

Stadt Weiden in der Oberpfalz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Nr. 61 26 182 Ä3

„Tachauer Straße, Nahversorgung“

Stadt Weiden in der Oberpfalz
Stand 21.11.2023

B E G R Ü N D U N G

21.11.2023

Vorhabenträger

Nahversorgung Weiden-West GmbH
Zur Drehscheibe 5,
592637 Weiden i. d. Opf.

.....

Bearbeitung B-Plan und Begründung:

S H L Architekten und Stadtplaner

Dr. Emil Lehner, Architekt BDA | Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Sabine Bäuml, Architektin
Dipl.-Ing. Christina Lehner, Landschaftsarchitektin | Stadtplanerin
Christian-Seltmann-Straße 2, 92637 Weiden
0961/634686-0, info@shl-architekten.com

21.11.2023

Inhaltsverzeichnis:

1.0	Einführung.....	5
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	5
1.2	Anlass, Vorhaben und Erforderlichkeit der Planaufstellung	6
1.3	Vorhabenträger	6
2.0	Ausgangssituation.....	8
2.1	Stadträumliche Einbindung	8
2.2	Bebauung und Nutzung im Bestand	9
2.3	Erschließungssituation	13
2.4	Gemeinbedarfseinrichtungen	15
2.5	Ver- und Entsorgung	15
2.6	Natur, Landschaft, Umwelt	15
2.7	Boden	18
2.8	Altlasten und schädliche Bodenveränderungen, abfallrechtliche Behandlung	20
3.0	Planungsbindungen.....	23
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	23
3.2	Landesplanung / Raumordnung	24
3.2.1	Vereinbarkeit mit dem Landesentwicklungsprogramm Bayern	24
3.2.2	Vereinbarkeit mit dem Raumordnungsplan der Region 6 Oberpfalz-Nord	27
3.3	Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Weiden / Schutz der zentralen Versorgungsbereiche	30
3.4	Vereinbarkeit mit der angrenzenden BAB 93 und der St 2666	34
3.5	Sonstige öffentliche Belange	35
3.6	Sonstige städtebauliche Planungen	36
4.0	Ziel und Zweck der Planung.....	36
5.0	Verfahren	37
6.0	Änderungen während des Planverfahrens	38
7.0	Planung.....	39
7.1	Zeichnerische und textliche Festsetzungen	39
7.1.1	Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO	39
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO	

21.11.2023

7.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO, § 23 BauNVO	42
7.1.4	Abstandsflächen	43
7.1.5	Stellplätze, § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 2 BayBO	43
7.1.6	Flächen für Abwasserbeseitigung, § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB	44
7.1.7	Schallschutzmaßnahmen, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	44
7.1.8	Grünordnung, § 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB	47
7.1.9	Örtliche Bauvorschriften, § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 2, 5, Abs. 2 BayBO	48
7.1.10	Artenschutz, § 9 Abs. 1 Nr. 20, Abs. 1a, § 1a Abs. 3 BauGB	49
7.2	Erschließung	51
7.3	Nachrichtliche Darstellungen, planliche und textliche Hinweise	54
8.0	Umweltauswirkungen	55
8.1	Allgemeines	55
8.2	Flora	55
8.3	Fauna	56
8.4	Boden und Altlasten	57
8.5	Klima und Luft	58
8.6	Wasser, Grundwasser	58
8.7	Orts- und Landschaftsbild	59
9.0	Flächenbilanz	60
10.0	Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Anlagen der Begründung	61

21.11.2023

1.0 Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern (FINrn.) 1250/2, 1250/4, 1251/2, 1251/4, 1252/2, 1252/11, 1253/2 sowie 1404 (Teilfläche, Tachauer Str.), jeweils Gemarkung Weiden i. d. Opf.. Das Plangebiet ist Teil des Geländes einer ehemaligen Gärtnerei unter der Adresse Tachauer Straße 27 - 29 in 92637 Weiden i. d. Opf..

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,24 ha.

Das Plangebiet wird im Süden durch die Christian-Seltmann-Straße (St 2666) samt der Bahnstrecke (Strecke Weiden – Bayreuth), im Westen von der Bundesautobahn 93 (BAB 93), im Norden von der Tachauer Straße und im Osten von Wohnbebauung auf den Grundstücken FINrn. 1250/3, 1250/6 und 1250/7 begrenzt.

Der Umgriff des Bebauungsplans ergibt sich im Einzelnen aus nachfolgendem Lageplan:

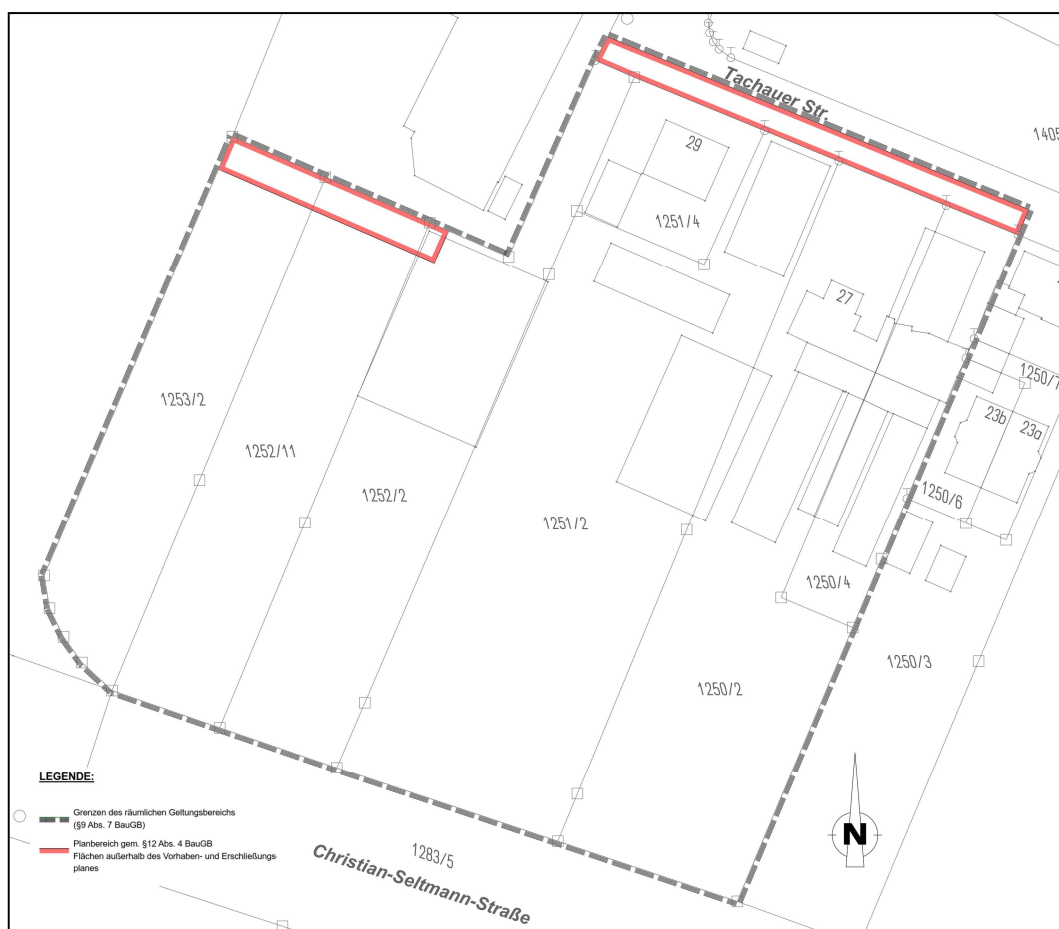


Abbildung: Lageplan des Umgriffes des Bebauungsplans (Quelle: Eigene Darstellung, +energie Architekturbüro vom 22.08.2023)

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde so gewählt, dass die Bewältigung etwaiger ggf. durch den Bebauungsplan ausgelöster Konflikte innerhalb seiner Grenzen möglich ist.

21.11.2023

Die Teilfläche der Tachauer Straße (Teilfläche von Grundstück FINr. 1404) sowie Restflächen der Grundstücke FINrn. 1253/2, 1252/2 und 1252/11 wurden als Flächen nach § 12 Abs. 4 BauGB einbezogen (in vorstehendem Plan rot markiert), um städtebauliche Fragen der Erschließung bzw. des Baumschutzes zu regeln. Die betreffenden Teilflächen sind nicht Teil des Vorhabens und daher nicht im Vorhaben- und Erschließungsplan erfasst. Die Einbeziehung erfolgt gem. § 12 Abs. 4 BauGB, da die geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet dies erfordert.

Die Einbeziehung einer Teilfläche der Tachauer Str. dient der Regelung des Anschlusses an diese, soweit hier ergänzende Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind.

Mit der Einbeziehung der Restflächen von der Grundstück FINrn. 1253/2, 1252/2 und 1252/11 wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 60/61 26 182 Ä1 „Im Bereich der Tachauer Str.“ gänzlich durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplant und die planungsrechtliche Festsetzung des Mischgebietes mit Zweckbestimmung „Erwerbsgärtnerei“ auch für die nicht vom Vorhaben- und Erschließungsplan gedeckte Teilfläche entsprechend überplant. Des Weiteren erfolgt hierauf die planungsrechtliche Sicherung eines zu erhaltenden Bestandsbaums (siehe textl. Festsetzung Ziff. 8.3) sowie Baumschutzmaßnahmen (Baumschutzzaun).

1.2 Anlass, Vorhaben und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Nahversorgung Weiden-West GmbH beabsichtigt im Umgriff des Bebauungsplans die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt mit integriertem Backshop / -café).

Die Geschossfläche des geplanten Lebensmittelmarkts (Lebensmittelvollsortimenter) beträgt ca. 3.270 m², die vorgesehene Verkaufsfläche ca. 1.965 m² (inkl. Windfang) und die vorgesehene Verkaufsfläche für Backshop / -café ca. 126 m², woraus sich eine voraussichtliche Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.090 m² ergibt.

Mit dem Vorhaben soll die Nahversorgung im Sortiment Lebensmittel im westlichen Bereich der Stadt Weiden und insbesondere im Stadtteil Rehbühl verbessert werden. Die Ansiedlung des großflächigen Lebensmittelmarktes soll die Nahversorgung für die umliegende Wohnbevölkerung übernehmen und langfristig die Versorgungssituation in den Stadtteilen Rehbühl und Weiden-West verbessern.

Das formulierte Planziel sowie die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stellen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des Plangebiets sicher.

1.3 Vorhabenträger

Vorhabenträger des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Nahversorgung Weiden-West GmbH mit Sitz in Weiden i. d. Opf. (Zur Drehscheibe 5, 92637 Weiden i. d. Opf.).

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücke FINrn. 1250/2, 1250/4, 1251/2, 1251/4, 1252/2, 1252/11 und 1253/2, jeweils Gemarkung Weiden i. d. Opf..

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 17.02.2022 (Vorhabenträgerwechsel) den zuvor

21.11.2023

von der REWE-Markt GmbH gestellten Antrag auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans übernommen und führt seit dem das Verfahren als Vorhabenträger.

2.0 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

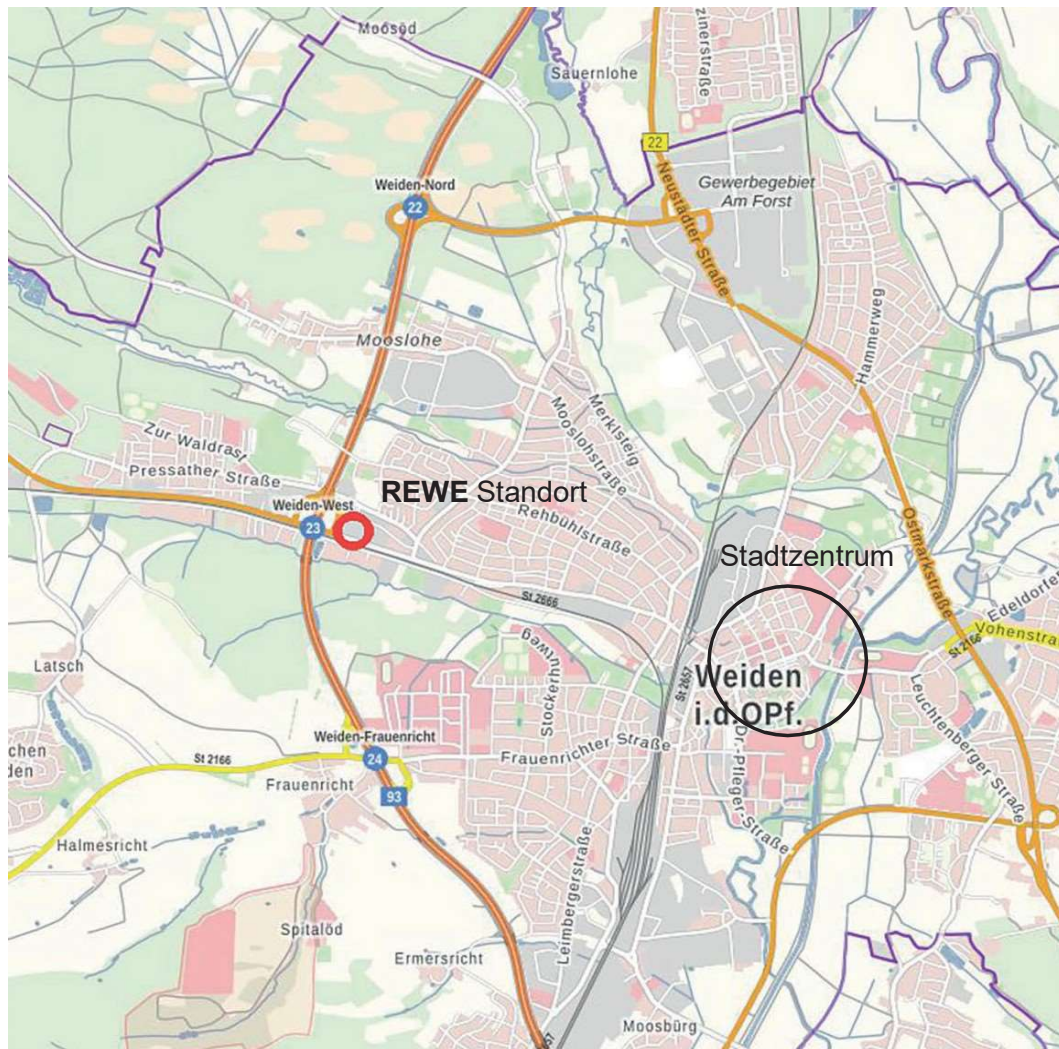


Abbildung: Makrostandort Plangebiet (Quelle Bayernatlas, Bearbeitung SHL Architekten und Stadtplaner)

Der Standort liegt im Westen der Stadt Weiden in unmittelbarer Nähe zur westlich gelegenen überörtlichen Verkehrsachse Bundesautobahn BAB 93 (samt Anschlussstelle Weiden-West). Im Süden wird er von der Christian-Seltmann-Straße (St 2666) und der Bahnstrecke Weiden – Bayreuth und im Norden von der Tachauer Straße begrenzt.



Abbildung: Mikrolage (Quelle: Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung, Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung, S. 1)

2.2 Bebauung und Nutzung im Bestand

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind derzeit bauliche Anlagen vorhanden. Bei dem zu bebauenden Gelände handelt es sich überwiegend um eine brachgefallene Fläche einer ehemaligen Gärtnerei, die vor mehreren Jahren aufgegeben wurde. Die aus den Vornutzungen als Gärtnerei vorhandenen und nicht mehr genutzten Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sollen vollständig abgeräumt und einer fachgerechten Entsorgung zugeführt werden.

Westlich angrenzend ist die Anschlussstelle Weiden-West zur BAB 93, südlich die Christian-Seltmann-Straße (St 2666), zu der die Bahngleise parallel verlaufen. Östlich grenzt Wohnbebauung in Form von zwei Doppelhäusern sowie dahinterliegend ein Parkplatz an, der zum nördlich der Tachauer Straße gelegenen Fachmarkt „Knorr“ gehört.



