestelle, welche auch für nördliche Bewohnende sicher erreichbar ist sinnvoll. Gleichzeitig trägt dies zur Belebung bei. Die Umgestaltung der Hauptstraße und Leonhard-Gollwitzer-Straße kann durch das Bindeglied des Marktplatzes noch vervollständigt werden, sodass insgesamt ein attraktiver öffentlicher Raum mit hoher Aufenthaltsqualität entsteht.



Bahnhofstraße 15 - Einzeldenkmal



ortsbildprägende Hauptstraße - Ensembleschutz



Leonhard-Gollwitzer-Straße



südlicher Marktplatz



nördlicher Marktplatz mit Kriegermahnmal

Exkurs

Grundlage für die Unterstützung durch Finanzierungsmöglichkeiten der Städtebauförderung bilden Sanierungsgebiete. Seit 2010 besteht in Waidhaus ein förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet (gem. §142 Abs. 3 BauGB), welches sich aus der damaligen Aufstellung des ISEK, mit der Beauftragung im Jahr 2009, ergeben hat. Zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände und Revitalisierung des Ortsbereichs wurden im Rahmen des damaligen ISEK folgende Ziele definiert:

- Verbesserung des Wohnumfeldes
- Gestaltung des Öffentlichen Raumes
- Verbesserung des ruhenden und fließenden Verkehrs
- Die Umnutzung der Brachflächen
- Verbesserung der Sozialraumdicke aus der Folge des demografischen Wandels

Aus diesen Handlungsfeldern und -räumen mit gestreuten städtebaulichen Missständen ergab sich die Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Ortsbereich“ mit 33,6 ha. Der Umgriff bildet auch heute den aktuellen Sanierungsbedarf in der Marktgemeinde ab. Die Sportstätte ist aufgrund ihrer Alleinlage und der räumlichen Distanz zum Sanierungsgebiet nicht im Umgriff enthalten. Kann aber durch ihre funktionale Relevanz für die Gesamtgemeinde, als einzige Sportstätte, mit einbezogen werden.

2025 kommt das Fassaden- und Geschäftsflächenprogramm für den Geltungsbereich des bestehenden Sanierungsgebiets neu dazu. Durch Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen soll die städtebauliche Entwicklung des Marktkerns gefördert werden - unter besonderer Berücksichtigung des typischen Ortsbildes sowie denkmalpflegerischer Aspekte. Darüber hinaus können Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung ebenso wie der Abbau baulicher Barrieren gezielt unterstützt und in die Gesamtentwicklung integriert werden.

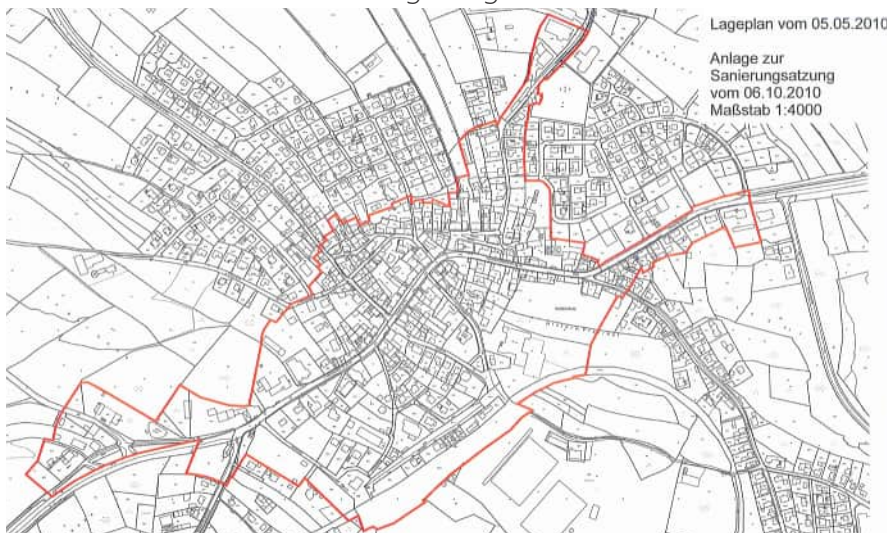


Abb. 18 Markt Waidhaus - Umgriff Sanierungsgebiet „Ortsbereich Waidhaus“
(Anlage zur Sanierungsatzung vom 06.10.2010 - Markt Waidhaus)



3.8.3 Fazit Städtebauliche Analyse

Stärkung ortszentraler Nutzungen, wie Einzelhandel oder Gastronomie

Verbesserung der fußläufigen Anbindung an den Netto-Markt

Schutz und gleichzeitig nutzungsgerechte, ortsbildverträgliche Weiterentwicklung der qualitativ hochwertigen Bestandsbauten

Leerstandsaktivierung

Innenbereichspotenziale, wie Brachflächen und neuzuordnende Areale nutzen

Neugestaltung des Marktplatzes

Berücksichtigung Blau-Grüner-Infrastruktur bei Neuplanungen

Der Ortskern übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion, die es zukünftig zu stärken und zu sichern gilt. Als Grundzentrum ist es Aufgabe des Marktes Waidhaus, die Versorgung mit Produkten des täglichen Bedarfs zu ermöglichen. Auch wenn der Netto-Markt etwas außerhalb des Zentrums liegt, ist er eine wichtige Nahversorgungseinheit, die durch eine verbesserte fußläufige Anbindung jedoch noch besser mit dem Ortszentrum verknüpft werden sollte, um Synergieeffekte zu fördern. Leerstand sollte durch alternative Konzepte oder Wohnformen aktiviert werden, sodass sich langfristig eine belebte Mitte bildet. Die Aufwertung der Straßenräume durch Gestaltung, Gliederung und Begrünung trägt bereits zu einer erhöhten Aufenthaltsqualität bei, was sich positiv auf die Frequentierung des Ortskerns und seiner Nutzungen auswirkt. Die städtebauliche Qualität ist als hoch einzustufen, weshalb die Hauptstraße mit Marktplatz auch unter Ensembleschutz steht. Der vorhandene Gestaltungsleitfaden dient als Hilfestellung bei Sanierungsmaßnahmen. Hiermit wird zum einen zur Erhaltung der stadträumlichen Qualität und räumlichen Geschlossenheit beigetragen. Zum anderen können im Zuge der Bauberatungen jedoch auch aktuelle Bedürfnisse oder zeitgemäße Anforderungen an den Wohnraum berücksichtigt werden. Auch in historischen Ortskernen besteht die Notwendigkeit Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien zu nutzen. Hierzu gibt die Gestaltfibel ebenfalls Empfehlungen z. B. zur ortsbildverträglichen Integration von PV-Anlagen. Das vorhandene Sanierungsgebiet dient als Basis für die Städtebauförderung und somit als wichtiger Bestandteil für Entwicklungsmaßnahmen im Ort.

Zur Weiterentwicklung der Marktgemeinde und Schaffung von unterschiedlichen Wohnraumangeboten können Areale neu geordnet und Baulücken genutzt werden. Dabei sollte es Ziel sein, die Innenbereichspotenziale effizient, vorrangig durch Mehrfamilienhäuser, zu aktivieren. Dadurch entstehende zusammenhängenderen Freiflächen können für die „Blau-Grüne-Infrastruktur“ genutzt werden. Eine hochwertige Ausbildung der Freiräume passt die Gebiete an die Klimaveränderungen an und schafft notwendige Grünräume für Mensch und Natur.

Das größte Potenzial zur Aufwertung öffentlicher Räume stellt der Marktplatz als Bindeglied zwischen den bereits sanierten Straßenräumen dar. Planungsideen sind wichtig, die auf die hohen Anforderungen des Denkmalschutzes sowie die Wünsche der Nutzenden abgestimmt sind. Als Instrumente hierzu bieten sich ein Wettbewerb oder eine Mehrfachbeauftragung an. Dabei ist ein sensibler Umgang mit dem Kriegermahnmal notwendig, um eine zufriedenstellende Lösung zu erarbeiten und gleichzeitig einen Treffpunkt und Veranstaltungsort zu schaffen.

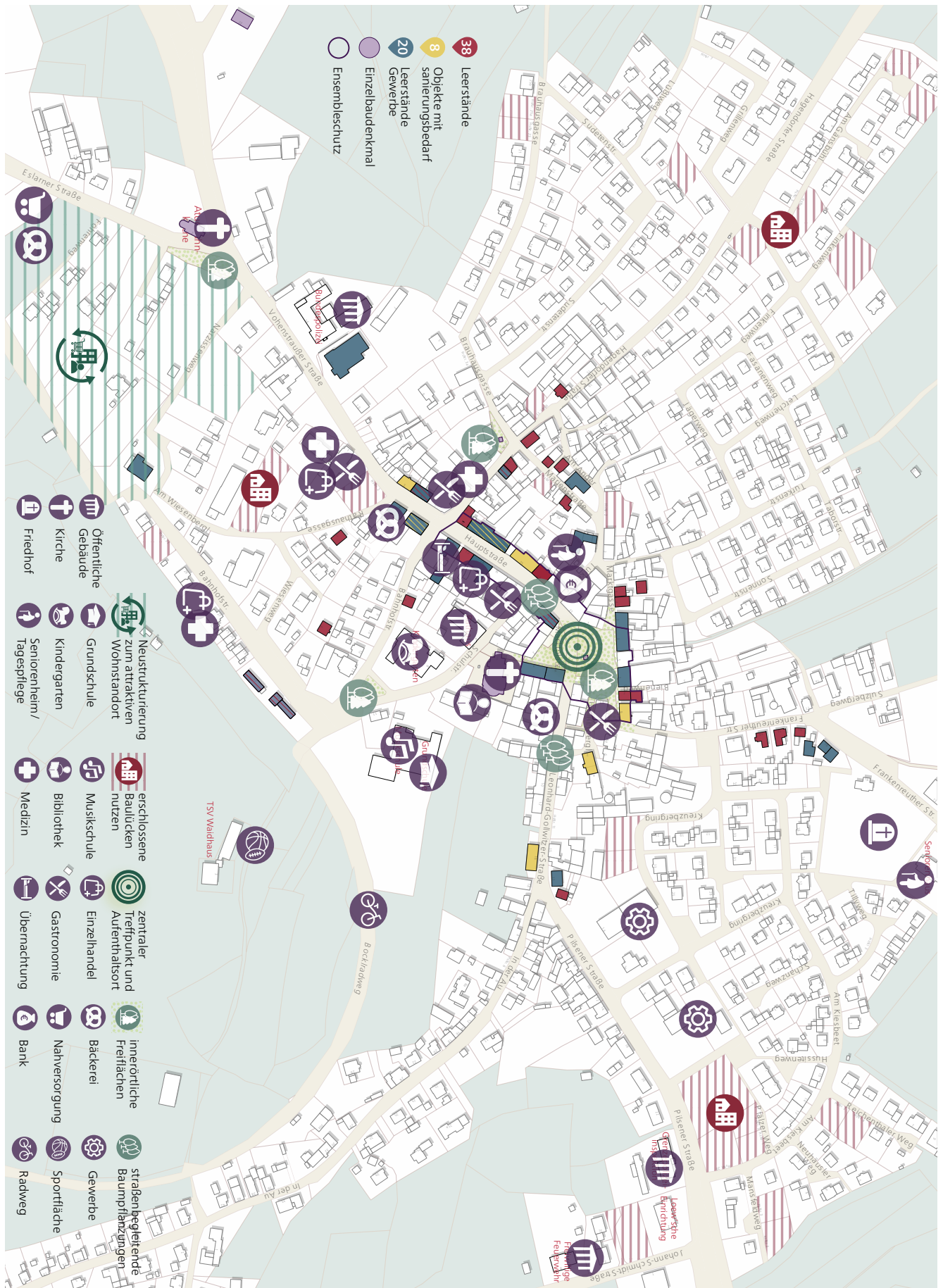


Abb. 19 Städtebauliche Analyse der Nutzungsstrukturen und Ortsgestaltung innerhalb des Ortskerns (Eigene Darstellung)



4 SWOT-Analyse

Die SWOT-Analyse ist ein entscheidendes Instrument bei der Ausarbeitung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts. Dieser Ansatz ermöglicht es, interne Stärken und Schwächen sowie externe Chancen und Risiken der Marktgemeinde Waidhaus zu identifizieren. Die umfassende Bewertung dieser Faktoren ermöglicht es, fundierte Entscheidungen für die Weiterentwicklung des Marktes zu treffen. Nachfolgend werden die Schlüsselfaktoren des städtebaulichen Umfelds mittels SWOT-Analyse untersucht, um eine strategische Grundlage für zukünftige Entscheidungen zu schaffen.

	Stärken	Chancen
Demografie	Seit 2018 mehr Zu- als Fortzüge zu verzeichnen	Waidhaus als attraktiven Lebensstandort stärken und vorantreiben
	Positive Bevölkerungsentwicklung im Bereich der unter 6 Jährigen (Geburtenstärke)	Positiven Aufschwung langfristig nutzen und durch gutes Versorgungsangebot Bindung an den Ort schaffen
	Mehr junge Menschen verweilen für den Zeitraum ihrer beruflichen Ausbildung im Ort (Altersgruppe 18-25)	Positive weiche Standortfaktoren + die Möglichkeit zum Eigentum können die junge Bevölkerungsgruppe langfristig an Waidhaus binden
	Starke Zunahme innerhalb der letzten 10 Jahre der Altersgruppe der 50-65 Jährigen	Seniorinnen und Senioren als Chance nutzen: ehrenamtliche Tätigkeiten, Kinderbetreuung, Synergien Jung & Alt
Soziale Infrastruktur	Hohes Interesse und zahlreiche Angebote für Menschen im Rentenalter (monatlicher Treff, Veranstaltungen und Ausfahrten), Organisation und Engagement durch Seniorenbeauftragte	Schaffung von positiven Lebensumständen in Waidhaus: aktives Dorfleben, Gute Versorgung, Veranstaltungen, Vereinsleben und damit langfristige Bindung an den Ort um Fortzüge zu vermeiden
	Kinderbetreuungsangebot in Form von Kita (2022 bereits aufgestockt inkl. Krippenplätze), Krabbelgruppe und Ganztagesbetreuung in der Schule vorhanden	Synergieeffekte zwischen Älteren zur Betreuung und Jüngerer nutzen und somit Stärkung und Ausbau des Betreuungsangebots
	Vielfältiges Vereinsleben, z.B. Feuerwehren, Schützenvereine, Musikvereine, welche durch Aktionen und Konzerte das Ortsleben bereichern	Chance junge Menschen an den Ort zu binden
	Angebot der Pfarrbücherei ergänzt Bildungsangebot	Etablieren eines Jugendtreffs um Angebot für Jugendliche zu schaffen und regelmäßigen Austausch zu ermöglichen
	Seniorenwohnheim und Loewsche Einrichtung als Anker der Altersversorgung in Waidhaus; Weitere Angebote für altersgerechtes (betreutes) Wohnen im Landkreis möglich	Organisation der Versorgung Alleinlebender im Rentenalter mit Waren des täglichen Bedarfs, um Alltag zu erleichtern Schaffung von Betreutem Wohnen/Tagespflege, um den Ureingesessenen ein Leben im Alter auch im selben Ort zu ermöglichen (demografischer Wandel) --> Tagespflege + 2 Apartments zurzeit in Planung



Stärken	Chancen
Grenznähe positiv für Arbeitsmarkt in der Logistikbranche	Lukrativer Angebote durch Arbeitgeber schaffen, als Vorteil gegenüber langen Arbeitswegen und Aktivierung von Arbeitskräfte vor Ort zur Stärkung des Arbeitsstandorts
Einkaufsverkehr aus Tschechien und Binnenfahrten, positive Einpendler Bilanz (steigend), Auspendlerzahl sinkend	Ausbau des Versorgungsangebots durch Drogeriemarkt, Metzgerei, Blumenladen, regionalem Obst- und Gemüse zur Sicherung der Versorgungsfunktion
Angebot regionaler Produkte in Kühlschränken in bestehenden Ladeneinheiten	Vermarktung regionaler Produkte (z.B. Frischebox, Kühlschränke in bestehenden Geschäften), um lokalen Markt zu stärken
gute wirtschaftliche Lage und Anbindung durch direkten Autobahnanschluss	
Eigenes Gewerbegebiet bietet Grundlage für Ansiedlung von Industrie und Gewerbe	Vermarktung bestehender Gewerbeflächen, um mehr Arbeitsplätze zu schaffen, wirtschaftliche Entwicklungen positiv voranzutreiben und das Gewerbegebiet zu stärken
Positive Entwicklung des Arbeitsplatzangebots in Waidhaus (Innerhalb der letzten 6 Jahre ca. 23% mehr Mitarbeitende)	
	Kommunale Planungen vorantreiben, zur Ortsbildverbesserung und Schaffung attraktiver Angebote
Digitalisierung: Ausbau des Glasfasernetzes als Standortvorteil	Bewerbung des Standorts als digitaler Zukunftsort
Tourismus hat positive Synergieeffekte durch das Casino in Rozvadov (ca. 1/3 der Gäste in Waidhaus)	Casino-Tourismus für den Ort weiter nutzen, ausbauen
Gutes gastronomisches Angebot, welches es zukünftig zu stärken gilt	Anreize zur Belebung des Ortskern schaffen (z.B. durch Veranstaltungen)
Gute Auslastung des Bettenangebots der bestehenden Beherbergungsbetriebe, durchschnittliche Aufenthaltsdauer bei 3,5 Tagen (gestiegen)	Hybride Geschäftsmodelle als Kombination aus Geschäft Vorort, Onlinehandel und Integration von Dienstleistungen (z.B. Paketshop)
Campingplatz Angebot wird sehr gut angenommen	ggf. Ausbau und Stärkung des Campingangebots durch Umnutzung von Hofstellen
Lage von Waidhaus sehr geeignet für Tagesausflüge in die umliegende Region (ganzjährig)	Aktive Bewerbung der Lage und Stärkung des touristischen Angebots vor Ort (Ausbauen des sanften Tourismus)
Bestehende Fahrradinfrastruktur, wie z.B. Ladesäulen, Reperaturstation	Fahrradtourismus stärken (Anbindung an Fahrrad Trails, Bike-Treffs etc.) und gute Infrastruktur bewerben
	Historische Geschichte von Waidhaus aufbereiten und Interessierten zugänglich machen (z.B. in Form von Ortshistorischem Museum, Infotafeln etc.)



