

Projekt	Stadt Weiden – Bebauungsplan Nr. 61 26 182 Ä3 „Tachauer Straße, Nahversorgung“
Thema	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB – Abwägungsvorschläge Stand 01.09.2023

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben / E-Mail vom 02.08.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit der Bitte um Stellungnahme angeschrieben. Insgesamt sind 21 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte gemäß Bekanntmachung vom 02.08.2021 im Zeitraum vom 10.08.2021 bis einschließlich zum 09.09.2021. Während des Zeitraums gingen keine Stellungnahmen ein.

Nr.	Stellungnahme (Datum, Name und Inhalt)	Behandlung	Beschluss
1 (LW)	<p>09.08.2021 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Tirschenreuth - Weiden i.d.OPf. Beethovenstraße 9 92637 Weiden</p> <p>Bereich Landwirtschaft Inhalt:</p> <p>Sie führen eine Bauleitplanung in Ihrem Gemeindegebiet durch. Dazu nimmt das Amt f. Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten Weiden/OPf. wie folgt Stellung:</p> <p>Keine Äußerung.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist hierdurch nicht veranlasst.	Der Bebauungsplan, Stand 18.06.2021, bleibt unverändert.
(Forst)	<p>10.08.2021 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Tirschenreuth - Weiden i.d.OPf. Bereich Forsten Kemnather Str. 11 92690 Pressath</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist hierdurch nicht veranlasst.	Der Bebauungsplan, Stand 18.06.2021, bleibt unverändert.

	<p>Bereich Forsten Inhalt:</p> <p>Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes „Tachauer Straße, Nahversorgung“ sind forstfachliche Belange nicht betroffen. In den übersandten Unterlagen sind keine Ausgleichsmaßnahmen im Wald vorgesehen.</p>		
2	<p>10.09.2021 Amt für ländliche Entwicklung Oberpfalz Postfach 11 89 95643 Tirschenreuth</p> <p>Inhalt:</p> <p>Im betroffenen Bereich ist derzeit weder ein Verfahren der Ländlichen Entwicklung angeordnet noch ist in absehbarer Zeit die Durchführung eines solchen beabsichtigt. Von Seiten des Amtes für Ländliche Entwicklung Oberpfalz bestehen keine Bedenken und Einwendungen gegen die Planungen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist hierdurch nicht veranlasst.</p>	<p>Der Bebauungsplan, Stand 18.06.2021, bleibt unverändert.</p>
3	<p>03.09.2021 Autobahndirektion Nordbayern Dienststelle Bayreuth Wittelsbacherring 15 95444 Bayreuth</p> <p>Inhalt:</p> <p>Die oben genannte Ausweisung liegt bei Betr.-km 116,600 der Bundesautobahn A93 an der Fahrbahnseite Regensburg – Hof unmittelbar östlich des östlichen Anschlussstellenastes der AS Weiden West.</p>		<p>In den Bebauungsplan, Stand 18.06.2021, wird Folgendes eingearbeitet:</p>

	<p>Gegen die 3. Änderung des im Betreff genannten Bebauungsplanes nach Maßgabe der Planunterlagen vom 18.06.2021 besteht seitens der Autobahn GmbH grundsätzlich Einverständnis, wenn folgende Auflagen und Hinweise beachtet werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. <p>Die auf Seite 27 und 28 der Begründung aufgeführten Werbeanlagen unterliegen ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes und sind mit ausführlichen Unterlagen gesondert zu beantragen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Innerhalb der 40 m Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen keine Hochbauten errichtet oder Abgrabungen bzw. Aufschüttungen größeren Umfangs durchgeführt werden. <ol style="list-style-type: none"> 3. Die 100 m Baubeschränkungszone ist ebenfalls im Bebauungsplanentwurf einzutragen. 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und unter Maßgabe der folgenden Ausführungen entsprechend der einzelnen Punkte (teilweise) berücksichtigt:</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der Bebauungsplan wird um einen entsprechenden Hinweis zu § 33 StVO unter Nr. C 5.1 ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger zur Beachtung im Planvollzug weitergegeben.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der Bebauungsplan wird um einen Hinweis zum Verbot von Hochbauten und Aufschüttungen sowie Abgrabungen in der Bauverbotszone unter Nr. C 5.2 ergänzt.</p> <p>Soweit nach zwischenzeitlicher Auskunft des Fernstraßenbundesamts auch die Einfädelspur (stadtauswärts) zum Rechtsabbiegen in die Anschlussstelle Weiden-West in der Christian-Seltmann-Straße als Bundesfernstraße gewidmet ist, liegt das Bauvorhaben zwar teilweise in der sich hieraus ergebenden Anbauverbotszone. Mit Bescheid vom 11.07.2023 (Az. S1/03-05-02-03#00010#0170) hat das Fernstraßenbundesamt jedoch eine Ausnahme gemäß § 9 Abs. 8 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) erteilt, so dass eine teilweise Errichtung des Vorhabens in diesem Bereich möglich ist.</p> <p>Im Übrigen werden die Bauverbotszonen von Hochbauten freigehalten.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Im Bebauungsplan wird die 100 m Baubeschränkungszone als nachrichtliche Darstellung ergänzt (Hinweis unter Nr. C 1. und unter Nr. C 5.3).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Aufnahme eines Hinweises zu § 33 StVO - Aufnahme eines Hinweises zum Verbot von Hochbauten, Aufschüttungen sowie Abgrabungen in der Bauverbotszone - Aufnahme der Darstellung der Anbaubeschränkungszone - Aufnahme eines Hinweises zur Zustimmungspflicht für bauliche Anlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone - Aufnahme Hinweis, dass Beleuchtungsanlagen die Verkehrsteilnehmer auf der BAB 93 u. der St2666 nicht blenden dürfen - Aufnahme der Zulässigkeit von Einfriedungen im Bebauungsplan sowie einer Einzäunung zur BAB 93 und der St2666 im VEP
--	--	---	--

	<p>4. Stellplätze innerhalb der 40 m Bauverbotszone dürfen nicht überbaut oder überdacht werden. Dies gilt auch für Einkaufswagenboxen und sämtlicher Nebenanlagen. Stellplätze inklusive Zuwegung die innerhalb der 40 m Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG liegen, sind freiwillig und auf eigene Kosten unverzüglich zurückzubauen, sofern dies aus verkehrlichen Gründen von der Autobahn GmbH gefordert wird.</p> <p>5. Gemäß §9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Diese beiden Zonen gelten auch an den Anschlussstellenästen.</p> <p>6. Im Bebauungsplan ist in den textlichen Teil der Hinweis aufzunehmen, dass konkrete Bauvorhaben in den Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen einer Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt bedürfen. Bauvorhaben, die nicht den Vorgaben des Bebauungsplans entsprechen, bedürfen der Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.</p> <p>7. Beleuchtungsanlagen (z.B. Hofraumbeleuchtungen) sind so anzubringen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A93 sowie</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger zur Beachtung im Planvollzug weitergegeben. Von einer Aufnahme in die Hinweise wird abgesehen, da sich dies als Konsequenz der dargestellten Anbauverbotszone ohnehin ergibt. Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan liegen alle Nebenanlagen des Marktes außerhalb der Bauverbotszone. Dies gilt auch für Einkaufswagenboxen.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der Bebauungsplan wird um einen entsprechenden Hinweis unter Nr. C 5.3 ergänzt.</p> <p>Soweit der Markt teilweise in der Anbauverbotszone der Einfädelspur (stadtauswärts) entlang der Christian-Seltmann-Straße (Bundesfernstraße) liegt, hat das Fernstraßenbundesamt mit Bescheid vom 11.07.2023 (Az. S1/03-05-02-03#00010#0170) eine Ausnahme gemäß § 9 Abs. 8 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) erteilt, so dass eine teilweise Errichtung des Vorhabens in diesem Bereich möglich ist.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der Bebauungsplan wird um einen entsprechenden Hinweis hierzu unter Nr. C 5.4 ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der Bebauungsplan wird um einen entsprechenden Hinweis hierzu unter Nr. C 5.7 ergänzt.</p>	<p>- Aufnahme eines Hinweises, dass Oberflächenwasser nicht zur BAB 93 und zur St2666 hin abgeleitet werden dürfen.</p>
--	---	---	---

	<p>der Anschlussstelle Weiden West nicht geblendet werden.</p> <p>8. Soweit noch nicht geschehen sind die Grundstücke zur Autobahn hin ohne Tor- und Türöffnung einzuzäunen.</p> <p>9. Soweit Grenzsteine längs der Bundesautobahn A93 im Zuge der Bauarbeiten vorübergehend beseitigt werden, müssen diese auf Kosten des Bauwerbers unter Hinzuziehung des zuständigen Vermessungsamtes wieder gesetzt werden. Werden Grenzsteine in ihrer Lage gefährdet oder beschädigt, ist das zuständige Vermessungs- oder Katasteramt zu unterrichten. Der Pflichtige hat die zur Grenzerstellung erforderlichen Arbeiten nach Weisung der zuständigen Stelle ausführen zu lassen. Entsprechendes gilt für Messzeichen der Straßenbauverwaltung, zu unterrichten ist die Autobahnmeisterei Windischeschenbach (Telefon 09681 9202 0).</p> <p>10. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.</p> <p>11. Von den geplanten Maßnahmen dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn A 93 beeinträchtigen können.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Sie entspricht in inhaltlicher Hinsicht der Stellungnahme des Staatlichen Bauamts, das zur Christian-Seltmann-Str. hin ebenfalls eine Einzäunung wünscht. Im Bebauungsplan wird daher die Zulässigkeit einer entsprechenden Einfriedung ergänzt. Gleichzeitig wird im Vorhaben- und Erschließungsplan eine entsprechende Einfriedung nach Westen zur Autobahnananschlussstelle und nach Süden zur Christian-Seltmann-Str. aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird an den Vorhabenträger zur Beachtung im Planvollzug weitergegeben. Von einer Aufnahme in die Hinweise wird abgesehen, da es der Rechtslage entspricht, dass der Verursacher einer Beschädigung der Grenz- bzw. Grenzmarkierungseinrichtungen hierfür haftet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird an den Vorhabenträger zur Beachtung im Planvollzug weitergegeben.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Von der Planung ausgehende Emissionen, die den Verkehr beeinträchtigen könnten, ergeben sich nur unter dem Gesichtspunkt möglicher Lichtimmissionen der Beleuchtung, insb. der Werbeanlagen. Eine Beleuchtung des Werbepylons zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr ist nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan bereits ausgeschlossen. Ungeachtet dessen erfolgt die Genehmigung von Werbeanlagen nur mit Zustimmung der zuständigen Behörden, so</p>	
--	--	--	--

	<p>12. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht zur Autobahn hin abgeleitet werden.</p>	<p>dass eine Sicherstellung der Belange des Straßenverkehrs sichergestellt ist. Im Übrigen wird auch auf den Hinweis Nr. C 5.1 verwiesen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird um einen entsprechenden Hinweis unter Nr. C 6. ergänzt. Zudem wird die Begründung unter Ziff. 6.1.7 zum Entsorgungskonzept für das Niederschlagswasser ergänzt.</p> <p>Nach Stellungnahme der Stadtwerke Weiden vom 13.08.2021 ist eine Einleitung des Niederschlagswassers in den öffentlichen Kanal nur bis max. 21 l/s möglich. Nach den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung vom 08.10.2021 ist der Boden im Plangebiet jedoch sickertfähig (ermittelte Durchlässigkeitsbeiwerte zwischen 1,8E -4 m/s und 2,9E – 4m/s).</p> <p>Das geplante Entwässerungskonzept des Büros ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG vom 20.01.2023 sieht eine Abpufferung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Oberbodenschicht vor Ort vor. Als Vermeidungs- und Abpufferungsmaßnahmen sind im Plangebiet u. a. versickerungsfähige Pflasterbeläge bei den Stellplätzen sowie eine extensive Dachbegrünung auf einer Mindestfläche vorgesehen und entsprechend festgesetzt.</p> <p>Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser wird über die belebte Oberbodenschicht in das Grundwasser versickert, indem es über geplante Regenwasserkanäle und -leitungen gefasst, zum Teil vorgereinigt und in Sickerbecken (Mulden) innerhalb der südlich gelegenen Grünflächen geleitet wird. Der Bebauungsplan schafft hierfür durch die textlichen Festsetzungen Ziff. 3.3. und 5 die Voraussetzungen. Eine Einleitung in den öffentlichen Kanal ist demnach nicht erforderlich.</p> <p>Ausgehend von dem vorstehenden Konzept ist eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers unter Verhinderung von auf angrenzende Flächen – insb. die BAB 93 oder die St 2666 – abfließendem Niederschlagswasser möglich. Die Umsetzung obliegt dem Planvollzug.</p>	
	<p>13. Die Entwässerungsanlagen der Bundesautobahn A93 sowie die Anschlussstelle Weiden West dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird an den Vorhabenträger zur Beachtung im Planvollzug weitergegeben. Eine Beeinträchtigung der Entwässerungsanlagen des BAB 93 durch die Planung ist nicht ersichtlich. Die Entwässerungsanlagen der BAB 93 sowie der Anschlussstelle Weiden werden durch die Planung weder in Anspruch genommen, noch berührt. Die Entsorgung</p>	