Abbildung: Luftbild Lage Vorhabenstandort (Quelle: Luftbild: google maps, abgerufen im Mai 2021)



Foto 1: Blick in die Tachauer Straße Richtung Westen, links das Plangebiet (Quelle: Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung, Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung, 2018, S. 12)



Foto 2: Blick in die Tachauer Straße Richtung Osten, rechts das Plangebiet (Quelle: Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung, Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung, 2018, S. 12)



Foto 3: Blick in die Tachauer Straße Richtung Osten, (Quelle: Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung, Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung, 2018, S. 12)



Foto 4: Blick in die Pressather Straße Richtung Osten, rechts Fachmarkt Knorr (Quelle: Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung, Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung, 2018, S. 12)

2.3 Erschließungssituation

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Tachauer Straße mit weiteren Verknüpfungspunkten zur Pressather Straße im Norden und der Joseph-Haas-Straße im Osten.

ÖPNV-Haltepunkte sind (fußläufig gut erreichbar) im Bereich der Pressather Str. vorhanden (vgl. Abbildung im Folgenden).

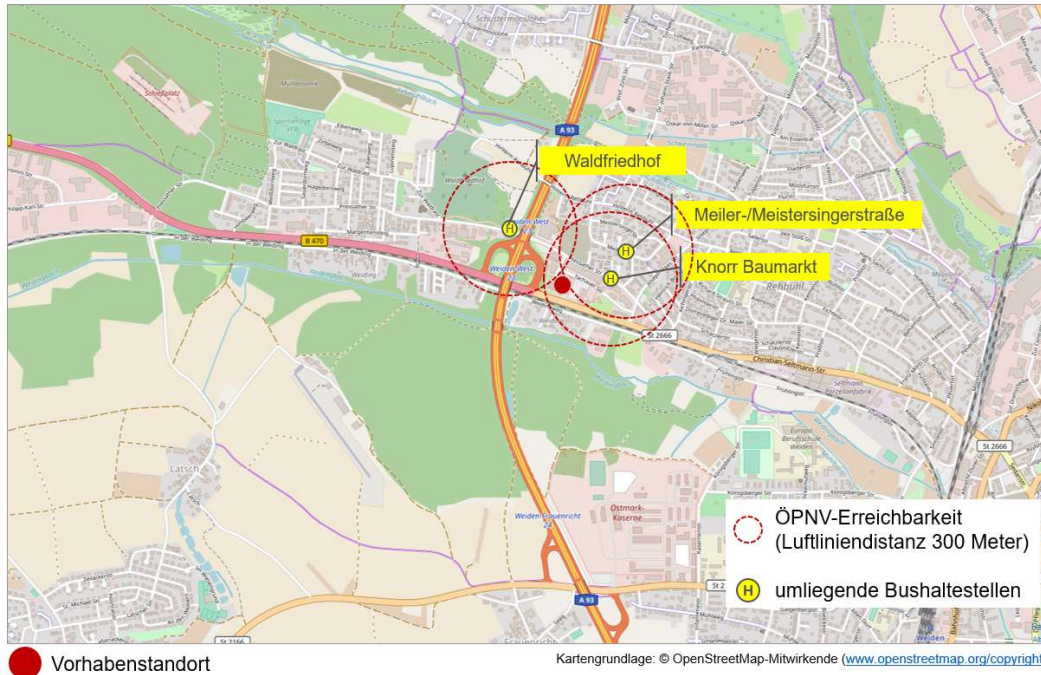


Abbildung: Lageplan fußläufiger Einzugsbereich (500 m und 1000 m) mit Bushaltestellen (Quelle: Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung)

Die nächst gelegenen Bushaltestellen sind die Haltestellen „Knorr-Baumarkt“ (Linien 3, 93) in ca. 280 m Fußweg Entfernung und „Waldfriedhof“ (Linie 3, 93) in ca. 335 m Fußweg Entfernung. Die Haltestelle Meiler-/Meistersingerweg (Linie 6) liegt in ca. 520 m Fußweg Entfernung.

Motorisierter und nicht motorisierter Verkehr nutzen die vorstehend aufgeführten Straßen, einschließlich des differenzierten und qualifizierten Straßennetzes innerhalb der angrenzenden Stadtteile.

Siehe hierzu auch die nachfolgende Plandarstellung.

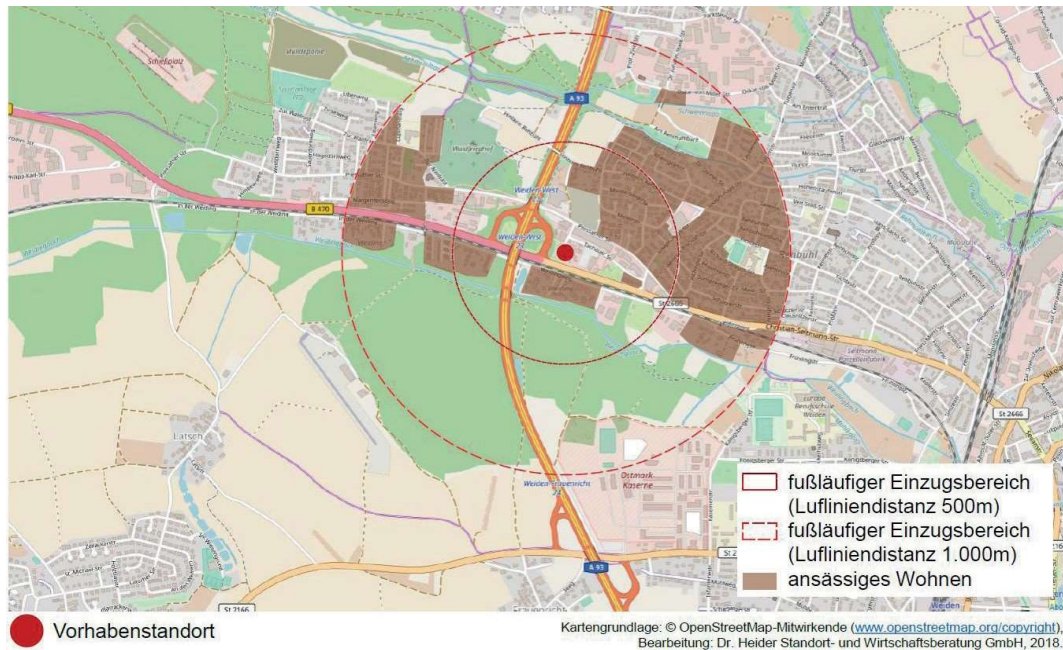


Abbildung: Lageplan fußläufiger Einzugsbereich (500 m und 1000 m) mit umliegenden Wohnnutzungen
(Quelle: Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung)

08.12.2021

2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Plangebiet sind keine Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden.

2.5 Ver- und Entsorgung

Sämtliche leitungsgebundenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Kanal, Telekommunikation, etc.), ausgenommen Gas, sind im Bereich der Tachauer Straße vorhanden. Eine Energieversorgung über Wärmepumpen und Wärmerückgewinnung – wie aktuell geplant – ist möglich.

2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Bei dem Plangebiet handelt sich um ein brachgefallenes, in der Vergangenheit als Gärtnerei genutztes Gelände, das mit verschiedenen baulichen Anlagen bebaut ist und anthropogen beeinflusst ist. Das Plangebiet liegt in einem Bereich der Stadt Weiden, der überwiegend gewerblich genutzt wird. Entsprechende Nutzungen finden sich vor allem nordwestlich und nördlich des Plangebiets. Aufgrund der Umgebungsnutzungen und insbesondere der dreiseitig angrenzenden öffentlichen Straßen ist das Plangebiet erheblichen Einflüssen von außen, insbesondere Schallimmissionen, ausgesetzt. Das Gelände ist weitgehend eben auf ca. 401,00 m ü. NHN.

Die vorhandenen Umweltbedingungen wurden insbesondere im Rahmen der für das Vorhaben durchgeführten allgemeinen UVP-Vorprüfung (*Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls des Büros Stadt Land Fritz vom 01.02.2023, angepasst am 27.07.2023* [10]) der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (*Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros Stadt Land Fritz vom 01.02.2023* [9]) sowie den Bodenuntersuchungen (*Geotechnischen Bericht mit Baugrund- und Altlastenuntersuchung der IFB Eigenschenk GmbH vom 08.10.2021* [5] und *Umwelttechnischer Bericht (Orientierende Altlastenuntersuchung) vom 20.01.2023 der IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf | ASB Altlasten- und Bodensanierungs-GmbH, Windorf*) fachgutachterlich ermittelt.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Naturpark „Nördlicher Oberpfälzer Wald“. Der Naturpark dient u. a. der umweltverträglichen Erholung. Aufgrund der vorhandenen Vornutzung hat das Plangebiet keine Funktion für den Naturpark. Die geplante Nutzung steht dem Schutzzweck nicht entgegen.

Sonstige Schutzgebiete oder geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt auch nicht in einem (festgesetzten, vorläufig gesicherten oder faktischen) Überschwemmungsgebiet.

Nach der hydrogeologischen Karte liegt der mittlere Grundwasserstand im Plangebiet bei ca.

400,00 m ü. NHN. (Permotrias).

Im Rahmen der durchgeführten Bodenerkundungen wurde ebenso jeweils Bodenwasser angetroffen. Die einzelnen Wasserstände sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Aufschluss Nr.	Endteufe [m]	Ansatzpunkt [m ü. NHN]	Bodenwasser angebohrt		Erkundungs- endwasserstand	
			[m u. GOK]	[m ü. NHN]	[m u. GOK]	[m ü. NHN]
RKB 2	3,2	400,49	1,75	398,74	1,75	398,74
RKB 3	2,6	400,51	1,8	398,71	1,8	398,71
RKB 6	2,9	400,79	1,2	399,59	1,2	399,59
RKB 8	2,7	400,86	2,2	398,66	2,2	398,66
DPH 3	2,7	400,37	1,3	399,07	1,3	399,07

Tabelle 1: Wasserstände (Quelle: Tabelle 3 des Geotechnischen Berichts mit Baugrund- und Altlastenuntersuchung der IFB Eigenschenk GmbH vom 08.10.2021, S. 15)

Der gutachterlich ermittelte mittlere Grundwasserstand liegt bei 399,00 m. ü. NHN.

Hauptgrundwasserleiter sind die Böden des Homogenbereiches 3.

Der Grundwasserspiegel ist jahreszeitlichen Schwankungen unterworfen. Die Schwankungsbreite wird von der Grundwasserneubildung im Einzugsgebiet und damit auch von der jahreszeitlichen Niederschlagsverteilung und der Verdunstung beeinflusst.

Maßgebend für das Gefälle der Grundwasseroberfläche ist die Vorflut. Im vorliegenden Fall ist dies der nahegelegene Weidingbach.

Gemäß den gutachterlichen Ermittlungen können im Ergebnis folgende maßgebende Grundwasserstände für das Plangebiet abgeleitet werden:

Mittlerer Grundwasserstand nach digitaler hydrogeologischer Karte 1 : 100.000:	ca. 400,00 m ü. NHN.
Mittlerer Grundwasserstand zum Erkundungszeitpunkt:	399,00 m ü. NHN.

Die Grundwasserfließrichtung ist nach Südost gerichtet.

Flora

Im Plangebiet sind aktuell Gehölzbestand sowie ruderalisierte Vegetation vorhanden:

Der südliche Teil des Plangebiets besteht aus einer größtenteils offenen und hochgewachsenen Grasfläche mit Brennesseln und mit vereinzelt Pioniergehölzen. Entlang der südlichen Grenze verläuft eine verwachsene, schmale Hecke aus Thuja.

Im westlichen Teil befindet sich eine Gehölzfläche mit größeren Einzelbäumen, dazwischenwachsen flächig Brennessel, Brombeere und Kratzbeere. Bei den Bäumen handelt es sich um Fraxinus excelsior, Quercus robur, Acer platanoides, Prunus padus sowie zwei Apfelbäume, welche alle nicht unter die Baumschutzverordnung der Stadt Weiden fallen.

Im Übrigen ist das Grundstück mit den Gebäuden und baulichen Anlagen der ehemaligen Gärtnerei weitgehend baulich genutzt. Zwischen den versiegelten Flächen haben sich teilweise ruderale Krautvegetation (*Urtica dioica*, *Oenothera biennis*, *Erigeron annuus*, *Hypericum perforatum*, *Picris echioides*, *Rubus idaeus*) und vereinzelt Pioniergehölze (*Salix spec.*, *Betula pendula*, *Sambucus nigra*, *Rosa spec.*, vereinzelt: *Acer platanoides*, *Quercus robur*) ausgebreitet.

Pflanzen nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG konnten nicht nachgewiesen werden.

Fauna

Trotz der Lage an den vielbefahrenen Straßen und der umliegenden gewerblichen Nutzung weist das Plangebiet aufgrund des relativ dichten Gehölzbestandes ein Potenzial als Lebensraum für heckenbrütende Vogelarten auf.

Im August 2021 wurde eine Bestandserfassung im Plangebiet durch das Büro Stadt Land Fritz durchgeführt (vgl. *Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros Stadt Land Fritz vom 01.02.2023*). Hierbei wurde das Gebiet auf das Vorkommen von Vögeln untersucht. Ebenso wurden die Bestandsgebäude auf das Vorkommen von Fledermäusen oder Hinweise (z.B. Kot) auf die Nutzung als Fledermausquartier hin untersucht.

- Fledermäuse

Die Auswertung der Artenschutzkartierung (ASK) führt in der weiteren Umgebung (zwischen 200 m und 800 m vom Plangebiet) unbestimmte Fledermäuse (2019) sowie Zwergfledermäuse (2015, 2020) auf.

Bei der Überprüfung der Bestandsgebäude konnte eine Nutzung als Quartier für Fledermäuse ausgeschlossen werden. Des Weiteren sind die vorhandenen Bäume von jüngerer Ausprägung und bieten ebenfalls keine Quartiermöglichkeit in Höhlen oder Astlöchern. Das bedeutet, dass Fledermäuse das Plangebiet allenfalls als Jagdhabitat nutzen können. Auf Grundlage der Abschichtung relevanter Säugetierarten der LfU-Datenbank (LfU 2021) verbleiben acht Fledermausarten, welche potentiell insbesondere entlang von Gehölzbeständen auf Nahrungssuche gehen.

- Vögel

Im Plangebiet konnten Haussperling, Hausrotschwanz und Stieglitz bei der Nahrungssuche beobachtet werden.

Grundsätzlich kommen im Plangebiet „Brutvögel der Heckenstandorte“ wie die Klappergrasmücke oder der Stieglitz potentiell vor. Unter den Halbhöhlen- Nischenbrütern ist potentiell neben dem Haussperling und dem Hausrotschwanz mit dem Gartenrotschwanz und dem Feldsperling zu rechnen.

Die in Hecken und Gehölzstrukturen brütenden Vogelarten können in der Pioniervegetation sowie im dichteren Gehölzbestand im westlichen Teil des Plangebiet Fortpflanzungs- oder Ruhestätten haben.

Hinsichtlich geschützter Arten kommt die durchgeführte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zu dem Ergebnis, dass im Hinblick auf die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

das Vorkommen von prüfungsrelevanten Artengruppen wie Fledermäusen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann. Allerdings kann die Fläche ausschließlich als Jagdhabitat dienen. Eine Nutzung als Quartier wurde durch eine Untersuchung der Gebäude ausgeschlossen.

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.

Zudem kommt die saP zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet unter Berücksichtigung möglicher Aufwertungsmaßnahmen bei der Neuanlage der Fläche als Lebensraum für die potenziell vorkommenden Arten weiter aufgewertet werden wird.

Klima und Luft

Das Plangebiet liegt am Rande des besiedelten Bereiches der Stadt Weiden, umgeben einerseits von Hauptverkehrsstraßen, die zum Teil auch höher liegen, zum anderen von Gewerbeflächen. Das Plangebiet selbst ist zudem heute bereits überwiegend bebaut. Das Plangebiet hat weder kleinklimatisch noch als übergeordnete Luftaustauschbahn eine Bedeutung.

2.7 Boden

Die Bodenverhältnisse wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gutachterlich untersucht. Die Ergebnisse sind im *Geotechnischen Bericht mit Baugrund- und Altlastenuntersuchung der IFB Eigenschenk GmbH vom 08.10.2021* [5], ebenso wie auch im *Umwelttechnischen Bericht (Orientierende Altlastenuntersuchung) der IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf | ASB Altlasten- und Bodensanierungs-GmbH, Windorf vom 20.01.2023* [7] niedergelegt.