Innenentwicklung

Stärken	Chancen
	Überarbeitung und Fortschreibung des FNPs bietet Chancen zur Neuordnung auch hinsichtlich der Energiewende
Bauleitplanung für Erweiterungsgebiete im Kernort vorhanden	Baulücken in den durch Bpläne geregelten Gebieten aktivieren und entwickeln, z.T. mehr Baurecht vorhanden als bisher erschlossen → Anreize schaffen für Privateigentümer Bestand oder noch freie Bauplätze zu nutzen
Freier Gewerbebaugrund vorhanden mit Option auf 2. Bauabschnitt, der noch nicht realisiert wurde	Vermarktung der freien Bauflächen, um neue Gewerbetreibende anzuziehen Bebauung nach §34 BauGB fördern, um den Flächen- und Landschaftsverbrauchs einzugrenzen und erschlossenes Gebiet zu nutzen Mehr Zu- als Fortzüge bieten die Chance das Wohnungsangebot weiterzuentwickeln
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung / Einwohnendem unter Landkreisdurchschnitt	"Tauschbörse": Ältere in kleinere, betreute Wohneinheiten und für Familien Anreize schaffen, um ältere Bestandsbauten zu erwerben/sanieren Steigende Neubaukosten nutzen, um Sanierung zu Attraktivieren und Stärken Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebots kann die Bewohnenden lebenslang im Ort halten
	Verstärkte Anreize des Kaufs von Bestandsbauten anstatt der Errichtung eines Neubaus; ggf. höhere Fördersätze zur Verfügung stellen, um Leerstand im Dorfkern zu bekämpfen
	Leerstandsmanagement als Kontrollinstrument und Indikatormesser; Leerstandsbörse zum leichten Auffinden der Objekte, Gründerzentrum zur Unterstützung
	Kommunales Förderprogramm als Unterstützung für private Eigentümerinnen und Eigentümern
	Durch Sanierung/ Anpassung der Wohnungsgrundrisse besteht die Chance auf bessere Vermietung der Objekte
Potenzialflächen im Innenbereich vorhanden	Innen- vor Außenentwicklung: Entstehen einer lebendigen Mitte, welche die Versorgung des täglichen Bedarfs, Dienstleistung, Genussgüter deckt (Aufgabe als Grundzentrum)
Waidhaus als Grundzentrum hat eine Versorgungsfunktion die erfüllt wird und zukünftig zu sichern ist	Chance der vertikalen Nutzungsmischung und dem Etablieren von Mehrfamilienhauswohnungen durch angemessene Dichte, kompaktes, flächensparendes Bauen



Stärken	Chancen
Zwei 22kW Ladestationen am Rathaus und ein Schnelllader beim Haus am Eck	Ausbaupotenzial von Ladesäulen für E-Autos und E-Bikes z.B. im Gewerbepark, Ortszentrum oder Nettoparkplatz
Gutes Radwegenetz durch Konzepte auf Landkreisebene	Ausbau des Bus-, Fuß- und Radverkehrs als Chance jüngere und ältere Generationen zu vernetzen und die Bedeutung des Privat-Pkw's zu reduzieren
Vereinzelte Ladestationen für E-Bikes vorhanden	Prüfung der ortsinternen Fußwegeverbindung z.B. Netto - Wohngebiete Ausweitung des Mobilitätsangebots durch Pendlerparkplätze, Carsharing-Angebote niedrigschwellige Querungsmöglichkeiten entlang St2154, um Pkw-Binnenverkehr und Immissionsbelastung zu senken und sichere Wegeverbindungen zu schaffen
Bestehendes Angebot an PV-Freiflächenanlage und zwei Windkraftanlagen (EE)	Vollständige Umstellung auf regenerative Energien als Chance einer unabhängigen Energieversorgung Konzentrationszonen für Windenergieanlagen um die Energiewende voranzutreiben und zu steuern
Teilweise öffentliche Gebäude teilsaniert (Schule, Rathausdach)	Energetische Sanierungen öffentlicher Gebäude vorantreiben, um Vorbildfunktion wahrzunehmen Sanierungsberatung, um Vorteile energetischer Sanierung darzustellen Kommunale Wärmeplanung unter Berücksichtigung grenzüberschreitender/interkommunaler Lösungen und Kooperationen mit Industrie, Landwirtschaft, um Energiewende zu vollziehen
Frischwasserentnahmestelle bei Autobahnkirche zur Versorgung während Hitzeperioden	Recycling und Konsum regionaler Produkte stärken lokale Wirtschaftskreisläufe und verringern Emissionen
Lage im Oberpfälzer Wald bietet Vielzahl an Naherholungsgebieten	Bereitstellung von leicht zugänglichen und erreichbaren Erholungsflächen im Siedlungsgebiet, um bestehendes Angebot auszubauen und zu stärken
Natur- und Waldlehrpfad als Freizeitgestaltung im Freien	Langfristiger Erhalt und Stärkung vorhandener schützenswerter Grünstrukturen, um Lebensräume für Flora und Fauna zu gewährleisten
Platz zwischen Kirche und Rathaus bietet geeigneten Rahmen für Veranstaltungen und ist ein wichtiger sozialer Treffpunkt im Ort	Marktplatz zu einem attraktiven, barrierefreien und begrünten Treffpunkt im Ortskern und für Veranstaltungen umgestalten
Positive Umgestaltung der Hauptstraße bei der Baumpflanzungen vorgenommen wurden oder der Platz am Floriansbrunnen	Integration blau-grüner Infrastruktur (Kühlung und Regenrückhaltung) im öffentlichen Raum, um vor Klimaveränderungen zu schützen und sich diesen anzupassen
Großer Waldflächenanteil mit hoher Flora- und Faunafunktion	



Barrierefreiheit

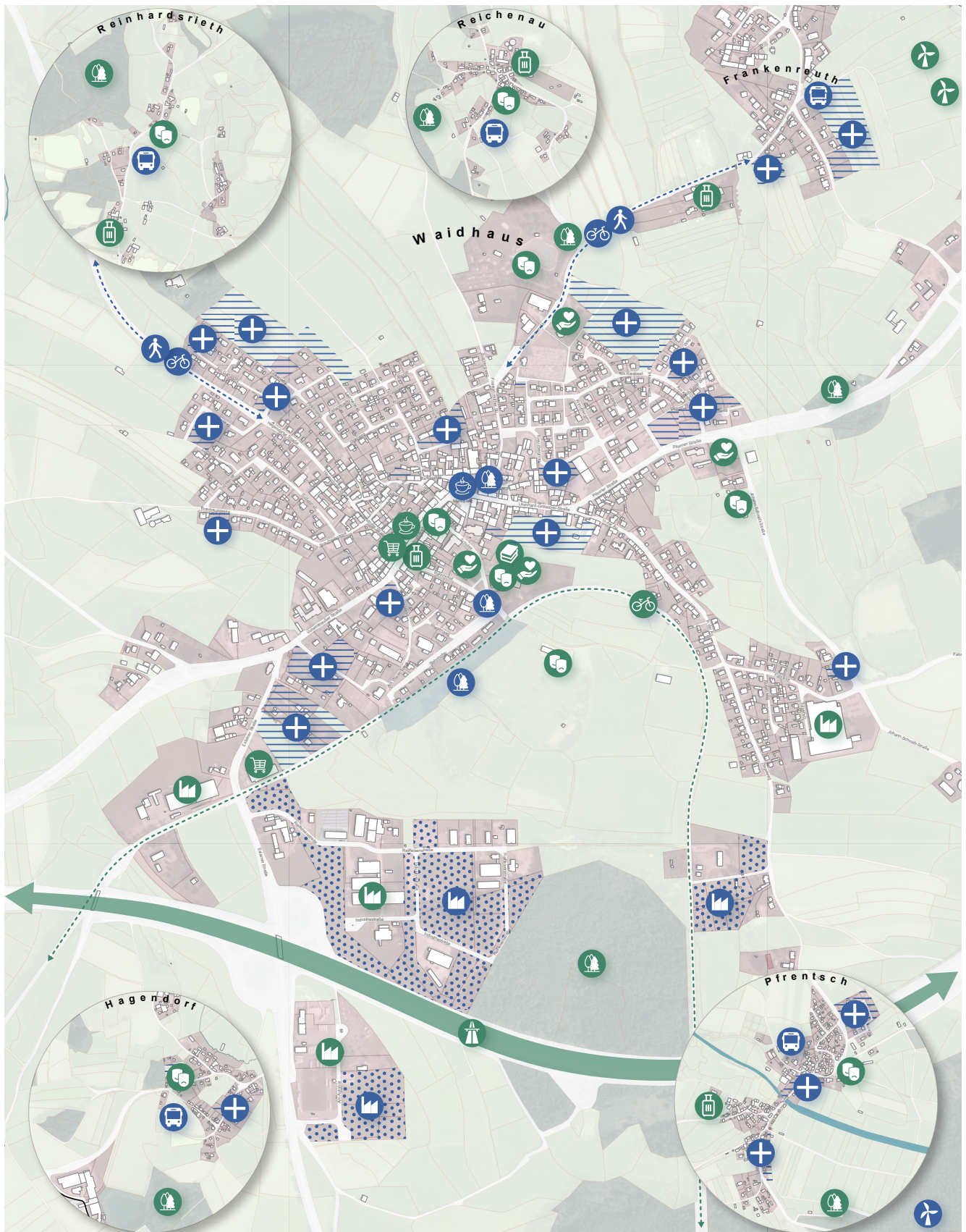
Stärken	Chancen
Sanierung der Hauptstraße unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit	Weitere niedrigschwellige Querungshilfen errichten, um Barriere der Staatsstraße zu brechen und Sicherheit im Straßenverkehr zu gewährleisten
	Barrierefreiheit ist als ganzheitliche Aufgabe zu verstehen und bei Planungen im (öffentlichen) Raum zu berücksichtigen, Aufklärungsarbeit leisten (Broschüren etc.)
	Barrierefreiheit in Wohngebäuden sicherstellen um langfristige Nutzung der Bewohnenden zu ermöglichen
Sanierte, barrierefreie Bushaltestelle an der Autobahnkirche	Nachholbedarf bei sonstigen Bushaltestellen um Barrierefreiheit und v.a. Erreichbarkeit zu gewährleisten
Digitale Barrierefreiheit. Homepage gut sortiert und übersichtlich, Stetig Aktualisierung notwendig	Weitere Ausdehnung der digitalen Barrierefreiheit, um Formulare / Inhalte etc. leicht verständlich zu präsentieren

Sport und Freizeitstätten

Freibad Bäckeröd als Anlaufpunkt für Jung und Alt	Die Schaffung von weiteren frei zugänglichen Aktivitätspfaden steigert die Attraktivität des Dorfes, stärkt die Gesundheit und Bewegung der Menschen
Sportverein mit Vielzahl an unterschiedlichen Angeboten	
Zentrale Sporteinrichtungen	Sanierung/ Erneuerung/ Neuordnung der Anlage inkl. Sportheim, um Veranstaltungssaal in Waidhaus zu ermöglichen

Städtebauliche Analyse

Waidhaus weist eine hohe ortshistorische Qualität auf, die es zu Erhalten, Sanieren und Umnutzen gilt	Gestaltfibel als Chance zur historisch verträglichen Weiterentwicklung des Kernorts
	Ensembleschutz als wichtiger Baustein der Ortskernerhaltung, Wahrung der baulichen Identität, Ressourcenschonendes Bauen
	Erhalt, Sanierung und Umnutzung der Gebäude am Marktplatz, um Belebung und angemessenes Raumgefüge zu schaffen
	Einbindung einer Bushaltestelle zur Stärkung der Bedeutung des Marktplatzes im Alltag



- Stärken
- Chancen

- | | | |
|--------------------------------------|---|---|
| ➔ Standortvorteil durch Autobahnnähe | 🏠 Hotel-/ Übernachtungsangebote | 🏠 Innenentwicklungspotenzial |
| 🏭 Bestehende Gewerbebetriebe | 🎓 Bildungseinrichtungen | 🚌 Mobilitätsangebot stärken (Bus/ Sharing etc.) |
| 🌳 Natur- und Freiräume | 👨‍👩‍👧 Pflege-/ Betreuungs- und Versorgungseinrichtungen | 🍷 Stärkung/ Ausbau Gastronomieangebot |
| 🎨 Kultur- und Freizeiteinrichtungen | 💨 Windkraftanlagen | 🚲 Stärkung/ Ausbau Rad- und Fußweg |
| 🍽️ Gastronomie | ➔ Bestehende Radverbindung | 💨 Windkraftkonzentrationszone |
| 🛒 Einzelhandel | 🔧 Stärkung der Gewerbenutzung | 🌳 Freiraumgestaltung |

Abb. 20 Stärken und Chancen (Eigene Darstellung)



Demografie

Schwächen

Negative v.a. natürliche Bevölkerungsentwicklung aufgrund des demografischen Wandels

Risiken

Trend der Bevölkerungsabnahme (v.a. Altersgruppe 18-40 Jahre) führt zu langfristiger Minderung der Arbeits- und Kaufkraft

Bei fehlender langfristiger Anpassung der Infrastruktur an die veränderte Bevölkerungsstruktur, kann ein Verfall dieser drohen bzw. die Versorgungssituation nicht mehr gewährleistet werden

Hoher Anteil der über 65-Jährigen

Überalterung der Gesellschaft kann zum Aussterben des Orts führen

Soziale Infrastruktur

Coronabedingte Stagnation der Vereinsarbeit

Fehlende Nachwuchsförderung kann zur mittelfristigen Reduzierung des Vereinsangebots und verringerter Belebung des Orts führen

Fehlende alternative Wohnformen, z.B. kleine Mietwohnungen, altersgerechtes Wohnen

Fehlende alternative Wohnformen für Seniorinnen und Senioren führt mangelnden Sanierungen von Bestandsbauten, die durch Familien und jungen Menschen besser aktiviert werden könnten

Wirtschaft; Versorgung und Tourismus

Hoher Fach- und Arbeitskräftemangel, Jobangebote entsprechen evtl. nicht der Nachfrage

Abwanderung von Gewerbe aufgrund von fehlenden Arbeitskräften, daher flexible Arbeitsangebote unterbreiten und durch Homeoffice Standortvorteile durch gute Autobahnanbindung, Flächenverfügbarkeit, Digitalisierung, E-Mobilität und die Versorgung mit EE nutzen

Sinkende Entwicklung der Gewerbesteuerereinnahmen, durch Verluste der Gaswerkverdichterstation

Drohende mittelfristige Verschlechterung der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs

Abnahme der Beschäftigten am Wohnort durch fehlende Anpassung an aktuelle Arbeitsbedürfnisse (Flexibilität, Homeoffice, Urlaubsplanung)

Hohe Abhängigkeit zu Casinobetrieb in Rozvadov kann bei Wegfall des Angebots zum Einbruch der Tourismusbranche führen

Rückläufige Anzahl an Ferienwohnungen

Sinkendes Angebot für sanften Tourismus, führt zur verstärkter Abhängigkeit des Casinos

Corona- und altersbedingte Schließung von Beherbergungsbetrieben

Die Gefahr weiterer Schließungen droht, daher sind Maßnahmen erforderlich, um den Tourismus voranzutreiben, insbesondere Verstärkung auf nicht-Casino-Tourismus



Innenentwicklung

Schwächen	Risiken
Veralteter FNP	
Bebauungspläne z.T. veraltet (50er bis 90er Jahre) bilden heutige Bedürfnisse nicht gänzlich ab	Vorhandene, in Privateigentum liegende Baulücken ohne Bauabsicht, verringern das Angebot für Bauwillige, was zu Abwanderung führen kann
Sanierungsstau im Bestand, v.a. bei älterer Bausubstanz	Bei fehlender Sanierung des historischen Ortskerns droht Zerfall der Dorfmitte und Identitätsverlust
Bevorzugte Bauweise des Einfamilienhauses verursacht erhöhten Ressourcen-, Flächen- und Energiebedarf und verringert auf gleicher Fläche die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner	
Signifikanter Anstieg der Baulandpreise in den letzten Jahren	Weiterer rasanter Anstieg der Baulandpreise kann zu einer Zuwanderungsminderung führen
Fehlendes Wohnungsangebot für selbstbestimmtes Leben im Alter, junge Familien und Singles	
Leerstände im Ortskern; gewerblicher Leerstand v.a. begünstigt durch Onlinehandel, hohe Energiekosten, Sanierungsstatus, ungeklärte Nachfolge, Personalmangel	Weiterer Funktionsverlust des Ortskerns durch langfristig verändertes Kaufverhalten und Ausbleiben des benötigten Angebots und langfristiger Ausfall der Versorgungsfunktion
	Weiterer Verfall der Immobilien durch zu hohe Investitionskosten der energetischen Sanierung
	Die Erweiterung von Bauflächen im Außenbereich erhöht den Flächenverbrauch, was insgesamt zu Schwierigkeiten zur Einhaltung des 30ha Ziels führt
	Durch weiterhin verstärkte Einfamilienhausbebauungs, Risiko des Scheiterns der komplexen Energieumstellung auf gemeinsame Energienetze
Anrufbus (Baxi) wird kaum angenommen und stellt keine tatsächliche Alternative zum PKW dar.	Fehlende Infrastruktur erschwert die Mobilitätswende zusätzlich
St2154 als innerörtliche Barriere	Vermehrter Pkw-Einsatz bei fehlenden sicheren Fuß- und Radwegeverbindungen
Fehlendes regionales Energieversorgungskonzept	Wärmenetzausbau in privater anstatt kommunaler Hand führt zu hoher Abhängigkeit vom Markt und dessen Schwankungen
Teilweise fehlende Ausnutzung der PV-Anlagen auf Dachflächen	Ein verstärkter Biomasseausbau würde zu hohem Flächenbedarf führen, wohingegen PV- und Windkraftanlagen geringe Eingriffe darstellen und landwirtschaftliche bzw. Waldfläche erhalten
Energetischer Sanierungsstau im Bestand, v.a. bei älterer Bausubstanz	Unsensibler Umgang mit hoher Grünraumqualität führt zu dessen Zerstörung und verringert die Attraktivität für Mensch und Natur
Fehlende Grünflächen im Ortskern	Bei fehlender Integration grün-blauer Infrastruktur droht Überhitzung, mögliche Wasserrückhalteprobleme, die zu Überflutungen führen können

Klimaschutz



Barrierefreiheit

Schwächen

Inkonsequente Verlegung der Pflasterbeläge bei Sanierung der Hauptstraße: Zufahrten und Kreuzungsbereichen Unterbrechen die Barrierefreiheit, fehlende Bordsteinabsenkung, auch Marktplatz durch Stufen und Stolperfallen nicht barrierefrei

Risiken

Fehlende Barrierefreiheit kann zu einer Minderung der Teilhabe und Selbstständigkeit im Alter aber auch für Betroffene und Kinder führen

Staatsstraße als Barriere mit fehlenden Querungsmöglichkeiten

Nicht alle Gebäude mit wesentlichen gewerblichen/öffentlichen Nutzungen sind barrierefrei zugänglich (insbesondere Banken)

Bei fehlender Anpassung an die aktuellen Bedürfnisse, kann keine Teilhabe aller erfolgen und die Attraktivität als Wohnstandort nimmt ab, was Abwanderungen zur Folge haben kann

Sport- und Freizeitstätten

Hoher Sanierungstau des Sportgeländes inklusive Vereinsheim

Bei fehlender Verpachtung, kann die Funktion und Nutzung des Vereinsheim nicht aufrecht erhalten werden, was zu einem Verfall und Leerstand führt