	<p>14. Die Arbeiten sind den Regeln der Technik entsprechend durchzuführen und zwar so, dass eine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn 93 sowie der Anschlussstelle Weiden West ausgeschlossen ist.</p>	<p>des Niederschlagswassers auf dem Plangebiet erfolgt vielmehr eigenständig und unabhängig mittels Mulden und Versickerungsanlagen im Plangebiet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird an den Vorhabenträger zur Beachtung im Planvollzug weitergegeben.</p>	
4	<p>Bayerischer Bayernverband Nikolaus-Otto-Straße 8 92637 Weiden</p> <p>Keine Rückmeldung.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>Der Bebauungsplan, Stand 18.06.2021, bleibt unverändert.</p>
5	<p>18.08.2021 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung B Querschnittaufgaben Koordination Bauleitplanung Postfach 10 02 03 80076 München</p> <p>Inhalt:</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</p> <p><u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u> Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger zur Beachtung im Planvollzug weitergegeben.</p> <p>Die dargestellten Meldepflichten des Art. 8 BayDSchG werden als textlicher Hinweis Nr. C 7. im Bebauungsplan wie folgt ergänzt.</p> <p><i>„Für den Fall zu Tage tretender Bodendenkmäler wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde hingewiesen.“</i></p>	<p>In den Bebauungsplan, Stand 18.06.2021, wird ein Hinweis zur denkmalrechtlichen Meldepflicht ergänzt.</p>

	<p>Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.</p> <p>Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p> <p>Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p> <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).</p>		
--	---	--	--

6	Stromnetz Weiden i.d.Opf GmbH & Co. KG Moosbürgerstr. 15 92637 Weiden Keine Rückmeldung.	Keine Abwägung erforderlich.	Der Bebauungsplan, Stand 18.06.2021, bleibt unverändert.
7	BUND Naturschutz e.V. Kreisgruppe Weiden/Neustadt Herrmannstraße 1 92637 Weiden Keine Rückmeldung.	Keine Abwägung erforderlich.	Der Bebauungsplan, Stand 18.06.2021, bleibt unverändert.
8	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 – Hoheitliche Aufgaben Fontainengraben 200 53123 Bonn Keine Rückmeldung.	Keine Abwägung erforderlich.	Der Bebauungsplan, Stand 18.06.2021, bleibt unverändert.
9	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Sparte Verwaltungsaufgaben Fontanestraße 4 40470 Düsseldorf Keine Rückmeldung.	Keine Abwägung erforderlich.	Der Bebauungsplan, Stand 18.06.2021, bleibt unverändert.
10	04.08.2021 DB Services Immobilien GmbH Niederlassung München Barthstr. 12 80339 München Inhalt:		

<p>Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o. g. Bauleitplanung.</p> <p>Gegen die vorgelegte Planung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen, Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.</p> <p>Infrastrukturelle Belange: Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>Immobilienrelevante Belange: Bahneigener Grundbesitz innerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanung ist nicht vorhanden. Werden Kreuzungen von Bahnstrecken mit Wasser-, Gas- und Stromleitungen sowie Kanälen und Durchlässen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs-bzw. Gestattungsanträge</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Die von der Eisenbahnstrecke Weiden – Bayreuth ausgehenden Immissionen wurden bei der Planung berücksichtigt. Insbesondere die Schallimmissionen wurden mit sämtlichen einwirkenden Verkehrsgeräuschen im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung der Steger & Partner GmbH v. 22.10.2021 ermittelt und bewertet. Im Sinne einer worst-case-Betrachtung wurde hierbei auf den Ansatz des sog. Schienenbonus verzichtet. Aufgrund festgestellter Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind jegliche Wohnnutzungen, auch solche nur zu betriebsbezogenen Zwecken, im Plangebiet unzulässig. Im Übrigen werden durch den Bebauungsplan unter Nr. B 7.2 Anforderungen an den baulichen Schallschutz für etwaige Aufenthaltsräume definiert, die vom Vorhabenträger einzuhalten sind.</p> <p>Einwirkende Immissionen aus dem geplanten Vorhaben sind nicht zu befürchten. Etwaige Blendwirkungen der Außenwerbeanlagen (insb. des Pylons) sind aufgrund der Entfernung zwischen Bahnstrecke und geplanter Bebauung sowie der dazwischenliegenden Christian-Seltmann-Str. und dem Bewuchs nicht zu erwarten. Zudem ist die Beleuchtung des Pylons zu Nachtzeit zwischen 22:00 und 06:00 Uhr ausgeschlossen (s. Vorhaben- Erschließungsplan).</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist hiernach nicht veranlasst.</p>	<p>Der Bebauungsplan, Stand 18.06.2021, bleibt unverändert.</p>
--	---	---

<p>bei der DB Immobilien, Liegenschaftsmanagement, zu stellen</p> <p>Hinweise für Bauten nahe der Bahn: Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.</p> <p>Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis: Der Eisenbahnverkehr darf – bereits während der Baumaßnahme – weder beeinträchtigt noch gefährdet werden. Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit. Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen.</p>	<p>Die Hinweise und Auflagen zu Bauarbeiten in Bahnnähe werden an den Vorhabenträger zur Beachtung im Planvollzug weitergegeben.</p>	
---	--	--

<p>Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.</p> <p>Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4-8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist.</p> <p>Bei Abbrucharbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen nicht einschränken.</p> <p>Bahngrund darf weder im noch über dem Erdboden überbaut noch als Zugang bzw. Zufahrt zum Baugrundstück sowie als Abstell- oder Lagerplatz (Erdaushub, Baumaterialien, u. ä.) – auch nicht im Rahmen der Baustelleneinrichtung – zweckentfremdet verwendet werden.</p> <p>Grundsätzlich dürfen Oberflächen- und sonstige Abwässer nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.</p> <p>Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Solaranlagen auf Dächern, Leuchtwerbung aller Art, etc.) in der Nähe der Gleise etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</p> <p>Der Deutschen Bahn AG dürfen durch das Vorhaben keine Nachteile und keine Kosten entstehen. Anfallende Kosten sind vom Antragsteller zu übernehmen.</p> <p>Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausfüh-</p>		
---	--	--

	<p>rung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.</p> <p>Schussbemerkungen Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen. Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an die Mitarbeiterin des Kompetenzteams Bau-recht, Frau Fischer, zu wenden.</p>		
11	<p>Deutsche Telekom Netzproduktions GmbH TI NL Süd PTI 12 Bajuwarenstr. 4 93053 Regensburg</p> <p>Keine Rückmeldung</p>	Keine Abwägung erforderlich.	Der Bebauungsplan, Stand 18.06.2021, bleibt unverändert.
12	<p>30.08.2021 Dt. Wetterdienst Postfach 20 06 20 80006 München</p> <p>Inhalt:</p> <p>Im Namen des Deutschen Wetterdienstes (DWD) bedanke ich mich als Träger öffentlicher Belange für die frühzeitige Beteiligung beim Bebauungsplan Nr. 61 26 182 Ä3 „Tachauer Straße, Nahversorgung“. Ihre Planung wurde anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen durch unsere Fachbereiche geprüft. Das geplante Vorhaben beeinträchtigt nicht den öffentlich-rechtlichen Aufgabenbereich des</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist hiernach nicht veranlasst.	Der Bebauungsplan, Stand 18.06.2021, bleibt unverändert.

	<p>Deutschen Wetterdienstes. Es werden keine Einwände erhoben. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p>		
13	<p>13.08.2021 Handwerkskammer Niederbayern/Oberpfalz Postfach 15 60 94455 Deggendorf</p> <p>Inhalt:</p> <p>Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange im o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten.</p> <p>Laut vorliegenden Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Weiden i.d.OPf. mit dem Verfahren u. a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedelung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittel) mit einer Gesamtverkaufsfläche bis maximal 2.090 Quadratmetern neben weiteren Nutzungen zu schaffen.</p> <p>Wir begrüßen generell Aktivitäten in den Kommunen, die dazu beitragen, die Lebens- und Wohnverhältnisse vor Ort, auch in Bezug auf die Grundversorgung, grundlegend zu erhalten bzw. auch zu verbessern.</p> <p>Grundsätzlich sprechen wir uns für eine Stärkung der Zentralen-Orte, dem Erhalt traditionell gewachsener zentraler Versorgungsbereiche sowie eine bedarfsgerechte Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung, gerade in ländlichen Regionen, aus. Dabei sollte die Versorgung verbrauchernah und möglichst ohne weitreichende Beeinträchtigungen bereits bestehender Versorgungszentren erfolgen. Die Zulassung von großflächigen Einzelhandelsgroßprojekten sollte gleichzeitig grundsätzlich nicht</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist hiernach nicht veranlasst.</p> <p>Die Einhaltung der Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) wurde sowohl im Rahmen des Verträglichkeitsgutachtens der Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH vom 19.11.2018 inkl. Aktualisierungsstellungnahme vom 23.08.2021, als auch durch die Regierung der Oberpfalz mit Schreiben vom 09.09.2021 (s. Stellungnahme Nr. 19) geprüft und bestätigt.</p> <p><u>Lage im Raum (Z) 5.3.1:</u> Die Stadt Weiden stellt als Oberzentrum einen geeigneten Standort für die Ansiedelung von Einzelhandelsgroßprojekten wie den geplanten Lebensmittelvollsortimenter dar, so dass die Vorgaben des (Z) 5.3.1 des LEP Bayern erfüllt sind.</p> <p><u>Lage in der Gemeinde (Z) 5.3.2:</u> Das Vorhaben erfolgt auch an einem städtebaulich integrierten Standort in der Stadt Weiden (vgl. (Z) 5.3.2 LEP Bayern). Der Standort des Vorhabens liegt im westlichen Teil der Stadt Weiden, konkret im südwestlichen Teil des Ortsteils Rehbühl in einem heute überwiegend von Gewerbenutzungen und (großflächigen) Einzelhandelsnutzungen geprägten Bereich. Nördlich bzw. nordwestlich sowie auch jenseits der BAB 93 befindet sich der einwohnerstarke Stadtteil mit einem überwiegenden Anteil an verdichteter Wohnbebauung. Südlich der Christian-Seltmann-Str. befinden sich noch weitere Wohn- und Gewerbenutzungen. Der Standort ist sowohl fußläufig von den Bewohnern des Stadtteils erreichbar, als</p>	<p>Der Bebauungsplan, Stand 18.06.2021, bleibt unverändert.</p>

	<p>den Erhalt flächendeckender, auch mittelständischer, Strukturen für eine verbrauchernahe Versorgung, insbesondere auch im Bereich der Nahversorgung, sowie lebendige Zentren – sowohl im Stadtgebiet als auch in umliegenden Gemeinden und Ortszentren - gefährden.</p> <p>Zur verbrauchernahen Versorgung tragen maßgeblich auch Handwerksbetriebe bei, im Bereich der Nahversorgung zum Beispiel Metzger, Bäcker und Konditoren. Bei der Entwicklung von sogenannten Einzelhandelsgroßprojekten ist somit grundsätzlich auch sämtlichen Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) zu folgen sowie eine (städtebauliche) Verträglichkeit bei bestehenden Strukturen zu berücksichtigen.</p> <p>Den Planungen liegen keine betreffenden Bedenken vor, insofern für das geplante Vorhaben sämtliche landesplanerischen Vorgaben eingehalten werden und keine negativen Folgen für bereits bestehende Versorgungsstrukturen zu erwarten sind. Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.</p>	<p>auch mittels der vorhandenen ÖPNV-Anbindungen (Bushaltestellen „Knorr-Baumarkt“, „Meiler- / Meistersingerstr.“ und „Waldfriedhof“) (s. hierzu bereits oben). Insofern erfüllt das Plangebiet als Standort die Anforderungen an eine städtebaulich integrierte Lage.</p> <p><u>Zulässige Verkaufsflächen (Z) 5.3.3:</u> Durch das Vorhaben wird die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt werden (vgl. (Z) 5.3.3 LEP Bayern). Die Verträglichkeitsuntersuchung hat ergeben, dass sowohl bei Ansatz eines Durchschnittswerts von 3.600 € /m² VK als auch bei Absatz des Maximums von 4.100 € / m² VK die geplante max. Verkaufsfläche von 2.100 m² unterhalb der landesplanerisch zulässigen Verkaufsflächengröße liegt (25 % Kaufkraftabschöpfung). Die Regierung geht mit einer zu erwartenden Abschöpfung von 7 % sogar von einer deutlich unter der raumverträglichen Abschöpfung von 25 % liegenden Abschöpfungsquote aus.</p> <p>Die Planung ist landesplanerisch verträglich und damit mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar (§ 1 Abs. 4 BauGB).</p> <p>Im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung der Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH vom 19.11.2018 inkl. Aktualisierungsstellungnahme vom 23.08.2021 und ergänzender Stellungnahme vom 24.08.2023 wurde auch die städtebauliche Verträglichkeit, insb. unter Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche geprüft.</p> <p>Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung für die Verbesserung der lokalen Versorgungsfunktion geeignet ist.</p> <p>Daneben sind zwar wirtschaftliche Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum Rehbühl, das jedoch nach dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept 2023 nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich eingestuft wird, auf das Nahversorgungszentrum Frauenrichterstraße und auf den weiteren Lebensmittelmarkt an der Peuerlstraße/Mooslohstraße durch die Planung zu erwarten. Die REWE als dortige Betreiberin hat jedoch zugesichert, die Lebensmittelmärkte im Nahversorgungszentrum Frauenrichter Straße und an der Peuerlstraße/Mooslohstraße weiterzuführen, so dass negative Auswirkungen – auch auf die Nahversorgungsstruktur – insofern nicht zu erwarten sind. Städtebaulich nicht verträgliche Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen sind daher nicht zu erwarten.</p>	
--	---	--	--