Geologische Verhältnisse

Nach der digitalen geologischen Karte von Bayern 1 : 25.000 steht im Plangebiet Festgestein des jungpaläozoischen bis mesozoischen Deckgebirges an. Die Sandsteine aus der Trias sind im Nordosten des Grundstückes der Grafenwöhr-Formation, in der südwestlichen Hälfte der Oberen Buntsandstein-Formation zuzuordnen. Oberflächennah ist mit Zersatzböden der Sandsteine zu rechnen. Aufgrund der (bestehenden) anthropogenen (Vor-)Nutzung ist auch das Antreffen von Auffüllungen wahrscheinlich.

Die vor Ort vorgenommenen Bodenerkundungen mittels Rammkernbohrungen (RKB) und Rammsondierungen (Felderkundungen) haben die aufgrund der regionalen geologischen Situation zu erwartende Schichtung des Baugrundes im Wesentlichen bestätigt.

Entsprechend der Ergebnisse der gutachterlichen Bodenproben lassen sich die erkundeten Schichten im Plangebiet in nachfolgend aufgeführte Homogenbereiche zusammenfassen:

- Homogenbereich 1 – Auffüllungen

Die festgestellte oberste erkundete Schicht besteht aus sandigem, schluffigem Kies mit

Ziegelresten. Die aufgefüllten Kiese besitzen eine kantige Kornform und eine dunkelgraue Farbe. Sie wurden bis in 0,3 m unter Geländeoberkante erkundet.

- Homogenbereich 2 – Decklehm

Mit Ausnahme des Standorts der RKB 1 wurde als oberste Einheit sandiger bis stark sandiger, zum Teil kiesiger Schluff mit organischen Beimengungen erkundet. Der Schluff besitzt eine weiche Konsistenz und eine dunkelbraune bis schwarze Farbe. Er wurde bis in 0,3 m bis 1,0 m unter Geländeoberkante erkundet, bei der Bohrung RKB 1 wurde er von 0,3 bis 0,6 m unter Geländeoberkante angetroffen.

Die Konsistenz der angetroffenen Böden ist dabei veränderlich und vom Wassergehalt abhängig ist. Der Wassergehalt der Böden kann jahreszeitlichen Schwankungen unterliegen. So kann eine Erhöhung des Wassergehaltes durch Wasserzutritt oder dynamische Belastung die Konsistenz deutlich verschlechtern, dabei ist eine Verschlechterung zu breiiger oder flüssiger Konsistenz nicht auszuschließen. Die Böden dieses Homogenbereiches besitzen eine mäßige Scherfestigkeit und eine schlechte bis mäßige Verdichtungsfähigkeit. Ihre Zusammendrückbarkeit ist mittel bis groß.

- Homogenbereich 3 – Zersatzböden

Die unterste erkundete Einheit bildet bei allen Bohrungen kiesiger bis stark kiesiger, zum Teil schwach schluffiger bis schluffiger Sand. Bei der Bohrung RKB 7 ist dem Sand zwischen 1,6 und 2,0 m unter Geländeoberkante eine Schicht stark sandiger, schwach kiesiger Schluff zwischengelagert. In der Bohrung RKB 4 wurde neben dem Sand von 0,6 bis 1,4 m unter Geländeoberkante sandiger Kies erkundet. Der Kies folgt auch ab 2,9 m unter Geländeoberkante bis zur Erkundungsendtiefe bei der Bohrung RKB 5 auf den überlagernden Sand. In Bohrung RKB 6 wurde als unterste Einheit Feinsand erkundet. Es handelt sich um Zersatz des darunterliegenden Festgesteines (Sandstein).

Die Böden dieses Homogenbereiches besitzen eine große Scherfestigkeit und eine mittlere bis gute Verdichtungsfähigkeit. Ihre Zusammendrückbarkeit ist sehr gering bis mittel.

- Homogenbereich Festgestein

In nicht genau bestimmbarer Tiefe ist mit dem Anstehen von wenig zersetztem oder intaktem Festgestein (Sandstein) zu rechnen.

Gutachterlich wurden die einzelnen Bodenschichten zusammenfassend wie folgt klassifiziert:

Homogenbereich	Bodengruppe nach DIN 18 196	Bodenklasse nach DIN 18 300 (2012)	Frostempfind- lichkeit nach ZTVE-StB 17
1/Auffüllungen	[GU*/GT*]	4	F3
2/Decklehm	UL/UM	4	F3
3/Zersatzböden	SI/SW/SU/ST/SU*/ ST*/GI/GW/(UL/UM)	3, 4	F1 – F3

Tabelle 2: Bodenklassifizierung (Quelle: Tabelle 4 des Geotechnischen Berichts mit Baugrund- und Altlastenuntersuchung der IFB Eigenschenk GmbH vom 08.10.2021, S. 17)

Eine Bebauung des Plangebiets ist damit nach den Bodenverhältnissen möglich. Aufgrund der vorhandenen Baugrundverhältnisse sind aber besondere Anforderungen an die Gründung von Gebäuden zu beachten (vgl. *Baugrund- und Altlastenuntersuchung der IFB Eigenschenk GmbH vom 08.10.2021, S. 33 ff.*), die im Rahmen des Planvollzugs zu berücksichtigen sind. Aufgrund der Grundwassersituation kann je nach Eingriffstiefe der baulichen Anlagen zudem eine Bauwasserhaltung erforderlich sein.

2.8 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen, abfallrechtliche Behandlung

Belastungen im Boden

Beim Plangebiet handelt es sich nicht um eine kartierte Altlastenverdachtsfläche.

Da im Rahmen der Anfertigung des *Geotechnischen Berichts mit Baugrund- und Altlastenuntersuchung der IFB Eigenschenk GmbH vom 08.10.2021* geringfügige und örtlich begrenzte Kontaminationen der oberflächennahen Bodenschichten festgestellt wurden, wurde die Belastungssituation in einer weitergehenden Orientierenden Untersuchung, niedergelegt im *Umwelttechnischen Bericht (Orientierenden Altlastenuntersuchung) vom 20.01.2023 der IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf | ASB Altlasten- und Bodensanierungs-GmbH, Windorf* [7], mit folgenden Ergebnissen näher untersucht:

Hierbei wurden nutzungsbedingte Einträge durch Kohlenwasserstoffe (MKW) sowie punktuell durch AMPA (Abbauprodukt von Glyphosat) und durch Schwermetalle (Blei, Kupfer, Cadmium) festgestellt.

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.

Die Orientierende Altlastenuntersuchung kommt daher zu der Bewertung, dass insbesondere aufgrund der festgestellten Schwermetallbelastungen in Form von Kupfer ein Gefährdungspotential für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser nicht ausgeschlossen werden kann.

Im Rahmen der Gefährdungsabschätzung wird das Emissionspotential als gering sowie das Transmissionspotential als niedrig eingeschätzt, jedoch geht die Untersuchung von einem vorhandenen Immissionspotential aufgrund der im Brunnen 2 festgestellten Stufe-1-Wert-Überschreitungen hinsichtlich Cadmium, Kupfer und Zink sowie der Überschreitung des Stufe-2-Werts bei einer Bodenprobe hinsichtlich Kupfer aus.

Im Ergebnis ergeben sich nach der Orientierenden Altlastenuntersuchung Anhaltspunkte, nach denen 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.

Die Orientierende Altlastenuntersuchung geht jedoch bereits davon aus, dass nach den bisherigen Untersuchungsergebnissen die Verunreinigungen, nach denen sich die erhöhten Schwermetallgehalte auf die oberste Bodenschicht beschränken, mit dem für die Durchführung des Vorhabens geplanten Abtrag dieser Bodenschicht beseitigt sind, weswegen in diesem Fall der Bebauung des Plangebiets in der beabsichtigten Form nichts entgeht.

Dieses Ergebnis wurde durch die ersten Grundwasseruntersuchungen an den zwischenzeitlich im Plangebiet errichteten drei Grundwassermessstellen (GWM 1 bis GWM 3) erhärtet (vgl. S. 10 f. des *Umwelttechnischen Berichts – Grundwasseruntersuchungen (Revisionsbericht a) vom 31.07.2023 der IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf*) [8]. Nach den ersten Grundwasserproben wurden die bereits im Rahmen der Orientierenden Altlastenuntersuchung festgestellten erhöhten Schwermetallgehalte auf dem Gelände bestätigt. Es wurden u. a. Prüf- und Stufe-1-Wert-Überschreitungen – sowie teils auch Stufe-2-Wert-Überschreitungen – durch Cadmium, Kobalt, Kupfer, Nickel und Zink bestätigt. Aufgrund der Lage der GWM 1, die zwischen der Tachauer Straße und dem eigentlichen ehemaligen Gärtnereigelände und damit im Zustrom zum Plangebiet liegt, jedoch gleichermaßen die vorgenannten Überschreitungen aufwies, kommen nach den gutachterlichen Feststellungen nutzungsbedingte Verunreinigungen durch den ehemaligen Gärtnereibetrieb im Plangebiet für die festgestellten Grundwasserverunreinigungen nicht in Betracht. Der Eintragsherd für die festgestellten Grundwasserverunreinigungen ist daher außerhalb des Gärtnereigeländes im Grundwasseranstrom zu suchen (vgl. dort S. 10 f.).

Abfallrechtliche Behandlung des belasteten Bodenabtrags

Hinsichtlich des bei Durchführung der geplanten Baumaßnahme anfallenden 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. Sämtliche Haufwerke sind zur endgültigen Festlegung der Verwertungs-/Entsorgungsmöglichkeit einer Haufwerksbeprobung nach LAGA PN 98 mit anschließender Deklarationsanalytik gemäß Verfüllleitfaden zu unterziehen.

Belastungen in der vorhandenen Bausubstanz

Im Rahmen der gutachterlichen Ermittlungen wurde auch die vorhandene Bebauung auf Belastungen geprüft. Hierbei wurden an verschiedenen Orten zahlreiche Baustoffe mit Verdacht

auf Asbestgehalt festgestellt, etwa im Wohnhaus im Bodenbelag, in den Glashäusern 1 bis 3 und 7 in den Pflanztischen, Beeteinfassungen und Türen, in den Glashäusern 4 und 5 in der Grundplatte der Elektroverteilung oder in den Lagerhäusern 1 und 2 in den (teils beschädigte) Dacheindeckungen.

In den aus den vorhandenen Freiflächenversiegelungen im Plangebiet entnommenen Asphaltproben wurden keine relevanten PAK-Gehalte festgestellt.

Es wird empfohlen aufgrund der vorhandenen Belastungen der vorhandenen Bausubstanz vor Beginn der Rückbauarbeiten ein detailliertes Rückbaukonzept inklusive weiterer Bausubstanzuntersuchungen zu erstellen.

3.0 Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Fläche im Umgriff des Bebauungsplans ist im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Weiden als Mischgebiet dargestellt.

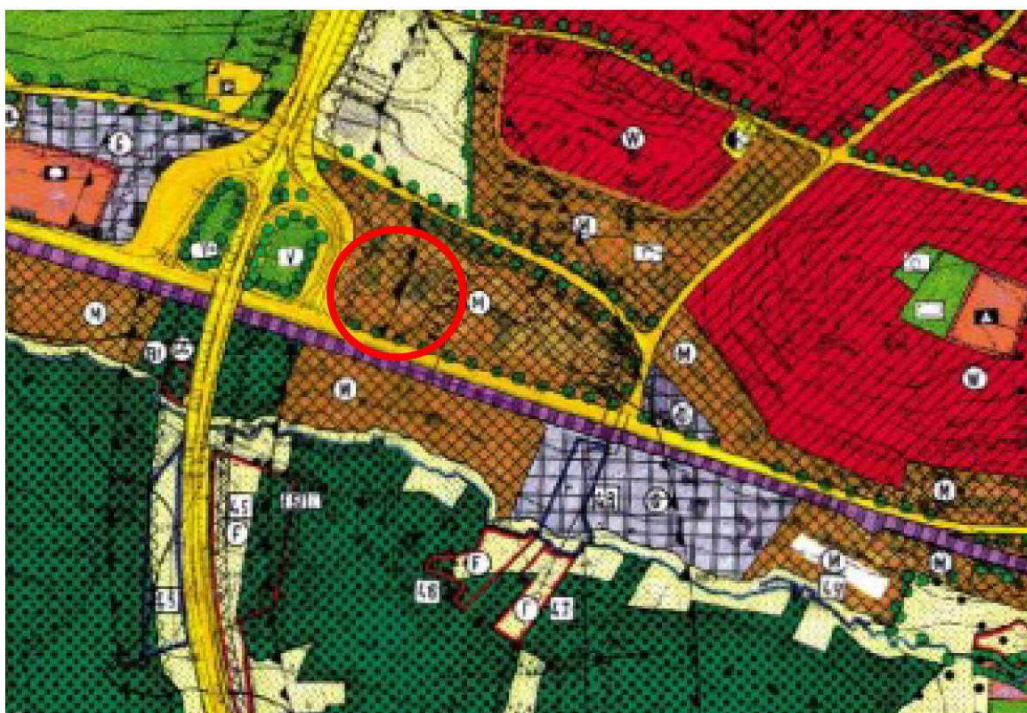


Abbildung: Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan (Quelle: Homepage Stadt Weiden)

Der Flächennutzungsplan wird insoweit nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens, das im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt wird, redaktionell berichtigt (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Für Teilflächen des Umgriffs des Bebauungsplans (in der nachstehenden Grafik rot umrandet) bestehen zudem derzeit folgende Bebauungspläne:

Bebauungsplan Nr. 60/61 26 182 „für das von der Tachauer Str., Joseph-Haas-Str., Bundesstraße 470 und Bundesstraße 15 (neu) umschlossene Baugebiet in Weiden i. d. Opf.“, bekannt gemacht am 15.06.1971,

geändert durch

Bebauungsplan Nr. 60/61 26 182 Ä1 „Im Bereich der Tachauer Str.“, bekannt gemacht am 19.01.1990, und

Bebauungsplan Nr. 61 26 182 Ä2 „An der Tachauer Str.“, bekannt gemacht am 22.10.1992.

Das Plangebiet ist hiernach aktuell als Mischgebiet mit „Erwerbsgärtnerei“ festgesetzt.

Nachstehende Grafik zeigt die Umgriffe der bestehenden Bebauungspläne sowie – überlagernd – rot umrandet den Geltungsbereich des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

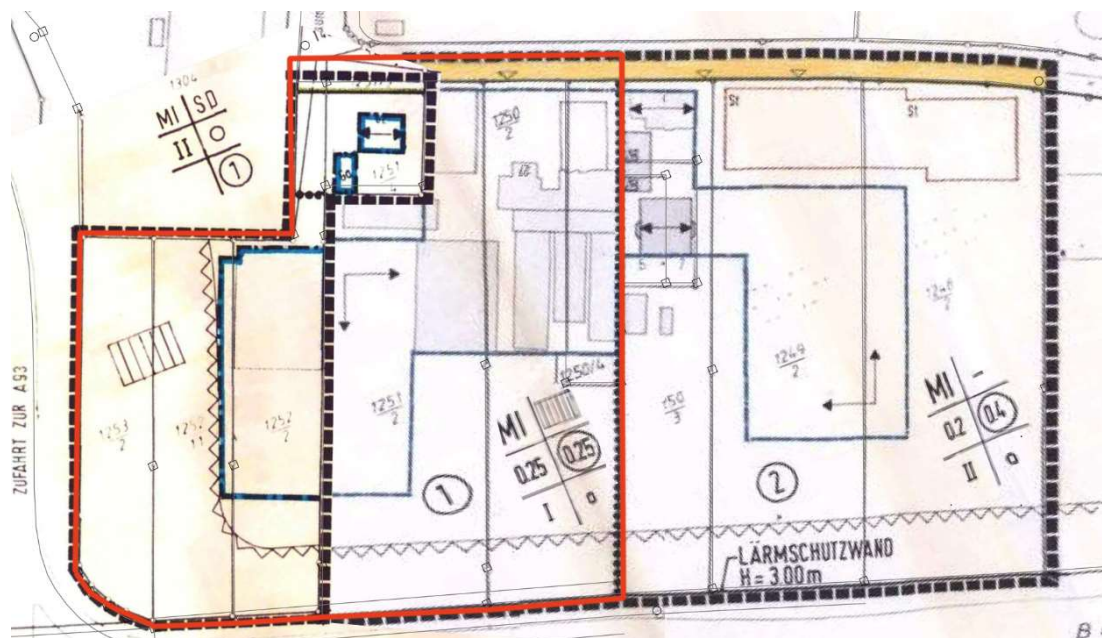


Abbildung: Überlagernde Darstellung der Geltungsbereiche der geltenden Bebauungspläne mit dem Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans (Quelle: S H L Architekten und Stadtplaner)

Für das geplante Vorhaben wird mit dem gegenständlichen Bebauungsplan der derzeit bestehende Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung entsprechend geändert.