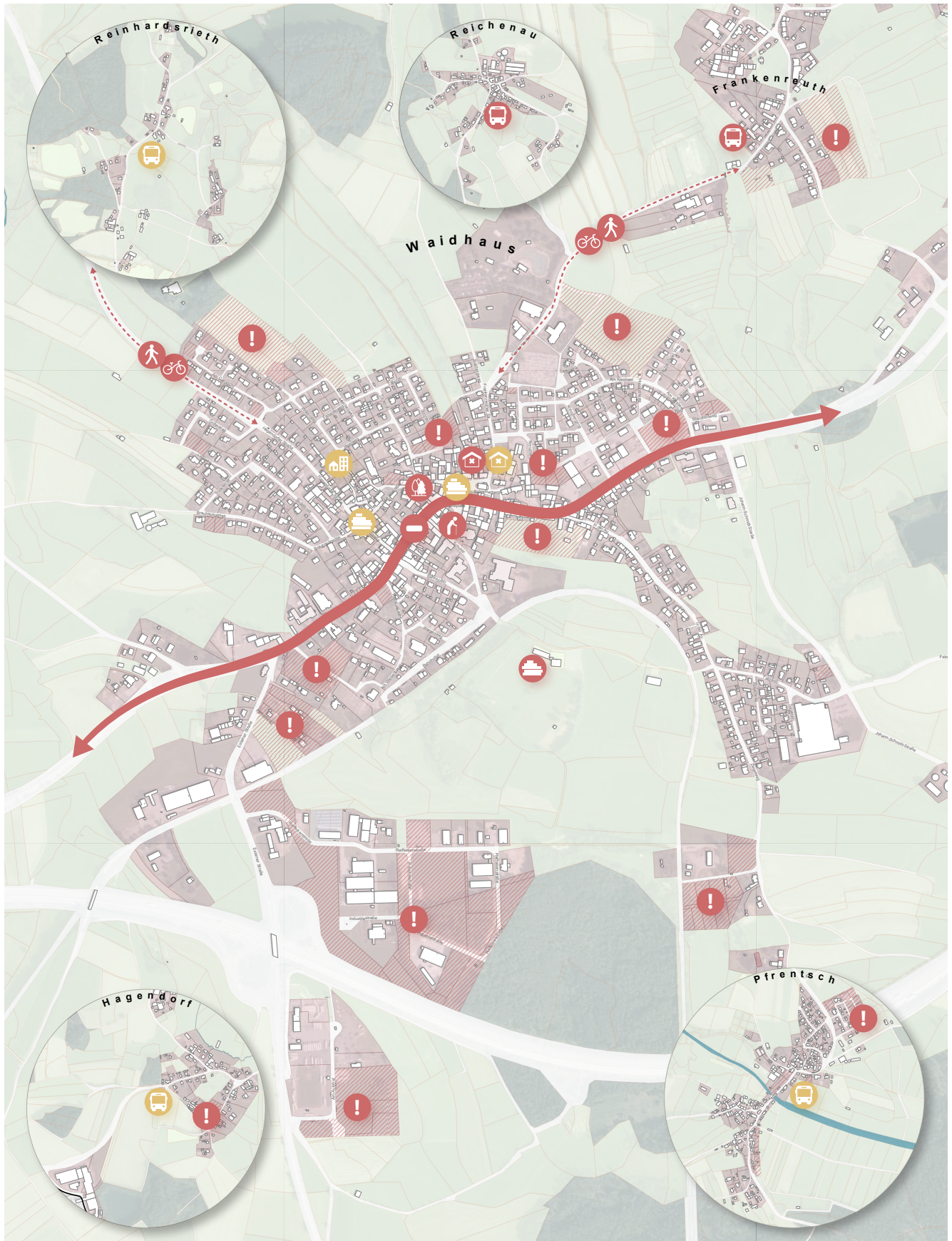
Städtebauliche Analyse

Baulücke des ehemaligen Rathauses mit ungelöster Nachfolge

Nicht ortsgerechte Sanierung, Umnutzung oder Abriss von Gebäuden (teilweise durch Externe) führt zum Verlust der Altbausubstanz und Identitätsverlust

Trennwirkung der Staatsstraße und damit Aufsplitten des Marktplatzes

Bei fehlender Umgestaltung des Marktplatzes droht ein zunehmender Leerstand angrenzender Gebäude und ein Verfall des öffentlichen Raums



● Schwächen
● Risiken

- | | | |
|--|--|---|
| Leerstand (Unter-/ ungenutzte Gebäude) | Fehlende Barrierefreiheit | Weiterer Funktionsverlust |
| Brachfläche | Kein Anschluss durch ÖPNV | Fehlendes Wohnungsangebot für anstehenden Generationswechsel/ Ein-Zwei Personen Haushalte |
| Sanierungsbedarf/ Funktions-/Strukturverlust | Fehlende Fuß- und Radverbindung | Strukturverlust bei fehlender Sanierung |
| Barrierewirkung | Mangelhafte Ausstattung/ Gestaltung des öffentl. Raums | Mobilitätswende gefährdet |

Abb. 21 Schwächen und Risiken
(Eigene Darstellung)



5 Entwicklungsziele

Um für die nächsten 10-15 Jahre klare Leitsätze für die Entwicklung des Ortes festzuhalten, wurden drei allgemeine Ziele mit Leitlinien und Strategien in einem intensiven Abstimmungs- und Beteiligungsprozess festgelegt. Diese repräsentieren die Vorstellungen und Wünsche der Marktgemeinde und unterstützen die Weiterentwicklung des Ortes.

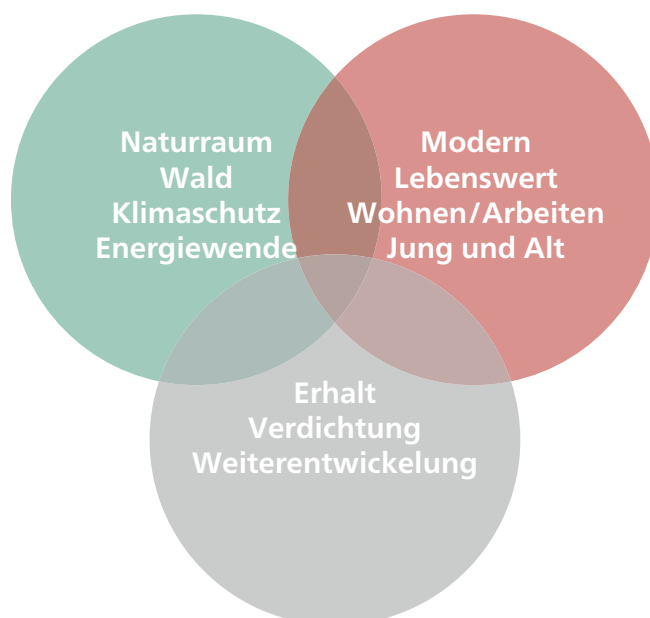
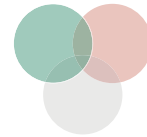


Abb. 22 Entwicklungsziele Markt Waidhaus

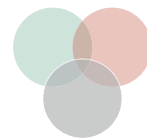
Waidhaus steht für den Naturraum, Wald und Klimaschutz und die damit verbundene Energiewende

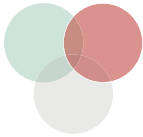
- Das bedeutet für den Markt Waidhaus die Energiewende voranzutreiben und durch kommunale Wärmeplanung die Versorgung langfristig zu sichern. Bestehende Windenergieanlagen sollen durch weitere gestärkt und der Ausbau von PV-Dachflächenanlagen vorangetrieben werden.
- Das vorantreiben der Mobilitätswende durch entsprechende Ladeinfrastruktur, verbesserte Bus- und Sharing-Angebote sowie sichere Fuß- und Radwegeverbindungen ermöglichen eine Reduzierung von CO₂-Emissionen und leisten einen Beitrag zum Klimaschutz.
- Die hohe ökologische Qualität, wie Wald- und Wiesenlandschaften oder die Bachaue entlang der Pfreimd, gilt es zu schützen. Die sensible Erschließung von Teilgebieten durch sanften Tourismus ermöglicht die Erlebarmachung der Naturräume.
- Die Anpassung des Siedlungsgebiets an das veränderte Klima gewährleistet eine langfristig hohe Lebensqualität. Hierzu zählt die Integration der blau-grünen-Infrastruktur in öffentlichen Räumen, beispielsweise durch Baumpflanzungen, Trinkwasserentnahmestellen und Regenrückhalteflächen.



Waidhaus erhält den Bestand und verdichtet den Innenraum, um sich sensibel und flächensparend weiterzuentwickeln

- Zukünftig wird der Fokus auf die Innenentwicklung gerichtet, d.h. Brachflächen im bestehenden Siedlungsgebiet und entlang bereits erschlossener Achsen werden aktiviert. Dabei sollen unterschiedliche Wohnformen in angemessener Dichte geschaffen werden.
- Der Erhalt von Bestandsgebäuden und die Reaktivierung von Leerständen trägt dabei zum Erhalt der Identität des Ortes bei und erzielt eine ressourcenschonende Entwicklung. Durch sensible Nachverdichtung können aktuelle Bedürfnisse erfüllt werden und angemessene Räume entstehen.
- Die Förderinitiative „Innen statt Außen“ wird die Innenentwicklung dabei maßgeblich unterstützen.
- Einzelhandelslagen im Ort schützen. Außerhalb des Ortskerns nur im geringen Maße kleinteilige innerstädtische Sortimente zulässig.





Waidhaus als moderner, lebenswerter Wohn- und Arbeitsstandort für Menschen von Jung bis Alt

- Die hohe Teilhabe im Ortsleben durch Vereine, Seniorentreffs und Kinderbetreuungseinrichtungen schafft ein abwechslungsreiches Angebot für Menschen aller Altersgruppen. Dabei gilt es die soziale Infrastruktur zu erhalten und auszubauen und die emotionale Bindung zu stärken.
- Die Funktion als Grundzentrum ist auch durch die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs und Gastronomie zu sichern, weshalb der Ortskern auch in Zukunft eine zentrale Rolle für die Versorgung und als Ort des Austauschs zukommt.
- Die weitere Ansiedlung von Gewerbebetrieben stärkt Waidhaus als Wirtschaftsstandort, schafft Arbeitsplätze und ermöglicht durch Gewerbesteuerereinnahmen die Umsetzung kommunaler Maßnahmen. Dabei ist die Digitalisierung ebenfalls von Bedeutung, um mit der Entwicklung zu gehen und bei zukünftigen Veränderungen im Arbeitsmarkt angebotsfähig zu bleiben.
- Ziel ist es, insgesamt ein attraktiver Wohn- und Arbeitsraum zu bleiben.

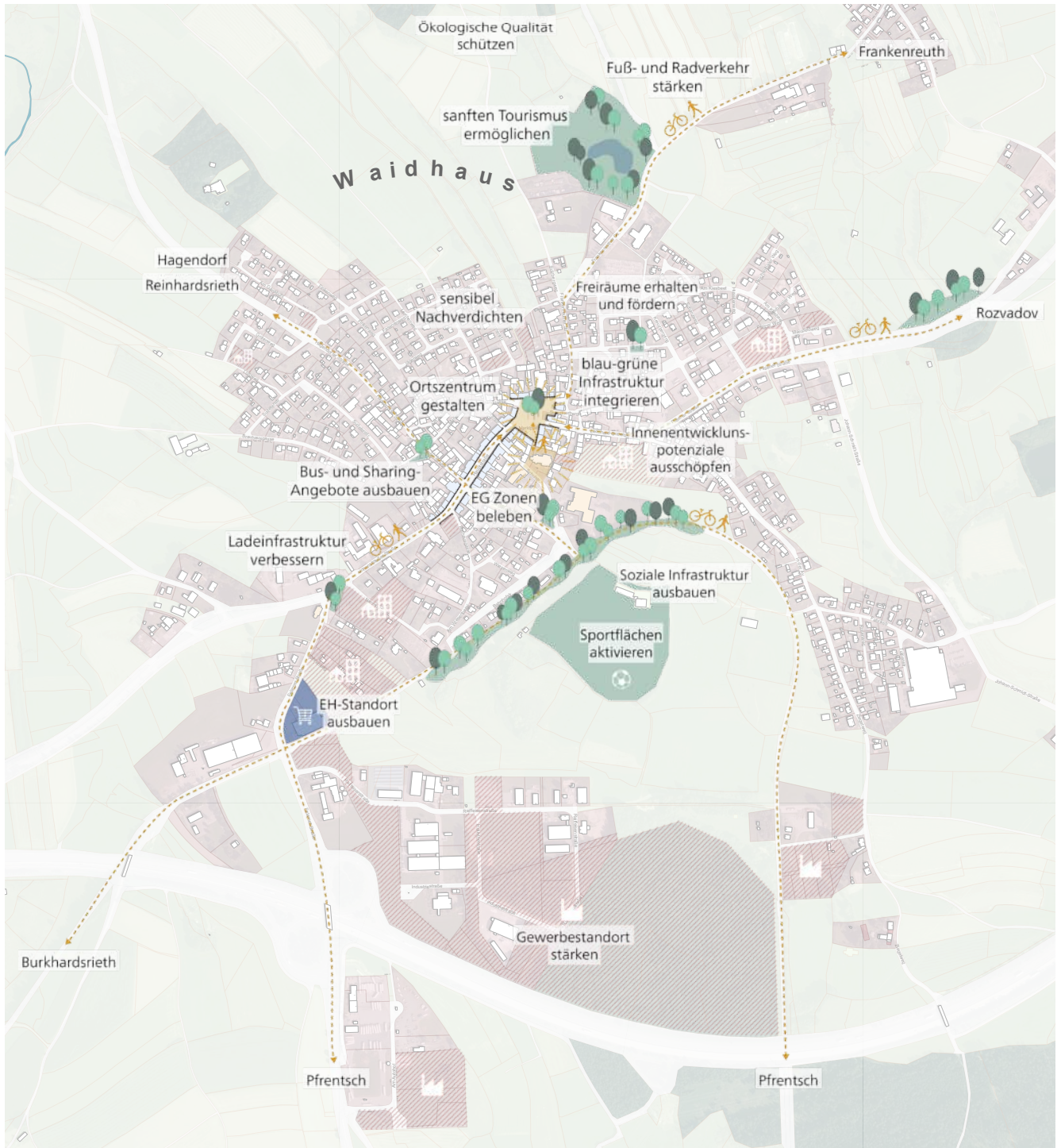


Abb. 23 Leitbild-Plan
(Eigene Darstellung)



6 Handlungsfelder

Diese drei allgemeinen Zielstellungen werden im Folgenden auf acht Handlungsfelder für die Entwicklung der Marktgemeinde übertragen:



Abb. 24 Übersicht Handlungsfelder
(Eigene Darstellung)

In der Gesamtheit sollen sie den Markt Waidhaus dabei unterstützen die einzelnen Ziele in den unterschiedlichen Themenschwerpunkten zu erreichen und den Ort langfristig nachhaltig zu entwickeln.

Im Folgenden werden die thematischen Handlungsziele der Handlungsfelder näher beschrieben und erläutert.



Klimaschutz

- Energiewende durch ein kommunales Energiekonzept vorantreiben
- Wärmeerzeugung auf Erneuerbare Energien umstellen. Dies kann durch den energetischen Umbau öffentlicher Einrichtungen und die Bereitstellung einer Erneuerbaren Wärmeversorgung für Private erreicht werden.
- Stromerzeugung aus Erneuerbaren Energien ausbauen. Hierbei können die Konzentrationszonen für Windenergieanlagen genutzt und der Ausbau von PV-Dachflächenanlagen vorangetrieben werden.
- Naturräume erhalten und schützen durch z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturwaldausweisung, FFH-Gebiete oder Biotop.
- Klimaanpassung: Vorbereitung des Siedlungsgebiets auf die veränderten klimatischen Bedingungen durch die Integration Grün-Blauer-Infrastruktur. Wichtig ist dabei für Abkühlung zu sorgen sowie die Auswirkungen von Starkregenereignissen abmildern zu können bzw. den Abfluss zu verlangsamen, z.B. durch Baumpflanzungen, Entsiegelung, Retentionsmulden oder Trinkwasserentnahmestellen.
- Die neu geschaffene Grün-Blau-Infrastruktur erhöht die Aufenthaltsqualität und stärkt somit einen belebten Ort. Diese ist bei Neu- und Umgestaltungen von öffentlichen Räumen miteinzuplanen.



Innen- vor Außenentwicklung

- Errichtung von Neubauten auf innerörtlichen Brach- bzw. Freiflächen.
- Nachverdichtung im Bestand ermöglichen. Dabei handelt es sich z.B. um Anbauten, das Bauen in zweiter Reihe oder die Aufstockung von Gebäuden. Dafür ist eine Prüfung und evtl. Anpassung der vorhandenen Bebauungspläne notwendig.
- Entlang bereits erschlossener Entwicklungsachsen Bebauung zulassen, um bestehende Infrastruktur zu nutzen und auf weitere Versiegelung für Erschließungsflächen verzichten zu können.
- Durch die Bebauung nach § 34 BauGB die Nachverdichtung forcieren.
- Bestand erhalten, sanieren und umnutzen, sodass Leerstände reaktiviert und einer neuen Nutzung zugeführt werden können.
- Leerstands- bzw. Brachflächenmanagement als einheitliches

System zur Verortung und Erfassung aller verfügbarer Flächen. Hierüber kann ein Netzwerk „Leerstandsbörse“ entstehen, wodurch sich bei freiem Zugriff die Privaten selbstständig informieren und austauschen können.

- Umgestaltung von innerörtlichen Freiflächen zu attraktiven Treffpunkten, um den Bewohnenden einen qualitativ hochwertigen Aufenthaltsort zu schaffen.

Mobilitätswende

- Ausbau des Busnetzes und Ergänzung durch Sharing-Angebote ermöglicht auch Bewohnenden ohne Privat-Pkw die ländliche Region zu erreichen. Sowohl im Alltag als auch für Ausflüge oder Urlaube ist ein ergänzendes Mobilitätsangebot sinnvoll.
- Ausbau der Ladeinfrastruktur für die E-Mobilität sowohl für Pkw als auch Lkw. Dies betrifft die Standortauswahl und die Ladekapazität.
- Sichere Rad- und Fußwegeverbindungen schaffen, um die Nahmobilität im Ort zu fördern. Hierzu gehören separate Wege entlang von Hauptverkehrsstraßen, Querungsmöglichkeiten und direkte Anbindungen an zentrale Versorgungsbe-
reiche.
- Vernetzung der Ortsteile mit dem Kernort sowohl untereinander als auch überregional an die Zentren Weiden und Neustadt a.d. Waldnaab.