<p>14</p>	<p>20.08.2021 Immobilien Freistaat Bayern Regionalvertretung Oberpfalz Prüfeninger Straße 34 93049 Regensburg</p> <p>Inhalt:</p> <p>Im Rahmen des o.g. Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wurden wir um Stellungnahme gebeten. Von unserer Seite sprechen keine Einwände gegen das Vorhaben. Wir bitten jedoch aufgrund der Nähe zur Christian-Seltmann-Straße, etwaige Belange des Staatlichen Bauamts Amberg-Weiden zu berücksichtigen. Außerdem würden wir um Beteiligung der Autobahndirektion bitten, sofern noch nicht geschehen, da das Plangebiet an die A 93 angrenzt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist hiernach nicht veranlasst.</p> <p>Die Autobahndirektion wurde beteiligt. Hierzu wird auf die Stellungnahme und Abwägung unter Ziffer 10 dieser Abwägungstabelle verwiesen.</p>	<p>Der Bebauungsplan, Stand 18.06.2021, bleibt unverändert.</p>
<p>15</p>	<p>06.09.2021 Industrie- und Handelskammer Dr.-Martin-Luther-Straße 12 93047 Regensburg</p> <p>Inhalt:</p> <p>Vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zum o.g. Planverfahren, zu welchem wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung nehmen.</p> <p>Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass die Stadt Weiden i.d.OPf. die planerischen Grundlagen schaffen will, die Lebensmittelversorgung am Ort zeitgemäß zu sichern. Wir begrüßen das Vorhaben grundsätzlich, wollen aber im Rahmen des Bauleitplanverfahrens folgende Hinweise geben.</p>		<p>Der Bebauungsplan, Stand 18.06.2021, bleibt unverändert.</p>

	<p>Landesplanung Nach Ziel 5.3.1 des LEP Bayern sind Nahversorgungsbetriebe ab 1.200 m² nur in Zentralen Orten anzusiedeln. Die Stadt Weiden i.d.OPf. wird als Oberzentrum ausgewiesen, womit eine Ansiedlung zulässig ist. Gleichwohl sind in Kombination mit Ziel 5.3.2 Betriebe dieser Größenordnung an das Integrationsgebot gebunden. Der vorliegende Standort in der Tachauer Straße kann als integriert angesehen werden.</p> <p>Städtebau Aus städtebaulicher Sicht liegt ab 800 m² ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb vor und nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind hierbei städtebauliche und raumplanerische Auswirkungen zu erwarten. Diese sind im Rahmen des Bauleitverfahrens – spätestens mit dem Bebauungsplan – für die geplanten Sortimente zu prüfen und mit der Regierung der Oberpfalz abzustimmen. Eine Auswirkungsanalyse wurde bereits durchgeführt, wobei keine städteplanerische oder raumordnerisch relevante negativen Auswirkungen festgestellt wurden.</p> <p>Fazit Wir begrüßen das Bestreben der Stadt Weiden i.d.OPf. mit dem Vorhaben die Attraktivität eines prosperierenden Versorgungsstandortes zu sichern, allerdings sollten die genannten landesplanerischen und städtebaulichen Anmerkungen im weiteren Verfahren berücksichtigt sowie mit der Regierung der Oberpfalz abgestimmt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist hiernach nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme zur städtebaulichen Einordnung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung der Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH vom 19.11.2018 inkl. Aktualisierungsstellungnahme vom 23.08.2021 und ergänzender Stellungnahme vom 24.08.2023 wurde die städtebauliche Verträglichkeit, insb. unter Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche geprüft. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung für die Verbesserung der lokalen Versorgungsfunktion geeignet ist. Daneben sind zwar wirtschaftliche Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum Rehbühl, das jedoch nach dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept 2023 nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich eingestuft wird, auf das Nahversorgungszentrum Frauenrichterstraße und auf den weiteren Lebensmittelmarkt an der Peuerlstraße/Mooslohstraße durch die Planung zu erwarten. Die REWE als dortige Betreiberin hat jedoch zugesichert, die Lebensmittelmärkte im Nahversorgungszentrum Frauenrichter Straße und an der Peuerlstraße/Mooslohstraße weiterzuführen, so dass negative Auswirkungen – auch auf die Nahversorgungsstruktur – insoweit nicht zu erwarten. Städtebaulich nicht verträgliche Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen sind daher nicht zu erwarten.</p>	
16	Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH	Keine Abwägung erforderlich.	

	Südwestpark 15 90449 Nürnberg Keine Rückmeldung.		Der Bebauungsplan, Stand 18.06.2021, bleibt unverändert.
17	Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab Stadtplatz 38 92660 Neustadt Keine Rückmeldung.	Keine Abwägung erforderlich.	Der Bebauungsplan, Stand 18.06.2021, bleibt unverändert.
18	12.08.2021 PLEdoc GmbH Gladbecker Straße 404 45326 Essen Inhalt: Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass <u>von uns verwaltete Versorgungsanlagen</u> der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden. <ul style="list-style-type: none"> - OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen - Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen - Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg - Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen - Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen - Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund - Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen - GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH 	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist hiernach nicht veranlasst.	Der Bebauungsplan, Stand 18.06.2021, bleibt unverändert.

	<p>& Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PREdoc GmbH)</p> <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>		
19	<p>09.09.2021 Regierung der Oberpfalz Höhere Landesplanungsbehörde 93039 Regensburg</p> <p>Inhalt:</p> <p>Mit E-Mail vom 02.08.2021 hat die Stadt Weiden der Regierung der Oberpfalz die Unterlagen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Tachauer Straße – Nahversorgung“ zur Stellungnahme vorgelegt. Durch die Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes (REWE) mit integriertem Backshop/-café geschaffen werden. Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst die Grundstück mit den Flur-Nrn. 1250/2, 1250/4, 1251/2, 1251/4, 1252/2, 1252/11 und 1253/2 der Gemarkung Weiden in der Oberpfalz und hat eine Fläche von insgesamt rd. 1,2 ha.</p> <p>Beim geplanten Lebensmittelmarkt ist aufgrund der Größenordnung von ca. 1.965 m² Verkaufsfläche (inklusive Backshop ca. 2.090 m² VKF) von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO auszugehen, welcher</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Die Ergebnisse der Stellungnahme der Reg. der Oberpfalz werden in Ziff. 3.2.1 der Begründung eingearbeitet.</p> <p>Das Ergebnis der Prüfung der Reg. d. Oberpfalz bestätigt die gutachterlichen Ermittlungen zur Verträglichkeit der Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH vom 19.11.2018 inkl. Aktualisierungsstellungnahme vom 23.08.2021 und ergänzender Stellungnahme vom 24.08.2023.</p>	<p>Der Bebauungsplan, Stand 18.06.2021, bleibt unverändert.</p>

<p>sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken kann und daher sondergebietspflichtig ist.</p> <p>Bewertung der Bauleitplanung aus landesplanerischer Sicht Das Vorhaben entspricht dem Grunde nach den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern aus Kapitel 5.3 – Einzelhandelsgroßprojekte (vgl. LEP 5.3.1 (Z), 5.3.2 (Z), 5.3.3(Z)). Der Bebauungsplan Nr. 61 26 182 Ä3 „Tachauer Straße, Nahversorgung“ befindet sich damit im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung (vgl. § 1 Abs. 4 BauGB).</p> <p>Begründung Als Einzelhandelsgroßprojekt (EHGP) im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ist die Bauleitplanung an den einzelhandelspezifischen Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) zu messen.</p> <p><u>Lage im Raum (LEP 5.3.1 (Z)):</u> <i>„Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausnahmen zulässig</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>für Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentral-örtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung des Ziels 5.3.2,</i> - <i>[...]“</i> 	<p><u>Lage im Raum (Z) 5.3.1:</u> Die Stadt Weiden stellt als Oberzentrum einen geeigneten Makrostandort für die Ansiedelung von Einzelhandelsgroßprojekten wie den geplanten Lebensmittelvollsortimenter dar, so dass die Vorgaben des (Z) 5.3.1 des LEP Bayern erfüllt sind.</p>	
--	---	--

<p>Die Stadt Weiden i.d.OPf. ist gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern als Oberzentrum ausgewiesen und damit ein für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten geeigneter zentraler Ort.</p> <p><u>Lage in der Gemeinde (LEP 5.3.2 (Z)):</u> <i>„Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder</i> - <i>die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.“</i> <p><u>Begründung zu LEP-Ziel 5.3.2</u> <i>„Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. Direkt an einen Siedlungszusammenhang angrenzende Standort sind nur dann städtebaulich integriert, wenn sie an einen Gemeindeteil anschließen, der nach Bevölkerungsanteil und Siedlungsstruktur eine Hauptort darstellt und in dem die Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfs für die Gemeindebevölkerung im Wesentlichen vorgehalten werden. Dagegen sind städtebauliche Randlagen Standorte innerhalb eines baulich</i></p>	<p><u>Lage in der Gemeinde (Z) 5.3.2:</u> Das Vorhaben erfolgt auch an einem städtebaulich integrierten Standort in der Stadt Weiden (vgl. (Z) 5.3.2 LEP Bayern). Der Standort des Vorhabens liegt im westlichen Teil der Stadt Weiden, konkret im südwestlichen Teil des Ortsteils Reh- bühl in einem heute überwiegend von Gewerbenutzungen und (großflächigen) Einzelhandelsnutzungen geprägten Bereich. Nördlich bzw. nordwestlich sowie auch jenseits der BAB 93 befindet sich der einwohnerstarke Stadtteil mit einem überwiegenden Anteil an verdichteter Wohnbebauung. Südlich der Christian-Seltmann-Str. befinden sich noch weitere Wohn- und Gewerbenutzungen. Der Standort ist sowohl fußläufig von den Bewohnern des Stadtteils erreichbar, als auch mittels der vorhandenen ÖPNV-Anbindungen (Bushaltestellen „Knorr-Bau- markt“, „Meiler- / Meistersingerstr.“ und „Waldfriedhof“) (s. hierzu bereits oben). Insofern erfüllt das Plangebiet als Standort die Anforderungen an eine städtebaulich integrierte Lage.</p>	
--	---	--

	<p><i>verdichteten Siedlungszusammenhangs ohne wesentliche Wohnanteile oder direkt angrenzend. In städtebaulichen Randlagen ist eine fußläufige Erreichbarkeit nicht erforderlich, wohl aber – zur Sicherstellung der Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen – eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV.“</i></p> <p>Der Standort des Vorhabens liegt im westlichen Teil der Stadt Weiden, konkret südwestlich des Ortsteils Rehbühl innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs. Das Grundstück des geplanten Lebensmittelmarktes wird südlich von der Christian-Seltmann-Straße (St 2666) und nördlich von der Tachauer Straße begrenzt. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Anschlussstelle der BAB 93 Weiden-West. Das Umfeld ist aktuell eher von gewerblichen bzw. gemischt genutzten Bauten geprägt, grenzt aber an einen überwiegend wohnbaulich genutzten Bereich des Ortsteils Rehbühl. Die Erschließung des geplanten Lebensmittelmarktes erfolgt nicht über die angrenzende Staatsstraße, sondern über die nördlich gelegene Presather Straße und die Tachauer Straße. In diesem Bereich befinden sich auch fußläufig gut erreichbare ÖPNV Haltepunkte.</p> <p>Für die Bewertung der fußläufigen Erreichbarkeit des Nahversorgungsstandortes wird eine Entfernung von rund 600 m angesetzt. Im direkten Umfeld des Lebensmittelmarktes befinden sich lediglich vereinzelte Wohngebäude. Nordöstlich des geplanten Standortes wird aber auch ein Teil der Wohnbebauung des Ortsteils Rehbühl erreicht. Eine fußläufige Erreichbarkeit der südlich der Staatsstraße gelegenen Wohnanteile kann insbesondere auch wegen der parallel zur Staatsstraße ST 2666</p>		
--	---	--	--