Soweit die gegenständliche 3. Änderung den bestehenden Bebauungsplan (in der Fassung seiner Änderungen) ändert, treten die Regelungen der 3. Änderung an die Stelle des bestehenden Bebauungsplans (in der Fassung der Änderungen).

3.2 Landesplanung / Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Weiden, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes zu schaffen. Hierbei ist eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 2.100 m² (Lebensmittelvollsortimenter + Backshop / -café) vorgesehen.

3.2.1 Vereinbarkeit mit dem Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Folgenden werden die für die Planung relevanten Ziele (Z) bzw. Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP Bayern) kursiv und die jeweilige Vereinbarkeit der Planung mit den aufgeführten Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern dargestellt.

LEP Kapitel 3 Siedlungsstruktur

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern zur Siedlungsstruktur

Das Planungsgebiet umfasst fast ausschließlich Flächen einer ehemaligen Gärtnerei, deren Betrieb vor einigen Jahren aufgegeben wurde. Die Fläche ist seitdem ungenutzt und brach gefallen, so dass insoweit ein städtebaulicher Missstand besteht. Die Flächen liegen innerhalb des Hauptsiedlungsbereichs der Stadt Weiden und sind baulich bereits genutzt und anthropogen überprägt. Indem die brachgefallene Fläche einer neuen Nutzung zugeführt wird, handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung in Form der Wiedernutzbarmachung von bereits baulich genutzten Flächen, die brach gefallen sind. Die Planung erfüllt somit die Ziele und Grundsätze des LEP Bayern zur Siedlungsstruktur.

LEP Bayern Kapitel 5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

5.3.1 Lage im Raum

(Z) 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 Ausweisungen zulässig

- [...]

5.3.2 Lage in der Gemeinde

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- *das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder*
- *die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.*

5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen

(Z) durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser einzelnen Großprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- *soweit hinein nach Versorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v. H.*

- *Soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30 v. H., für die 100.000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v. H.*

der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern bezüglich Einzelhandelsgroßprojekten

Bei dem geplanten Lebensmittelvollsortimenter handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des (Z) 5.3.1 des LEP Bayern.

Im Rahmen der geplanten Ansiedlung des Lebensmittelmarktes wurde in Abstimmung mit der Stadt Weiden die raumordnerische bzw. landesplanerische Zulässigkeit des Vorhabens im Rahmen einer *Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung vom 19.11.2018* (samt ergänzender *Stellungnahme zur Aktualität der Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung 23.08.2021*) vom Büro Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH [1] geprüft.

Lage im Raum

Gemäß (Z) 5.3.1 des LEP Bayern dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Die Stadt Weiden ist im LEP Bayern als Oberzentrum ausgewiesen und stellt einen geeigneten Makrostandort für die Ansiedelung von Einzelhandelsgroßprojekten wie den geplanten Lebensmittelvollsortimenter dar.

Lage in der Gemeinde

Gemäß (Z) 5.3.2 LEP Bayern hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. 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.

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. Unmittelbar nordwestlich befindet sich bereits heute eine Discounter-Filiale (Norma).

Nördlich bzw. nordwestlich, östlich sowie auch jenseits der BAB 93 befindet sich der einwohnerstarke Stadtteil Rehbühl mit einem überwiegenden Anteil an verdichteter Wohnbebauung. Südlich der Christian-Seltmann-Str. befinden sich noch weitere (einzelne) Wohn- und Gewerbenutzungen. Der Standort ist sowohl fußläufig von den Bewohnern des Stadtteils erreichbar, als auch mittels der vorhandenen ÖPNV-Anbindungen (Bushaltestellen „Knorr-Baumarkt“, „Meiler- / Meistersingerstr.“ und „Waldfriedhof“) (s. hierzu bereits Ziff. 0).

Insoweit erfüllt das Plangebiet als Standort die landesplanerischen Anforderungen an eine städtebaulich integrierte Lage im Sinne des vorstehenden LEP-Ziels.

Zulässige Verkaufsflächen

Gemäß (Z) 5.3.3 LEP Bayern dürfen durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Der landesplanerisch maßgebliche Bezugsraum für den Lebensmittelbereich als Sortiment

des Nahversorgungsbereichs ist der durch (Z) 2.1 des LEP Bayern i. V. m. Regionalplan Oberpfalz-Nord (s. dort Begründungskarte „Zentrale Orte, Nahbereiche“) vorgegebene Nahbereich Weiden mit ca. 53.000 Einwohnern (bestehend aus Weiden, Schirmitz, Bechtsrieth, Prik, Irchenrieth und Luhe-Wildenau).

Das (Z) 5.3.3 LEP Bayern billigt jedem neuen Marktteilnehmer eine bestimmte höchstzulässige Kaufkraftabschöpfungsquote zu. Diese beträgt für Güter des Nahversorgungsbedarfs 25 % des im zugeordneten Nahbereich vorhandenen Kaufkraftpotentials.

Nach der *Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung der Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH vom 19.11.2018* (samt Aktualisierungsstellungnahme) [1] beträgt das Kaufkraftpotential im Nahbereich ca. 28.297.981 €. Bei einer zugrunde gelegten durchschnittlichen Raumleistung (Umsatzerwartung) eines Supermarktes wie dem geplanten Markt von 3.300 € bis 4.100 € / m² Verkaufsfläche (VK) ergibt sich sowohl bei Ansatz eines Durchschnittswerts von 3.600 € / m² VK als auch bei Absatz des Maximums von 4.100 € / m² VK, dass die geplante max. Verkaufsfläche von 2.100 m² unterhalb der landesplanerisch zulässigen Verkaufsflächengröße liegt.

Die landesplanerische Verträglichkeit wurde von der Regierung der Oberpfalz im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme vom 09.09.2021 geprüft und bestätigt.

Das Vorhaben ist insoweit landesplanerisch als verträglich einzustufen.

Fazit zur Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des LEP Bayern

Es ist davon auszugehen, dass der Planung landesplanerische Belange nicht entgegenstehen.

3.2.2 Vereinbarkeit mit dem Raumordnungsplan der Region 6 Oberpfalz-Nord

Für das Plangebiet besteht der Regionalplan der Region 6 Oberpfalz-Nord mit Stand vom 01.06.2022. Im Folgenden werden die für die Planung relevanten Ziele (Z) bzw. Grundsätze (G) kursiv und die jeweilige Vereinbarkeit der Planung mit den aufgeführten Zielen und Grundsätzen des Regionalplans dargestellt.

Regionalplan Kapitel A Allgemeine Entwicklung, Raumstruktur und Zentrale Orte

3 Raumstrukturelle Entwicklung der Teilräume der Region

3.1 (G) In der Region sollen die Voraussetzungen für eine nachhaltige Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen sowie für eine Stabilisierung und Verbesserung der ökologischen Situation und der Umweltbedingungen geschaffen werden.

3.2 (G) Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen um die Oberzentren Amberg und Weiden i.d.OPf. und den Mittelzentren Sulzbach-Rosenberg und Neustadt a.d. Waldnaab sollen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte gestärkt werden und eine Impulsgeberfunktion für ihr Umland übernehmen. [...]

Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans 6 zur allgemeinen Entwicklung und Raumstruktur

In der Strukturkarte des LEP Bayern wird die Stadt Weiden als Teil des ländlichen Raums mit Verdichtungsansätzen dargestellt.

Gemäß dem Einzelhandelskonzept 2023 der Stadt Weiden stellt der Standort an der Pres-sather Str. einen sog. Autokund*innenorientierten Sonderstandort dar, der sich durch den Focus auf Pkw-Kund*innen auszeichnet. Als solcher hat der Standort insbesondere auch Bedeutung für den (oben dargestellten) Nahbereich von Weiden und verbessert die dortige Versorgungssituation. Soweit damit die regionale Nahversorgungssituation verbessert wird, entspricht die Planung (G) 3.2.

Auch die *Auswirkungs- und Verträglichkeitsuntersuchung der Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatungs GmbH* samt ergänzender Stellungnahme vom 24.08.2023 [1] kommt zu dem Ergebnis, dass der geplante Lebensmittelmarkt geeignet ist, eine wichtige Nahversorgungsaufgabe für die umliegende Wohnbevölkerung zu übernehmen und gleichzeitig konzeptionell langjährig die Versorgungssituation in den Stadtteilen Rehbühl und Weiden-West zu verbessern.

Regionalplan Kapitel B IV Wirtschaft

5 Handel und Dienstleistungen

5.1 (G) *In der gesamten Region soll auf eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen hingewirkt werden.*

5.2 (G) *Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs soll in allen Gemeinden der Region sichergestellt werden.*

5.3 (Z) *Die zentralen Versorgungsbereiche der Ober- und Mittelzentren sind in ihrer Funktionsfähigkeit grundsätzlich zu erhalten und in besonderem Maße zu stärken.*

5.4 (G) *Historisch gewachsene Geschäfts- und Dienstleistungszentren in den Innenstädten und Ortskernen sollen als Standorte für Versorgungseinrichtungen in ihrer Bedeutung gesichert und weiterentwickelt werden.*

5.4 (G) *Es ist darauf hinzuwirken, dass planerische Gesamtkonzepte als geeignetes Mittel zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels, auch in interkommunaler Kooperation, entwickelt und verbindlich festgelegt werden.*

Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans 6 zu Handel und Dienstleistungen

Zu (G) 5.1 und 5.2: Gemäß den Ergebnissen der eingeholten *Auswirkungs- und Verträglichkeitsuntersuchung der Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatungs GmbH (samt Aktualisierungsstellungnahme vom 23.08.2021)* [1] ist die Ansiedlung des großflächigen Lebensmittelmarktes geeignet, eine wichtige Nahversorgungsaufgabe für die umliegende Wohnbevölkerung zu übernehmen und gleichzeitig konzeptionell langjährig die Versorgungssituation in den Stadtteilen Rehbühl und Weiden-West zu verbessern (s. dort. S. 19 ff. und S. 51). Insoweit wird den (G) 5.1 und 5.2 Rechnung getragen.

Zu (Z) 5.3: Durch die eingeholte *Auswirkungs- und Verträglichkeitsuntersuchung der Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatungs GmbH (samt Aktualisierungsstellungnahme vom*

23.08.2021 und ergänzender Stellungnahme vom 24.08.2023) [1] wurden die Auswirkungen der gegenständlichen Planung in Bezug auf den Einzelhandel gutachterlich untersucht und bewertet. Hierbei wurden auch die Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen – und insbesondere die zentralen Versorgungsbereiche – in der Stadt Weiden sowie auch in den umliegenden Gemeinden untersucht.

In Bezug auf die durch das Einzelhandelskonzept 2023 (s. dazu noch im Folgenden) definierten zentralen Versorgungsbereiche in Weiden hat die Verträglichkeitsuntersuchung ergeben, dass es zwar zu Umsatzverlagerungen in Bezug auf den zentralen Versorgungsbereich „Frauenrichterstraße“ kommen wird, ebenso wie es zu Umsatzverlagerungen aus dem (vormals als solchem definierten) Stadtteilzentrum „Rehbühl“ kommen wird, das jedoch seit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2023 kein zentraler Versorgungsbereich mehr ist. Da die dortigen Betriebe jedoch weiterbetrieben werden, sind wesentliche negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten. Eine entsprechende Erklärung (Schreiben vom 30.07.2021) zum Weiterbetrieb hat der Betreiber REWE, der nicht nur Betreiber der betroffenen Märkte ist, sondern auch der Betreiber des verfahrensgegenständlichen Marktes sein soll, abgegeben.

Ebenso kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass aufgrund der niedrigen Umsatzverteilungswirkungen auch keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation in den im Einzugsbereich liegenden Gemeinden Parkstein und Mantel zu erwarten sind (s. dort S. 34 ff.).

Die Planung ist insoweit mit (Z) 5.3 des Regionalplans 6 Oberpfalz-Nord vereinbar.

Zu (G) 5.4: Die Stadt Weiden verfügt über einen historisch gewachsenen Ortskern entlang der Straßen Oberer Markt und Unterer Markt, der im Rahmen des Einzelhandelskonzepts als zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt“ definiert wurde. Mit der *Auswirkungs- und Verträglichkeitsuntersuchung* sowie der ergänzend eingeholten *Stellungnahme zur Auswirkung der Ansiedlung eines REWE Lebensmittelmarktes auf die Innenstadt jeweils von der Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH vom 01.02.2022* [1] wurde festgestellt, dass von dem geplanten Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt ausgehen. Die Hauptwirkungszone des Vorhabens beschränkt sich auf den Westen der Stadt Weiden und reicht in etwa bis zum Bahnhof / der Bahnstrecke nach Altenstadt a. d. Waldnaab. Aufgrund der geringen Höhe der die Innenstadtbetriebe tangierenden Umsatzsenkungen, sind beeinträchtigende Auswirkungen auf die Innenstadt nicht zu erwarten (s. S. 6 der ergänzenden Stellungnahme).

Die Planung wird in der verfahrensüblichen interkommunalen Kooperation und Abstimmung mit den Nachbargemeinden durchgeführt. Die Nachbargemeinden wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung beteiligt und haben keine Einwendungen erhoben. Gleichzeitig kommt die eingeholte *Auswirkungs- und Verträglichkeitsuntersuchung der Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH* [1] zu dem Ergebnis, dass negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation in den im Einzugsbereich liegenden Gemeinden (hier Parkstein und Mantel) nicht zu erwarten sind (s. dort S. 34 ff.).

Die Planung ist insoweit mit (G) 5.4 des Regionalplans Oberpfalz-Nord vereinbar.

Fazit zur Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des Regionalplans 6

Die Planung ist somit mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans der Region 6 Oberpfalz-Nord vereinbar.

3.3 Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Weiden / Schutz der zentralen Versorgungsbereiche

Die Planung ist auch mit dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept der Stadt Weiden aus dem Jahr 2023 (bisher Teil des Stadtentwicklungskonzepts 2010, nunmehr eigenständig) vereinbar (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB). Insbesondere ist die Planung in Bezug auf die zentralen Versorgungsbereiche verträglich (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Um die Auswirkungen der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes im Plangebiet auch auf die weiteren Teile der Stadt Weiden beurteilen zu können, wurden diese Auswirkungen auch im Rahmen der *Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung der Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH vom 19.11.2018 (samt ergänzender Stellungnahme zur Aktualität der Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung 23.08.2021) und ergänzender Stellungnahme vom 24.08.2023* [1] ermittelt und bewertet.

Einzelhandelskonzept der Stadt Weiden

Im fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept 2023 der Stadt Weiden wird als ein konzeptionelles Ziel insbesondere die Gewährleistung einer möglichst flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung angestrebt (vgl. S. 54 f. des Einzelhandelskonzepts 2023).

Im Rahmen der Bestandserhebung wurde diesbezüglich ermittelt, dass sich im Bestand

„[...] in den Wohngebietsschwerpunkten am Rande des Siedlungskerns und den Ortsteilen [...] jedoch deutliche Lücken im fußläufigen Versorgungsnetz [zeigen]. Insbesondere die Bereiche Rothenstadt, Fichtenbühl, Neunkirchen, Weiden-West, Rehbühl, Mooslohe und Weiden-Ost II können im Weidener Stadtgebiet derzeit als fußläufig unversorgt betitelt werden.“

(vgl. S. 50 des Einzelhandelskonzepts 2023).

Demnach besteht im Westen der Stadt Weiden Bedarf nach einer weiteren (ergänzenden) Nachversorgung. Diesem Bedarf entspricht die Planung.