Soziale Infrastruktur und Versorgung

- Vereine als wichtigen Baustein des aktiven Dorflebens unterstützen, um diese langfristig zu stärken. Die Schaffung von Gemeinschaftsräumen ermöglicht regelmäßige Treffen und die Organisation von vereinsinternen und -übergreifenden Veranstaltungen.
- Das Freizeit- und Sportangebot nach den Bedürfnissen der Bevölkerung ausrichten und entsprechend umgestalten. Die Neuordnung der Sportflächen des TSV Waidhaus spielen hierbei eine wesentliche Rolle sowie die Erschließung von weiteren Erlebnispfaden.
- Die Sanierung des Sportheims ermöglicht einen zusätzlichen Vereinstreffpunkt, wertet das gesamte Sportareal auf und trägt zur Aktivierung der Flächen bei.
- Die Teilhabe am Ortsleben für Jung und Alt kann durch die soziale Infrastruktur langfristig gesichert werden.
- Die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sind zu erhalten, stärken und in Teilbereichen





zu aktivieren. Ziel ist es, fehlende bzw. ausbaufähige Infrastrukturen, wie regionales Obst- und Gemüse, Blumenladen, Drogeriemärkte oder eine Metzgerei zu schaffen. Auch individuelle Lösungen, wie Frischekühlschränke oder Eierboxen können die Versorgung in diesem Bereich sichern.



Barrierefreiheit

- Ausbau der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, aber auch zu den öffentlichen Einrichtungen, wie Dienstleistern oder Versorgungseinrichtungen.
- Zuwegungen und Wegeverbindungen sind barrierefrei herzustellen und Einbauten oder Hindernisse in der Wegeführung zu vermeiden.
- Um Versorgungseinrichtungen und Aktivitäten problemlos zu erreichen, ist eine barrierefreie Erreichbarkeit zu gewährleisten.



Wirtschaft

- Noch verfügbare Gewerbeflächen aktivieren und vermarkten, um Innenbereichspotenziale vollständig auszunutzen.
- Ausweisung des zweiten Bauabschnitts des Gewerbegebiets, um ein attraktiver Wirtschaftsstandort zu bleiben. Hierbei sollte das Ziel verfolgt werden ein klimaangepasstes, mit Grün-Blauer-Infrastruktur versehenes Gewerbegebiet zu entwickeln. Dabei trägt der Erhalt von Bäumen und anderen Grünstrukturen und eine möglichst geringe Versiegelung bzw. der Einsatz versickerungsfähiger Materialien zu einer positiven Entwicklung bei.
- Den Glasfaserausbau als Standortfaktor nutzen und bewerben, um zukunftsfähige Wirtschaftszweige anzusiedeln. Auch die Autobahnanbindung als Standortvorteil nutzen.
- Flexibles Arbeiten ermöglicht Wohnen im grünen Waidhaus mit einem entfernten Arbeitsstandort, weshalb der Glasfaserausbau wesentlich zur Anpassung an veränderte Arbeitsbedingungen beiträgt.



Digitalisierung

- Den digitalen Ausbau vorantreiben und neue Entwicklungen integrieren. Dies betrifft sowohl das kommunale Arbeiten, den Austausch mit der Bevölkerung, als auch die Informationsbereitstellung.
- Dabei ist die digitale Barrierefreiheit zu berücksichtigen.



- Sich als modernen, zukunftsfähigen Wohn- und Wirtschaftsstandort positionieren und als Standortvorteil nutzen.
- Positives Engagement wie die Bürger-App weiterentwickeln und auch auf andere Bereiche ausweiten.

Tourismus

- Stärkung des sanften Tourismus durch Fokussierung auf den Naturraum als Urlaubsziel. Angebote wie geführte Wander- oder Radtouren, Erlebnisurlaube für Gruppen oder weitere Outdooraktivitäten tragen hierzu bei.
- Die gute Erreichbarkeit weiterer Ziele im unmittelbaren Umreis, kann Familien anziehen. Eine gute Anbindung über den ÖPNV bzw. Vergünstigungen im Rahmen einer TourismusCard, welche landkreisübergreifend angeboten werden kann, stärkt Waidhaus als Tourismusstandort.
- Erweiterung und Förderung des Campingplatzangebotes oder der Ferienunterkünfte fördert sanften Tourismus und ermöglicht z.B. ungenutzte Hofstellen zu aktivieren und besonders in den ruhigen, naturnahen Ortsteilen Erholungsstandorte zu schaffen.
- Die Erlebarmachung der Historie und der besonderen Grenzsituation des Marktes Waidhaus, kann durch Infotafeln, einen Erlebnisweg „Geschichte von Waidhaus“ oder im Rahmen von Ausstellungen für touristische Aktivitäten genutzt werden.





7 Maßnahmen

7.1 Maßnahmenliste

Zusammen beschreiben die Ziele und die Handlungsfelder die planerischen Entwicklungsvorgaben für die Neuausrichtung der nächsten Jahre. Gleichmaßen bilden sie den Rahmen für die im folgenden Kapitel beschriebenen Maßnahmen und Projekte.

Die einzelnen Maßnahmen sind jeweils einem der acht unterschiedlichen Handlungsfelder zugeordnet.

K - Klimaschutz

I - Innen- vor Außenentwicklung

M - Mobilitätswende

S/V - Soziale Infrastruktur und Versorgung

B - Barrierefreiheit

W - Wirtschaft

D - Digitalisierung

T - Tourismus

Die vorgeschlagenen und in der Gesamtheit präsentierten Maßnahmen stellen eine Handlungs- und Entscheidungsgrundlage dar. Dieses Zielkonzept kann nur über einen Zeitraum von mehreren Jahren und in Abhängigkeit von den rechtl. Möglichkeiten, der kommunalen Finanzkraft usw. realisiert werden.

Einige Maßnahmen erfordern die Mitwirkung von Privaten, Unternehmen oder anderen Akteuren, was eine Umsetzung aller Maßnahmen in einem Planungszeitraum von 10-15 Jahren erschwert. Der Gemeinderat entscheidet über die konkrete Umsetzung von Maßnahmen und Projekten. Dabei müssen z.B. rechtliche Rahmenbedingungen und die Finanzierung berücksichtigt werden.

In der folgenden Liste sind alle Maßnahmen mit einer Priorisierung kategorisiert:

sehr hoch - hoch - mittel

Zusätzlich wurden für die Entwicklung des Ortes entscheidende Maßnahmen sogenannte Schlüsselmaßnahmen mit einem Stern markiert. ★



Auch der Zeithorizont zur gewünschten Umsetzung wird benannt:

kurzfristig: 2025, 2026

mittelfristig: 2027 - 2030

langfristig: 2031 und später

Begründbare und erforderliche Verschiebungen sind möglich.

Die Maßnahmen wurden anhand einer ersten groben Kostenschätzung drei Kostengruppen zugeordnet. Diese sollen dem Markt Waidhaus als Orientierungshilfe dienen.

Einzelne Maßnahmen erfordern lediglich die Unterstützung und Koordination durch die Verwaltung und sind daher ohne Kostenansatz.

- **ohne Ansatz**

€ **bis 20.000 €**

€€ **bis 100.000 €**

€€€ **über 100.000 €**

Die letzte Kategorie „Akteure“ betrifft die zuständigen Stellen mit ihren Ansprechpartnern zur Förderung, Projektpartner etc. die hinsichtlich der Beratung, Planung und Umsetzung mit einzubeziehen sind.

Fördermöglichkeiten sind jeweils mit der Regierung der Oberpfalz / Sachgebiet Städtebau, Bauordnung zu klären.

Es ist darauf zu achten, dass zeitlich befristete Sonderförderprogramme oder zusätzliche Förderungen von Bund, Land oder anderen Fördergebieten in den nächsten Jahren hinzukommen oder auslaufen können. Eine Förderung kann somit zum Zeitpunkt der Umsetzung auch durch andere Stellen als die genannten möglich sein.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass bei weiterer Detaillierung der Projekte die betroffenen Fachstellen (z.B. Denkmalschutz, Naturschutz, Wasserrecht, Energieversorgung, Verkehr, staatliches Bauamt usw.) einbezogen werden müssen.

In den Maßnahmensteckbriefen des auf der Liste folgenden Kapitels werden ausgewählte Maßnahmen und Maßnahmenpakete genauer beschrieben und die zum Teil bestehenden Abhängigkeiten untereinander benannt.



Maßnahmenliste

Lfd. Nr.	Maßnahme, Erläuterung	Priorität	Akteure	Kosten	förderfähige Kosten (Städtauförd.)
K1	Untersuchung des energetischen Potenzials von öffentlichen Gebäuden	hoch	Externer Gutachter	€ 5.000 €	
K2 M53*	Photovoltaik auf Dachflächen von öffentlichen Gebäuden errichten Untersuchung energet. Potenzial (K1)	hoch	ZENO GmbH	€€ 70.000 € z.B. zwei Vorhaben	
K3	Energetische Sanierung öffentlicher Gebäude Ergebnis aus K1, z.B. Hauptstraße 17, Feuerwehrhaus	sehr hoch	KfW	€€€ 500.000€ Kosten aus K2	
K4 M54*	Windkraftanlagen in Konzentrationszonen stärken Absprache mit Betreibern/ Unterstützung und Mitwirkung bei Bauleitplanung	mittel		-	
K5 teilw. M54*	Kommunale Wärmeplanung, Konzept zur Nutzung von Nahwärme Potenzialanalyse u.a. zur Ausnutzung der Abwärme	sehr hoch	Externes Planungsbüro	€€ 50.000 €	
K6 M16*	Energiezentrale in leerstehenden Großstrukturen z.B. in ehemaligen Bauhof integrieren In Abhängigkeit zu Ergebnis K5 (Nahwärmenetz Aufstellen)	sehr hoch		€€€ 1,5 Mio €	
K7 M46*	Bau- und Energieberatung Energiemanagement	sehr hoch	Externer Energieberater	€€ 75.000€ 3 Jahre	

* Maßnahmen aus dem ISEK 2010, welche fortgeschrieben für die weitere Entwicklung relevant sind.



Kostenaufteilung			Zeitplan Umsetzung						
Anteil Städtebauförd.	Kommun. Eigenanteil	Anteil Dritter	kurzfristig		mittelfristig			langfristig	
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	ab 2031
			●—————●						
					●—————●				
			●—————●						
					●—————●				
			●—————●						
			●—————●						
					●—————●				



	Lfd. Nr.	Maßnahme, Erläuterung	Priorität	Akteure	Kosten	förderfähige Kosten (Städtebauförd.)
Klimaschutz	K8 M10* ★	Entsiegelung von Flächen (Marktplatz), Schaffung von Grünflächen mit klimagerechter Bepflanzung Erhöhung des Versickerungsgrades, Rückhalt von Regenwasser trägt zu Kühlung des öffentlichen Raums bei; i.V.m. I1	sehr hoch	Städtebauförderung	€ € 200.000 € in I1 enthalten	
	K9	Grün-Blau Infrastruktur bei Neuplanungen im öffentl. Raum berücksichtigen Aufnahme von Maßnahmen zu Klimaschutz und Klimaanpassung in Bauleitplanung (z.B. Marktplatz Hauptstr. 17, Schulstraße)	sehr hoch	Städtebauförderung	-	
	K10 ★	Trinkwasserbrunnen im Marktpatz integrieren ähnlich zu neuem Brunnen an Autobahnkirche, i.V.m. I1	hoch	Wasserwirtschaftsamt	€ 15.000 € mit I1	

* Maßnahmen aus dem ISEK 2010, welche fortgeschrieben für die weitere Entwicklung relevant sind.



Kostenaufteilung

Zeitplan Umsetzung

Anteil
Städte-
bauförd.

Kommun.
Eigenan-
teil

Anteil
Dritter

kurzfristig
2025 2026

mittelfristig
2027 2028 2029 2030

langfristig
ab 2031





Innen- vor Außenentwicklung	Lfd. Nr.	Maßnahme, Erläuterung	Priorität	Akteure	Kosten	förderfähige Kosten (Städtauförd.)
	I1 M10* ★	Umbau und Neugestaltung des Marktplatzes Steigerung der Aufenthaltsqualität, Reduzierung der asphaltierten Fläche, Gestaltung als Auftakt für historischen Ortskern, bessere Einbinung in bestehende Ortsgestalt, Aufwertung des Kriegerdenkmals, Klimaresilienz; i.V.m K8/ K10	sehr hoch	Externes Planungsbüro	€€€ 1,6 Mio.€ Baukosten ca. 3.000m ² á 450 €/m ² ; BNK ca. 20%	1,5 Mio. €
	I2 M17* ★	Neugestaltung Bahnhofplatz und -str. Aufenthaltsqualität, Klimaresilienz, Reduzierung der asphaltierten Fläche, Stellplatzangebot, Abhängig von M6/ B2, i.V.m S/V 3	hoch	Externes Planungsbüro	€€€ 540.000€; Baukosten ca. 1.500 m ² á 300 €/m ² ; BNK ca. 20%	500.000€
	I3 M37*	Umgestaltung Brachfläche ehem. Rathaus Bilden eines baulichen Auftakts für den Ort. Aufnahme der Gebäudefluchten in der Hauptstraße	hoch	Externes Planungsbüro	€€€ 1,2Mio.€	1 Mio.€
	I4 M39*	Gestaltung Brache Bahnhof Ortskernnahe Freizeit und Erholungsfläche mit Spiel und Sportangebot	mittel	Externes Planungsbüro	€€ 250.000€	200.000€
	I5	Schaffung einer Tagespflegeeinrichtung Revitalisierung wichtiger Leerstände (z.B. Hauptstr. 17)	sehr hoch	Externer Träger, Bezirk, BayLPf, externes Planungsbüro	€€€ 2 Mio.€	950.000€
	I6 M36*	Digitales Leerstandskataster Erfassung der leerstehenden Immobilien, Bsp. Hauptstraße 15; siehe S.39	hoch	Homepage-Anbieter	€ 15.000€	

* Maßnahmen aus dem ISEK 2010, welche fortgeschrieben für die weitere Entwicklung relevant sind.



Anteil
Städte-
bauförd.

**Kommun.
Eigenan-
teil**

**Anteil
Dritter**

kurzfristig

2025	2026
------	------

2025

2026

2027

mittelfristig

2028

2029

2030

langfristig

ab 2031

40.000€

200.000 €

130.000€

1,05Mio.€



	Lfd. Nr.	Maßnahme, Erläuterung	Priorität	Akteure	Kosten	förderfähige Kosten (Städtebauförd.)
Innen- vor Außenentwicklung	17	Fortschreibung des FNPs unter Maßgabe der Innenentwicklung	hoch	Externes Planungsbüro	€€ 50.000€	
	18	Bpläne überprüfen und ändern (Höhenentwicklung, Baufenster) Förderung sensibler Nachverdichtung auf großen Grundstücksgößen mit kleinem Baufenster, Aufstockung von Gebäuden	sehr hoch	Externes Planungsbüro	€€ 75.000€	
	19	Bebauung nach § 34 fördern (Förderprogramm Innen statt Außen), auch Generalsanierungen, z.B. Hauptstr. 22 und 24, Bahnhofsgebäude Besonders bei Leerstand im Innenbereich, Ideen zur Bebauung privater Baulücken/ Aktivierung von Leerständen, Regelmäßige Anschreiben/ Flyer, um auf Fördermittel hinzuweisen, Machbarkeitsstudien, ggf. Sicherungsmaßnahmen	hoch	Private, Externes Planungsbüro, Sanierungsträger, Städtebaulicher Berater	€€€ 4,3Mio.€	2,4Mio.€
	110	Revolvierender Innenentwicklungsfond Erwerb von Leerstand, durch Grundstock an Fördermitteln, die Kommune zur Verfügung gestellt bekommt. Nach Verkauf fließen Einnahmen in Fond zurück und können neu eingesetzt werden	hoch		€€€ 250.000€ zur ersten Bereitstellung	250.000€
	111 M36*	Leerstandsmanagement Leerstandsbörse Öffentliches Portal, Einbinden in Bürgerapp	sehr hoch	App-Anbieter	€ 2.000€	

* Maßnahmen aus dem ISEK 2010, welche fortgeschrieben für die weitere Entwicklung relevant sind.



Kostenaufteilung

Zeitplan Umsetzung

Anteil
Städte-
bauförd.

Kommun.
Eigenan-
teil

Anteil
Dritter

kurzfristig
2025 2026

mittelfristig
2027 2028 2029 2030

langfristig
ab 2031

1,92Mio.€

480.000€

1,1Mio.€



Innen- vor Außenentwicklung	Lfd. Nr.	Maßnahme, Erläuterung	Priorität	Akteure	Kosten	förderfähige Kosten (Städtebauförd.)
	112	Schaffung von Wohnraum im Ortskern, Fokus auf Barrierefreiheit z.B. für Senioren, Auszubildende, Studierende, Fachkräfte im sozialen Bereich, 1-2 Personen-Haushalte vorzugsweise in Bestandsgebäuden in der Ortsmitte	hoch	Wohnraumförderung	€€€ 1Mio.€	
	113	Städtebauliche Rahmenplanung zu Neustrukturierung des Eingangsbereichs zw. Netto und Ortskern gemischten Wohnraum durch Mehrfamilienhäuser schaffen	mittel	Externes Planungsbüro	€€ 30.000 €	30.000€
	114 ★	Umnutzung der Gebäude am Marktplatz Belegung der EG Zonen am Marktplatz und in der Hauptstraße (z.B. Bienenweg 2)	sehr hoch	Städtebauförderung, Wohnraumförderung	€€€ 500.000€ siehe auch 119	350.000€
	115	Gemeinschaftsräume in Leerstand, z.B. Bibliothek in Hauptstr.17 Nutzung leerstehender Gebäudebestand der Ortsmitte, planerische Sicherung durch Überarbeitung Bauleitplanung, weitere Bedarfe: Indoor Freizeitangebot	hoch	Externes Planungsbüro, Bezirk, Michaelsbund, Kath. Kirchenstiftung	€€€ 1,6Mio.€	1,06Mio.€
	116	temporäre Ausstellungen in EG - Leerständen Zwischennutzung des leerstehenden Gebäudebestands in der Ortsmitte	mittel	ansässige Kunstschaffende/ Vereine/ Bildungsträger (z.B. VHS)	€ 2.000€	

* Maßnahmen aus dem ISEK 2010, welche fortgeschrieben für die weitere Entwicklung relevant sind.



Kostenaufteilung

Zeitplan Umsetzung

Anteil
Städte-
bauförd.