	<p>laufenden Bahnstrecke Kirchenlaibach – Weiden abgeschlossen werden.</p> <p>Die auf diese Weise insgesamt erreichte Wohnbevölkerung ist bezogen auf das gesamte Stadtgebiet sicherlich als untergeordnet anzusehen, das Kriterium kann aber als noch erfüllt angesehen werden. Insbesondere unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnbebauung im Ortsteil Rehbühl kann der Standort für den Nahversorgungsbetrieb als hinreichend städtebaulich integriert im Sinne des LEP-Ziels 5.3.2 angesehen werden.</p> <p><u>Zulässige Verkaufsflächen (LEP 5.3.3 (Z)):</u> <i>„Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,</i> - <i>soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30 v.H., für die 100.000 Einwohner übersteigenden Bevölkerungszahl 15 v.H.</i> <p><i>der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.</i></p> <p>Das Lebensmittel-Sortiment ist dem Nahversorgungsbedarf zuzurechnen (vgl. LEP Anlage 2 „Einteilung der Sortimente in Bedarfsgruppen“). Zur Berechnung der raumverträglichen maximal zulässigen Verkaufsfläche ist daher der Nahbereich der Stadt Weiden i.d.OPf. mit 49.209 Einwohnern (Stand</p>	<p><u>Zulässige Verkaufsflächen (Z) 5.3.3:</u> Durch das Vorhaben wird die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt werden (vgl. (Z) 5.3.3 LEP Bayern). Die Verträglichkeitsuntersuchung hat ergeben, dass sowohl bei Ansatz eines Durchschnittswerts von 3.600 € /m² VK als auch bei Absatz des Maximums von 4.100 € / m² VK die geplante max. Verkaufsfläche von 2.100 m² unterhalb der landesplanerisch zulässigen Verkaufsflächengröße liegt (25 % Kaufkraftabschöpfung). Die Regierung geht mit einer zu erwartenden Abschöpfung von 7 % sogar von einer deutlich unter der raumverträglichen Abschöpfung von 25 % liegenden Abschöpfungsquote aus.</p> <p>Die Planung ist landesplanerisch verträglich und damit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar (§ 1 Abs. 4 BauGB).</p>	
--	---	---	--

	<p>September 2020) heranzuziehen (zur Nahbereichs-abgrenzung siehe Regionalplan Oberpfalz-Nord Begründungskarte 2 „Zentrale Orte, Nahbereiche“).</p> <p>Vom Nahbereich und den landesweit einheitlichen Datengrundlagen zum Pro-Kopf-Verbrauch und zur Flächenleistung im Lebensmittelsortiment (siehe „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020“; hrsg. vom Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie) ausgehend ergibt sich folgendes Ergebnis: Mit einer zu erwartenden Abschöpfung von 7 % liegt die Abschöpfung des Lebensmittelmarktes inkl. Backshop mit der geplanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 2.090 m² deutlich unter dem raumverträglichen Rahmen von 25 %, so dass das Vorhaben dem LEP Ziel 5.3.3 „Zulässige Verkaufsflächen“ entspricht.</p> <p><u>Ergänzende städtebauliche Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aus förderrechtlicher Sicht weisen wir darauf hin, dass für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln die Gemeinde gegenüber der Bewilligungsstelle ggf. nachweisen muss, dass neue Projekte den Einzelhandelsstandort Innenstadt und die entsprechenden Ziele der Sanierung nicht beeinträchtigen. 	<p>Die ergänzenden städtebaulichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderung der Planung sind hierzu nicht veranlasst.</p> <p>Mit (zusätzlicher) Stellungnahme der Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH vom 01.02.2022 wurden die Auswirkungen der Planung auf die Innenstadt der Stadt Weiden näher ermittelt und bewertet. Hiernach führt die Planung nur zu sehr geringen, die Innenstadtbetriebe tangierenden Umsatzlenkungen, so dass beeinträchtigende Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Betriebliche Gefährdungen wie auch Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit und des Angebots-Mixes der Innenstadt sind ausgeschlossen. Grund hierfür ist, dass sich die Hauptwirkungszone des geplanten Einzelhandels sich auf den Westen der Stadt Weiden beschränkt.</p>	
20	<p>18.08.2021 Regierung der Oberpfalz Höhere Naturschutzbehörde 93039 Regensburg</p> <p>Inhalt:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist hiernach nicht veranlasst. Hinsichtlich der Behandlung der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird auf Stellungnahme Nr. 33 verweisen.</p>	<p>Der Bebauungsplan, Stand 18.06.2021, bleibt unverändert.</p>

	<p>Wir danken Ihnen für die Übermittlung Ihrer E-Mail vom 02.08.2021!</p> <p>Die Regierung der Oberpfalz – Höhere Naturschutzbehörde – ist im Rahmen dieses Verfahrens kein Träger öffentlicher Belange. Die naturschutzfachlichen Gesichtspunkte werden von der Stadt Weiden i.d.OPf. – Untere Naturschutzbehörde – wahrgenommen.</p>		
21	<p>Regierung von Mittelfranken Luftamt Nordbayern Postfach 99 01 55 90268 Nürnberg</p> <p>Keine Rückmeldung.</p>	Keine Abwägung erforderlich.	Der Bebauungsplan, Stand 18.06.2021, bleibt unverändert.
22	<p>31.08.2021</p> <p>Regierung von Oberfranken Bergamt Nordbayern Postfach 1101 95420 Bayreuth</p> <p>Inhalt:</p> <p>Nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o.g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern – wahrzunehmenden Aufgaben berührt.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist hiernach nicht veranlasst.	Der Bebauungsplan, Stand 18.06.2021, bleibt unverändert.
23	<p>06.09.2021</p> <p>Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord Postfach 1260 92657 Neustadt</p> <p>Inhalt:</p>		

	<p>Anliegend senden wir Ihnen die gutachterliche Äußerung des Regionalbeauftragten zu o.g. Verfahren als Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes.</p> <p>Inhalt:</p> <p><u>Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auflösen:</u></p> <p>Gem. B IV 5.3 Regionalplan OPf.-Nord sind die zentralen Versorgungsbereiche der Ober- und Mittelzentren in ihrer Funktionsfähigkeit grundsätzlich zu erhalten und in besonderem Maße zu stärken. Planungen, welche die Funktionsfähigkeit der zentralen Lagen schädigen, sind zu vermeiden. Daher sind sämtliche Einzelhandelsvorhaben und –planungen auf ihre Aus- und Wechselwirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich hin zu überprüfen. Im Hinblick auf Erhalt und Stärkung zentraler Versorgungsbereiche ist auch zwischengemeindlich Rücksicht zu nehmen, weshalb auch den Stellungnahmen der umliegenden Gemeinden besondere Bedeutung beizumessen ist.</p> <p>Die Erstellung einer Auswirkungsanalyse wird daher begrüßt. Im Hinblick auf die Bewertung, ob die beabsichtigten Verkaufsflächenobergrenzen mit den landesplanerischen Vorgaben im Landesentwicklungsprogramm (LEP) vereinbar sind und somit eine Schädigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereich der Stadt Weiden i.d.OPf. sowie der umliegenden Nachbargemeinden voraussichtlich vermieden werden kann, ist die Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde zu beachten und den Stellungnahmen der umliegenden Nachbargemeinden besondere Bedeutung beizumessen, insbesondere vor dem Hintergrund</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist hiernach nicht veranlasst. Die Begründung wird hinsichtlich der Vereinbarkeit mit der Regionalplanung unter Ziff. 3.2.2 ergänzt.</p> <p>Städtebaulich nicht verträgliche Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen, insb. eine Schädigung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Weiden, sind nicht zu erwarten. Im Rahmen der eingeholten Verträglichkeitsuntersuchung der Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH vom 19.11.2018 inkl. Aktualisierungsstellungnahme vom 23.08.2021 und ergänzender Stellungnahme vom 24.08.2023 wurde die städtebauliche Verträglichkeit, insb. unter Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche geprüft. Hiernach sind zwar wirtschaftliche Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum Rehbühl, das jedoch nach dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept 2023 nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich eingestuft wird, auf das Nahversorgungszentrum Frauenrichterstraße als zentralem Versorgungsbereich und auf den weiteren Lebensmittelmarkt an der Peuerlstraße/Mooslohstraße durch die Planung zu erwarten. Die REWE als dortige Betreiberin hat zugesichert, die Lebensmittelmärkte im Nahversorgungszentrum Frauenrichter Straße und an der Peuerlstraße/Mooslohstraße weiterzuführen, so dass negative Auswirkungen – auch auf die Nahversorgungsstruktur – insoweit nicht zu erwarten sind.</p> <p>Mit (zusätzlicher) Stellungnahme der Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH vom 01.02.2022 wurden zudem nochmals die Auswirkungen der Planung auf die Innenstadt der Stadt Weiden näher ermittelt und bewertet. Hiernach führt die Planung dort nur zu sehr geringen Umsatzlenkungen, so dass beeinträchtigende Auswirkungen nicht zu erwarten sind.</p> <p>Hinsichtlich der Behandlung der Stellungnahme der Reg. der Oberpfalz als Höhere Landesplanungsbehörde wird auf Stellungnahme Nr. 19 verwiesen.</p>	<p>Der Bebauungsplan, Stand 18.06.2021, bleibt unverändert.</p>
--	---	--	---

	<p>der Lage des Vorhabens an einem PKW-orientierten, auch von umliegenden Gemeinden aus gut zu erreichenden Standort.</p> <p><u>(In Aufstellung befindliche) Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs. 1 S.1 BayLplG</u></p> <p>Das Vorhaben kann zur Verwirklichung der Grundsätze (G) B IV 5.1 und B IV 5.2 des Regionalplans beitragen. Demnach soll in der gesamten Region auf eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen hingewirkt werden und die Grundversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs in allen Gemeinden der Region sichergestellt werden.</p> <p>Gem. B IV 5.4 Regionalplan Oberpfalz-Nord sollen historisch gewachsene Geschäfts- und Dienstleistungszentren in den Innenstädten und Ortskernen als Standorte für Versorgungseinrichtung in ihrer Bedeutung gesichert und weiterentwickelt werden. Die Kommunen sollten sich daher bei Ansiedlungsgesuchen außerhalb der Zentren intensiv mit den resultierenden Auswirkungen auf ihre Ortskerne und die zukünftige Stadtentwicklung auseinandersetzen. Eine sachgerechte, überörtliche Betrachtungsweise der Einzelhandelsversorgung trägt dazu bei, die Einzelhandelsentwicklung unter Zugrundelegung der gegebenen topographischen, baulichen und handelspezifischen Besonderheiten verbrauchernah zu gestalten, ohne bestehende Versorgungsstrukturen zu gefährden. Es bietet sich daher an, planerische Entscheidungen im Einzelhandelssektor auf ein (ggf. über-)örtliches Einzelhandelsentwicklungskonzept zu stützen. Die Erstellung einer Auswirkungsanalyse und die Berücksichtigung des</p>	<p>Die Planung ist auch mit den Zielen und Grundsätzen des geltenden Regionalplans Oberpfalz-Nord vereinbar.</p> <p>Nach (Z) B IV. 5.3 sind die zentralen Versorgungsbereiche der Ober- und Mittelzentren in ihrer Funktionsfähigkeit grundsätzlich zu erhalten und in besonderem Maße zu stärken. Planungen, welche die Funktionsfähigkeit der zentralen Lagen schädigen, sind zu vermeiden. Die Planung beeinträchtigt die vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche jedoch nicht maßgeblich.</p> <p>Nach den Feststellungen der Verträglichkeitsuntersuchung der Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH vom 19.11.2018 inkl. Aktualisierungsstellungnahme vom 23.08.2021 und ergänzender Stellungnahme vom 24.08.2023 sind zwar wirtschaftliche Auswirkungen auf das vorhandene Stadtteilzentrum Rehbühl, das jedoch nach dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept 2023 nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich eingestuft wird, auf das Nahversorgungszentrum Frauenrichterstraße und auf den weiteren Lebensmittelmarkt an der Peuerlstraße/Mooslohstraße durch die Planung zu erwarten. Die REWE als dortige Betreiberin hat zugesichert, die Lebensmittelmärkte im Nahversorgungszentrum Frauenrichter Straße und an der Peuerlstraße/Mooslohstraße weiterzuführen, so dass negative Auswirkungen – auch auf die Nahversorgungsstruktur – insoweit jedoch nicht zu erwarten sind. Mit (zusätzlicher) Stellungnahme der Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH vom 01.02.2022 wurden zudem die Auswirkungen der Planung auf die Innenstadt der Stadt Weiden näher ermittelt und bewertet. Hiernach führt die Planung dort nur zu sehr geringen Umsatzlenkungen, die keine beeinträchtigenden Auswirkungen erwarten lassen.</p> <p>Nach (G) B IV. 5.1. des Regionalplans Oberpfalz-Nord soll in der gesamten Region auf eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen hingewirkt werden. Gleichzeitig soll nach (G) B IV. 5.2. die Grundversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs in allen Gemeinden der Region sichergestellt werden. Gemäß den Ergebnissen der eingeholten Verträglichkeitsuntersuchung der Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH</p>	
--	---	--	--