Bereits im Jahr 2018 ist die *Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung der Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH vom 19.11.2018* [1] zu dem Ergebnis gekommen, dass der Standort des Plangebiets zwar nicht direkt in einem Zielraum der langjährig angestrebten Verbesserung der Versorgungssituation im Westen der Stadt Weiden liegt, die Ansiedlung jedoch gleichwohl für die Verbesserung der dortigen Versorgungsfunktion geeignet ist. In der Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung heißt es insoweit auf S. 51:

„Der geplante REWE-Markt würde eine wichtige Nahversorgungsaufgabe für die angrenzende/umliegende Wohnbevölkerung übernehmen und wäre geeignet, die konzeptionell

langjährig angestrebte Verbesserung der Versorgungssituation im Stadtteil Rehbühl sowie im Stadtteil Weiden-West zu ermöglichen. Das Vorhaben ist geeignet, die bestehende Nahversorgungslücke im Weidener Westen bzw. auch im Stadtteil Rehbühl zu schließen und das dort bisher stark auf den Discountbereich ausgerichtete Lebensmittelangebot qualitativ aufzuwerten und inhaltlich abzurunden.“

Gutachterlich wurde insbesondere ermittelt, dass im Bereich eines 6- bis 12-minütigen Fußwegs als fußläufige Entfernung (dies entspricht ca. 500 Meter bzw. 1.000 Meter Wegedistanz) um das Plangebiet ansetzt, so können in dieser fußläufigen Entfernung ca. 493 (bei 6 Minuten) bzw. ca. 2.474 Einwohner (bei 12 Minuten) das Plangebiet fußläufig erreichen, was die ausgeprägte Nahversorgungsfunktion zeigt (vgl. S. 5 f. der ergänzenden Stellungnahme vom 24.08.2023).

Insoweit dient die Planung der Sicherstellung einer verbrauchernahen Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a) BauGB) im Westen der Stadt Weiden.

Aus diesem Grund wurde das Vorhaben, dessen Planung zum Zeitpunkt der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts weit fortgeschritten und konkretisiert war, bereits im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2023 berücksichtigt.

Nach dem Einzelhandelskonzept 2023 der Stadt Weiden ist das Plangebiet Teil des definierten sog. autokund*innenorientierten Sonderstandorts „Pressather Str.“ („SO Pressather Straße“).

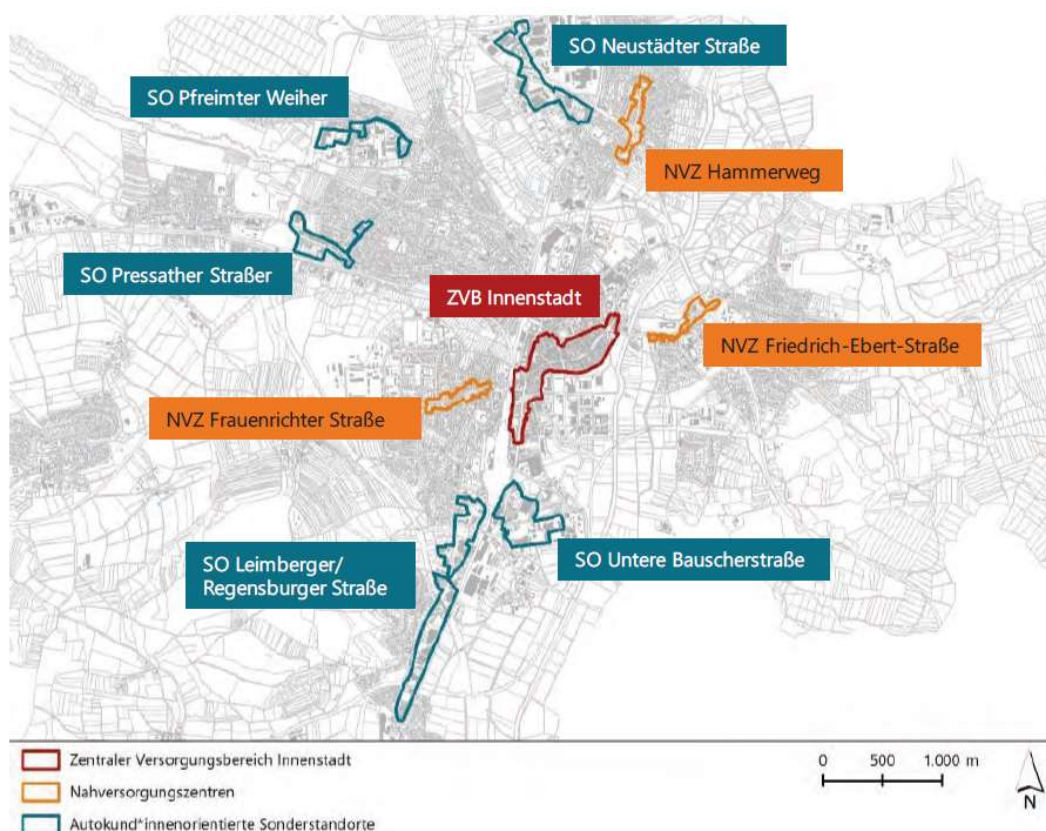
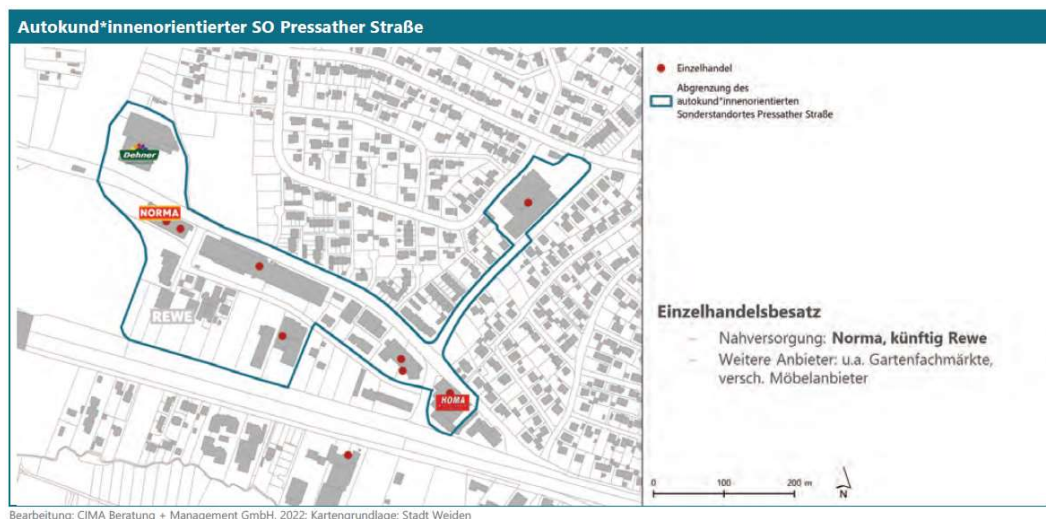


Abbildung: Standortstruktur in Weiden gemäß Einzelhandelskonzept Weiden 2023 (Quelle: Fortschreibung Einzelhandelskonzept, Cima Management + Beratung GmbH, 2022; Kartengrundlage Stadt Weiden)

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Tachauer Straße, Nahversorgung“ in Weiden i.d.Opf.**

Sog. autokund*innenorientierte Sonderstandorte sind nach dem Standortkonzept des Einzelhandelskonzepts 2023 Standorte mit großflächigem Einzelhandel in vorgeprägten Standortlagen mit dem Focus auf Pkw-Kund*innen. Die ÖPNV-Anbindung ist hierbei ortsüblich und eine fußläufige Erreichbarkeit muss nur nachgeordnet gegeben sein (vgl. S. 65 des Einzelhandelskonzepts).

Der Umgriff des autokund*innenorientierten Sonderstandorts mit den vorhandenen Nutzungen ist in nachfolgendem Lageplan dargestellt.



*Abbildung: Autokund*innenorientierter Sonderstandort Pressather Str. gemäß Einzelhandelskonzept Weiden 2023
(Quelle: Fortschreibung Einzelhandelskonzept, Cima Management + Beratung GmbH, 2022; Kartengrundlage Stadt Weiden)*

Gemäß dem Einzelhandelskonzept 2023 gilt für derartige autokund*innenorientierte Sonderstandorte grundsätzlich, dass

„[...] das Nahversorgungsangebot nicht ausgeweitet werden [soll]. Entsprechende Neuan siedlungen sind daher nicht zulässig. Ausnahmsweise können an diesen Standorten Umsiedlungen von Bestandsbetrieben innerhalb eines Standorts zugelassen werden.“

(vgl. S. 79 f. des Einzelhandelskonzepts 2023).

Dies gilt jedoch nicht für Bestandsbetriebe bzw. im Rahmen des Einzelhandelskonzepts 2023 bereits berücksichtigte Standorte (vgl. S. 81 des Einzelhandelskonzepts).

Das gegenständliche Vorhaben ist bei der Erstellung des Einzelhandelskonzepts aufgrund des bereits fortgeschrittenen Verfahrensstand samt der damals bereits gutachterlich ermittelten Verträglichkeit als Bestandsvorhaben berücksichtigt worden (vgl. S. 93 des Einzelhandelskonzepts 2023; s. vorstehende Abbildung).

Das Vorhaben ist insoweit mit dem Einzelhandelskonzept 2023 vereinbar.

Zentrale Versorgungsbereiche

Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf die im fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept 2023 der Stadt Weiden (neu) definierten zentralen Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) ist von dem geplanten

Lebensmittelmarkt das Nahversorgungszentrum (NVZ) Frauenrichterstraße zwischen den Stadtteilen Stockerhut und Lerchenfeld als zentraler Versorgungsbereich betroffen.

Das gemäß vormaligen Einzelhandelskonzept noch als zentraler Versorgungsbereich definierte Stadtzeitzentrum Rehbühl wird zwischenzeitlich nicht mehr als solches eingestuft.

Die *Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung der Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH vom 19.11.2018* samt der *ergänzenden Stellungnahme vom 24.08.2023* und der weiteren *ergänzenden Stellungnahme vom 16.11.2023* kommt diesbezüglich zu dem Ergebnis, dass wirtschaftliche Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Frauenrichterstraße als zentralem Versorgungsbereich und den weiteren Lebensmittelmarkt an der Peuerlstraße/Mooslohstraße zu erwarten sind, ebenso wie wirtschaftliche Auswirkungen auch auf das ehemalige Stadtteilzentrum in Rehbühl festgestellt wurden.

Schädliche Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Frauenrichterstraße als zentralem Versorgungsbereich sind jedoch nicht zu erwarten.

Aus der weiteren *ergänzenden Stellungnahme der Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH vom 16.11.2023* ergibt sich, dass das geplante Lebensmittelmarkt – unter Aktualisierung der Prognoserechnung aus der Auswirkungsanalyse von 2018 und unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich geringfügig verkleinerten max. zulässigen Verkaufsfläche des Vorhabens – in Bezug allein auf Nahversorgungszentrum Frauenrichterstraße zu einer Umsatzverteilung von 9,2 % führt. Dieser insoweit als Worst-Case ermittelte Umsatzverlust liegt bereits unter der in der Rspr. regelmäßig angenommenen Relevanzschwelle von 10 % Umsatzverlust (etwa VGH München, Urt. v. 13.12.2011 – 2 B 07.377 m. w. N.).

Das Nahversorgungszentrum Frauenrichterstraße ist dabei ein Standort, dem hauptsächlich Nahversorgungsfunktion für die Stadtteile Stockerhut und Lerchenfeld zukommt (vgl. Einzelhandelskonzept 2023). Gleichzeitig ist es im Hinblick auf die Entfernungen, die wechselseitige Erreichbarkeit (insbesondere aufgrund der Topographie), die Trennungswirkung der Bahnstrecke Weiden – Bayreuth sowie die fehlenden unmittelbaren Straßenverbindungen sehr deutlich vom geplanten Standort in Rehbühl separiert. Es ist somit dazu auszugehen, dass sowohl aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens auf das NVZ Frauenrichterstraße als auch aus dem Einzugsgebiet des NVZ Frauenrichter Straße auf den Vorhabenstandort Einkaufsorientierungen allenfalls eingeschränkt zu erwarten sind. Hierfür spricht auch die stadträumliche Orientierung der Stadtteile Stockerhut und Lerchenfeld, die südlich der Bahnstrecke Weiden-Bayreuth bzw. westlich Bahnstrecke Regensburg Weiden liegen und daher nach Süden bzw. Südwesten orientiert sind. Dies gilt insbesondere auch für die weiteren Einzelhandelsnutzung im Bereich Leimbergstr. / Regensburger Straße.

Das Nahversorgungszentrum Frauenrichterstraße selbst ist aktuell mit 10 Lebensmittelbetrieben, Apotheken sowie weiteren Betrieben des aperiodischen Bedarfs im Einzelhandel funktionsfähig. Eine Vorschädigung besteht nicht. Auch wenn der dortige Rewe-Markt (als Hauptbetroffener möglicher Umsatzverluste) nach den Feststellungen des Einzelhandelskonzepts 2023 Magnetfunktion für das Nahversorgungszentrum hat, befindet sich mit dem Diska-Markt aktuell auch ein weiterer Lebensmittelmarkt in dem Nahversorgungszentrum, dem ebenso Magnetfunktion zukommt. Insoweit führt selbst ein Umsatzverlust in der im Worst-Case ermittelten Größenordnung für den örtlichen Rewe-Markt nicht notwendig zu einer Gefährdung des Standorts des Nahversorgungszentrums insgesamt. Zwar stellt das Einzelhandelskonzept

2023 fest, dass ein Verlust des Rewe-Markts das Nahversorgungszentrum Frauenrichterstraße „deutlich beeinträchtigen“ würde, sieht diese Gefahr jedoch nur langfristig aufgrund der dortigen nicht mehr den heutigen Flächenansprüchen und Standards entsprechenden Situation, nicht aufgrund des verfahrensgegenständlichen Standorts, der bereits in den Einzelhandelsuntersuchungen mitberücksichtigt wurde. Dies erscheint plausibel, da es sich beim Standort im Nahversorgungszentrum Frauenrichterstraße aktuell um einen voll funktionstüchtigen Standort mit einem klaren Nahversorgungseinzugsbereich in den Stadtteilen handelt.

Dabei ist im Rahmen der anzustellenden Prognose ergänzend auch mit zu berücksichtigen, dass die Fa. Rewe den Weiterbetrieb des Standorts im Nahversorgungszentrum Frauenrichterstraße – ebenso wie auch der Peuerlstraße/Mooslohstraße – mit Schreiben vom 30.07.2021 zugesichert hat. Wenngleich dies nicht rechtlich bindend ist, erscheint ein Weiterbetrieb des Rewe-Marktes im Nahversorgungszentrum Frauenrichterstraße unter Wettbewerbsaspekten und der Sicherung von Marktanteilen wahrscheinlich, da es sich um einen funktionierenden Nahversorgungsstandort handelt, der sonst der (teils schon vor Ort vorhandenen) Konkurrenz überlassen werden würde.

3.4 Vereinbarkeit mit der angrenzenden BAB 93 und der St 2666

Bauverbotszonen und Baubeschränkungszone

Der Umgriff des Plangebiets liegt teilweise innerhalb der Bauverbots- und der Baubeschränkungszone der BAB 93 (Anschlussstelle Weiden-West) sowie der Bauverbotszone der Christian-Seltmann-Straße (St 2666). Die Lage der Bauverbotszonen wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Die jeweiligen Straßenbaulastträger wurden im Verfahren beteiligt.

Aufgrund des Umstands, dass auch die Einfädelspur (stadtauswärts) zum Rechtsabbiegen in die Anschlussstelle Weiden-West in der Christian-Seltmann-Straße nach Auskunft des Fernstraßenbundesamts als Bundesfernstraße gewidmet ist, liegt das Bauvorhaben teilweise in der sich hieraus ergebenden Anbauverbotszone. Mit *Bescheid vom 11.07.2023 (Az. S1/03-05-02-03#00010#0170)* [11] hat das Fernstraßenbundesamt eine Ausnahme gemäß § 9 Abs. 8 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) erteilt, so dass eine teilweise Errichtung des Vorhabens in diesem Bereich möglich ist. Für die mit dem Vorhaben verbundenen Werbeanlagen ist eine gesonderte Gestattung erforderlich, die noch einzuholen ist.

Im Übrigen werden die Bauverbotszonen von Hochbauten jeder Art freigehalten.