Kommun.
Eigenan-
teil

Anteil
Dritter

kurzfristig

2025

2026

2027

mittelfristig

2028

2029

2030

langfristig

ab 2031

18.000€

12.000€

280.000€

70.000€

848.000€

212.000€

600.000€



	Lfd. Nr.	Maßnahme, Erläuterung	Priorität	Akteure	Kosten	förderfähige Kosten (Städtebauförd.)
Innen- vor Außenentwicklung	I17 M16*	Nachnutzung und Neugestaltung ehem. Bauhof, z.B. Parkstadel Neugestaltung des Areals, Schaffung von Quartiers- und öffentlichen Stellplätzen, Integration Energiezentrale (K6), Beachtung von Klimaaspekten (K9)	hoch	Städtebauförderung	€€€ 1Mio.€	900.000€
	I18	Städtebauliche Beratung Externer Berater bei Vorhaben in Sanierungsgebiet und im Geltungsbereich der Gestaltungsfibel	sehr hoch	Externes Planungsbüro, Städtebauförderung	€ 15.000€	15.000€
	I19	Kommunales Förderprogramm mit Geschäftsflächenprogramm Förderung Gebäudeteile mit Außenwirkung (z.B. Dach, Fassade, Einfriedung) Umbaumaßnahmen zur Geschäftseröffnung im Gebäudeinneren	sehr hoch	Städtebauliche Beratung, Sanierungsträger, Städtebauförderung	€€€ 500.000€	350.000€
	I20	Sanierungs- und Umsetzungsbegleitung Begleitung des Sanierungsprozesses durch Sanierungsträger	sehr hoch	Stadtbau Amberg, Städtebauförderung	€ 10.000€	10.000€
Mobilitätswende	M1	Ladeinfrastruktur für E-Mobilität (PKW/ Fahrrad) ausbauen auch durch privatwirtschaftl. Akteure, z.B. im Gewerbegebiet, an Sport- und Freizeiteinrichtungen	mittel	Investoren, Anbieter, Energieversorger	-	
	M2	Pendlerparkplatz in Autobahnnähe für Fahrgemeinschaften zentraler Parkplatz in Autobahnnähe, Kopplung mit PV-/Elektro-Lademöglichkeiten (M1), evtl. in Kombination mit Sharing-Angeboten für Pkw (M3)	mittel		€€ 200.000€ ca. 1.500 m² Erwerb, Planung Bau	



Kostenaufteilung

Zeitplan Umsetzung

Anteil
Städte-
bauförd.

Kommun.
Eigenan-
teil

Anteil
Dritter

kurzfristig

2025

2026

mittelfristig

2027

2028

2029

2030

langfristig

ab 2031

720.000€

180.000€

100.000€

9.000€

6.000€

210.000€

140.000€

150.000€

6.000€

4.000€



	Lfd. Nr.	Maßnahme, Erläuterung	Priorität	Akteure	Kosten	förderfähige Kosten (Städtauförd.)
Mobilitätswende	M3	Sharing Angebote (Car-Sharing, Mitfahrzentr.) finden von Anbietern für-Verwaltung, digitale Mit-fahrzentrale PENDLA (Ser-vice über Lankdkreis NEW)	hoch	Externer Anbieter	-	
	M4	Schaffung niedrig-schwelliger Querungs-möglichk. der St2154 im Ortskern Aufbrechen der Barriere-wirkung im Ortskern durch z.Bsp. Zebrastreifen Höhe Haus am Eck, Polizei/ Waschanlage, Marktplatz	hoch	Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab, Externes Pla-nungsbüro	€€ 25.000 €	
	M5	Fußweganbindung an Netto vom südlichen Bockradweg verbessern z.B. durch Stufen im Hang zur schnelleren Erreichbar-keit Haupteingang	mittel	Grundstücks-besitzer	€	
	M6 ★	Einbindung einer Bus-haltestelle am Markt-platz In Kombination mit I1	hoch	Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab, Verkehrbe-triebe	in I1 enthalten	
	M7 M30*	Ausbau der Radwegeinf-rastruktur Erweiterung der Rad-wegführung, Schaffung eines durchgängigen Radwegenetzes, Errich-tung von Fahrradschutz-streifen bei ausreichen-der Fahrbahnbreite Aufstellen von Radabstell-möglichkeiten, z.B. an Bus-haltestellen, Einkaufsmög-lichkeiten Beschilderung Alltagsradnetz	hoch	Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab, ILE Natur-parkland	€€	

* Maßnahmen aus dem ISEK 2010, welche fortgeschrieben für die weitere Entwicklung relevant sind.



Kostenaufteilung

Zeitplan Umsetzung

Anteil
Städte-
bauförd.

Kommun.
Eigenan-
teil

Anteil
Dritter

kurzfristig
2025 2026

mittelfristig
2027 2028 2029 2030

langfristig
ab 2031





	Lfd. Nr.	Maßnahme, Erläuterung	Priorität	Akteure	Kosten	förderfähige Kosten (Städtauförd.)
Soziale Infrastruktur	S/V1	Versorgungsangebot stärken (Bäckereinachfolge sichern, Metzgerei wiedereröffnen, Drogeriemarkt bei Netto integrieren, Lokaler Obst- und Gemüseverkauf)	hoch		-	
	S/V2	Frischeboxen in Bäckereien erhalten und auf Ortsteile ausweiten	mittel	heimische Landwirtschaftsbetriebe	-	
	S/V3	Pumptrack und weitere Aktivitätspfade erschließen sanften Tourismus stärken	mittel	ILE Naturparkland	€€ 80.000 €	
	S/V4	Jugendtreff gründen ehemaligen Treff wieder aufleben lassen, Verantwortlichen finden	mittel		€	
	S/V5	Sanierung des Sportheims i. V.m. S/V7, S/V8, evtl. mit Maßnahme S/V9	hoch	Sportverein	€€€ 350.000 € mind. 500 €/m² NUF	
	S/V6	Neu- und Umgestaltung der Außenanlagen des TSV Waidhaus	hoch	Sportverein	€€	
	S/V7	Bürger-/ Vereinsbeteiligung zur Umgestaltung des Sportgeländes auf deren Bedürfnisse (bzgl. Sportangebot)	hoch	Sportverein, Bürger	€	
	S/V8	Veranstaltungsort etablieren Ort für Konzerte und Tanzveranstaltungen	sehr hoch		€€€	

* Maßnahmen aus dem ISEK 2010, welche fortgeschrieben für die weitere Entwicklung relevant sind.



Kostenaufteilung

Zeitplan Umsetzung

Anteil
Städte-
bauförd.

Kommun.
Eigenan-
teil

Anteil
Dritter

kurzfristig

2025

2026

2027

mittelfristig

2028

2029

2030

langfristig

ab 2031





	Lfd. Nr.	Maßnahme, Erläuterung	Priorität	Akteure	Kosten	förderfähige Kosten (Städtauförd.)
Barrierefreiheit	B1 ★	Barrierefreiheitskonzept Ermittlung der Handlungsbedarfe v.a im Ortskern, danach sukzessive Umsetzung bei Instandsetzungsmaßnahmen, z.B. Kleinsteinpflaster durch regelm. glattes Pflaster austauschen, Verengungen/ Gefälle auf Fußwegen ausgleichen, Zusammenspiel öffentlicher Raum und EG Zonen Gebäude	hoch	Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab	€€ 25.000 €	
	B2	Errichten einer barrierefreien Bushaltestelle am Marktplatz als Ersatz für Bushaltestelle am Bahnhof, Erhöhte Borde für leichteres Ein- und Aussteigen, Witterungsschutz und Sitzmöglichkeit im Wartebereich, z.B. Haltestelle Autobahnkirche	hoch	Verkehrsverbund RBO	€€€ 250.000€ in I1 enthalten	
	B3 M13, M20, M21, M52*	Straßenbeleuchtung nachrüsten v.a. Fuß- und Radwege außerorts, Erhöhung der Sicherheit	mittel	Netzanbieter	€ 10.000 €	

* Maßnahmen aus dem ISEK 2010, welche fortgeschrieben für die weitere Entwicklung relevant sind.



Kostenaufteilung

Anteil
Städte-
bauförd.

Kommun.
Eigenan-
teil

Anteil
Dritter

Zeitplan Umsetzung

kurzfristig

2025

2026

2027

mittelfristig

2028

2029

2030

langfristig

ab 2031





	Lfd. Nr.	Maßnahme, Erläuterung	Priorität	Akteure	Kosten	förderfähige Kosten (Städtebauförd.)
Wirtschaft	W1 M23*	Broschüre Wirtschaftsstandort Bewerbung der Standortvorteile	mittel		€	
	W2	Geschäftsflächenprogramm i. V.m. I19, Erweiterung des kommunalen Förderprogramms um Förderung von Umbauten von Geschäftsflächen	sehr hoch	Städtebauförderung	€€ in I19 enthalten	
	W3	Vermarktung freier Gewerbeflächen in Leerstandskataster aufnehmen	hoch	Homepage- und App-Anbieter	-	
	W4	Erschließung BA II Gewerbepark als „grünes Gewerbegebiet“ Einhalten der Klimaschutzziele, Regenrückhaltung/Versickerung	hoch	Externes Planungsbüro	€€€ 500.000€	
Digitalisierung	D1	digitale Barrierefreiheit stückweise umsetzen z.B. Bürgerapp weiter ausbauen, digitales Rathaus, Anträge online ausfüllen	hoch	App-Anbieter	€ 10.000€	
Tourismus	T1 M29*	Erlebnis Wanderwege + Mountainbike-Projekt sanften Tourismus stärken	mittel	Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab, ILE Naturparkland	€ 15.000€	
	T2 M32*	Kindergerechter Klettersteig sanften Tourismus stärken	mittel	Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab, ILE Naturparkland	€ 10.000€	

* Maßnahmen aus dem ISEK 2010, welche fortgeschrieben für die weitere Entwicklung relevant sind.



Kostenaufteilung

Anteil
Städte-
bauförd.

Kommun.
Eigenan-
teil

Anteil
Dritter

kurzfristig
2025 2026

Zeitplan Umsetzung

mittelfristig
2027 2028 2029 2030

langfristig
ab 2031





	Lfd. Nr.	Maßnahme, Erläuterung	Priorität	Akteure	Kosten	förderfähige Kosten (Städtauförd.)
Tourismus	T4 M60*	Stadtführungen i.V.m. Heimatkundl. Arbeitskreis	mittel	Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab, ILE Naturparkland, Heimatkundl. Arbeitskreis	-	
	T5 M35*	historische Geschichte von Waidhaus durch Infotafeln im Ortskern darstellen i.V.m. Heimatkundl. Arbeitskreis	mittel	Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab, ILE Naturparkland, Heimatkundl. Arbeitskreis	€ 20.000€	
	T6	Angebot von geführten Wanderungen oder Radtouren	mittel	Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab, ILE Naturparkland, Sportverein	-	
	T7	Stärkung von Übernachtungsmöglichkeiten für Familien- und Aktivurlauber z.B. durch Erweiterung von Angeboten von privaten Anbietern oder durch Kommunales Angebot	mittel	priv. Anbieter	€€€ 100.000€	
	T8	LKR: Bewerbung als Tourismusort Flyer, Homepage, Erhöhung Sichtbarkeit etc.	hoch	Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab	€	

Um die Maßnahmentabelle grafisch zu veranschaulichen, wurden die verortbaren Maßnahmen der einzelnen Handlungsfelder in einer Karte zusammengefasst.

* Maßnahmen aus dem ISEK 2010, welche fortgeschrieben für die weitere Entwicklung relevant sind.



Kostenaufteilung

Zeitplan Umsetzung

Anteil
Städte-
bauförd.

Kommun.
Eigenan-
teil

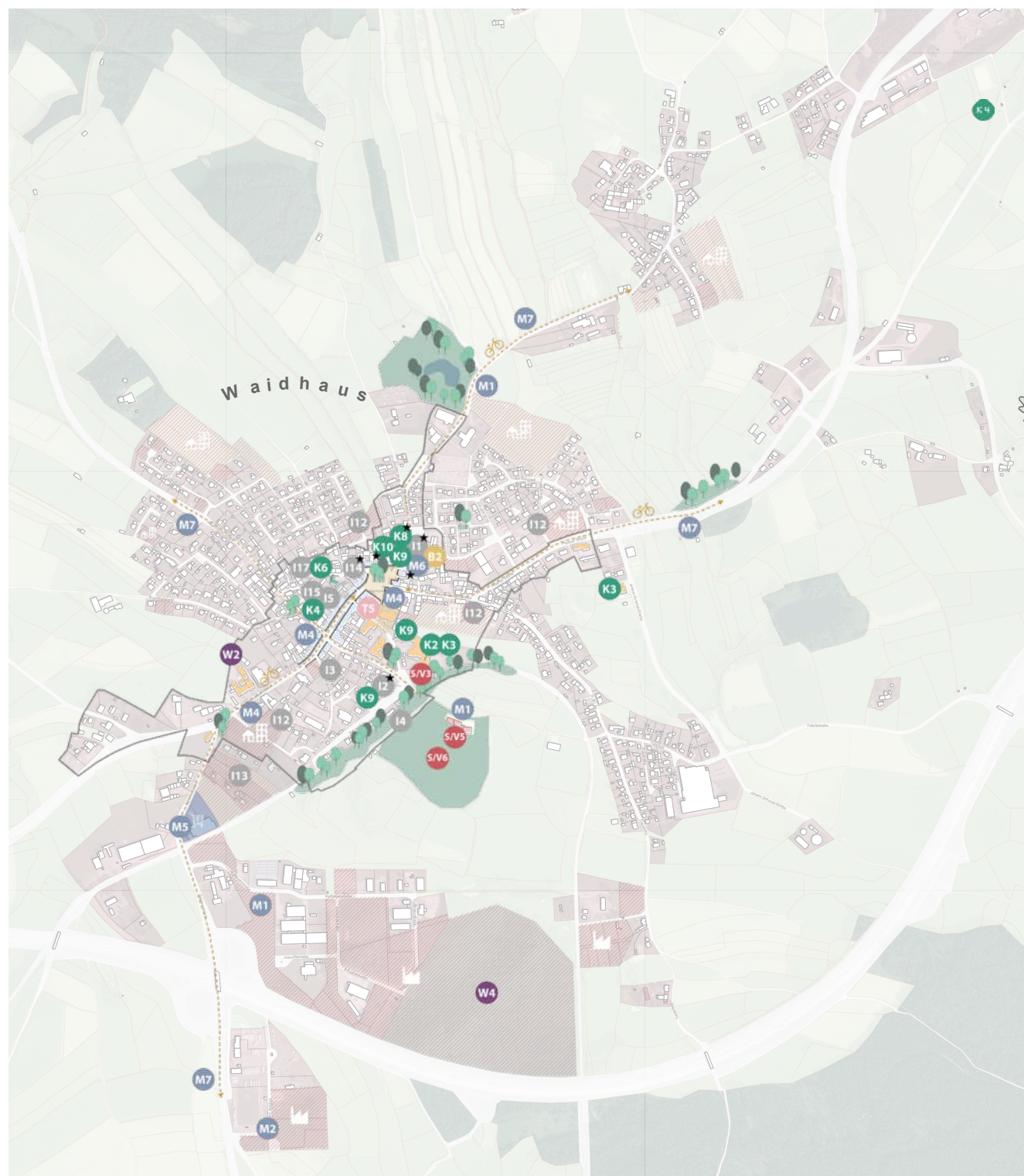
Anteil
Dritter

kurzfristig
2025 2026

mittelfristig
2027 2028 2029 2030

langfristig
ab 2031





- | | |
|---------------------------------|--|
| Nachverdichtungsflächen | Maßnahme Handlungsfeld Klimaschutz |
| Einzelhandel | Maßnahme Handlungsfeld Innen- vor Außenentwicklung |
| wichtige Erdgeschosszonen | Maßnahme Handlungsfeld Mobilitätswende |
| öffentlich genutzte Gebäude | Maßnahme Handlungsfeld Soziale Infrastruktur |
| Ausbau Radwegeinfrastruktur | Maßnahme Handlungsfeld Wirtschaft |
| Gebietskulisse Sanierungsgebiet | Maßnahme Handlungsfeld Tourismus |

Abb. 25 Maßnahmen Plan
(Eigene Darstellung)

7.2 Evaluierung des ISEKs aus dem Jahr 2010

Das ISEK Waidhaus 2030 aus dem Jahr 2010 formuliert folgende Leitlinien für die Entwicklung der letzten 15 Jahre:

- „Ausbau zur Ausnutzung“
- „Verwaltung zur Unternehmung“
- „Ver- zur Selbstversorgung“
- „Transit- zum Touristgast“
- „Wachstum zur Transformation“

Diese beinhalten Aussagen zur besseren Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur, insbesondere durch einen interkommunalen ÖPNV-Ausbau und die Reduzierung des Transitverkehrs, um den öffentlichen Raum aufzuwerten. Zudem soll Waidhaus über Verwaltung und Gastgewerbe hinaus wirtschaftlich diversifiziert werden, mit Fokus auf IT-Dienstleistungen und digitale Infrastruktur. Die lokale Nahversorgung soll durch regionale und ökologische Produkte gestärkt werden, ergänzt durch erneuerbare Energien und eine kleinteilige Einzelhandelsstruktur. Außerdem soll Waidhaus sich von einer Transitstation zu einem touristischen Ziel entwickeln, mit Fokus auf Natur-, Kultur- und Freizeittourismus. Statt unkontrolliertem Wachstum soll der Ortskern verdichtet und flexiblere Wohnangebote geschaffen werden, um sich an den demografischen Wandel anzupassen.

Nach diesen Grundsätzen wurde in den letzten Jahren in Waidhaus geplant. Durch die Fortschreibung des ISEKs aus 2010 erhält der Markt Waidhaus 2025 neue Leitlinien, an denen er sich in den nächsten Jahren orientieren kann. Die Unterschiede liegen in folgenden Punkten:

- Mehr Nachhaltigkeit: Klimaschutz, Energiewende und Mobilitätswende sind jetzt zentrale Punkte.
- Innenentwicklung statt Wachstum: Weniger Fokus auf Siedlungserweiterung, mehr auf flächenschonende Nutzung.
- Tourismus stärker an Naturschutz gekoppelt: Kein reiner Ausbau von touristischer Infrastruktur, sondern sanfter Tourismus.
- Wirtschaftsförderung bleibt, aber nachhaltiger: Digitalisierung und Gewerbeansiedlung sind weiterhin wichtig, aber nicht mehr der alleinige Fokus.
- Soziale Infrastruktur als Schlüssel zur Lebensqualität: Mehr Wert auf die emotionale Bindung der Bevölkerung an den Ort.

Insgesamt hat sich der Fokus von wirtschaftlichem Wandel und Infrastrukturmodernisierung hin zu Nachhaltigkeit, Klimaschutz und sozialer Stabilität verlagert.



Aus den Leitzielen heraus wurden im alten ISEK insgesamt 60 Maßnahmen entwickelt, von denen ein Großteil umgesetzt wurde. Bei einzelnen Maßnahmen haben sich im Laufe der Zeit die Bedürfnisse verändert bzw. nähere Untersuchungen ergaben, dass eine Umsetzung nicht wirtschaftlich/zielführend ist. Hierunter fallen besonders Maßnahmen zum Bereich der Energienetze. Mit der nun anstehenden kommunalen Wärmeplanung wird dieses Thema ganzheitlich, und nicht nur einzelprojektbezogen, beleuchtet und ein Konzept für den Gesamort zur zukünftigen Energieversorgung aufgestellt. Große Fortschritte hat der Markt Waidhaus im Bereich der Straßenbeleuchtung mehrerer großer Straßenzüge, wie der Hagendorfer, Frankenreuther und Vohenstraußer Straße gemacht und eine Umstellung auf LED Leuchtmittel erfolgte seit 2010 sukzessive. Die energetische Instandsetzung von Gebäuden wurde beispielsweise an der Grundschule durchgeführt und in Verbindung mit der städtebaulichen Beratung und einer Broschüre für das Sanieren von Wohngebäuden auch an Private herangetragen. Mit dem langjährigen Sanierungsträger der Stadtbau Amberg konnten einige Projekte abgewickelt und Fortschritte erzielt werden. Beispielsweise wurde eine Gestaltungsfibel aufgestellt, Umsetzungen von Vorhaben durch städtebauliches Prozessmanagement begleitet oder das Fassadenprogramm erneuert.