	<p>bestehenden Einzelhandelsenwicklungs Konzeptes wird daher begrüßt.</p> <p>Zudem steht das Vorhaben in Einklang mit dem in Aufstellung befindlichen Grundsatz A 3.2, wonach die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen um die Oberzentren Amberg und Weiden i.d.OPf. als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte gestärkt werden soll.</p>	<p>vom 19.11.2018 inkl. Aktualisierungsstellungnahme vom 23.08.2021 ist die Ansiedlung geeignet, die lokale Versorgungsfunktion der örtlichen Bevölkerung im Westteil der Stadt Weiden, insb. im Stadtteil Rehbühl zu verbessern.</p> <p>Nach (G) B IV. 5.4 des Regionalplans Oberpfalz-Nord sollen historisch gewachsene Geschäfts- und Dienstleistungszentren in den Innenstädten und Ortskernen als Standorte für Versorgungseinrichtungen in ihrer Bedeutung gesichert und weiterentwickelt werden. Zwar stellt die vorliegende Planung keine solche Sicherung oder Weiterentwicklung der Innenstadt der Stadt Weiden oder der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche dar, sie wirkt sich auf diese aber auch nicht negativ aus (s. o.).</p>	
24	<p>27.08.2021</p> <p>Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach Postfach 1455 92204 Amberg</p> <p>Inhalt: Gegen den vorgelegten Bebauungsplan in der Fassung vom 18.06.2021 bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes, Fachbereich Straßenbau, keine Einwendungen, wenn folgende Auflagen in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden und/bzw. in den Bauleitplan nebst Legende/Erläuterungsbericht aufgenommen werden:</p> <p>1 Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist Art § 33 StVO zu beachten. Bzgl. des geplanten Werbepylons (Werbung außerhalb geschlossener Ortschaft) ist die Untere Straßenverkehrsbehörde in das Genehmigungsverfahren einzubeziehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der Bebauungsplan wird um einen entsprechenden Hinweis unter Nr. C 5.1 zu § 33 StVO ergänzt.</p>	<p>In den Bebauungsplan, Stand 18.06.2021, wird Folgendes eingearbeitet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufnahme eines Hinweises zu § 33 StVO - Aufnahme eines Hinweises, dass das von St2666 abfließende nicht gestaut werden darf - Aufnahme eines Hinweises, das Schmutzwasser und Niederschlagswasser

	<p>2 Das von der Staatsstraße 2666 in breiter Front über die Straßenböschung abfließende Oberflächenwasser darf durch die baulichen Anlagen, Abgrabungen oder Auffüllung nicht gestaut werden.</p> <p>3 Der Fahrbahn, dem Straßenkörper und den Entwässerungsanlagen (hierzu zählt auch der Straßengraben) der Staatsstraße 2666 dürfen Schmutzwasser und Regenwasser nicht zugeleitet werden. Dies gilt auch für das Oberflächenwasser der Zufahrt. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>4 Die an die Staatsstraße 2666 angrenzenden Baugrundstücke sind zur Staatsstraße hin tür- und torlos einzuzäunen. Die Einzäunung muss sich außerhalb freizuhaltender Sichtdreiecke befinden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der Bebauungsplan wird um einen entsprechenden Hinweis unter Nr. C 5.5 ergänzt. Eine Stauwirkung durch die baulichen Anlagen ist aufgrund des Abstands zwischen St 2666 und den geplanten baulichen Anlagen nicht zu erwarten.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird um einen textlichen Hinweis unter Nr. C 6. ergänzt.</p> <p>Das geplante Entsorgungskonzept des Büros ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG vom 20.01.2023 für das Niederschlagswasser sieht eine Abpufferung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Oberbodenschicht vor Ort vor. Als Vermeidungs- und Abpufferungsmaßnahmen sind im Plangebiet u. a. versickerungsfähige Pflasterbeläge bei den Stellplätzen sowie extensive eine Dachbegrünung auf einer Mindestfläche vorgesehen und entsprechend festgesetzt.</p> <p>Hierzu wird das Oberflächenwasser über geplante Regenwasserkanäle und -leitungen gefasst, zum Teil vorgereinigt und in Sickerbecken (Mulden) innerhalb der südlich gelegenen Grünflächen geleitet. Der Bebauungsplan schafft hierfür durch die textlichen Festsetzungen Ziff. 3.3. und 5. die Voraussetzungen, die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert werden. Eine Einleitung in den öffentlichen Kanal ist demnach nicht erforderlich.</p> <p>Ausgehend von dem vorstehenden Konzept ist eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers unter Verhinderung von auf angrenzende Flächen – insb. die BAB 93 oder die St 2666 – abfließendem Niederschlagswasser möglich.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Sie entspricht in inhaltlicher Hinsicht derjenigen Stellungnahme der Autobahn GmbH / Autobahndirektion in Bezug auf die Anschlussstelle zur BAB. Im Bebauungsplan wird daher die Zulässigkeit einer entsprechenden Einfriedung ergänzt. Gleichzeitig wird im Vorhaben- und Erschließungsplan eine entsprechende Einfriedung nach Westen zur Autobahnanschlussstelle und nach Süden zur Christian-Seltmann-Str. aufgenommen. Nach der vorgenommenen Prüfung finden diese sich deutlich außerhalb der Sichtdreiecke.</p>	<p>nicht zur BAB 93 und zur St2666 hin abgeleitet werden dürfen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufnahme der Zulässigkeit von Einfriedungen im Bebauungsplan sowie einer Einzäunung zur BAB 93 und der St2666 im VEP in bestimmter baulicher Ausführung - Aufnahme eines Hinweises, dass der Straßenbaulastträger nicht für Schäden haftet, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen - Aufnahme Hinweis, dass Beleuchtungsanlagen die Verkehrsteilnehmer auf der St2666 nicht blenden dürfen
--	---	--	---

	<p>5 Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger der Staatsstraße 2666 wegen Lärm und anderen von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen kann nicht geltend gemacht werden. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr werden geeignete Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Die für deren Bemessung erforderlichen Daten können beim Staatlichen Bauamt angefordert werden. Die Kosten für Planung, Errichtung und Unterhaltung von aktiven Lärmschutzeinrichtungen entlang der Staatsstraße trägt die Stadt. Der Baulastträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind.</p> <p>6 Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.</p> <p>7 Eine eventuelle Beleuchtung ist so anzubringen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße 2666 ausgeschlossen ist.</p> <p>8 Außerhalb der Ortstafel (VZ 310) müssen feststehende Hindernisse (z.B. Stahlrohre mit einem Durchmesser $\geq 76,1$ mm und einer Wandstärke $> 2,9$ mm zur Zaunbefestigung, Bäume, etc.) den gemäß den RPS 2009 in Abhängigkeit der Böschungshöhe geltenden Mindestabstand vom befestigten Fahrbandrand der Staatstraße 2666 aufweisen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Ungeachtet dessen wurden die Verkehrslärmimmissionen, die von der BAB 93 und der St2666 (Christian-Seltmann-Str.) auf das Vorhaben einwirken durch schalltechnische Untersuchung der Steger & Partner GmbH vom 22.10.2021 ermittelt und bewertet. Aufgrund festgestellter Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind jegliche Wohnnutzungen, auch solche nur zu betriebsbezogenen Zwecken, im Plangebiet unzulässig. Aktive Schallschutzmaßnahmen kamen aufgrund der Lage der Schallquelle (insb. höhergelegene BAB 93) nicht in Betracht. In der Folge werden im Bebauungsplan unter Nr. B 7.2 Anforderungen an den baulichen Schallschutz für etwaige Aufenthaltsräume definiert, die vom Vorhabenträger einzuhalten sind.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der Bebauungsplan wird um einen entsprechenden Hinweis unter Nr. C 5.6 ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der Bebauungsplan wird um einen entsprechenden Hinweis unter Nr. C 5.7 ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der Bebauungsplan wird um eine Festsetzung (s. Nr. B 9.5) ergänzt, dass Einfriedungen zur BAB 93 und zur St 2666 einen Durchmesser $\geq 76,1$ mm und eine Wandstärke $> 2,9$ mm haben müssen, um insoweit nicht als Hindernis iSd. RPS 2009 zu gelten.</p>	
--	---	--	--

	<p>9 Bzgl. der Lage eventueller Ausgleichsflächen liegen keine Unterlagen vor. Diese sind im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne / weiteren Planungen nachzureichen, sofern sich diese im Nahbereich einer vom Staatlichen Bauamt Amberg-Sulzbach betreuten Bundes-, Staats- oder Kreisstraße befinden.</p> <p>Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt zu übersenden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gilt der Eingriff in Natur und Landschaft hierbei als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt, so dass ein Ausgleichsbedarf bereits nicht entsteht.</p>	
25	<p>13.08.2021 Stadtwerke Gaswerkstraße 20 92637 Weiden</p> <p>Inhalt:</p> <p>Beiliegend unsere Stellungnahme.</p> <p>Inhalt der als Anlage beigefügten Stellungnahme des Trägers der öffentlichen Belange:</p> <p><u>2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Versorgung mit Trinkwasser ist gesichert - Die Versorgung mit Erdgas ist nicht gesichert 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis auf eine fehlende Erschließung mit Erdgas wird an den Vorhabenträger zur Beachtung im Planvollzug weitergegeben. Nach Angaben des Vorhabenträgers erfolgt eine Wärmeversorgung mittels Wärmerückgewinnung aus der Gewerkekälte (Nutzung der Abwärme der Kühlgeräte). Zudem wird die Wärme-</p>	<p>Der Bebauungsplan, Stand 18.06.2021, bleibt unverändert.</p>

	<p>- Die Entsorgung ist gesichert, allerdings ist die Einleitungsmenge aus diesem Gebiet in den öffentlichen Kanal auf 21 l/s zu begrenzen. Der Rest ist gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz zu versickern oder zurückzuhalten (z.B. Dachbegrünung)</p>	<p>bzw. Kälteversorgung mit einer (stromgebundenen) Luft-Wasser-Wärmepumpe / mit Wärmetauschern sichergestellt werden. Vor diesem Hintergrund ist auch eine ausreichende Wärmeversorgung möglich. Hierzu wird auf Ziffer 2.5 der Begründung verwiesen.</p> <p>Die Beseitigung des auf dem Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser kann durch Pufferung und Versickerung über Versickerungsanlagen vor Ort erfolgen.</p> <p>Nach dem vorgesehenen Entwässerungskonzept des Büros ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG vom 20.01.2023 kann das anfallende Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenschicht in das Grundwasser versickert werden. Hierzu wird das nach Abpufferung und Versickerung abfließende Oberflächenwasser über geplante Regenwasserkanäle und -leitungen gefasst, zum Teil vorge reinigt und Sickerbecken (Mulden) innerhalb der südlich gelegenen Grünflächen zugeleitet. Als Vermeidungs- und Abpufferungsmaßnahmen sind im Plangebiet u. a. versickerungsfähige Pflasterbeläge bei den Stellplätzen sowie eine extensive Dachbegrünung auf einer Mindestfläche festgesetzt.</p> <p>Eine Einleitung in den öffentlichen Kanal ist demnach nicht erforderlich. Ausgehend von dem vorstehenden Konzept ist eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers unter Verhinderung von auf angrenzende Flächen abfließendem Niederschlagswasser möglich.</p>	
26	<p>03.09.2021 Wasserwirtschaftsamt Weiden Gabelsbergerstraße 2 92637 Weiden</p> <p>Inhalt:</p> <p>Mit E-Mail vom 02.08.2021 beteiligen Sie uns zum Bebauungsplan „Tachauer Straße, Nahversorgung“. Mit dem Bebauungsplan wird das brachliegende Gelände einer ehemaligen Gärtnerei überplant. Hierzu nehmen wir im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p>		<p>Der Bebauungsplan, Stand 18.06.2021, wird um Folgendes ergänzt: - Aufnahme eines Hinweises zur Behandlung des</p>