Blendwirkung Werbefylon zur BAB 93

Die Fahrbahnoberfläche der BAB 93 liegt auf einer Höhe von ca. +410,00 m ü. NN, somit ca. 9 m über der festgesetzten OK FFB EG (+ 401,50 m ü. NN), zusätzlich ist entlang der BAB 93 eine Schallschutzmauer mit einer Oberkante von +413,00 m ü. NN situiert. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass keinerlei Blendwirkung durch den 165,5 m entfernten und ca. 12 m hohen Werbefylon entstehen. Der Werbefylon ist weitgehend im Sichtschatten der Schallschutzwand situiert.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tachauer Straße, Nahversorgung“ in Weiden i.d.Opf.

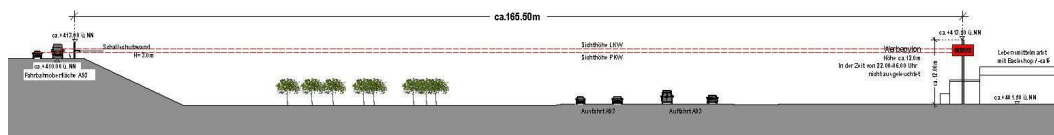


Abbildung: Lage Werbepylon zur BAB 93 (Quelle: Architekturbüro Robl)

Auswirkungen auf die Sichtverhältnisse in der Anschlussstelle BAB 93

Die Sichtverhältnisse der Anschlussstelle Weiden-West zur BAB 93 werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Nach einer Prüfung der Sichtverhältnisse anhand den Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL Ausgabe 2012; dort Ziff. 6.6.3) ergeben sich Sichtdreiecke (Schenkellänge L des Anfahrtsichtfeldes bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h von 110 m), auf die das geplante Vorhaben keine Auswirkungen hat.

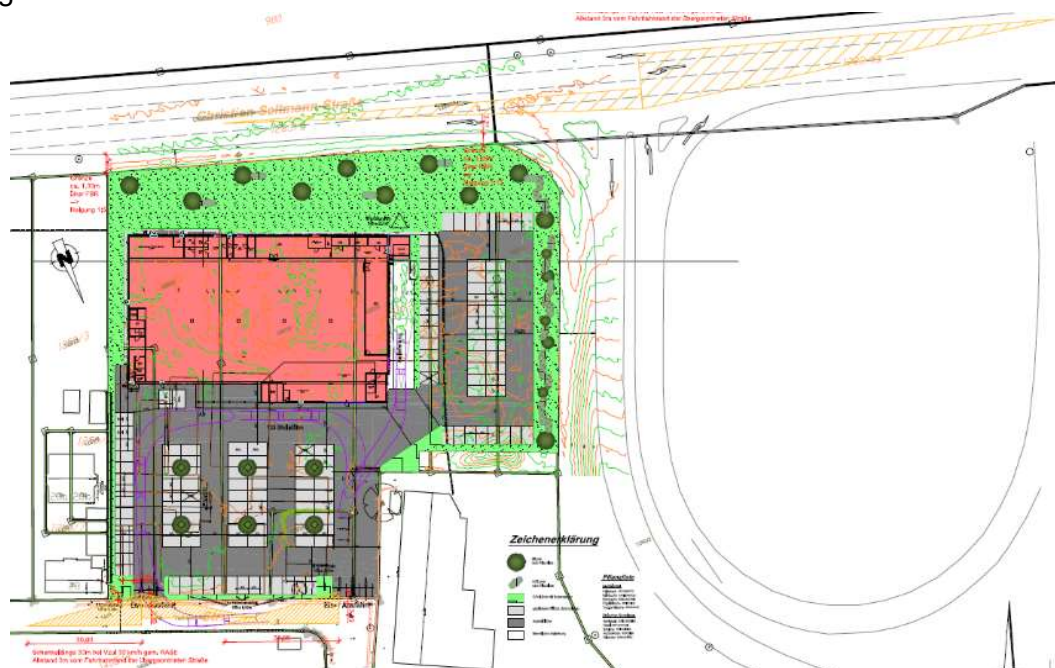


Abbildung: Prüfung Sichtverhältnisse bzgl. der Anschlussstelle Weiden-West sowie bzgl. der Tachauer Str. zur BAB 93 (Quelle: Altmann Ingenieure GmbH & Co. KG vom 26.09.2022)

Niederschlagswasser

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht zur BAB 93 (inkl. Anschlussstelle) oder zur St 2666 hin abgeleitet werden. Die Vorgabe ist im Rahmen der konkreten Planung der Niederschlagswasserentsorgung zu berücksichtigen.

3.5 Sonstige öffentliche Belange

Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Insbesondere erfüllt die Planung die Anforderungen an den Vorrang der Innenentwicklung sowie der Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Flächen (§ 1a Abs. 2 BauGB), in dem hier eine im innerstädtischen Bereich brachgefallene ehemalige Gärtnereifläche einer neuen Nutzung zugeführt wird.

3.6 Sonstige städtebauliche Planungen

Weitere relevante Planungen, wie z. B. Landschaftsplan, sonstige städtebauliche Planungen (Rahmenpläne) sowie sonstige Fachplanungen sind nicht gegeben.

4.0 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die Errichtung eines eingeschossigen großflächigen Einzelhandelsbetriebs (Lebensmittelvollsortimenter) mit ca. 1.965 m² Verkaufsfläche (inkl. Windfang) mit Backshop / -café mit ca. 126 m² Verkaufsfläche. Mit diesem soll insbesondere die Nahversorgung im Sortiment Lebensmittel im westlichen Bereich der Stadt Weiden und im Stadtteil Rehbühl verbessert und dauerhaft gesichert werden.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans setzt nach der Wertung des Gesetzgebers regelmäßig eine enge Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger voraus, wobei die Gemeinde ihre Bauleitplanung durch einen entsprechenden Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger gleichsam steuert und die jeweiligen Planungsschritte durch die zuständigen Gremien der politischen Beratung und Beschlussfassung unterliegen.

Das entwickelte Konzept wurde mehrfach mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Weiden abgestimmt.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung des Plangebiets und für die Umsetzung des geplanten Vorhabens geschaffen werden, um somit einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten.

Das Planungsziel ist insbesondere die vorhabenbezogene Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit der Ausweisung entsprechender Flächen für Stellplätze, grünordnerischen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlicher Festsetzungen zur Gestaltung.

5.0 Verfahren

Mit Beschluss vom 14.07.2021 hat der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Weiden die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Tachauer Str., Nahversorgung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Bei der Planung handelt es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung. Mit Hilfe der Planung wird die Fläche der aufgegebenen, aktuell brachliegenden ehemaligen Gärtnerei einer neuen Nutzung zugeführt.

Die Grundfläche der Planung liegt mit ca. 8.900 m² deutlich unter der Grenze von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB.

Ein Ausschluss des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB liegt nicht vor.

Das Vorhaben unterliegt einer Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen UVP-Vorprüfung. Zwar ist es nicht unmittelbar nach Nr. 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG vorprüfungspflichtig, da das Vorhaben nicht im Außenbereich liegt. Die Pflicht zur Durchführung einer allg. Vorprüfung ergibt sich jedoch nach Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG als großflächiges Einzelhandelsvorhaben, das den Prüfwert von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² Geschossfläche erfüllt.

Die vom Büro Stadt Land Fritz durchgeführte *allgemeine Vorprüfung vom 01.02.2023 (angepasst am 27.07.2023)* [10] kommt dabei zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (s. dort S. 21 f.)

„Die vorliegende allgemeine Vorprüfung dient als Beurteilungsgrundlage zur Prüfung, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist. Sie orientiert sich an den Schutzkriterien, die durch die Anlage 3 zum UVPG vorgegeben sind. Die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens werden in Kapitel 4 (Qualitätskriterien) und 5 (Schutzkriterien) bewertet.

Hinsichtlich der gemäß der Anlage 3 Nr. 2 UVPG behandelten Schutzkriterien ergeben sich insbesondere bezüglich des Ausmaßes und der Schwere und Komplexität keine Auswirkungen.

Hinsichtlich der Qualitätskriterien sind aufgrund der bisherigen Nutzung des UG als Gärtnerei und der angrenzenden zwei Hauptverkehrsstraßen bereits erhebliche Vorbelastungen der Schutzgüter wie z. B. Boden, Grundwasser im Gebiet vorhanden. Durch die Entsorgung der belasteten Bodenschichten kann die derzeitige Beeinträchtigung verringert werden. Die Empfindlichkeit des UGs kann an sich als sehr gering einzustufen.

Die Ausstattung des UGs mit Baumbestand und naturnahen Elementen ist gering. Das UG hat sowohl hinsichtlich der Flora und Fauna geringe Bedeutung, so dass hier keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Nachteilige Auswirkungen insbesondere auf das Schutzgut Mensch durch Geräuschimmissionen des Vorhabens können durch entsprechende schalltechnische Maßnahmen vermieden werden.

Da keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter zu befürchten sind, kann auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet 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.

Anhaltspunkte für die Betroffenheit eines Störfallbetriebs bestehen nicht (§ 13a Abs. 1 S. 5 BauGB).

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

6.0 Änderungen während des Planverfahrens

Nach Durchführung der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB wurden insbesondere folgende Änderungen am Entwurf des Bebauungsplans vorgenommen:

- Aufnahme eines textlichen Hinweises zu § 33 StVO;
- Aufnahme eines textlichen Hinweises zum Verbot von Hochbauten, Aufschüttungen sowie Abgrabungen in den Anbauverbotszonen zur BAB 93 und St 2666;
- Anpassung der zeichnerischen Darstellung der Anbauverbotszone zur BAB 93 in Bezug zum Einfädeltstreifen entlang der Christian-Seltmann-Straße und Aufnahme der Darstellung der Anbaubeschränkungszone zur BAB 93;
- Aufnahme eines textlichen Hinweises zur Zustimmungspflicht für bauliche Anlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone zur BAB 93 und St 2666;
- Aufnahme eines textlichen Hinweises, dass Beleuchtungsanlagen die Verkehrsteilnehmer auf der BAB 93 und der St2666 nicht blenden dürfen;
- Aufnahme eines textlichen Hinweises, dass Oberflächenwasser nicht zur BAB 93 und zur St2666 hin abgeleitet werden darf;
- Aufnahme eines textlichen Hinweises zur denkmalrechtlichen Meldepflicht;
- Festsetzung der Zulässigkeit von Einfriedungen zwecks Ermöglichung der Einzäunung des Plangebiets zur BAB 93 und zur St2666 in verkehrstechnisch unbedenklicher baulicher Ausführung;
- Aufnahme eines textlichen Hinweises, dass das von der St2666 abfließende Oberflächenwasser nicht gestaut werden darf;
- Aufnahme eines textlichen Hinweises, dass der jeweilige Straßenbaulastträger nicht für Schäden haftet, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und

Tausalz entstehen;

- Aufnahme eines textlichen Hinweises zur Behandlung des Niederschlagswassers vor Ort;
- Aufnahme eines textlichen Hinweises zum vorsorgenden Bodenschutz;
- Festsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen zum Rodungszeitraum (Vermeidungsmaßnahme 1) und zur Errichtung eines Baumschutzzauns während der Bauarbeiten (Vermeidungsmaßnahme 2) gemäß der saP samt Lageplan;
- Anpassung der Planzeichnung im Hinblick auf die Nichtdarstellung der geplanten Stellplätze;
- Anpassung der zeichnerischen Darstellung der Baugrenzen sowie Anpassung der Überschreitungsregelung für Vordächer hierzu;
- Anpassung der textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit von (Neben-)Anlagen außerhalb der Baugrenzen;
- Ausweitung des Umgriffs auf die (bisherigen) Restflächen der Grundstücke FINrn. 1253/2, 1252/2 und 1252/11 als Einbeziehungsflächen nach § 12 Abs. 4 BauGB;
- Konkretisierung und Ergänzung der grünordnerischen Festsetzungen, insb. Präzisierung der Sickerfähigkeit der Stellplatzbeläge und der Pflanzbindungen;
- Ergänzung der Beleuchtungsstandorte im Vorhaben- und Erschließungsplan;
- Ergänzung einer Einzäunung zur BAB 93 und der St2666 im Vorhaben- und Erschließungsplan;
- Aufnahme einer zeitlichen Begrenzung der Beleuchtung der Werbestelen im Vorhaben- und Erschließungsplan.
- Kennzeichnung der Teilfläche der Tachauer Str. (FINr. 1404) als Einbeziehungsfläche nach § 12 Abs. 4 BauGB.

Darüber hinaus wurden weitere redaktionelle Änderungen an den Dokumenten vorgenommen und die Begründung insgesamt fortgeschrieben.

7.0 Planung

7.1 Zeichnerische und textliche Festsetzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO

Für das Plangebiet wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelvollsortimenter“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Lebensmittel sowie branchenüb-

lichen Randsortimenten (inkl. Windfang, Außenverkaufsfläche etc.) als Lebensmittelvollsortimenter sowie einem Backshop / -café mit Verzehrereich einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von insgesamt 2.100 m².

Verkaufsfläche ist dabei jeweils der Teil der Geschäftsfläche, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden. Zur Verkaufsfläche gehören daher neben dem eigentlichen Verkaufsraum, der Kassenvorraum, die Thekenbereiche, die von Kunden betreten werden dürfen und auch der Windfang (etwa BVerwG, Urt. v. 24.11.2005 – 4 C 10.04).

Ziel der getroffenen Festsetzung ist es, entsprechend § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen. Das Sonstige Sondergebiet dient dem Ziel, großflächige Einzelhandelsbetriebe, insbesondere hinsichtlich der festgesetzten Größe und des festgesetzten Sortiments zu ermöglichen.

Mit dem Bezug auf das Hauptsortiment Lebensmittel wird gesichert, dass das Vorhaben eine Nahversorgungsfunktion für Weiden-West und insbesondere den Stadtteil Rehbühl (in fußläufiger Erreichbarkeit) hat.

Damit unterscheidet sich das geplante Baugebiet wesentlich von den nachden §§ 2 bis 10 BauNVO dargestellten Baugebieten und wird dementsprechend als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Wohnnutzungen – auch solche zu betrieblichen Zwecken (z. B. Betriebsleiterwohnungen) – sind aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Situation nicht zulässig und durch die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ausgeschlossen.

Da mit dem Sondergebiet ein Gebietstyp nach der BauNVO festgesetzt wird, war zudem gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festzusetzen, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen zur Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), zur Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO) sowie durch Festsetzung der Firsthöhe (§ 18 BauNVO) und der maximalen Anzahl an Vollgeschossen (§ 20 Abs. 1 BauNVO) festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO wird als maximal zulässige GRZ 0,4 festgesetzt (GRZ I).

Die festgesetzte GRZ kann durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt maximal 0,8 überschritten werden (GRZ II). Dies umfasst insbesondere die Stellplatzflächen.

Bezogen auf das Baugrundstück mit einer Fläche von ca. 11.875 m² ergeben sich hieraus folgende städtebauliche Kennziffern:

$$\begin{aligned} \underline{GRZ\ I}: & \quad \text{Bebaute Fläche / Baugrundstück (m}^2\text{)} \\ & \quad \text{ca. } 3.270 \text{ m}^2 / 11.875 \text{ m}^2 = 0,28 \end{aligned}$$

GRZ II: *Bebaute Fläche + Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO / Baugrundstück (m²)*

$$\text{ca. } 8.900 \text{ m}^2 / 11.875 \text{ m}^2 = 0,75$$

Der Versiegelungsgrad der GRZ II folgt maßgeblich aus den umfangreichen Stellplatzflächen, die für die Erreichbarkeit des Lebensmittelmarktes von städtebaulicher Bedeutung sind. Um deren Auswirkungen auf die Bodenfunktionen zu minimieren wird festgesetzt, dass jedenfalls die Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Weise herzustellen sind.

Gemäß § 20 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 BauNVO wird als maximal zulässige GFZ 0,3 festgesetzt. Bezogen auf das Baugrundstück mit einer Fläche von ca. 11.875 m² ergibt sich folgende städtebauliche Kennziffer für die Geschossfläche:

GFZ: *Geschossfläche (1x Vollgeschoss) / Baugrundstück (m²)*

$$\text{ca. } 3.045 \text{ m}^2 / 11.875 \text{ m}^2 = 0,26$$

Die maximal zulässigen GRZ und GFZ halten sich jeweils in einem städtebaulich verträglichen Rahmen. Die Orientierungswerte des § 17 Abs. 1 BauNVO für sonstige Sondergebiete (GRZ I = 0,8 und GFZ = 2,4) werden deutlich unterschritten.