Folgende Leuchtturmprojekte werten die Qualität der Marktgemeinde deutlich auf: Die Neuorganisation des Floriansbrunnens im Jahr 2013 bildet einen neugestalteten Treffpunkt, der zum Verweilen einlädt. Die Aufwertung des Umfelds der Autobahnkirche 2016 durch einen Trinkwasserbrunnen sowie Ladestationen für E-Bikes bildet einen angemessenen Auftakt in den Ortskern. Die Freizeitanlage „Bäckeröd“ wurde mittels einer LEADER Förderung durch einen Vitalpark ergänzt, der besonders für Erwachsene und Seniorinnen und Senioren einen attraktiven Bewegungsort schafft. Im Jahr 2019 konnte ebenfalls Dank LEADER die ehemalige Parkanlage am Pfälzerhof zu einem Duftthang gestaltet werden. Dieser Bienen- und Kräutergarten ist barrierefrei zugänglich und vermittelt von Jung bis Alt wichtige Informationen zum Leben in und mit der Natur.

Weitere Maßnahmen sind noch nicht vollständig realisiert bzw. bedürfen einer Weiterentwicklung. Hierunter fällt unter anderem die Neugestaltung des Marktplatzes sowie des Bahnhofplatzes unter Beachtung der grün-blauen Infrastruktur. Die Entwicklung von Innenbereichspotenzialen wie der Brachflächen am ehemaligen Rathaus und am Bahnhof trägt zum Ziel „Innen- vor Außen“ bei. Einige energetische Maßnahmen bleiben weiterhin relevant und sollten in Kombination mit der kommunalen Wärmeplanung in Angriff genommen werden, um die Kommune mit zukunftsfähigen Energieträgern zu versorgen. Im Bereich Tourismus und Mobilitätswende steht der Ausbau der Radwegeinfrastruktur, Erlebnis Wanderwege sowie geführte Touren im Fokus.



Im fortgeschriebenen ISEK Markt Waidhaus 2040 wurden zudem neue Maßnahmen ergänzt, welche sich mit den Themen Klimaschutz und Klimaanpassung, Innen- vor Außenentwicklung, der Mobilitätswende, sozialer Infrastruktur, Barrierefreiheit, Wirtschaft und Digitalisierung sowie Tourismus beschäftigen.

Insgesamt hat das ISEK aus dem Jahr 2010 eine Vielzahl an Veränderungen in der Marktgemeinde Waidhaus angestoßen und zu einer positiven und zukunftsfähigen Entwicklung beigetragen. Dies soll im ISEK aus dem Jahr 2025 weitergeführt werden und durch die Fortschreibung und Neuaufstellung von Maßnahmen neue Entwicklungsschwerpunkte definieren und Handlungsfelder aufzeigen. In den kommenden Jahren wird das ISEK regelmäßig evaluiert und mittels Monitoring die Umsetzung überwacht.

Lfd Nr.	Titel der Maßnahme
M 01	Gestaltungsfibel
M 02	Fassadenprogramm
M 03	Sanierungsträger
M 04	Städtebauliche Beratung
M 05	Broschüre Sanierung Wohnen
M 06	Sanierungsmaßnahmen privat
M 07	Infoveranstaltung zeitgemäßes Wohnen
M 08	Dachsanierung Kirchplatz 1
M 09	Ausbau Leonhard-Gollwitzer-Straße
M 10	Umbau Marktplatz
M 11	Möblierung öffentlicher Raum + Plakat Litfasssäule
M 12	Gehweg Frankenreuth
M 13	Ausbau Hagendorfer Straße (inkl. Beleuchtung)
M 14	Erwerb Abriss Brauhausgasse
M 15	Neuorganisation Florianbrunnen
M 16	Abriss Neugestaltung Bauhof
M 17	Neugestaltung Bahnhofplatz und -str.
M 18	Gestaltung Umriss Autobahnkirche
M 19	Gehweg Kindergarten und Parken Schulstraße
M 20	Beleuchtung Frankenreith Str. bis Freizeitanlage
M 21	Beleuchtung Vohenstraußer Str. bis Kirzinger
M 22	Umfahrung Gewerbegebiet
M 23	Broschüre Wirtschaftsstandort
M 24	Raumprogramm Direktanbieter
M 25	Erwerb Gebäude Markthalle (Schlechtwetterangebot)
M 26	Einrichtung Markthalle (Schlechtwetterangebot)
M 27	Anbindung LwL-Netz
M 28	Infoveranstaltung IT-Standort

Legende Strategien

Wohnraumsanierung
Aufwertung öffentlicher Raum
Stärkung Wirtschaft, Einzelhandel + Gewerbe
Stärkung Freizeit + Tourismus
Revitalisierung von Brachflächen
Stärkung Kultur
Energetik
Sonstiges

Lfd Nr.	Titel der Maßnahme
M 29	Erlebnis Wanderwege
M 30	Aufwertung Radwege
M 31	Freizeitkarte Wanderwege
M 32	Kindergerechter Klettersteig
M 33	Erweiterung Campingplatz
M 34	Aufwertung Freizeitanlage
M 35	Info-Point-Touch-Scree -Tourismus
M 36	Brachflächenmanagement
M 37	Umgestaltung Brachfläche ehem. Rathaus
M 38	Gestaltung Parkanlage Pfälzerhof
M 39	Gestaltung Brache Bahnhof
M 40	Umnutzung Bauhof Trath
M 41	Umnutzung Parkplatz Betz
M 42	Grenzanlage B14
M 43	Ausstellung Grenzdokumentation
M 44	Ausstellung Bergbau Hagendorf
M 45	Heimatismuseum
M 46	Energieberater Forum
M 47	Hackschnitzelheizung Schule
M 48	Biogasanlage Gewerbegebiet
M 49	Umbau Heizung Freizeitanlage
M 50	Heizungsleitung Schule FZA
M 51	Leitung Schule Biogasanlage
M 52	Umrüstung Straßenlampen auf LED
M 53	Photovoltaik
M 54	Windkraftanlage
M 55	ISEK
M 56	Städtebauliches Prozessmanagement
M 57	Schaufensterdekoration
M 58	Infoveranstaltung Handel
M 59	Bürgerinfo Stadtumbau
M 60	Stadtführungen

Abb. 26 Maßnahmenliste ISEK 2010
(eigene Darstellung auf Grundlage
WEBERWÜRSCHINGER Architekten GmbH)



7.3 Maßnahmenpakete und Umsetzungsstrategie

Um der Gemeinde eine Unterstützung bei der Umsetzungsstrategie an die Hand zu geben, wurden für die Schwerpunktbereiche Innen- vor Außenentwicklung und Klimaschutz mehrere Maßnahmenpakete gebildet. Diese werden hinsichtlich der damit verfolgten übergeordneten Ziele, der darin enthaltenen Einzelmaßnahmen, deren Abhängigkeiten und zeitlichen Zusammenhänge sowie den wesentlichen Entwicklungsmaßnahmen vertieft beschrieben.

Die allgemeinen Maßnahmenpakete bilden sich wie folgt:

- Maßnahmenpaket: Klimaschutz (K7-K9)
- Maßnahmenpaket: Innenentwicklung & Leerstandsbekämpfung (I6-I11, I18-I20, W2)
- Maßnahmenpaket: Unterstützung bei privater Gebäudesanierung (I14)

Des Weiteren werden die definierten Schlüsselmaßnahmen genauer betrachtet:

- Maßnahmenpaket Marktplatz (K8-K10, I1 / I 14, M6, T5)
- Maßnahme Neugestaltung Bahnhofplatz und -str. (I2)
- Maßnahme Barrierefreiheitskonzept (B1)

Maßnahmenpaket Klimaschutz

Das Maßnahmenpaket Klimaschutz bringt folgende Maßnahmen in Zusammenhang:

- K7** Bau- und Energieberatung
- K8** Entsiegelung von Flächen (Marktplatz), Schaffung von Grünflächen mit klimagerechter Bepflanzung
- K9** Grün-Blaue Infrastruktur bei Neuplanungen im öffentl. Raum berücksichtigen

die genannten Maßnahmen ergänzen sich und sollen zukünftig bei allen Vorhaben des Marktes Berücksichtigung finden.

Um einen Anreiz zu bieten, ermöglicht beispielsweise folgende Förderinitiative eine finanzielle Unterstützung bei der Umsetzung einzelner Maßnahmen: „Klima wandelt(t) Innenstadt“.

Diese Förderinitiative der Bayerischen Städtebauförderung ist ein Programm, das Kommunen dabei unterstützt, ihre Innenstädte an die Herausforderungen des Klimawandels anzupassen und zukunftsfähig zu gestalten. Ziel ist es, klimaresiliente, nachhaltige und lebenswerte Stadtstrukturen zu fördern. Die Initiative richtet sich insbesondere an Städte und Gemeinden, die durch städtebauliche Maßnahmen den Auswirkungen des Klimawandels begegnen wollen.

Dabei werden vor allem folgende innovative und ganzheitliche Projekte und Maßnahmen in einem Erneuerungsgebiet bezuschusst:

- Integrierte Konzepte und Planungen mit einem Schwerpunkt auf klimagerechte städtebauliche Entwicklung
- Sanierungsmanagement (z.B. Klimamanager)
- Blaue und grüne Infrastrukturen
- Technische Infrastruktur und Wassermanagement
- Mobilität (z.B. Neuverteilung von Verkehrsflächen)
- Gebäudesanierung/ Gebäudeumfeld (Schwerpunkt graue Energie und Betrachtung des ges. Lebenszyklus)
- Fördersatz von 80 Prozent der förderfähigen Kosten

Ein Klimaschutzmanager sowie ein Bau- und Energiemanagement übernehmen in einer Gemeinde zentrale Aufgaben, um den Klimaschutz, die Energieeffizienz und eine nachhaltige Entwicklung zu fördern.

Der Klimaschutzmanager entwickelt ein integriertes Klimaschutzkonzept, plant und setzt Maßnahmen zur CO₂-Reduktion und Energieeinsparung um. Zudem berät er Bürger, Unternehmen und die Verwaltung, sensibilisiert sie für Klimaschutzthemen und organisiert Informationskampagnen. Als zentraler Koordinator stimmt er sich mit verschiedenen Akteuren ab und knüpft Netzwerke zu regionalen, nationalen und internationalen Initiativen. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Akquise von Fördermitteln sowie der Überwachung ihrer Verwendung und dem regelmäßigen Berichtswesen.

Das Bau- und Energiemanagement hingegen fokussiert sich auf die energetische Optimierung kommunaler Liegenschaften, nachhaltige Bauprojekte und die Integration erneuerbarer Energien. Hierzu gehört die Analyse und Reduktion des Energieverbrauchs, die Planung energieeffizienter Neubauten und Sanierungen sowie die Umsetzung innovativer Projekte wie Photovoltaikanlagen oder Wärmenetze. Dabei wird



stets auf Wirtschaftlichkeit und Kostenkontrolle geachtet, um die finanziellen Mittel der Gemeinde effizient einzusetzen.

Die Vorteile dieser Maßnahmen sind vielfältig: die Gemeinde kann Energiekosten senken, Fördermittel für Klimaschutzprojekte nutzen und langfristig in nachhaltige Infrastruktur investieren. Zudem steigt die Lebensqualität durch eine grüne Ortsentwicklung und attraktive öffentliche Räume. Die Positionierung als nachhaltige Gemeinde stärkt das Image und sensibilisiert die Bevölkerung für ein umweltbewusstes Handeln.

Durch das Vorgehen der Gemeinde in der klimagerechten Gestaltung öffentlicher Räume wird ein Signal für den Wandel gesetzt, das auch private Eigentümer motiviert, aktiv zu werden. Indem die Gemeinde beispielsweise den Marktplatz umgestaltet, Grünflächen schafft, hitzeresistente Straßenzüge gestaltet oder innovative Mobilitätskonzepte einführt, steigert sie die Attraktivität des Ortes und schafft Anreize für private Investitionen. Eigentümer werden dazu ermutigt, ihre Gebäude energetisch zu sanieren, Leerstände zu beseitigen oder Brachen zu revitalisieren, da die Aufwertung des öffentlichen Raums den Gesamtwert und die Lebensqualität der Umgebung spürbar erhöht. So wirkt das Engagement der Gemeinde als Katalysator für die nachhaltige Entwicklung und Klimaanpassung von Waidhaus.

Maßnahmenpaket Innenentwicklung und Leerstands-bekämpfung

Darunter werden folgende Maßnahmen zusammengefasst:

- I6** Digitales Leerstandskataster
- I7** Fortschreibung des FNPs
- I8** B-Pläne überprüfen und ändern
(Höhenentwicklung, Baufenster)
- I9** Bebauung nach § 34 fördern
(Förderprogramm Innen statt Außen)
- I10** Revolvierender Innenentwicklungsfond
- I11** Leerstandmanagement
Leerstandsbörse
- I18** Städtebauliche Beratung

I19 Kommunales Förderprogramm

I20 Sanierungs- und Umsetzungsbegleitung

W2 Geschäftsflächenprogramm

Ablauf Maßnahmenpaket Innen- vor Außenentwicklung

Zur Stärkung der Innenentwicklung ist ein aufeinander abgestimmtes Paket an Maßnahmen umzusetzen. Dabei bildet der Einsatz eines Digitalen Flächen- und Leerstandskatasters in Verbindung mit einer öffentlichen Leerstandsbörse die Grundlage. Darüber hinaus sind die Eigentümer zwecks einer Reaktivierung und Revitalisierung proaktiv anzusprechen.

Daraufhin folgt das Ableiten der künftigen Bedarfe und die Fortschreibung des Flächennutzungsplans auf Basis eines Innenentwicklungskonzeptes. Als Ergebnis ist ggf. die Anpassung von Bebauungsplänen zur Nachverdichtung notwendig. Damit kann das Ziel einer vorrangigen Innenentwicklung aktiv gesteuert werden.

Hierbei sind baurechtliche und immissionstechnische Regelungen, Erfüllung der Stellplatzanforderungen für Neubebauung zu beachten und mögliche Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter (Mensch & Natur) zu berücksichtigen.

Die künftigen Entwicklungen, Umnutzungen und Nachverdichtungen sind auch im Sinne ihre Verträglichkeit mit der Umgebung und dem Ortsbild zu prüfen. Damit kann das Ziel einer vorrangigen Innenentwicklung aktiv gesteuert werden.

Zusammenfassend besteht das Maßnahmenpaket zur Innenentwicklung aus folgenden Bausteinen:

- Erstellung eines digitalen Leerstandskatasters (ergänzt um eine Leerstandsbörse),
- Ableiten der künftigen Bedarfe,
- Beschluss eines Innenentwicklungskonzeptes,
- Fortschreibung des FNP's,
- Überarbeitung der bestehenden Bebauungspläne zwecks Nachverdichtung

Die Bausteine dieses Maßnahmenpakets sind Grundlage für die Teilnahme an der Förderinitiative „Innen statt Außen“.



Abb. 27 Beispiel für Leerstandskataster
standortportal.bayern Bayerischer
Industrie- und Handelskammertag
e. V. (BIHK e. V.)

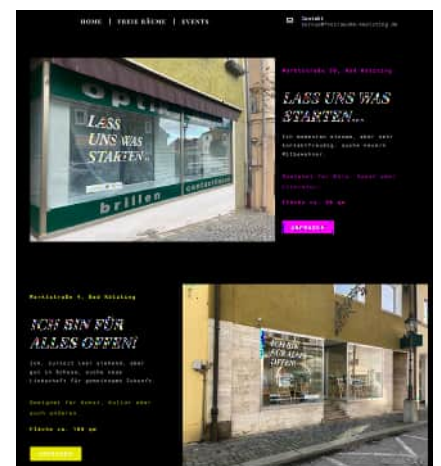


Abb. 28 Leerstandsbörse
freiraume-koetzing.de



Weitere Voraussetzung ist das Vorliegen eines gemeindlichen Selbstbindungsbeschlusses zur vorrangigen Innenentwicklung. Mit der Förderinitiative wird ein Förderbonus von 20% auf den Regelfördersatz der Städtebauförderung von 60% gewährt.

Selbstbindungsbeschluss

Für die Gewährung der Fördermittel nach der Förderinitiative „Innen statt Außen“ ist ein Selbstbindungsbeschluss von der Marktgemeinde zu fassen. Dabei wird geregelt, dass der Markt Waidhaus beschließt Flächen zu sparen und der Innenentwicklung den Vorrang gibt. Dies ist verbunden mit der Bereitschaft eine vorrangig auf die Innenentwicklung ausgerichtete Entwicklungskonzeption umzusetzen. Es sollen grundsätzlich Innenbereichsflächen vor Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden. Die Entwicklungsstrategie umfasst im Wesentlichen folgende Inhalte:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung:
Vorrangige Nutzung von Leerständen, Konversions- und Brachflächen gegenüber der Neuerschließung von Außenbereichsflächen. Außenflächen werden nur genutzt, wenn keine Innenflächen verfügbar sind.
- Leerstandskataster und Flächenmanagement:
Fortschreibung des digitalen Leerstandskatasters und des Flächennutzungsplans zur Identifikation von Wohn- und Gewerbeflächen. Vorrang für die Arrondierung bestehender Siedlungsstrukturen.
- Innenentwicklungsfonds:
Erwerb von Leerständen im Sanierungsgebiet durch einen Fonds, Sanierung und Weiterverkauf mit Nutzungskonzept.
- Förderung privater Sanierungen:
Weiterentwicklung des kommunalen Förderprogramms zur Sanierung privater Gebäude und Einführung eines Geschäftsflächenprogramms zur Modernisierung leerstehender Gewerbeobjekte. Unterstützung durch Kombi-Förderungen und steuerliche Anreize.
- Bedarfsgerechte Flächenermittlung:
Wohnbauflächen sollen dem realen Bedarf angepasst und auf bereits ausgewiesenes Bauland konzentriert werden. Neue Ausweisungen nur in unumgänglichem Umfang.
- Überarbeitung der Bauleitplanung:
Überprüfung bestehender Bauleitpläne im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Nicht realisierbare Bauflächen sollen gestrichen werden.