<p>1. Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete Die Wasserversorgung ist über die bestehenden Versorgungsanlagen sicherzustellen. Der Planungsbereich liegt nicht in einem Wasser- und Heilquellenschutzgebiet und auch nicht in einem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für die öffentliche Trinkwasserversorgung.</p> <p>2. Entwässerung Anfallendes Schmutzwasser ist der zentralen örtlichen Kläranlage zuzuführen. Anfallendes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit breitflächig bzw. punktuell zu versickern. Sollte auch eine punktuelle Versickerung nicht möglich sein (Sickertest, hydrogeologisches Gutachten) ist das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt einem entsprechenden Vorfluter zuzuführen. Sollte auch dies nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser bei ausreichender Dimensionierung der Mischwasserkanalisation über diese entsorgt werden. Es sind unter anderem die DWA Blätter A-117, M-153, A-102 und A-138 zu beachten. Zudem verweisen wir auf das Merkblatt „Naturnaher Umgang mit Regenwasser“ des LfU: https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf Eine Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer (Oberflächengewässer oder Grundwasser) bedarf in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Möglichkeit der erlaubnisfreien Versickerung von Niederschlagswasser bzw. die Möglichkeit der erlaubnisfreien Einleitung von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer unter Einhaltung der Voraus-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist hiernach nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der Bebauungsplan wird um einen entsprechenden Hinweis unter Nr. C 6.1 ergänzt. Zugleich wird die Begründung unter Ziff. 6.1.7 um Ausführungen zur Entsorgung des Niederschlagswassers ergänzt.</p> <p>Nach Stellungnahme der Stadtwerke Weiden vom 13.08.2021 ist eine Einleitung des Niederschlagswassers in den öffentlichen Kanal nur bis max. 21 l/s zu möglich.</p> <p>Nach den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung vom 08.10.2021 ist der Boden im Plangebiet jedoch sickerfähig (ermittelte Durchlässigkeitsbeiwerte zwischen 1,8E -4 m/s und 2,9E – 4m/s).</p> <p>Das geplante Entwässerungskonzept des Büros ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG vom 20.01.2023 sieht eine Abpufferung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Oberbodenschicht in das Grundwasser vor Ort vor.</p> <p>Als vorgelagerte Vermeidungs- und Abpufferungsmaßnahmen sind im Plangebiet u. a. versickerungsfähige Pflasterbeläge bei den Stellplätzen sowie eine extensive Dachbegrünung auf einer Mindestfläche vorgesehen.</p> <p>Hierzu wird das Oberflächenwasser über geplante Regenwasserkanäle und -leitungen gefasst, zum Teil vorgereinigt und in Sickerbecken (Mulden) innerhalb der südlich gelegenen Grünflächen geleitet. Der Bebauungsplan schafft hierfür durch die textlichen Festsetzungen Ziff. 3.3. und 5. die Voraussetzungen, die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert werden. Eine Einleitung in den öffentlichen Kanal ist demnach nicht erforderlich. Ebenso ist eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer nicht erforderlich.</p>	<p>Niederschlagswassers vor Ort aufgenommen - Aufnahme eines Hinweises zum vorsorgenden Bodenschutz</p>
--	---	--

	<p>setzungen der „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWfreiV) i.V.m. den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENW) bzw. den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer“ (TREN OG).</p> <p>Auf Dacheindeckungen aus Metall sollte nach Möglichkeit verzichtet werden. Sofern Dächer mit Zink-, Blei oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen, sind diese nur mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.</p> <p>Die Bodenversiegelung ist gem. § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die vorgesehene Begrünung des Pultdachs auf mind. 80% seiner Fläche begrüßen wir.</p> <p>Wir weisen auf die Möglichkeit zur Nutzung von Niederschlagswasser (z.B. über eine Zisterne) zur Bewässerung der Grünflächen hin. Hierdurch kann die Ressource Grundwasser nachhaltig geschützt werden.</p>	<p>Ausgehend von dem vorstehenden Konzept ist eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers unter Verhinderung von auf angrenzende Flächen abfließendem Niederschlagswasser möglich. Die Umsetzung obliegt dem Planvollzug.</p> <p>Die Stellungnahme zu den Dacheindeckungen wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist hierdurch nicht veranlasst. Der Bebauungsplan setzt ein auf mind. 80 % extensiv zu begründendes Pult- oder Flachdach fest. In der Umsetzung dessen sieht auch der Vorhaben- und Erschließungsplan ein entsprechend begrüntes Pultdach (samt Lichtöffnungen) vor.</p> <p>Hinsichtlich des Maßes der Bodenversiegelung wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist hiernach nicht veranlasst. Der Bebauungsplan stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, bei der eine bereits in der Vergangenheit baulich genutzte und zwischenzeitlich brachgefallene Fläche einer neuen Nutzung zugeführt wird. Bereits dies entspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Darüber hinaus wird die Versiegelung auf das für die geplante Nutzung notwendige Maß beschränkt. Zwar werden mehr Stellplatzflächen errichtet, als nach der Stellplatzsatzung notwendig, dies wird jedoch vor dem Hintergrund der erforderlichen Erreichbarkeit der Einzelhandelsnutzungen für zweckmäßig erachtet. Um gleichzeitig die Bodenversiegelung zu minimieren und die Bodenfunktionen so weit wie möglich zu erhalten, wird im Bebauungsplan unter Nr. B 9.4 festgesetzt, dass die Stellplatzflächen in wasser-durchlässiger Form zu errichten sind.</p> <p>Der Hinweis zur Nutzung von Niederschlagswasser wird an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung im Planvollzug weitergegeben.</p>	
--	---	---	--

	<p>3. Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiet Im Planungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Bereich liegt nicht im Überschwemmungsgebiet.</p> <p>4. Wild abfließendes Oberflächenwasser Zum Schutz vor wild abfließendem Niederschlagswasser bei Starkregen wird allgemein empfohlen, Schutzvorkehrungen zu treffen (z.B. durch entsprechende Höhenlage der Gebäudeöffnungen, von Kellerlichtschächten u.ä.). Die Ableitung von wild abfließendem Oberflächenwasser muss schadlos erfolgen.</p> <p>5. Altlasten Dem Wasserwirtschaftsamt Weiden sind im Vorhabensbereich keine Altlasten bekannt. Ein Abgleich mit dem Altlastenkataster der Stadt Weiden wird empfohlen. Sollten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen im Zuge der Baumaßnahmen auftreten, sind umgehend das Umweltamt der Stadt Weiden und das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen zu bestimmen. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der Bebauungsplan wird um einen entsprechenden Hinweis unter Nr. C 6.2 ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Altlastensituation wurde zunächst im Rahmen des Geotechnischen Berichts der IFB Eigenschek v. 08.10.2021 untersucht. Im Untergrund wurden hierbei bis auf geringfügige Überschreitungen in der oberflächennahen Deckschicht bzw. im Oberboden in Teilbereichen keine Belastungen festgestellt. Insbesondere liegen auch alle untersuchten Pflanzenschutzmittel unter der Nachweisgrenze. Im Hinblick auf die vorhandenen baulichen Anlagen wurden diverse Baustoffe mit Asbestverdacht ermittelt. PAK-haltige Asphalt-Beläge wurden im Plangebiet nicht festgestellt.</p> <p>Laut Schreiben des Umweltamtes der Stadt Weiden vom 02.12.2021 wird für das Gelände aufgrund der ehemaligen Nutzung als Gärtnerei der mögliche Verdacht einer evtl. vorhandenen schädlichen Bodenverunreinigung vermutet. Aufgrund dessen wurde ein Untersuchungsprogramm zur orientierenden Altlastenuntersuchung aufbauend auf einer historischen Erkundung erstellt, um einen möglichen Altlastenverdacht im Zuge des beantragten Bauvorhabens erhärten oder ausräumen zu können.</p> <p>Nach dem Umwelttechnischen Bericht – Orientierende Altlastenuntersuchung vom 23.01.2023 der IFB Eigenschek GmbH, Deggendorf ASB Altlasten- und Bodensanierungs-GmbH, Windorf, in dem die Ergebnisse der Orientierenden Unter-</p>	
--	---	--	--

		<p>suchung festgehalten sind, wurden nutzungsbedingte Einträge durch Kohlenwasserstoffe (MKW) sowie punktuell durch AMPA (Abbauprodukt von Glyphosat) und durch Schwermetalle (Blei, Kupfer, Cadmium) festgestellt.</p> <p>Die insoweit festgestellten Einträge von MKW und Schwermetallen liegen über dem Hilfwert-1 nach Lfw-Merkblatt 3.8/1, die punktuellen Einträge von AMPA liegen über dem Stufe-1-Wert nach Lfw-Merkblatt 3.8/1 sowie die im Eluat festgestellte Kupferbelastung liegt über dem Stufe-2-Wert nach Lfw-Merkblatt 3.8/1.</p> <p>Die Orientierende Untersuchung kommt daher zu der Bewertung, dass ein <i>Gefährdungspotential</i> für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser nicht ausgeschlossen werden kann. Im Ergebnis der <i>Gefährdungsabschätzung</i> ergeben sich nach der Orientierenden Untersuchung Anhaltspunkte, nach der eine Gefährdung des Grundwassers über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser durch die Schwermetalle Kupfer, Zink sowie Cadmium nicht auszuschließen ist. Zur weiteren Klärung sind daher weitere Erkundungen im Rahmen einer Detailuntersuchung mittels Grundwassermessstellen erforderlich. Diese werden aktuell durchgeführt, die Ergebnisse werden in die Planung eingearbeitet.</p> <p>Gleichzeitig geht die Orientierende Altlastenuntersuchung davon aus, dass nach jetzigem Kenntnis- und Untersuchungsstand nach dem für die Durchführung des Vorhabens geplanten Abtrag der obersten Bodenschicht die Verunreinigungen beseitigt sind, weswegen in diesem Fall der Bebauung des Plangebiets in der beabsichtigten Form nichts entgegenstehe.</p> <p>Durch die ersten Grundwasseruntersuchungen (Revisionsbericht) an den zwischenzeitlich im Plangebiet errichteten drei Grundwassermessstellen (GWM 1 bis GWM 3) haben sich die bereits im Rahmen der Orientierenden Altlastenuntersuchung festgestellten erhöhten Schwermetallgehalte auf dem Gelände bestätigt. Allerdings kommen nach der gutachterlichen Bewertung aufgrund der Lage der GWM 1, die zwischen der Tachauer Straße und dem eigentlichen ehemaligen Gärtnereigelände und damit im Zustrom zum Plangebiet liegt und gleichermaßen die Überschreitungen aufwies, nutzungsbedingte Verunreinigungen durch den ehemaligen Gärtnereibetrieb im Plangebiet für die festgestellten Grundwasserunreinigungen nicht in Betracht. Der Eintragsherd für die festgestellten Grundwasserunreinigungen ist daher außerhalb des Gärtnereigeländes im Grundwasseranstrom zu suchen.</p>	
--	--	--	--

	<p>6. Vorsorgender Bodenschutz</p> <p>Nachstehende Hinweise zum Bodenschutz bitten wir im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei Aufschüttungen und Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtliche Vorgaben einzuhalten. - Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder vorgesehen sind, nicht befahren werden. Erhalt des natürlichen Bodenaufbaus dort, wo keine Eingriffe in den Boden stattfinden. - Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. - Der belebte Oberboden und kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. 	<p>Hinsichtlich der abfallrechtlichen Behandlung des anfallenden belasteten Bodenabtrags kommt die Orientierende Untersuchung zu dem Ergebnis, dass der Bodenabtrag infolge der ermittelten Belastungen voraussichtlich als Z 1.1 bis Z 1.2-Material gemäß dem Verfüllleitfaden einzustufen ist. Der Bodenabtrag der künstlichen Auffüllungen und Verunreinigungsbereiche ist hierzu vor Ort gemäß sensorischer Auffälligkeit zu separieren und in Haufwerken zwischenzulagern sowie zu beproben.</p> <p>Nach den Ergebnissen der Untersuchungen ist von keinen Belastungen oder schädlichen Bodenveränderungen auszugehen, die der Planung entgegenstehen. Die festgestellten Baustoffe mit Asbestverdacht sind im Rahmen der Baufeldräumung ordnungsgemäß zu räumen. Die festgestellten Belastungen im Untergrund sind im Rahmen der Errichtung der Gründung und des Bodenaufbaus auszubauen und zu entsorgen.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz werden unter Nr. C 4. im Bebauungsplan ergänzt.</p>	
--	--	--	--

	<ul style="list-style-type: none"> - Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen. - Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet durch Umlagerung und Wiederverwendung wiedereingesetzt werden. - Stellplätze sollten diese vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen. <p>Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. In der Bauleitplanung ist daher das Schutzgut Boden zu berücksichtigen. Bodenaushubmaterial sollte möglichst direkt im Baugebiet durch Umlagerung und Wiederverwendung eingesetzt werden. Bereits im Planungsprozess ist es daher wichtig auf ein Bodenmanagement zu achten, damit überschüssiger Bodenaushub möglichst vermieden wird. Zielführend ist eine Anpassung des Baugebietes soweit möglich an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen. Dies vermeidet Entsorgungsprobleme und spart Kosten.</p> <p>Zusammenfassend bestehen unter Berücksichtigung unserer oben genannten Ausführungen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes.</p> <p>Das Umweltamt der Stadt Weiden erhält das Schreiben ebenfalls zur Kenntnis. Das Schreiben wird ausschließlich elektronisch übermittelt.</p>		
--	--	--	--

27	Landesbund für Vogelschutz Bezirksgeschäftsstelle Oberpfalz Masurenweg 19 93128 Regenstauf Keine Rückmeldung.	Keine Abwägung erforderlich.	Der Bebauungsplan, Stand 18.06.2021, bleibt unverändert.
28	27.08.2021 Gemeinde Altenstadt a.d. Waldnaab Hauptstraße 6 92665 Altenstadt Inhalt: Wie heute schon telefonisch mitgeteilt findet die nächste Sitzung des Gemeinderates am 22.09.2021 statt. Erst nach der Behandlung in diesem Gremium ist es uns möglich Stellung zu nehmen. Ich bitte Sie, dies zu vermerken. Nach der Gemeinderatsitzung komme ich wieder unaufgefordert auf Sie zu. Inhalt der nachgereichten Stellungnahme vom 23.09.2022: Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung am 22.09.2021 mit dem oben genannten Bebauungsplan der Stadt Weiden i.d.OPf. beschäftigt. Es wurde beschlossen keine Einwendungen zu erheben.	Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist hiernach nicht veranlasst.	Der Bebauungsplan, Stand 18.06.2021, bleibt unverändert.
29	Stadt Neustadt a.d. Waldnaab Stadtplatz 2-4 92660 Neustadt Keine Rückmeldung.	Keine Abwägung erforderlich.	Der Bebauungsplan, Stand 18.06.2021, bleibt unverändert.
30	Amt 20	Keine Abwägung erforderlich.	