Firsthöhe und Höhenlage

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird die maximal zulässige Firsthöhe mit 7,50 m festgesetzt.

Die Firsthöhe ist die Höhe gemessen von der festgesetzten Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) bis zum obersten Punkt der Dachhaut.

Unterer Bezugspunkt ist insoweit die festgesetzte OK FFB EG. Diese wird auf 401,50 m ü NN. festgesetzt, was in etwa dem Niveau der nördlich gelegenen Tachauer Str. als Erschließungsstraße entspricht.

Um dem Vorhabenträger eine gewisse Flexibilität in der Höhengestaltung zu ermöglichen und Geländeunterschiede ausgleichen zu können, ist eine Abweichung von 0,50 m von der festgesetzten OK FFB EG zulässig.

Oberer Bezugspunkt ist der oberste Abschluss der Dachhaut, ausgenommen technische Dachaufbauten.

Technische Dachaufbauten (wie z. B. Kamine, Klimageräte, usw.) dürfen die maximale Firsthöhe um bis zu 2,00 m überschreiten, jedoch nur, wenn diese zugleich um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante abgerückt sind. Hierdurch bleiben die Anlagen abstandsflächenneutral und sind vom ebenerdigen Gelände nur eingeschränkt sichtbar.

Die Höhenfestsetzungen sichern neben der städtebaulichen Ordnung, in welchem die nachbarschaftlichen Belange gleichsam mitberücksichtigt werden, zudem auch ein angemessenes Ortsbild. Die Bebauung fügt sich so in den Rahmen der umgebenden Gewerbebebauung ein, steht aber auch zu der östlich angrenzenden Wohnbebauung nicht außer Verhältnis.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Dachform (Pult- oder Flachdach) ergibt sich folgender Regelquerschnitt:

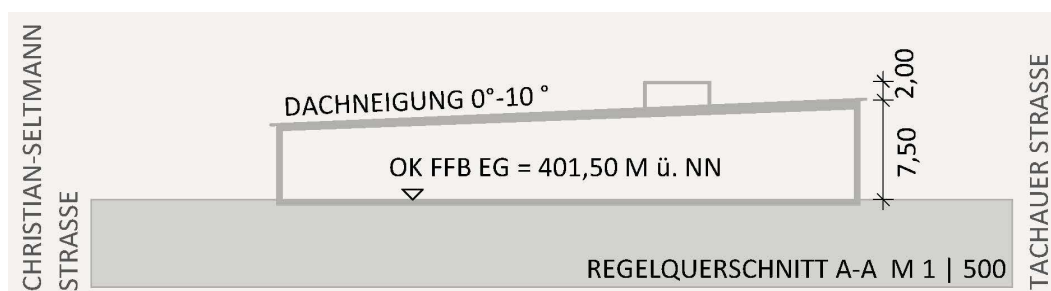


Abbildung: Regelquerschnitt (Quelle S H L Architekten und Stadtplaner)

Anzahl der Vollgeschosse

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO wird die maximale zulässige Anzahl an Vollgeschossen auf ein Vollgeschoss beschränkt. Ziel ist es, die Festsetzung zur maximal zulässigen Firsthöhe entsprechend zu ergänzen. Hierdurch wird klargestellt, dass eine mehrgeschossige Bebauung innerhalb der festgesetzten Firsthöhe nicht zulässig ist. Im Zusammenspiel beider Festsetzungen kann eine, im Bau von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, übliche Geschosshöhe erreicht werden. Für den Begriff des Vollgeschosses im Sinne von § 20 Abs. 3 BauNVO gilt Art. 83 Abs. 6 BayBO.

7.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO, § 23 BauNVO

Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende offene Bauweise festgesetzt. Im Plangebiet sollen Gebäude mit Längen über 50 m zulässig sein. Grund hierfür ist, dass für eine angemessene marktübliche Größe des Baukörpers für den Lebensmittelmarkt auf dem Baugrundstück Längen von über 50 m erforderlich sind. Durch Beibehaltung der im Übrigen offenen Bauweise wird erreicht, dass das Gebäude Abstände zu den seitlichen Grundstücksgrenzen einzuhalten hat.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Hierdurch wird die Bebauung auf die entsprechend festgesetzte Fläche konzentriert.

Gleichzeitig wird der (Mindest-)Abstand zu den Nachbargrundstücken sichergestellt, ebenso wie der Umstand, dass in den Bauverbotszonen zur St 2666 und zur BAB 93 keine baulichen Anlagen errichtet werden können, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den jeweiligen Straßen beeinträchtigen könnten.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Vordächer auf einer Länge von jeweils max. 1,50 m und einer Tiefe von max. 1,50 m, gerechnet von der Baugrenze, überschritten werden.

Weiter werden Flächen festgesetzt, in denen – außerhalb der festgesetzten Baugrenzen – Kfz-Stellplätze, Fahrradstellplätze (überdacht und nicht überdacht), Baum- und Strauchpflanzungen sowie (eingehauste) Einkaufswagenboxen zulässig sind. Darüber hinaus sind in diesen Flächen auch sonstige untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von maximal 30 m² zulässig, um dem Vorhabenträger insoweit auch bei sich

nachträglich verändernden Verhältnissen eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen. Die Festsetzung dient etwa dazu Nebenanlagen wie Streugutbehälter, Mülltonnenhäuschen, Wertstoffcontainer oder auch Fahrradständer und Fahrradunterstände außerhalb der Baugrenzen zu ermöglichen. Es insoweit erscheint zweckmäßig, hierfür einen begrenzten Spielraum für mögliche zukünftige Anlagen zu berücksichtigen, da andernfalls jeweils eine Änderung des Bebauungsplans oder eine Befreiung für solche entsprechenden Anlagen erforderlich wäre. Um jedoch gleichzeitig eine ausufernde Bebauung mit Nebenanlagen zu vermeiden, wird die maximal zulässige Fläche der Nebenanlagen auf insgesamt 30 m² begrenzt. Ebenso sind in den Flächen auch Anlagen zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser zulässig wie etwa Rigolen, Sickerschächte etc.. Diese Anlagen ermöglichen die Behandlung des Niederschlagswassers vor Ort (s. hierzu auch Ziff. 7.1.6).

7.1.4 Abstandsflächen

In Bezug auf die Abstandsflächen gelten die gesetzlichen Vorschriften des Art. 6 BayBO.

Das Vorhaben hält bei maximaler Ausnutzung der Baugrenzen i. V. m. mit der maximalen Firsthöhe zu allen Grundstücksgrenzen das gesetzliche Maß der Tiefe der Abstandsflächen von 0,4 H, mindestens 3 m, ein. Dies gilt auch in Bezug auf die Wandhöhen unter Berücksichtigung der Abweichungsmöglichkeit hinsichtlich der OK FFB EG als unterem Bezugspunkt (s. o.). Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Plangebiets, insbesondere auf den östlich angrenzenden Grundstücken mit Wohnnutzungen werden hierdurch nach der Wertung des Gesetzgebers gewährleistet. Unabhängig hiervon sind die Abstandsflächen für den Hochbau mit dem Bauantrag nachzuweisen.

7.1.5 Stellplätze, § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 2 BayBO

Die Anzahl der mindestens zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach der Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen der Stadt Weiden (Stellplatzsatzung) in der Fassung vom 27.12.2019. Hiernach sind nach Ziff. 3.2 der Anlage 1 bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben ein Stellplatz je 40 m² Verkaufsnutzfläche vorzusehen. Bei einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 2.100 m² ergäbe sich insoweit ein Stellplatzbedarf von mindestens 53 Stellplätzen.

Ausweislich des Vorhaben- und Erschließungsplans beabsichtigt der Vorhabenträger 133 Stellplätze zu errichten.

Eine gute Erreichbarkeit der geplanten Einzelhandelsansiedlung – insbesondere mit dem Kfz – ist maßgebliche Voraussetzung für die Tragfähigkeit und den dauerhaften Erfolg der Einzelhandelsansiedlung.

Der Stellplatzbedarf nach der Stellplatzsatzung der Stadt Weiden stellt den von der Stadt Weiden bestimmten Mindeststellplatzbedarf dar (1 Stpl. pro 40 m² Nutzfläche). Dieser entspricht nahezu demjenigen Wert aus der Bay. Garagen- und Stellplatzverordnung. Die aktuell vorge-

sehenen Stellplätze entsprechen der von den gängigen Einzelhandelsbetrieben für einen Lebensmittelvollsortimenter in der vorgesehenen Größe geforderten Stellplatzzahl von ca. 130 Stellplätzen. Diese Anforderung beruht auf entsprechenden Untersuchungen und Erfahrungssätzen der Betreiber bei anderen Märkten dieser Größenordnung. Insbesondere berücksichtigen diese Annahmen dabei auch die Stellplatzanforderungen zu Stoßzeiten.

Stellplätze für Kfz sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze, Einkaufswagenboxen und Nebenanlagen zulässig.

Um die Versiegelung soweit wie möglich zu vermindern und hierdurch wiederum eine Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen, sind die Stellplätze jeweils in wasser-durchlässiger Weise herzustellen (z. B. Betonpflaster).

7.1.6 Flächen für Abwasserbeseitigung, § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Entlang der südlichen und westlichen Grenze des Plangebiets (entlang der Grenzbereiche zur BAB 93 und zur St 26666) wird eine Fläche für Anlagen zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt. In diesem Bereich sind Anlagen, die der Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser dienen, wie z. B. Mulden, Rigolen, Sickerschächte, Gräben etc., zulässig. Ziel ist es die Behandlung des Niederschlagswassers im Plangebiet zu ermöglichen.

Nach dem aktuellen Stand des Entwässerungskonzepts kann durch entsprechende Anlagen eine Entsorgung des Niederschlagswassers im Plangebiet sichergestellt werden.

Soweit die Funktion der jeweiligen Anlage dies zulässt, sind überlagernde Bepflanzungen mit Bäumen bzw. Sträuchern zulässig und planerisch gewünscht.

7.1.7 Schallschutzmaßnahmen, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Das Plangebiet sowie die Umgebung liegen im Einflussbereich von Immissionen der schon vorhandenen Gewerbebetriebe sowie insbesondere der Immissionen ausgehend von den umliegenden Straßen (BAB 93, St 2666, etc.) und Bahnstrecken (Strecke Weiden – Bayreuth). Daneben verursacht die geplante Nutzung für einen großflächigen Einzelhandel ihrerseits Immissionen an den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen, insbesondere an den östlich angrenzenden Wohnnutzungen. Nicht zuletzt führt die geplante Nutzung aufgrund des durch sie ausgelösten Verkehrs zu einer Verkehrszunahme im Umfeld, die wiederum immissions-schutztechnisch relevant sein kann.

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden die Geräuschemissionen und -immissionen durch die *Steger & Partner Lärmschutzberatung GmbH, Bericht Nr. 5663/B2/hu mit Gutachten vom 22.10.2021 [2]* ermittelt und bewertet.

Gewerbegeräusche der geplanten Einzelhandelsnutzung

In Bezug auf die vom geplanten Einzelhandelsbetriebs ausgelösten Immissionen an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Beurteilungspegel die aufgrund der vorhandenen Geräuschvorbelastung aus anderen Anlagen nach TA Lärm zu reduzierenden Immissionsricht-

werte sowohl tagsüber als auch während der lautesten Nachtstunde nach TA Lärm insbesondere unter folgenden Maßgaben an allen umliegenden maßgeblichen Immissionsorten einhalten:

- Errichtung einer 2 m hohen Lärmschutzwand entlang der östlichen Grundstücksgrenze;
- Lkw-Bewegungen sowie Be- und Entladevorgänge von Lkw ausschließlich während der Tagzeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr;
- Asphaltierte Fahrgassen des Parkplatzes;
- Parken von Pkw während der Nachtzeit nur im südwestlichen Bereich des Parkplatzes direkt westlich des Markgebäudes.

Von den Maßgaben kann abgewichen werden, wenn sichergestellt wird, dass es dadurch zu keinen Überschreitungen der vorgenannten Richtwerte kommt, was jeweils durch entsprechende schalltechnische Überprüfung nachzuweisen ist.

Auch das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird sowohl tagsüber als auch nachts an allen Immissionsorten unter diesen Bedingungen eingehalten.

Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Geräuschimmissionen des anlagenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen nach Ziffer 7.4 TA Lärm sind nicht erforderlich.

In Bezug auf die Vorgaben des Schallgutachters wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches eine Schallschutzwand auf ca. 50 m Länge und mit einer Höhe von mind. 2 m über der OK Asphaltdecke der zukünftigen Fahrgassen zu errichten ist.

Ebenso wird festgesetzt, dass die Fahrgassen der Stellplätze nur in asphaltierter Form zulässig sind.

Die Beschränkung der Nutzungszeiten eines Teils der Stellplätze sowie die Beschränkung der Anlieferzeiten sind im Bebauungsplan nicht möglich. Entsprechende Regelungen werden jedoch in den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Baulicher Schallschutz

Auch die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen von Gewerbebetrieben sowie den Immissionen der angrenzenden Straßen (BAB 93 inklusive Anschlussstelle Weiden-West, St 2666 etc.) und der Bahnstrecke Weiden – Bayreuth wurden gutachterlich beurteilt.

Zur Beurteilung wurde hierbei hilfsweise auf die in Gewerbegebieten allgemein zulässigen gewerblichen Geräuschimmissionen bis 65 dB(A) tagsüber abgestellt, da Wohnnutzungen – auch betrieblicher Art (z. B. Betriebsleiterwohnungen) im Plangebiet – nicht zulässig sind.

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen im Plangebiet sind hiernach Festsetzungen zum baulichen Schallschutz erforderlich. Insoweit wird festgesetzt, dass an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 befinden (z. B. Unterrichtsräume, Büroräume, etc.) technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen sind.

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Tachauer Straße, Nahversorgung“ in Weiden i.d.Opf.**

Soweit im Einzelfall im Rahmen des Planvollzugs gutachterlich nachgewiesen wird, dass geringere Anforderungen möglich sind, kann von den Festsetzungen abgewichen werden.

Verkehrslärmzunahme außerhalb des Plangebiets durch den Verkehr des großflächigen Einzelhandels

Da die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs regelmäßig nicht unerheblichen An- und Abfahrtsverkehr auslöst und dieser hier über die bestehenden Straßen abgewickelt werden soll, wurde auch die Verkehrslärmzunahme an bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets entlang der betroffenen Straßen gutachterlich untersucht und bewertet.

Hierzu wurden Immissionsorte sowohl entlang der Pressather Str., entlang der Joseph-Haas-Str., als auch im Kreuzungsbereich beider Straßen untersucht.



Abbildung: Übersicht Immissionsorte zur Ermittlung der Verkehrslärmzunahme im Umfeld (Quelle: Steger & Partner Lärmschutzberatung GmbH, Bericht Nr. 5663/B1/mec, 2018, Abb. 5).

Die gutachterlichen Ermittlungen haben hierbei ergeben, dass aufgrund des in der Nachtzeit nur geringen zusätzlichen Verkehrs ausgelöst durch den großflächigen Einzelhandelsbetrieb (gemäß Verkehrsgutachten aufgrund der begrenzten Öffnungszeiten ausschließlich wenige Pkw) die nächtlichen Beurteilungspegel (gerundet) im Planfall nicht ansteigen.

Während der Tageszeit werden dagegen Pegelerhöhungen ermittelt, die jedoch mit maximal 1 dB(A) gering ausfallen. Diese liegen damit unter der Wahrnehmungsschwelle von 1 bis 3 dB(A) und sind als geringfügig anzusehen.

Ebenso wenig führen die Pegelerhöhungen dazu, dass Beurteilungspegel in den gesundheitsgefährdenden Bereich (> 70 dB(A) tags und > 60 dB(A) nachts) ansteigen oder bereits in diesem Bereich liegende Beurteilungspegel nochmals verstärken. Insoweit ist davon auszugehen, dass trotz der prognostizierten Verkehrslärmzunahme ausgelöst durch die gegenständliche Planung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Plangebiets gewährleistet

sind.

7.1.8 Grünordnung, § 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB

Das Plankonzept sieht umfangreiche Maßnahmen zur Grünordnung des Plangebiets vor. Durch die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den Festsetzungen zur Grünordnung entstehen im Süden und im Westen Flächen zur Eingrünung des Plangebiets gegenüber den dortigen Verkehrsflächen.