- **Gewerbe- und Einzelhandelsentwicklung:**
Entwicklung von Gewerbe innerhalb bestehender Pläne. Zum Schutz der Innenstadtfunktion wird empfohlen, im Rahmen der Bauleitplanung folgende Grundsätze zu Einzelhandelsbetrieben umzusetzen: Verkaufsflächen bis 400 m² sind vorrangig im Ortskern unterzubringen. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Ortskern“ sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig, wenn diese auf mehr als 10 % der Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente anbieten. Ausgenommen werden sollen Handwerks- und Gewerbebetriebe mit Verkaufsstätten für den Verkauf an Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt. Ausnahmen können außerdem zugelassen werden, wenn Gewerbebetriebe in geringem Umfang Produkte in Ergänzung zu Ihrem Kerngeschäft anbieten (z. B. Autopflegeprodukte in einem Kfz-Betrieb).
- **Aktive Eigentümeransprache:**
Die Gemeinde fördert gezielt die Revitalisierung von innerörtlichen Flächen durch direkte Eigentümeransprache, Vermittlung und ggf. Ankauf von Baulücken zur Weitergabe an Interessenten.

Insgesamt verfolgt die Strategie eine nachhaltige, flächensparende und ortsbildverträgliche Entwicklung.

Geschäftsflächenprogramm

Das Maßnahmenpaket zur Reduzierung des Leerstands kann durch ein Geschäftsflächenprogramm (Maßnahme W2) ergänzt werden. Um Gewerbeleerständen entgegenzuwirken, wird empfohlen, ein kommunales Geschäftsflächenprogramm aufzulegen. Damit können Hemmnisse bei Investitionen in Geschäftsflächen reduziert werden.

Das kommunale Geschäftsflächenprogramm dient der vereinfachten Förderung kleinerer privater Baumaßnahmen, um bauliche Missstände und Mängel bei Verkaufsflächen, Geschäftsräumen und sonstigen Ladenlokalen in Erneuerungsgebieten zu beseitigen. Fördergegenstand können Modernisierungsmaßnahmen an Fassade, Schaufenstern und Eingang und Anpassungsmaßnahmen im Innern bei baulichen Missständen sein.

Grundlage des Geschäftsflächenprogramms bildet im Allgemeinen eine Förderrichtlinie, die durch den Stadt- oder Gemeinderat zu beschließen ist. Darin sind insbesondere der Geltungsbereich, der Kreis möglicher Förderempfänger, das Förderverfahren sowie Zweck, Gegenstand und Umfang der Förderung zu regeln. Als Gebietskulisse und somit auch Geltungsbereich sollte das bestehende Sanierungsgebiet festgelegt werden. Die Marktgemeinde



entscheidet auf Basis eines zuvor festgelegten Jahresbudget, das von der Regierung der Oberpfalz zu genehmigen ist, selbst über den Einsatz der Mittel und weist die zweckgemäße Verwendung zu. Empfohlen wird das Hinzuziehen eines Städtebaulichen Beraters, wie dies auch im bereits aufgelegten Fassadenprogramm der Fall ist. Im Zusammenwirken des Fassadenprogramms und des Geschäftsflächenprogramms entsteht ein starkes Instrument zur Förderung der Innenentwicklung unter Berücksichtigung der Bewahrung der baulichen Identität.

Maßnahmenpaket Unterstützung bei privater Gebäudesanierung

Für größere Maßnahmen, bei denen private Bauherrschaften auch Fördermittel aus anderen Programmen (Denkmalförderung, KfW-Förderung, Wohnraumförderung etc.) erhalten können, scheiden die pauschalen Zuschüsse des Kommunalen Förderprogramms aus. In diesem Fall kann das Vorhaben mit einer maßgeschneiderten Kombiförderung unterstützt werden. Dafür ist ein individueller Förderhöchstbetrag zu vereinbaren und eine Förderung als Einzelmaßnahme bei der Regierung zu beantragen. Für die Maßnahme ist zudem eine Sanierungsvereinbarung mit der privaten Bauherrnschaft zu schließen. Diese Möglichkeit besteht grundsätzlich für alle Anwesen Sanierungsgebiet. Im Rahmen des ISEK werden keine Vorhaben einzeln hervorgehoben, vielmehr kann so situationsbedingt die Sanierung von Gebäuden für aktuelle Bedarfe gefördert werden.

Bei unklarem Investitionsaufwand kann über die Gemeinde auch eine Machbarkeitsstudie zur Sanierung oder Nachnutzung beauftragt werden. Dafür können Zuschüsse der Städtebauförderung in Anspruch genommen werden. Häufig hilft eine solche Studie, Investitionsrisiken besser beurteilen zu können und Eigner zur Sanierung zu ermutigen.

Die Gemeinde hat außerdem die Möglichkeit durch einen Zwischenerwerb des Gebäudes, mit Zuschüssen aus der Städtebauförderung, die baulichen Investitionshemmnisse wie Fundamentunterfangungen, Trockenlegung, Fassadensicherung etc. zu beseitigen, um anschließend neue Eigentümer für das Objekt zu finden. Durch eine Weiterveräußerung kann die weitere Sanierung durch Private erfolgen und bildet kein unüberschaubares Risiko mehr.

Die erzielten Erlöse werden mit den Aufwendungen für den Erwerb und die Beseitigung der Investitionshemmnisse verrechnet.

Für die Sanierung von Mehrfamilienhäusern können zudem Mittel aus Einkommensorientierten Förderung (EOF) in Anspruch genommen werden. Gefördert wird z.B. die Erweiterung von



bestehenden Mietwohngebäuden mit Modernisierung der bestehenden Wohnungen, insbesondere mit deren nachhaltigen energetischer Verbesserung (Effizienzhausstandard nach BEG). Die Wohnungen dürfen nur an Haushalte (Mieter) vermietet werden, deren Einkommen die in Art. 11 BayWoFG bestimmten Einkommensgrenzen nicht übersteigt.

Weiterhin bleibt die steuerlicher Abschreibung nach § 7h EstG für die im Sanierungsgebiet liegenden Anwesen ein wichtige Unterstützung privater Bauherrenschaften bei der Sanierung des Gebäudebestands.

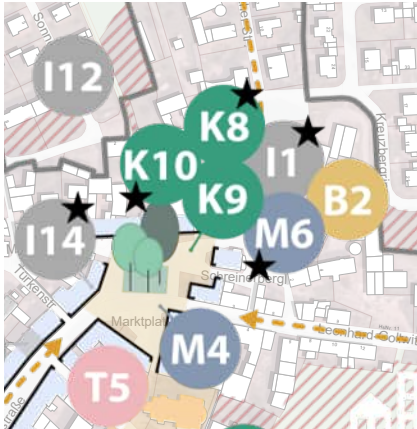


Abb. 29 Ausschnitt Maßnahmen Plan
(Eigene Darstellung)

Maßnahmenpaket Marktplatz

Der Marktplatz in Waidhaus stellt einen zentralen Ort mit hohem Aufwertungspotenzial dar. Dies verdeutlicht die Vielzahl an Handlungsfeld übergreifenden Maßnahmen, die sich konkret auf und um den Marktplatz herum beziehen.

Folgende Maßnahmen tragen zu einer Aufwertung des Ortes bei:

- K8** Entsiegelung von Flächen (Marktplatz), Schaffung von Grünflächen mit klimagerechter Bepflanzung
- K9** Grün-Blau Infrastruktur bei Neuplanungen im öffentl. Raum berücksichtigen
- K10** Trinkwasserbrunnen im Marktplatz integrieren
- I1** Umbau und Neugestaltung des Marktplatzes
- I14** Umnutzung der Gebäude am Marktplatz
- M6** | **B2** Einbindung einer Bushaltestelle am Marktplatz
Errichten einer barrierefreien Bushaltestelle am Marktplatz
- M4** Schaffung niedrigschwelliger Querungsmöglichkeiten der St2154 im Ortskern
- T5** historische Geschichte von Waidhaus durch Infotafeln im Ortskern darstellen

Die einzelnen Maßnahmen ergeben vor allem im Zusammenspiel miteinander ein positives Gesamtbild. Im Folgenden werden einzelne Umsetzungsideen und Rahmenbedingungen für die Gesamtmaßnahme „Marktplatz“ erläutert.

Der heutige Marktplatz präsentiert sich hauptsächlich als stark versiegelte Verkehrsfläche. Die Hauptstraße verläuft durch den Bereich und „teilt“ den Marktplatz in einen nördlichen und einen südlichen Teil. Der nördliche Bereich wird vom Kriegerdenkmal geprägt, das in eine erhöhte Grünfläche mit altem Baumbestand eingebettet ist. Dahinter spannt sich ein großer asphaltierter Raum auf, der im alltäglichen Gebrauch als Parkplatz genutzt wird. Die Erdgeschosszonen der umliegenden Gebäude sind bislang untergenutzt.

Der südliche Bereich wurde bereits mit Pflastersteinen versehen, wodurch eine Verbindung zum Süden, insbesondere zur Kirche und dem Rathaus, geschaffen wird. Diese Fläche wird sowohl als Parkplatz als auch für den Maibaum-Standort genutzt.



Abb. 30 Marktplatz Bestand
(Bayernatlas 2024)

Ein neues Entwurfskonzept muss die Aufenthaltsqualität und die starke Versiegelung des Marktplatzes verbessern. Überdimensionierte Straßenquerschnitte können verkleinert werden. Die dabei gewonnene Fläche kann als Grünraum zur Entsiegelung beitragen. Ein großer zusammenhängender und nutzbarer Freiraum unter den bestehenden schützenswerten Großbäumen bietet einen geeigneten Treffpunkt im Grünen und bildet ein harmonisches Pendant zum gepflasterten Marktplatz im Süden. Durch ein durchlässigeres Konzept wird die isolierte Grünfläche aufgebrochen und von allen Seiten zugänglich gemacht. Das Kriegerdenkmal kann an seinem bisherigen Standort bestehen bleiben. Die umliegenden Flächen werden so gestaltet, dass sie zum Aufenthalt im Ortskern einladen. Wasser spielt eine wesentliche Rolle bei der Neugestaltung der Fläche: Zum einen müssen mehr versickerungsfähige Flächen geschaffen werden, zum anderen ist es wichtig, Orte zum Sammeln und Verdunsten einzuplanen, um einen angenehmen Kühleffekt im Ortskern zu erreichen. Ein Trinkbrunnen könnte als zusätzliches Element einen Mehrwert auf der Fläche bieten und zur Aufenthaltsqualität beitragen.

Die umliegenden Erdgeschosszonen sind ein entscheidender Faktor für die Belebung des Platzes. Ein gutes Beispiel hierfür ist das Vorhaben am Bienenweg 2. Die Entwicklung des Gebäudes mit Gemeinschaftsräumen und dienenden Räumen für Feste und Veranstaltungen – sowohl auf der davorliegenden Platzfläche als auch im rückwärtigen Garten – ermöglicht eine einfachere Organisation und vielfältigere Veranstaltungsformate. Bei einer neuen Freiflächengestaltung muss dieses Gebäude in das Gesamtkonzept integriert werden.

Die Infrastruktur des Marktplatzes muss den Bedarfen und Ansprüchen an den Ort gerecht werden. Neben Stadtmobiliar wie Bänken und Mülleimern sind auch Ladestationen für E-Bikes und E-Autos sowie eine verbesserte Beleuchtung zur Erhöhung der Sicherheit und Nutzerfreundlichkeit zu berücksichtigen. Eine neue Bushaltestelle würde die Erreichbarkeit erleichtern. Stellplätze für PKW werden weiterhin im Ortskern angeboten, müssen jedoch für temporäre Nutzungen und Feierlichkeiten geräumt werden. Fahrradstellplätze sind ebenfalls einzuplanen.

Um die Historie und Ortsgeschichte von Waidhaus auf dem Marktplatz erlebbar zu machen, können Informationstafeln das Angebot auf dem Platz ergänzen und die Identifikation mit dem Ort stärken. Da die Hauptstraße und der Marktplatz dem Ensembleschutz unterliegen und auch das Kriegerdenkmal denkmalgeschützt ist, sind alle Planungsansätze mit den Themen des Denkmalschutzes abzustimmen und im gemeinsamen Dialog mit den zuständigen Stellen zu entwickeln.

Die folgende Zeichnung fasst die einzelnen Bestandteile zusammen und zeigt Elemente einer möglichen Umsetzungsvariante.

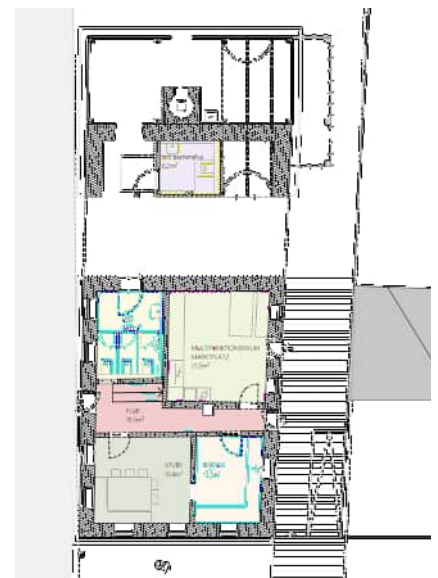


Abb. 31 Konzept Gebäude Bienenweg 2
(Architekturbüro Schönberger 2022)



Abb. 32 Gestaltungsideen Marktplatz
(Eigene Darstellung)



Um den Planungszielen und den komplexen Anforderungen an den Raum gerecht zu werden und diese anschließend qualitativ hochwertig umzusetzen, empfiehlt sich die Durchführung eines Verhandlungsverfahrens mit Lösungsvorschlag, das im Vorfeld mit der Regierung abzustimmen ist. Der Vorteil eines solchen Verfahrens liegt darin, dass die Gemeinde im Dialog mit einer begrenzten Anzahl von Büros gemeinsam Ideen entwickeln und diese konkretisieren kann. Somit kann die beste Lösung für den Marktplatz gefunden werden.

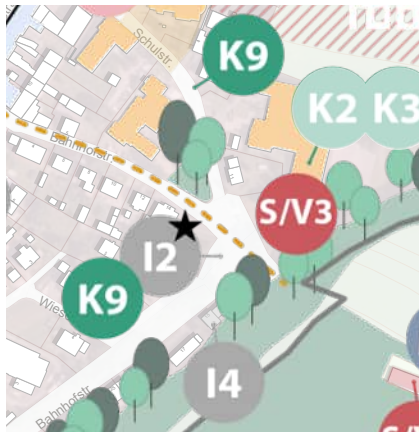


Abb. 33 Ausschnitt Maßnahmen Plan
(Eigene Darstellung)

Maßnahme Neugestaltung Bahnhofplatz und -str.

12

Das Umfeld des ehemaligen Bahnhofs präsentiert sich heute als wenig einladende, stark versiegelte Fläche. Durch die bestehende Bushaltestelle wird ein erheblicher Teil der Fläche für die Verkehrsabwicklung der Busse beansprucht.

Im Rahmen der geplanten Umgestaltung des Marktplatzes ist vorgesehen, die Bushaltestelle langfristig an den neuen Standort zu verlegen. Diese Verlagerung schafft die Möglichkeit, den Bahnhofplatz neu zu denken, eine Entsiegelung der Fläche vorzunehmen und den Raum so zu gestalten, dass er sowohl funktional als auch optisch ansprechend wird.

Es ergeben sich Synergien mit folgenden Maßnahmen:

- K9** Grün-Blaue Infrastruktur bei Neuplanungen im öffentl. Raum berücksichtigen
- S/V3** Pumptrack und weitere Aktivitätspfade erschließen
- I4** Gestaltung Brache Bahnhof

Im Folgenden werden erste Ideen und Konzepte skizziert, die auf die Bedürfnisse und Wünsche der Gemeinde eingehen und als Grundlage für die weitere Planung dienen sollen.

Die Transformation der Fläche profitiert durch eine großräumige Entsiegelung und einer Verschmälerung des Straßenraums.

Das Grünband entlang der Bahnhofstraße wird verlängert, wodurch eine grüne Achse entsteht, die den Verkehrsraum für Fußgänger und Radfahrer aufwertet. Im Bereich dieses Grünbandes findet der Info-Wagon einen neuen, zentralen Standort, der als Anlaufstelle für Information und Orientierung dient. Das Grünband wird durch einen schattigen Rastplatz am Bockl-Radweg ergänzt, der mit Sitzgelegenheiten und Fahrradständern ausgestattet wird. Dieser bietet den Radfahrern und Passanten einen angenehmen Aufenthalt und fördert die Nutzung des Radwegs.

Durch die Umorganisation des Areals wird außerdem eine versickerungsfähige Fläche für Stellplätze bereitgestellt, wodurch die Versiegelung in diesem Bereich reduziert und die Regenwasserbewirtschaftung verbessert wird. Diese Stellplätze (insbes. weitere Kurzzeitparker für Schule und Kindergarten) fügen sich harmonisch in das Gesamtbild der Fläche ein und tragen zur praktischen Nutzung bei, ohne den Freiraum zu stark zu beanspruchen.



Abb. 34 Bahnhofplatz Bestand
(Bayernatlas 2024)

Die freie Wiese vor der Schule bietet Platz zur Installation eines Pumptracks, der vor allem junge Nutzer anspricht und den Freiraum für sportliche Aktivitäten öffnet.

Die Brache hinter dem Bahnhof, soll zukünftig als ortskernnahe Freizeit und Erholungsfläche mit Spiel und Sportangebot gestaltet werden.



Abb. 35 Gestaltungsideen Bahnhofplatz
(Eigene Darstellung)



Maßnahme Barrierefreiheitskonzept

Durch die im Voraus erfolgte Analyse und Beteiligung während des ISEK-Prozesses konnte in Waidhaus ein Verbesserungspotenzial hinsichtlich der Barrierefreiheit festgestellt werden (siehe z.B. Kap. 1.3, Kap. 3.6, Kap. 4).

Die Auseinandersetzung mit dem Thema hat bei der Straßensanierung der Leonhard-Gollwitzer-Straße und der Hauptstraße bereits in Teilen stattgefunden. Verbesserungsbedarfe sind vor allem im Bereich von Einfahrten/ Zugängen zu Gebäuden, dem unruhigen Verlegemuster und der Bushaltestellen festzustellen. Auch die fehlenden Querungsmöglichkeiten der Hauptstraße stellen eine Barriere im öffentlichen Raum dar.

Ein Barrierefreiheitskonzept kann helfen die genauen Schwachstellen aufzudecken und durch gezielte Maßnahmen passende Lösungsvorschläge auszuarbeiten.

Es geht es darum, Waidhaus zu einem Ort für Alle zu gestalten und jeden Menschen am Gesellschaftlichen Leben teilhaben zu lassen. Neben Menschen mit Beeinträchtigungen kann jeder vorübergehend durch physische Barrieren „gehindert“ werden. Das gilt zum Beispiel für Personen mit Kinderwagen, Besucher mit Gepäckstücken, Ortsfremde, Fahrradfahrer oder auch Kinder.

Bei der Ausarbeitung eines Konzepts würde neben der großräumigen Betrachtung des Gesamtorts auch ein engerer Betrachtungsraum festgelegt werden. Hier empfiehlt es sich, den bestehenden Umgriff des Sanierungsgebiets der Marktgemeinde als Grundlage heranzuziehen.