	Keine Rückmeldung.		Der Bebauungsplan, Stand 18.06.2021, bleibt unverändert.
31	Amt 23 Keine Rückmeldung.	Keine Abwägung erforderlich.	Der Bebauungsplan, Stand 18.06.2021, bleibt unverändert.
32	Amt 30 Keine Rückmeldung.	Keine Abwägung erforderlich.	Der Bebauungsplan, Stand 18.06.2021, bleibt unverändert.
33	06.09.2021 Amt 31 Inhalt: ...anbei die Stellungnahme aus Amt 31 sowie aus dem Bereich <u>Immissionsschutz</u> : Die Problematik des Lärmschutzes wurde vor Jahren mit dem schalltechnischen Büro Steger und Partner aus München besprochen. Der B-Plan berücksichtigt die Belange des Lärmschutzes mit den Festsetzungen. Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen das Vorhaben keine Einwendungen. Inhalt der als Anlage beigefügten Stellungnahme des Umweltamts – Untere Naturschutzbehörde: Bebauungsplan Nr. 61 26 182 Ä3 „Tachauer Straße, Nahversorgung“ – Beteiligung der Behörden und	Die Stellungnahme des Immissionsschutzes wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist hiernach nicht veranlasst. Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird berücksichtigt. Der Vorhabenträger hat zwischenzeitlich mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung des Büros Stadt Land Fritz vom 01.02.2023 die Vorkommen im Plangebiet gutachterlich untersuchen lassen. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:	Der Bebauungsplan, Stand 18.06.2021, wird um die Festsetzungen zu den Vermeidungsmaßnahmen 1 und 2 ergänzt.

	<p>sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB – Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde</p> <p>Mit der vorgelegten Planung BPlan 61 26 182 Ä3 „Tachauer Straße“ besteht aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis. Die Aufstellung soll im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden (§ 13a BauGB). Daher ist die Ermittlungstiefe der Auswirkungen auf Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gering.</p> <p>Die Brach- und Grünflächen der ehemaligen Gärtnerei bieten durchaus Potential für Habitate geschützter Tierarten, insbesondere Reptilien, Kleinsäuger und Insekten. Somit könnte einer Überbauung dieser Flächen geeignet sein, Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen. Um die artenschutzrechtlichen Belange ausreichend zu ermitteln und zu erörtern, sind aus unserer Sicht artenschutzfachliche Untersuchungen erforderlich. In einem ersten Schritt wäre eine Potentialabschätzung ausreichend, die dann ggf. um eine entsprechende spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung – saP ergänzt wird.</p> <p>Zwar beziehen sich die artenschutzrechtlichen Verbote auf konkrete Handlungen bzw. Vorhaben und entfalten somit erst beim Planvollzug (hier: Baureifmachung) ihre Wirkung, der B-Plan muss jedoch gewährleisten, dass artenschutzrechtliche Probleme beim späteren Planvollzug bewältigt werden können. Da die artenschutzrechtlichen Verbote abwagungsfest sind, könnte andernfalls ein B-Plan dann offensichtlich nicht verwirklicht werden und wäre schlimmstenfalls nicht erforderlich i.S. von § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB.</p>	<p><i>„Durch die Errichtung des neuen Nahversorgungsmarktes mit Parkplätzen werden der Gehölzbestand und alte Bestandsgebäude auf dem brachliegenden Gelände einer ehemaligen Gärtnerei entfernt. Die Grünordnung sieht Grünflächen mit neuen Bäumen und Sträuchern vor. Bei den Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann das Vorkommen von prüfungsrelevanten Artengruppen, wie Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden. Allerdings kann die Fläche ausschließlich als Jagdhabitat dienen. Eine Nutzung als Quartier wurde durch eine Untersuchung der Gebäude ausgeschlossen.</i></p> <p><i>Auch der Gehölzbestand weist auf Grund des geschätzten Alters von ca. 15 Jahren keine Quartiermöglichkeiten auf. Aus der Gruppe der Vögel wurden Arten der folgenden Gilden als prüfungsrelevant identifiziert: „Brutvögel der Heckenstandorte“ und „Halbhöhlen- und Nischenbrüter“. Unter Einhaltung der gesetzlichen Vogelbrutschutzzeit bei der Rodung der Gehölze und Entfernung der Gebäude können Verbotstatbestände potenziell vorkommender Arten ausgeschlossen werden.</i></p> <p><i>Unter Berücksichtigung möglicher Aufwertungsmaßnahmen bei der Neuanlage der Fläche kann das Gebiet als Lebensraum für die potenziell vorkommenden Arten weiter aufgewertet werden. Durch das Vorhaben werden unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Zudem wird der Verlust des Gehölzbestandes durch Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern ausgeglichen. Die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.“</i></p> <p>In Umsetzung der Ergebnisse der saP werden zur Vermeidung von Gefährdungen geschützter Tier- und Pflanzenarten folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:</p> <p>Vermeidungsmaßnahme V1: Die Rodung des Gehölzbestandes sowie der Abriss der Gebäude (Baufeldfreimachung) sind nur außerhalb der gesetzlichen Vogelbrutzeit, vom 01. März bis 30. September zulässig.</p> <p>Vermeidungsmaßnahme V2: Vor Beginn der Durchführung der Bauarbeiten sind zum Schutz der zu erhaltenden Gehölzstrukturen im Plangebiet sowie der erhaltenswerten Baumstrukturen</p>	
--	--	---	--

	<p>Inhalt der als Anlage beigefügten Stellungnahme des Umweltamts – Wasserrecht und Bodenschutz:</p> <p>Vollzug der Wasser- und Bodenschutzgesetze: Vorhabenbezogener BPlan 61 26 183 Ä3 „Tachauer Straße, Nahversorgung. Mit Mail der Stadtplanung vom 02.08.2021 wurde um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf als Träger öffentliche Belange gebeten.</p> <p>1. Niederschlagswasserbeseitigung Unter Nummer 6.1.5 (Stellplätze) wird beschrieben, um die Versiegelung soweit wie möglich zu vermindern und hierdurch eine Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen, sind die Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Weiter wird unter dem Punkt 6.1.6 (Schallschutzmaßnahmen) ausgeführt, dass die Fahrgassen in Asphaltbauweise zulässig sind. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die Versickerung des Niederschlagswasser zu begrüßen und entspricht den Forderungen des § 55 WHG wonach das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung</p>	<p>außerhalb des Untersuchungsgebietes, Baumschutzzäune gemäß planlicher Festsetzung (s. Fachplan in den textlichen Festsetzungen) zu errichten und während der gesamten Bauphase zu erhalten.</p> <p>Zudem verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung dieser Vermeidungsmaßnahmen im Durchführungsvertrag.</p> <p>Insoweit wird auf Nr. B 10.1 (Vermeidungsmaßnahme 1) und Nr. 10.2 (Vermeidungsmaßnahme 2) der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen.</p> <p>Zu 1.: Nach den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung vom 08.10.2021 ist der Boden im Plangebiet sickerfähig (ermittelte Durchlässigkeitsbeiwerte zwischen 1,8E -4 m/s und 2,9E – 4m/s).</p> <p>Das geplante Entwässerungskonzept des Büros ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG vom 20.01.2023 sieht daher eine Abpufferung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Oberbodenschicht in das Grundwasser vor Ort vor.</p> <p>Als vorgelagerte Vermeidungs- und Abpufferungsmaßnahmen sind im Plangebiet u. a. versickerungsfähige Pflasterbeläge bei den Stellplätzen sowie eine extensive Dachbegrünung auf einer Mindestfläche vorgesehen.</p> <p>Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser wird über geplante Regenwasserkanäle und -leitungen gefasst, zum Teil vorgereinigt und in Sickerbecken</p>	
--	--	---	--

	<p>mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll. Laut Ingrada befindet sich in der Tachauer Straßen nur eine Mischwasserkanalisationen. Nach § 55 Abs. 2 WHG ist es nicht mehr zulässig neue Baugebiete im Mischwassersystem zu errichten, oder diese in Mischwasserkanalisationen zu entwässern. Vorgaben aus der Entwässerungssatzung spielen hierbei keine Rolle. Das Einleitung des gesammelten Niederschlagswasser in den Untergrund, als Bestandteil der Erschließung, bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis und ist daher beim Umweltamt der Stadt Weiden i.d.OPf. unter Beachtung der WPBV zu beantragen. Der Bebauungsplan ist dahingehend zu ergänzen und ggf. zu überarbeiten.</p> <p>Laut Punkt 7 (Umweltauswirkungen) werden Aussagen zum Grundwasser noch ergänzt. Die Bohranzeige für das Niederbringen von Aufschlussbohrungen ist am 30.08.2021 beim Umweltamt hierzu bereits eingegangen. Die Ergebnisse hieraus bleibt es abzuwarten.</p> <p>2. Altlasten Bezüglich Altlasten wird in den nächsten Tagen seitens des Umweltamtes eine Begehung der vorhandenen baulichen Anlagen durchgeführt. Daher ist eine Aussage noch nicht möglich und wird alsbald nachgereicht.</p> <p>Der Inhalt der nachgereichten Stellungnahme vom 02.12.2021 lautet:</p> <p>Vollzug der Bodenschutzgesetze:</p>	<p>(Mulden) innerhalb der südlich gelegenen Grünflächen geleitet. Der Bebauungsplan schafft hierfür durch die textlichen Festsetzungen Ziff. 3.3. und 5. die Voraussetzungen, die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert werden. Eine Einleitung in den öffentlichen Kanal ist demnach nicht erforderlich. Ebenso ist eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer nicht erforderlich.</p> <p>Ausgehend von dem vorstehenden Konzept ist eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers unter Verhinderung von auf angrenzende Flächen abfließendem Niederschlagswasser möglich.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zwischenzeitlich wurden im Rahmen des Geotechnischen Berichts des Büros IFB Eigenschenk vom 08.10.2021 die Grundwasserverhältnisse ermittelt. Der mittlere Grundwasserstand nach digitaler hydrogeologischer Karte liegt bei ca. 400 m ü NN. Der im Rahmen des Gutachtens ermittelte mittlere Grundwasserstand liegt bei 399,0 m ü NN. Es ist somit von hoch anstehendem Grundwasser auszugehen. Die Begründung wird unter Ziff. 2.6 um Ausführungen hierzu ergänzt.</p> <p>Zu 2.: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Einem möglichen Altlastenverdacht wurde mittels der Orientierenden Altlastenuntersuchung vom 23.01.2023 in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Weiden und dem Wasserwirtschaftsamt Weiden nachgegangen. Gemäß den seitens des Wasserwirtschaftsamts Weiden und des Umweltamts Weiden mitgetragenen Feststellungen der Orientierenden Altlastenuntersuchung steht der Bebauung des Plangebiets in der beabsichtigten Form nichts entgegen.</p> <p>Nach dem Umwelttechnischen Bericht – Orientierende Altlastenuntersuchung vom 23.01.2023 der IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf ASB Altlasten- und Bo-</p>	
--	--	---	--

<p>Baugrund- und Altlastenuntersuchung im Rahmen der Aufstellung des BPlans „Tachauer Straße, Nahversorgung“ Eine erste Stellungnahme zum BPlan Vorhaben erfolgt mit internen Schreiben vom 06.09.2021, AZ: 3100-0112-80281, mit dem Hinweis, dass eine Stellungnahme zum Thema Altlasten noch nachgereicht wird. Bei Herrn Lehner vom Planungsbüro SHL wurde telefonisch am 03.09.2021 und nochmals am 30.11.2021 nachgefragt, ob eine Begehung des Geländes für eine erste Einschätzung des Altlastenverdacht und des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen nach WsSV möglich ist. Eine positive Rückmeldung steht bis heute aus. Am 30.08.2021 reichte das Büro Eigenschenk GmbH eine Anzeige nach Art. 30 BayWG zum Niederbringen von Rammkernsondierungen im Rahmen einer Baugrunderkundung des Geländes beim Umweltamt ein, die mit wasserrechtlichen Bescheid vom 14.09.2021, AZ: 3100-0111-80833, erteilt wurde. Im Auftrag der REWE Markt GmbH führte das Büro IFB Eigenschenk GmbH die Baugrunduntersuchungen und teilweise Altlastenuntersuchungen auf dem Gelände durch und fasste die Ergebnisse im Bericht vom 08.10.2021 zusammen, die mit Mail vom 17.11.2021 vom Stadtplanungsamt dem Umweltamt übermittelt wurden.</p> <p>Veranlassung und Aufgabenstellung Veranlassung und Aufgabenstellung diese Berichtes war es hauptsächlich die bautechnischen Eigenschaften der Böden, mit geotechnischen Kenngrößen, Wasserverhältnisse und die daraus abzuleitenden Anforderungen an die Bauwerksgründung, Befestigung der Außenflächen zu klären. Die Möglichkeit von Bodenverunreinigungen galt es nur am Rande zu klären und war nicht Hauptgegenstand des vorliegenden Berichtes. Siehe hierzu die Ziffer</p>	<p>densanierungs-GmbH, Windorf, in dem die Ergebnisse der Orientierenden Untersuchung festgehalten sind, wurden nutzungsbedingte Einträge durch Kohlenwasserstoffe (MKW) sowie punktuell durch AMPA (Abbauprodukt von Glyphosat) und durch Schwermetalle (Blei, Kupfer, Cadmium) festgestellt.</p> <p>Die insoweit festgestellten Einträge von MKW und Schwermetallen liegen über dem Hilfwert-1 nach Lfw-Merkblatt 3.8/1, die punktuellen Einträge von AMPA liegen über dem Stufe-1-Wert nach Lfw-Merkblatt 3.8/1 sowie die im Eluat festgestellte Kupferbelastung liegt über dem Stufe-2-Wert nach Lfw-Merkblatt 3.8/1.</p> <p>Die Orientierende Untersuchung kommt daher zu der Bewertung, dass ein <i>Gefährdungspotential</i> für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser nicht ausgeschlossen werden kann. Im Ergebnis der <i>Gefährdungsabschätzung</i> ergeben sich nach der Orientierenden Untersuchung Anhaltspunkte, nach der eine Gefährdung des Grundwassers über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser durch die Schwermetalle Kupfer, Zink sowie Cadmium nicht auszuschließen ist. Zur weiteren Klärung sind daher weitere Erkundungen im Rahmen einer Detailuntersuchung mittels Grundwassermessstellen erforderlich. Diese werden aktuell durchgeführt, die Ergebnisse werden in die Planung eingearbeitet.</p> <p>Gleichzeitig geht die Orientierende Altlastenuntersuchung davon aus, dass nach jetzigem Kenntnis- und Untersuchungsstand nach dem für die Durchführung des Vorhabens geplanten Abtrag der obersten Bodenschicht die Verunreinigungen beseitigt sind, weswegen in diesem Fall der Bebauung des Plangebiets in der beabsichtigten Form nichts entgegenstehe.</p> <p>Hinsichtlich der abfallrechtlichen Behandlung des anfallenden belasteten Bodenabtrags kommt die Orientierende Untersuchung zu dem Ergebnis, dass der Bodenabtrag infolge der ermittelten Belastungen voraussichtlich als Z 1.1 bis Z 1.2-Material gemäß dem Verfüllleitfaden einzustufen ist. Der Bodenabtrag der künstlichen Auffüllungen und Verunreinigungsgebiete ist hierzu vor Ort gemäß sensorischer Auffälligkeit zu separieren und in Haufwerken zwischenzulagern sowie zu beproben.</p> <p>Nach den Ergebnissen der Untersuchungen ist von keinen Belastungen oder schädlichen Bodenveränderungen auszugehen, die der Planung entgegenste-</p>	
---	--	--

<p>3.4 (Chemische Analyse) und Ziffer 6 (Altlastenuntersuchung).</p> <p>Durchgeführte Untersuchungen und Untersuchungsergebnisse</p> <p>Die Felderkundungen fanden am 22.09.2021 und 23.09.2021 statt bei dem die acht RKS (RKB1-RKB8) und vier DPH niedergebracht und ausgewählte Bodenproben aus den RKS entnommen und im Labor untersucht wurden. Aus den Laborberichten ergeben sich hierzu nachfolgende Angaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - RKB1 G1, RKB5 G2, RKB6 G1, RKB7 G1 erfolgte die Probenahme am 22.09.2021, Laboreingang am 23.09.2021 und Analytikbeginn 23.09.2021 in der Gesamtfraktion. - RKB2 G1, RKB2 G2, RKB4 G3, RKB8 G1, RKB8 G2 erfolgte die Probenahme am 23.09.2021, Laboreingang am 27.09.2021 und Analytikbeginn 27.09.2021 in der Feinfraktion. - RKB1 G2, RKB5 G1, RKB6 G2 erfolgt die Probenahme am 22.09.2021, Laboreingang am 23.09.2021 und Analytikbeginn erst am 29.09.2021 in der Feinfraktion. <p>Von der Probenahme über den Probeneingang im Labor bis zum Analytikbeginn vergingen teilweise bis zu 7 Tage. Laut DIN ISO 18512 – 2009 Anlage A1 sind bei der Lagerung „feucht, 4°C“ organische Parameter bereits nach einer Woche (z. B. MKW und PAK) und für Naphthalin bereits nach vier Tagen Minderbefunde nicht auszuschließen. Demzufolge liegen für die organischen Parameter keine ausreichend belastbaren Ergebnisse vor. Zudem hat nach Nummer 3.1.1, Anhang 4 BBodSchV die Untersuchung von Bodenproben in der Feinfraktion <2mm zu erfolgen. Diese ist nicht mit allen Bodenproben geschehen. Ergänzend kommt hinzu, dass Probenahmeprotokolle im vorliegenden Bericht</p>	<p>hen. Die festgestellten Baustoffe mit Asbestverdacht sind im Rahmen der Baufeldräumung ordnungsgemäß zu räumen. Die festgestellten Belastungen im Untergrund sind im Rahmen der Errichtung der Gründung und des Bodenaufbaus auszubauen und zu entsorgen.</p> <p>Die festgestellten Belastungen stehen der geplanten Nutzung als Sondergebiet für Einzelhandelt nicht entgegen.</p>	
---	--	--

	<p>gänzlich vermisst werden. Eine Bewertung der Untersuchungsergebnisse ist nicht zielführend, da daher keinen Sinn, da nicht ausreichend belastbar. Grundwasser wurde sehr oberflächennah, in einer Tiefe zwischen 1,2m und 2,2m unter GOK angetroffen und weist eine nach Süden gerichtete Grundwasserfließrichtung auf. Grundwasserproben wurden nicht entnommen.</p> <p>Aus der Bilddokumentation im Bericht ist ersichtlich, dass es viele Heizölverbraucheranlagen auf dem Gelände gab und gibt, die nicht ansatzweise die Anforderungen der AwSV erfüllen und beherbergen somit ein großes Gefährdungspotential für Boden- und Grundwasserverunreinigungen. Zurückliegende wasserrechtliche Anzeigen zum Umgang mit Heizöl liegen dem Umweltamt nicht vor.</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass eine Altlastenerkundung mit dem Ziel den Altlastenverdacht entweder auszuräumen oder bis zum hinreichenden Verdacht zu erhärten nicht Ziel des vorliegenden Berichtes war, sondern es galt hauptsächlich bodenmechanische Kennwerte im Rahmen einer Baugrunduntersuchung zu ermitteln.</p> <p>Weitere Vorgehensweise</p> <p>Gärtnereistandorte sind Altlastverdachtsflächen, insbesondere durch die jahrzehntelange Verwendung und Lagerung von PSM, Nervengifte, Düngemitteln, Werkstatt mit Öllager und Waschplatz, Heizöllagerung, Niederschlagswasserversickerungen ohne Vorreinigung des Niederschlagswassers, Betrieb von Grüngutlagerplätzen und Auffüllungen auch durch Aschen aus Verbrennung Sträuchern. Ergänzend kommt an diesem Standort der hohe Grundwasserstand hinzu.</p> <p>Beispielhaft seien hier bei den anorganischen Parametern Blei, Cadmium, Kupfer, Zink, z.T. Quecksilber (aus der Verwendung von Asche als Dünger sowie</p>		
--	---	--	--

	<p>schwermetallhaltigen Pflanzenschutzmitteln) und bei den organischen die MKW, n-Alkane und Naphthalin zu nennen. Eine gute Übersicht über die Altlastrelevanz von Gärtnereien gibt das Branchenbezogene Merkblatt Nummer 20 „Gärtnereien“ vom November 2010 des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie unter http://www.boden.sachsen.de/branchenbezogene-merkblätter-17149.html.</p> <p>Da der Altlastverdacht durch den vorgelegten Bericht nicht ausgeräumt werden konnte und auch nicht Gegenstand war, ist als erstes durch einen zugelassenen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG eine historische Erkundung durchzuführen und darauf aufbauend ein zielführendes Untersuchungsprogramm zu erstellen für die drei Wirkungspfade Boden – Mensch, Boden- Nutzpflanze und Boden – Grundwasser.</p> <p>Die historische Erkundung mit dem zielführendem Untersuchungsprogramm ist dem Umweltamt digital als PDF und in Papierform vorzulegen. Nach fachlicher Bewertung und Stellungnahme durch das Umweltamt hierzu gilt es diese dann umzusetzen.</p> <p>Es wird auf den Mustererlass des Deutschen Städte-tages vom 26.09.2001 verwiesen und die darin festgelegte Vorgehensweise beim Umgang mit Altlastverdachtsflächen und Altlasten im Bauleitplanverfahren. Danach ist Altlastenproblematik im Bauleitplanverfahren vollständig abzarbeiten.</p> <p>Zum vorsorgenden Bodenschutz wird auf die Mail vom 01.12.2021 an das Stadtplanungsamt verwiesen.</p>		
34	<p>Amt 32</p> <p>Keine Rückmeldung.</p>	Keine Abwägung erforderlich.	Der Bebauungsplan, Stand

			18.06.2021, bleibt unverändert.
35	Amt 32 / Feuerwehr- und Katastrophenschutz Keine Rückmeldung.	Keine Rückmeldung	Der Bebauungsplan, Stand 18.06.2021, bleibt unverändert.
36	20.08.2021 Amt 60/63 Inhalt: Die Abteilung Bauaufsicht und Wohnraumförderung nimmt zu o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung und zeigt folgende Anmerkungen/Anregungen an: - Bei der zeichnerischen Darstellung sollte die Grünfläche grün hinterlegt sein. - Die Bauverbotszone und die Fläche für Stellplätze ist im gleichen rot dargestellt und sollte mit unterschiedlichen Farben hinterlegt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die (zeichnerische) Festsetzung von Grünflächen, insb. als private Grünflächen, setzt einen eigenständigen Zweck der jeweiligen Grünflächen voraus, der vorliegend nicht ersichtlich ist. Zudem würde eine entsprechende Festsetzung dazu führen, dass diese Flächen bei der Berechnung des Baugrundstücks nach § 19 Abs. 3 BauNVO als Grundlage der GRZ/GFZ nicht mehr mitberücksichtigt werden könnten. Ungeachtet dessen bedarf es einer zeichnerischen Festsetzung auch nicht, da durch die textliche Festsetzung in Ziff. 8.1 gesichert ist, dass sämtliche nicht überbauten Grundstücksflächen dauerhaft zu begrünen sind. Insoweit sind die Flächen, für die keine Baugrenzen oder Flächen für Stellplätze, Einkaufswagenboxen etc. festgesetzt sind, zu begrünen. Ebenso ergeben sich die zu begrünenden Flächen sowie die Pflanzgebote aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Teil des Bebauungsplans wird. Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die zeichnerische Darstellung der Bauverbotszone im Bebauungsplan wird hinsichtlich der Farbwahl angepasst.	Der Bebauungsplan, Stand 18.06.2021, wird um Folgendes ergänzt: - Anpassung der zeichnerischen Darstellung der Anbauverbotszone - Anpassung der zeichnerischen Darstellung der Baugrenzen - Aufnahme einer zeitlichen Begrenzung der Beleuchtung der Werbestellen in den VEP

	<ul style="list-style-type: none"> - Die Breite der Baugrenze (derzeit 2m) sollte nochmals überdacht werden. - Die Werbestehle nord/östlich sollte aufgrund angrenzender Wohnbebauung nicht beleuchtet werden. <p>Bei weiteren Fragen stehen wir gerne zu Verfügung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die zeichnerische Darstellung der Baugrenze im Bebauungsplan wird dahingehend überarbeitet, dass die Dicke der Linie angepasst wird. Aufgrund des Maßstabs kann die Strichbreite jedoch nur soweit reduziert werden, als dass die Lesbarkeit erhalten bleibt.</p> <p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird aufgenommen, dass die Werbestelen an den Einfahrten zur Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr nicht beleuchtet werden dürfen. Für einen Ausschluss zur Tagzeit besteht hier kein Anlass.</p>	
37	<p>Amt 61</p> <p>Keine Rückmeldung.</p>	Keine Abwägung erforderlich.	Der Bebauungsplan, Stand 18.06.2021, bleibt unverändert.
38	<p>Amt 65</p> <p>Keine Rückmeldung.</p>	Keine Abwägung erforderlich.	Der Bebauungsplan, Stand 18.06.2021, bleibt unverändert.
39	<p>Amt 66</p> <p>Keine Rückmeldung.</p>	Keine Abwägung erforderlich.	Der Bebauungsplan, Stand 18.06.2021, bleibt unverändert.
40	<p>Amt 66/70</p> <p>Keine Rückmeldung.</p>	Keine Abwägung erforderlich.	Der Bebauungsplan, Stand 18.06.2021, bleibt unverändert.