Eine großräumige Sichtweise erlaubt die Einordnung von Strukturbereichen, wichtigen Infrastrukturen und Anziehungspunkten. Verbindende Wegestrukturen und Straßenräume können priorisiert werden, um gezielt Handlungsräume aufzeigen zu können. Ein resultierendes Zielkonzept beschreibt allgemeine Grundsätze und formuliert Schwerpunkte. Es führt hin zu einer Fußgängerleitplanung und Gestaltungsempfehlung für den gesamten Ort.

Der engere Untersuchungsraum steht im besonderen Fokus, da sich hier die meisten Anlaufpunkte im Ort befinden. Hierfür wird eine ausführliche Mängel- und Bestandsuntersuchung empfohlen. Die gewonnenen Erkenntnisse können durch Bilder, Texte und Plangrafiken festgehalten werden. Ein Maßnahmenplan zeigt die nötigen Schritte, um Defizite und Risiken zu beseitigen.

Folgende Beispiele zeigen den Handlungsbedarf im Ort.

*Unterbrechung Barrierefreiheit durch Treppe**Unterbrechung Barrierefreiheit durch Zufahrten**Einbauten erschweren das Passieren**Unterbrechung Barrierefreiheit durch Kreuzungen**Blumentrog versperrt ungehindertes Passieren**Querungsstelle mit Lichtsignalanlage*

Um genau diese Orte gesammelt und in ihrer Gesamtheit darzustellen und zukünftige Barrieren in Neuplanungen zu verhindern, sind gestalterische Leitlinien und Maßnahmen erforderlich, die bestehende Defizite und Strukturen aufbrechen und verbessern.

Neben den Handlungsempfehlungen ist es sinnvoll, auch Hinweise zu Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten zu geben, damit das Barrierefreiheitskonzept dem Markt als umfassende Umsetzungsstrategie langfristig weiterhelfen kann.

Eine barrierefreie Gestaltung steigert nicht nur die Lebensqualität der Bewohner, sondern erhöht auch die Attraktivität des Ortes für Besucher und Touristen.



8 Ausblick & Monitoring

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) verfolgt das Ziel, die Marktgemeinde in ihrer Gesamtheit zu entwickeln. Dies umfasst die Verbesserung der Lebensqualität, die Stärkung der Infrastruktur, die Förderung der Wirtschaft sowie die Berücksichtigung von Umwelt- und Klimafragen. In diesem Konzept sind insgesamt 59 Maßnahmen definiert, die in unterschiedlichen Prioritäten und Umsetzungszeiträumen kategorisiert wurden. Darin sind 5 Schlüsselprojekte enthalten, die als Initialprojekte fungieren und den Auftakt für die weiteren Maßnahmen bilden.

Die Umsetzung des ISEK erfolgt in mehreren Phasen, beginnend mit den Schlüsselprojekten. Der Erfolg hängt von der effektiven Zusammenarbeit der beteiligten Akteure wie der Stadtverwaltung, den Bürgern, Unternehmen und externen Partnern ab. Dabei sind die folgenden Schritte vorgesehen:

- Phase 1 (2025/2026): Umsetzung der hochpriorisierten Maßnahmen und Schlüsselprojekte, z. B. Überprüfung der Bebauungspläne (I8)
- Phase 2 (2027-2030): Durchführung der mittelfristigen Projekte und Umsetzung weiterer Maßnahmen wie der Ausbau der E-Ladeinfrastruktur (M1)
- Phase 3 (2031 und später): Langfristige Projekte wie die Umnutzung von Gebäuden am Marktplatz (I14)

Aufgrund der langfristigen Ausrichtung ist es notwendig, die Fortschritte regelmäßig zu evaluieren, um sicherzustellen, dass das Konzept im Einklang mit den Zielen und unter den aktuellen Umständen umgesetzt wird. Eine frühzeitige Identifikation von Abweichungen ermöglicht es, schnell Anpassungen vorzunehmen und den Erfolg des ISEK zu gewährleisten.

Die Evaluation verfolgt das Ziel, die Wirksamkeit der umgesetzten Maßnahmen zu überprüfen und zu analysieren, ob die geplanten Ziele und Prioritäten des ISEK unter den gegebenen Umständen weiterhin relevant sind. Dabei wird insbesondere untersucht, inwiefern die eingeleiteten Maßnahmen und Projekte den gewünschten Effekt erzielen und welche Anpassungen erforderlich sind, um den Erfolg langfristig zu sichern.

Das Evaluationskonzept schlägt vor, zu Beginn der Phasen 2 und 3 eine umfassende Evaluierung durchzuführen, um den Stand der Umsetzung zu überprüfen und zu entscheiden, ob Anpassungen erforderlich sind. Der Evaluierungsprozess wird auf Grundlage der folgenden Fragestellungen durchgeführt:

- Welche Maßnahmen wurden bereits umgesetzt oder sind gerade in der Umsetzung?
Ermittlung des aktuellen Status der Maßnahmen und Identifikation von bereits erreichten Zielen.
- Welche Maßnahmen wurden nicht zeitgerecht oder in der geplanten Form umgesetzt?
Analyse von Verzögerungen oder Abweichungen und deren Auswirkungen auf die Gesamtplanung.
- Welche Ursachen oder veränderten Umstände führen zu möglichen Diskrepanzen?
Untersuchung interner und externer Faktoren (z. B. Ressourcen, politische Entscheidungen, wirtschaftliche Veränderungen) und deren Einfluss auf die Umsetzung.
- Sind weitere Abweichungen zu erwarten, und wenn ja, in welchem Umfang?
Prognose der weiteren Entwicklung der Maßnahmen-durchführung und Identifikation möglicher Risikofaktoren.
- Haben sich relevante neue Themen oder Herausforderungen ergeben, die bislang nicht im ISEK berücksichtigt waren?
Identifikation neuer Handlungsfelder, aktueller Entwicklungen, gesellschaftlicher Bedürfnisse oder klimatischer sowie technischer Gegebenheiten, die das ursprüngliche Konzept beeinflussen könnten.
- Welche Anpassungsmaßnahmen sind erforderlich hinsichtlich der Ziele, Maßnahmen und Prioritäten?
Formulierung konkreter Handlungsempfehlungen und Anpassungen in Bezug auf Ziele, Maßnahmen und Prioritäten des ISEK, basierend auf den bisherigen Ergebnissen.

Zu Beginn der Evaluation wird eine Checkliste entwickelt, die die oben genannten Fragen abbildet und die Verantwortlichen dazu anregt, konkrete Daten und Informationen zu sammeln. Diese Checkliste wird als Grundlage für die Analyse durch das ISEK-Team der Verwaltung dienen.

Ergänzend zu den Fragestellungen im Monitoring können spezifische Indikatoren herangezogen werden, um den Umsetzungsstand des ISEKs messbar zu machen. Dazu zählen unter anderem die Anzahl der umgesetzten Maßnahmen, die Zahl sanierter Gebäude, die Reduzierung von Leerständen sowie das insgesamt ausgelöste Investitionsvolumen. Diese Indikatoren ermöglichen



eine objektive Einschätzung des Fortschritts und unterstützen die kontinuierliche Evaluation der Zielerreichung.

Es wird vorgeschlagen im Rahmen eines Evaluationstreffens, an dem Vertreter aus der Politik, der Verwaltung und relevanten Stakeholdern teilnehmen, die Ergebnisse der internen Analyse zu präsentieren und zu diskutieren, um gemeinsam Strategien zur weiteren Umsetzung zu entwickeln.

Basierend auf den Diskussionen werden konkrete Anpassungsmaßnahmen formuliert. Diese können z.B. beinhalten:

- Zielanpassungen: Überarbeitung von Zielen, die nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten entsprechen.
- Maßnahmenanpassungen: Modifikation von bereits begonnenen oder geplanten Maßnahmen, die aufgrund neuer Erkenntnisse oder veränderter Bedingungen angepasst werden müssen.
- Priorisierungen: Umverteilung von Ressourcen oder Änderung der Prioritäten, um dringendere Themen oder neue Herausforderungen zu adressieren.

Der vorhandene Gestaltleitfaden bietet zusätzliche Vorteile für die erfolgreiche Umsetzung des ISEK. Durch die klare und verbindliche Festlegung von Gestaltungskriterien wird die Identität der Marktgemeinde gestärkt und eine nachhaltige, attraktive Stadtentwicklung gefördert. Der Gestaltleitfaden sorgt für ein einheitliches Erscheinungsbild und eine hohe Gestaltungsqualität öffentlicher und privater Räume. Zudem unterstützt er die Planung von Projekten durch praxisorientierte Vorgaben, die sowohl ästhetische als auch funktionale Aspekte berücksichtigen. Diese klare Orientierung hilft, die Ziele des ISEK effizient und kohärent umzusetzen und erleichtert die Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Akteuren. In Kombination mit der Evaluation stellt der Gestaltleitfaden sicher, dass auch im Laufe der Umsetzung die langfristige Zielverwirklichung gewährleistet ist.





Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Geografische Lage Markt Waidhaus (Eigene Darstellung)	22
Abb. 2	Markt Waidhaus - Lage im Raum (Eigene Darstellung)	23
Abb. 3	Erholungsangebote Waidhaus (ILEK 2021, S. 141).....	26
Abb. 4	Bildungsangebote Waidhaus (ILEK 2021, S. 66)	26
Abb. 5	Natur und Landschaft Waidhaus (ILEK 2021, S. 41)	26
Abb. 6	ILEK - Projektgewichtung durch die NATURPARKLAND-Bürgermeisterinnen und Bürgermeister (ILEK 2021, S. 111).....	27
Abb. 7	Bevölkerungsentwicklung und Prognose im Markt Waidhaus (Eigene Darstellung nach BLfS 2023d, S. 6 und BLfS 2023h)	28
Abb. 8	Bevölkerungspyramide Markt Waidhaus 2021 mit 2011 im Vergleich (Eigene Darstellung nach BLfS 2023d; S. 6)	29
Abb. 9	Nutzungen im Markt Waidhaus (Eigene Darstellung nach Bestandserhebung).....	32
Abb. 10	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmenden am Arbeitsort seit 2016 (Eigene Darstellung nach BLfS 2023d; S. 8)	34
Abb. 11	Markt Waidhaus - Innenbereichspotenziale, Bbauungspläne und Leerstandskataster (Eigene Darstellung nach Markt Waidhaus 2023)	39
Abb. 12	Energieversorgung im Markt Waidhaus 2021 (LFU 2023b).....	49
Abb. 13	Strommix Waidhaus Potenziale (LFU 2023)	50
Abb. 14	Wärmemix Waidhaus Potenziale (LFU 2023)	50
Abb. 15	Markt Waidhaus - Grünstrukturen und Freiräume (Eigene Darstellung nach LFU 2023a)	55
Abb. 16	Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (Kartendarstellung Umweltatlas LFU Bayern).....	57
Abb. 17	Änderung der Hitzetage für die Region um Waidhaus (Klimatool Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de)	59
Abb. 18	Markt Waidhaus - Umgriff Sanierungsgebiet „Ortsbereich Waidhaus“ (Anlage zur Sanierungssatzung vom 06.10.2010 - Markt Waidhaus)	69
Abb. 19	Städtebauliche Analyse der Nutzungsstrukturen und Ortsgestaltung innerhalb des Ortskerns (Eigene Darstellung)	71



Abb. 20	Stärken und Chancen (Eigene Darstellung)	77
Abb. 21	Schwächen und Risiken (Eigene Darstellung)	81
Abb. 22	Entwicklungsziele Markt Waidhaus	82
Abb. 23	Leitbild-Plan (Eigene Darstellung)	85
Abb. 24	Übersicht Handlungsfelder (Eigene Darstellung)	87
Abb. 25	Maßnahmen Plan (Eigene Darstellung)	116
Abb. 26	Maßnahmenliste ISEK 2010 (eigene Darstellung auf Grundlage WEBERWÜRSCHINGER Architekten GmbH)	119
Abb. 27	Beispiel für Leerstandskataster standortportal.bayern Bayerischer Industrie- und Handelskammertag e. V. (BIHK e. V.)	123
Abb. 28	Leerstandsbörse freiraeume-koetzting.de	123
Abb. 29	Ausschnitt Maßnahmen Plan (Eigene Darstellung)	128
Abb. 30	Marktplatz Bestand (Bayernatlas 2024)	128
Abb. 31	Konzept Gebäude Bienenweg 2 (Architekturbüro Schönberger 2022)	129
Abb. 32	Gestaltungsideen Marktplatz (Eigene Darstellung)	130
Abb. 33	Ausschnitt Maßnahmen Plan (Eigene Darstellung)	132
Abb. 34	Bahnhofsplatz Bestand (Bayernatlas 2024)	132
Abb. 35	Gestaltungsideen Bahnhofsplatz (Eigene Darstellung)	133



Bildnachweis

Foto auf Titelbild	1. Bürgermeister Markus Bauriedl
Foto auf S. 22 links erstes Bild von oben	Markt Waidhaus
Foto auf S. 22 links zweites Bild von oben	Markt Waidhaus
Foto auf S. 22 links drittes Bild von oben	Markt Waidhaus
Foto auf S. 34 Bild unten	Markt Waidhaus
Foto auf S. 43 Bild rechts	Vereinte Nationen 2023
Foto auf S. 61 rechts drittes Bild von oben	Turn- und Sportverein 1909 e.V. Waidhaus
Foto auf S. 62 links zweites Bild von oben	Markt Waidhaus
Foto auf S. 62 links drittes Bild von oben	Markt Waidhaus

Alle weiteren Fotos sind eigene Darstellungen und urheberrechtlich durch Dömges Architekten AG geschützt.





Quellenverzeichnis

- AA - Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2023): Pendleratlas (Datenstand Juni 2022). Online unter: <https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/Interaktive-Statistiken/Pendleratlas/Pendleratlas-Nav.html> (abgerufen am 31.10.2023).
- ALE - Amt für ländliche Entwicklung in Bayern. Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung (2021): LE.NA - Auswertung Markt Waidhaus (Befragung vom 01.05.21 - 31.05.21).
- Bayernatlas 2024 - © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics, (Gedruckt am 28.11.2024, <https://v.bayern.de/cHnZ8>)
- BLfS - Bayerisches Landesamt für Statistik (2023a): Statistik kommunal 2022. Bayern 09. Fürth.
- BLfS - Bayerisches Landesamt für Statistik (2023b): Statistik kommunal 2022. Regierungsbezirk Oberpfalz 09 3. Fürth.
- BLfS - Bayerisches Landesamt für Statistik (2023c): Statistik kommunal 2022. Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab 09 374. Fürth.
- BLfS - Bayerisches Landesamt für Statistik (2023d): Statistik kommunal 2022. Markt Waidhaus 09 374 164. Fürth.
- BLfS - Bayerisches Landesamt für Statistik (2023e): Statistik kommunal 2022. Stadt Pleystein 09 374 147. Fürth.
- BLfS - Bayerisches Landesamt für Statistik (2023f): Statistik kommunal 2022. Markt Eslarn 09 374 118. Fürth.
- BLfS - Bayerisches Landesamt für Statistik (2023g): Statistik kommunal 2022. Markt Moosbach 09 374 137. Fürth.
- BLfS - Bayerisches Landesamt für Statistik (2023h): Genesis-Online. Online unter: <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online?operation=previous&levelindex=0&step=0&titel=&levelid=1697722551798&acceptscookies=false> (abgerufen am 19.10.2023).
- BMUB - Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (2016): Klimaschutzplan 2050. Klimaschutzpolitische Grundsätze und Ziele der Bundesregierung. Erfurt.
- BVNG - Bundesvereinigung Nachhaltigkeit e.V. (2023): Ziel 13 — Handeln für den Klimaschutz. Online unter: https://nachhaltigkeit.bvng.org/die-globalen-ziele-fuer-nachhaltige-entwicklung-2/sdgoal-ziel-13-handeln-fuer-den-klimaschutz/?wp_statistics_opt_out=0 (abgerufen am 31.10.2023).
- Destatis - Statistisches Bundesamt (2023): Wohnungsbestand im Zeitvergleich. Online unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/liste-wohnungsbestand.html#115202> (abgerufen am 11.10.2023).
- difu - Deutsches Institut für Urbanistik (2020): Blau-grün-graue Infrastrukturen vernetzt planen und umsetzen. Ein Beitrag zur Klimaanpassung in Kommunen. Online unter: <https://repository.difu.de/handle/difu/281578> (abgerufen am 23.11.2023).
- Focus online (2023a): Grenzkontrollen zu Polen und Tschechien starten bereits Montagabend. Online unter: https://www.focus.de/politik/deutschland/bundesregierung-meldet-stationaere-grenzkontrollen-zu-polen-und-tschechien-an_id_225979547.html (abgerufen am 21.11.2023).
- Focus online (2023b): Scholz: Grenzkontrollen werden „für sehr lange Zeit“ bleiben. Online unter: https://www.focus.de/politik/deutschland/polen-tschechien-oesterreich-und-der-schweiz-scholz-grenzkontrollen-werden-fuer-sehr-lange-zeit-bleiben_id_246219634.html (abgerufen am 21.11.2023).
- ILEK - |u|m|s| STADTSTRATEGIEN; W. R Ö T H GmbH Landschaftsarchitekten | Stadtplaner; ARCHITEKTURBÜRO ROESCH (2021): ILEK Naturparkpland - Integriertes ländliches Entwicklungskonzept des Naturparklandes im Oberpfälzer Wald e. V., Eslarn/Leipzig.
- KSG - Bundesklimaschutzgesetz (2021).
- LFU - Bayerisches Landesamt für Umwelt (2023a): Daten aus FIS-Natur. Online unter : <https://www.lfu.bayern.de/index.htm> (abgerufen am 12.12.2023).
- LFU - Bayerisches Landesamt für Umwelt (2023b): Energie-Atlas Bayern. Online unter : <https://v.bayern.de/DHS8z> (abgerufen am 30.10.2023).
- Markt Waidhaus (2023): Leerstandskataster 2023, Waidhaus.



Pendleratlas - Fasterminds GmbH (2023): Pendleratlas. Pendlerströme und Statistiken für Deutschland. Der Pendleratlas Deutschland bündelt die amtlichen Pendlerstatistiken und Mobilitätsströme für jede Gemeinde in Deutschland einschließlich der Einpendler, Auspendler, Binnenpendler, dem Pendlersaldo und der Tagesbevölkerung. Online unter: <https://www.pendleratlas.de/bayern/landkreis-neustadt-an-der-waldnaab/waidhaus/> (abgerufen am 31.10.2023)

RPV Opf.-Nord - Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord (2022): Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6).

Umweltbundesamt (2021): Naturbasierte Lösungen für klimaresiliente europäische Städte. Online unter: <https://www.umweltbundesamt.de/naturbasierte-loesungen-fuer-klimaresiliente#?sprungmarke=Kombination%20von%20Konzepten%20ist%20wichtig> (abgerufen am 23.11.2023).

Umweltbundesamt (2023): Internationale Klimapolitik. Online unter: <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/internationale-klimapolitik#internationale-klimapolitik> (abgerufen am 19.10.2023).



MARKT WAIDHAUS

Schulstraße 4

92726 Waidhaus

www.waidhaus.de