Hierzu wird zunächst festgesetzt, dass sämtliche Flächen, die nicht durch bauliche Anlagen, Stellplätze, Wege und Zufahrten überbaut sind, dauerhaft zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu erhalten sind. Hierdurch wird gewährleistet, dass die nicht überbauten Flächen einer dauerhaften Grünnutzung zugeführt werden.

Gleichzeitig sind pro angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung (STU 16 - 18 cm) oder alternativ je 5 Sträucher zu pflanzen. Bei einer Fläche des Baugrundstücks von ca. 11.875 m² sind somit bereits 12 Bäume oder 60 Sträucher zu pflanzen. Kombinationen von Bäumen und Sträucher sind ebenso möglich. Die hiernach zu pflanzenden Bäume sind nach Anzahl verpflichtend und – soweit sie durch Planzeichen festgesetzt sind – standortgebunden, jedoch mit der Möglichkeit vom festgesetzten Standort um bis zu 3 m abweichen zu können. Hierdurch wird eine Mindesteingrünung des Plangebiets zur Christian-Seltmann-Straße hin sichergestellt. Die weiteren hiernach zu pflanzenden Bäume oder Sträucher können dagegen standortungebunden im Plangebiet gepflanzt werden. Möglich ist sowohl eine Bepflanzung in den nicht überbauten Flächen wie auch innerhalb oder entlang der Stellplatzflächen.

Zusätzlich zu dieser Pflanzverpflichtung sind weiter pro angefangener zehn Kfz-Stellplätze ein Baum der 1. Wuchsordnung (STU 16 - 18 cm) zu pflanzen. Bei aktuell voraussichtlich 133 Stellplätzen sind dies mind. 14 weitere Bäume. Die Pflanzungen dürfen gänzlich standortungebunden im Plangebiet erfolgen.

Sämtliche zu pflanzenden Bäume sind zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Pflanzverpflichtungen dienen insgesamt dabei nicht nur der Ein- und Durchgrünung des Plangebiets, sondern auch als Schattenspender. Indem die Pflanzungen ein Aufheizen des Plangebiets im Sommer abmildern können, haben diesen einen positiven Einfluss auf das Mikroklima. Nicht zuletzt dienen diese auch als zukünftiger Lebensraum für Vögel, Kleintiere etc.

Die im Nordwesten des Plangebiets auf der Einbeziehungsfläche vorhandene Spitzahorn (*Acer platanoides*) wird als zu erhaltend festgesetzt.

Zusätzlich sind die Pult- oder Flachdächer auf mind. 80 % ihrer Fläche extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind nur Nebendächer und Vordächer. Die Dachbegründung dient nicht nur der Eingrünung und damit dem Ortsbild, sondern auch der Verbesserung des Kleinklimas. Gleichzeitig dient die begrünte Dachfläche durch eine Abpufferung des anfallenden Niederschlagswassers der Niederschlagswasserentsorgung.

7.1.9 Örtliche Bauvorschriften, § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 2, 5, Abs. 2 BayBO

Dachform, Dachneigung

Zulässig sind nur Flachdächer oder Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 10 Grad. Dadurch werden die technischen Voraussetzungen für eine Dachbegrünung gesichert.

Fassadengestaltung

Um sicherzustellen, dass sich das Gebäude des Einzelhandelsbetriebs trotz seiner Größe angemessen ins Ortsbild einfügt, wird hinsichtlich der Fassaden festgesetzt, dass nur

- Putzfassaden mit Anstrich oder in Holzoptik,
- Glasfassaden in Form einer Aluminium-Rahmenkonstruktion,
- Metall- und Holzverkleidungen oder
- Verkleidungen in Holzoptik mit natürlich wirkender Holzmaserung

zulässig sind.

Die Zulässigkeit von Glasfassaden als Fensterfassaden(-teile) im Bereich der Eingänge wird hierdurch nicht berührt.

Werbeanlagen

Um im Hinblick auf das Ortsbild einen Wildwuchs an Werbeanlagen im Plangebiet zu vermeiden, werden die Werbeanlagen durch Festsetzungen räumlich sowie der Größe nach begrenzt:

- Werbeanlagen der Fassadenwerbung

Pro Gebäudefassade sind Anlagen der Fassadenwerbung bis zu einer Fläche von max. 25 m² zulässig. Diese dürfen die festgesetzte max. Firsthöhe um maximal 1,00 m überschreiten.

Anlagen der Fassadenwerbung in vorstehendem Sinne sind sowohl an die Fassade angebrachte Werbeanlagen sowie dieser vorgeständerte Werbeanlagen, auch soweit diese über die First- oder Wandhöhe hinausgehen. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen nach den weiteren Festsetzungen bleibt hiervon unberührt.

- Fahnenmasten

Weiterhin dürfen maximal 6 Fahnenmasten in dem hierfür vorgesehenen Bereich entlang der Tachauer Str. errichtet werden. Diese dürfen eine Höhe von 8 m über dem zukünftigen Gelände jeweils nicht überschreiten.

- Werbepylon

Auf der festgesetzten Fläche für Werbepylonen ist ein Werbepylon mit einer max. Höhe von 12 m über der festgesetzten OK FFB EG (401,50 m über NN) zulässig.

- Werbestelen

In den Flächen für Werbestelen sind jeweils maximal eine Werbestele mit einer maximalen Breite von 1,50 m und einer maximalen Höhe von 3,50 m über dem zukünftigen Gelände zulässig.

Für Werbeanlagen im Umfeld von Autobahnen und Staatsstraßen sind die gesetzlichen Vorgaben nach Fernstraßengesetz und Bayerischem Straßen- und Wegegesetz zu beachten, insbesondere etwaige Beteiligungs- und Genehmigungspflichten im Rahmen des Planvollzugs.

Einfriedungen

Einfriedungen (lebende und nicht lebende Einfriedungen) sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 Metern zulässig, um ein ansprechendes Ortsbild zu erhalten. Nicht lebende Einfriedungen sind nur als Maschendrahtzaun zulässig und müssen eine freibleibende Sockelhöhe von mind. 0,15 m aufweisen. Dies dient insbesondere der Kleintierdurchlässigkeit

Aus Gründen der Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs auf den angrenzenden Hauptverkehrsachsen der BAB 93 und der St 2666 wird zudem festgesetzt, dass Einfriedungen des Plangebiets zur Anschlussstelle der BAB 93 und St 2666 ohne Tor- und Türöffnungen zu errichten sind, um ein Betreten der Fahrbahnen durch Unbefugte zu verhindern. Die Einzäunung muss sich zudem außerhalb freizuhaltender Sichtdreiecke befinden, was vorliegend jedoch gesichert ist (s. o.). Ebenso müssen Einfriedungen zu diesen Straßen hin eine Pfahlstärke von < 76,1 mm und eine Wandstärke von < 2,9 mm aufweisen, damit diese nicht mehr als feststehendes Hindernis nach der Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS Ausgabe 2009) gelten.

7.1.10 Artenschutz, § 9 Abs. 1 Nr. 20, Abs. 1a, § 1a Abs. 3 BauGB

Entsprechend den Vorgaben der Ergebnisse der *speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros Stadt Land Fritz vom 01.02.2023* werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- Vermeidungsmaßnahme 1:

Durchführung der Baufeldräumung (Rodung des Gehölzbestandes sowie Abriss der Gebäude) außerhalb der gesetzlichen Vogelbrutzeit, vom 01. März bis 30 September.

- Vermeidungsmaßnahme 2:

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Tachauer Straße, Nahversorgung“ in Weiden i.d.Opf.**

Errichtung von Baumschutzzäunen zum Schutz der als zu erhaltend festgesetzten Gehölzstrukturen im Plangebiet und der erhaltenswerten Gehölzstrukturen angrenzend an das Plangebiet während der Bauphase.

Abbildung: Lageplan Baumschutzzäune (Quelle: Stadt Land Fritz Landschaftsarchitekten Stadtplaner



vom 04.08.2023)

Bei der Vermeidungsmaßnahme 1 wird auf die Festsetzung der in der saP empfohlenen Ausnahmemöglichkeit einer Räumung und Rodung innerhalb der Vogelbrutzeiten nach entsprechender Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, verzichtet.

Unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen werden durch die Planung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst. CEF-Maßnahmen sind insoweit nicht notwendig.

7.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung sowie auf die Erschließung mit leitungsgebundenen Anlagen ist (bereits im Bestand) gesichert.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Tachauer Straße. Die Tachauer Str. ist mit weiteren Anschlusspunkten zur Pressather Straße im Norden und der Joseph-Haas-Straße im Osten verknüpft.

Im Rahmen der geplanten Ansiedlung des Lebensmittelmarktes wurde in Abstimmung mit der Stadt Weiden eine Verkehrsmengenermittlung sowie ein darauf aufbauendes Verkehrsgutachten erstellt, um die Leistungsfähigkeit der Verkehrserschließung des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebs unter Berücksichtigung des zusätzlich entstehenden Verkehrs zu ermitteln und zu bewerten.

Die in der *Verkehrsmengenermittlung des Ingenieurbüros Christofori & Partner vom 15.07.2019* (samt ergänzender / erläuternder Stellungnahme vom 28.09.2021) [3] ermittelten Verkehrsmengen des geplanten Lebensmittelmarktes (Ziel- und Quellverkehr) wurden im *Verkehrsgutachten der Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen GmbH vom 20.03.2020* [4] zur Prüfung der verkehrstechnischen Funktionalität und Leistungsfähigkeit der betroffenen Knotenpunkte zugrunde gelegt. Ausgangspunkt sind hier die prognostizierten Verkehrsmengen im Prognosehorizont des Jahres 2035.

Im Verkehrsgutachten wurde die Leistungsfähigkeit folgender Kreuzungspunkte im Umfeld des Plangebiets ermittelt und untersucht, über die der zusätzliche Verkehr des Lebensmittelmarktes abgewickelt werden soll:

- Joseph-Haas-Straße / Pressather Straße (Knotenpunkt 1),
- Joseph-Haas-Straße / Tachauer Straße (Knotenpunkt 2) und
- Christian-Seltmann-Straße / Joseph-Haas-Straße (Knotenpunkt 3).

Hierbei wurde insbesondere auch eine Simulation der Verkehrsströme unter Berücksichtigung der vorhandenen Straßeninfrastruktur, der Verkehrsnachfrage sowie der Signalsteuerung an den einzelnen Kreuzungspunkten erstellt, die zugleich verschiedene Ausbau- und Signalisierungsvarianten berücksichtigt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das für die Planung prognostizierte Verkehrsaufkommen im bestehenden Knotenpunktsystem bei einer optimierten Signalsteuerung in der Nachmittagsspitzenstunde jeweils mit einer mindestens ausreichenden Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs (QSV D) abgewickelt werden kann. Allerdings wären aufgrund der veränderten Signalsteuerung hierbei größere Rückstaulängen in der nördlichen und in der westlichen Zufahrt des Knotenpunktes Joseph-Haas-Straße / Pressather Straße (KP 1) zu erwarten.

Um dies zu vermeiden, wurde auch gutachterlich geprüft, ob die Rückstaulängen im Bereich des Knotenpunkts Joseph-Haas-Str. / Pressather Str. durch eine zusätzliche Rechtsabbiegespur des von Norden kommenden Verkehrs in die Pressather Str. verringert und damit die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts gesteigert werden könnte. Durch die Einrichtung des separaten Rechtsabbiegefahrstreifens ergäbe sich ein Kapazitätswachstum, das eine Reduzierung der

Freigabezeit im nördlichen Knotenpunktarm ermöglicht, was wiederum eine Verlängerung der Freigabezeit des Linksabbiegestroms im südlichen Knotenpunktarm erlauben würde.

Aufgrund der bereits aktuell vorhandenen Straßenbreite von bis zu 11 m im nördlichen Zulaufbereich des Kreuzungspunkts ist die Einrichtung eines Rechtsabbiegestreifens im Bestand nur durch Ummarkierung möglich. Nachfolgende Abbildung zeigt die geprüfte zusätzliche Rechtsabbiegespur im Nordzulauf der Kreuzung.

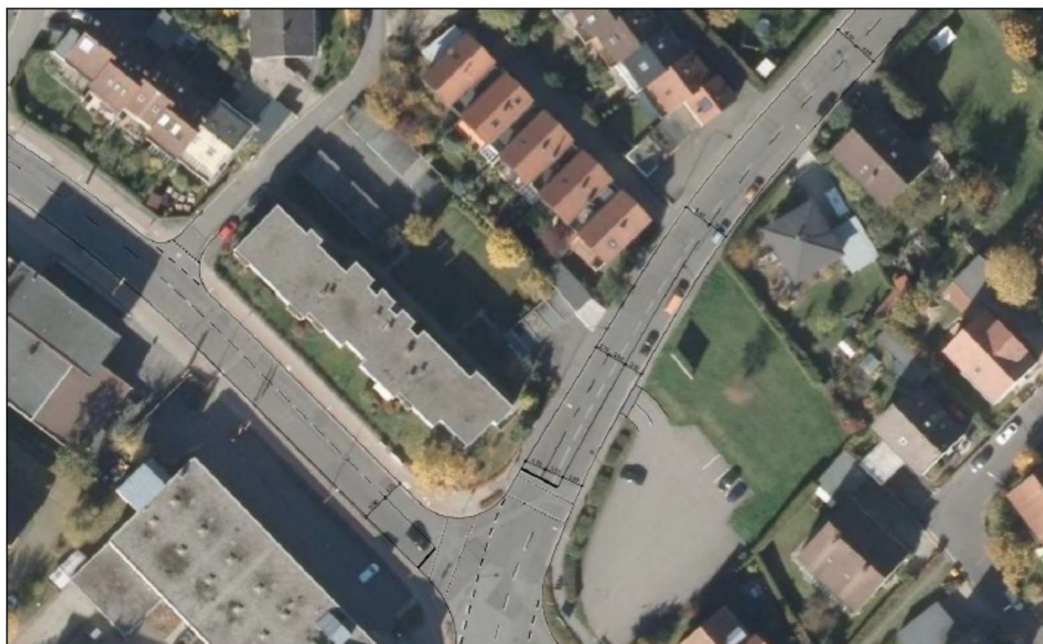


Abbildung: Skizze des Knotenpunktes Joseph-Haas-Straße / Pressather Straße mit einem zusätzlichen Fahrstreifen in der nördlichen Knotenpunktzufahrt (Quelle: Verkehrsgutachten der Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen GmbH vom 20.03.2020, Abb. 17)

Unter Berücksichtigung des zusätzlichen Abbiegestreifens wird nach den gutachterlichen Feststellungen eine regelmäßige Beeinträchtigung des südlich gelegenen Knotenpunktes Christian-Seltmann-Straße / Joseph-Haas-Straße (KP 3) durch längere Rückstauzeiten vermieden. In der Folge ergibt sich für den Knotenpunkt Pressather Straße / Joseph-Haas-Straße eine befriedigende Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs (QSV C).

Im Sinne eines optimierten Verkehrsablaufs ist insoweit die Einrichtung eines zusätzlichen Rechtsabbiegestreifens im nördlichen Kreuzungszulauf des Knotenpunkts Pressather Straße / Joseph-Haas-Straße durch entsprechende Ummarkierung geplant. Die Maßnahme wird als (ergänzende) Erschließungsmaßnahme Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Eine entsprechende detaillierte Straßenplanung für die Ummarkierung ist Teil des Durchführungsvertrags.

Sichtverhältnisse Ein- / Ausfahrt Tachauer Str.

Für den Ein- und Ausfahrtsbereich aus dem Plangebiet in die Tachauer Str. wurde vom Büro Altmann Ingenieure eine Sichtprüfung gemäß den Vorgaben der Anlage von Stadtstraßen (RASt Ausgabe 2006; s. dort Ziff. 6.3.9) anhand der Vorhabenpläne durchgeführt. Bei einer zugrunde gelegten erforderliche Schenkellänge L des Anfahrtssichtfeldes, die bei einer zuläs-

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Tachauer Straße, Nahversorgung“ in Weiden i.d.Opf.**

sigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h für die Tachauer Str. 30 m beträgt, werden die Anforderungen eingehalten, wenn die vorgesehenen Werbestelen an den Einfahrten einen Abstand von $> 1,84$ m von der Grundstücksgrenze bzw. $> 2,85$ m vom Fahrbahnrand aufweisen.

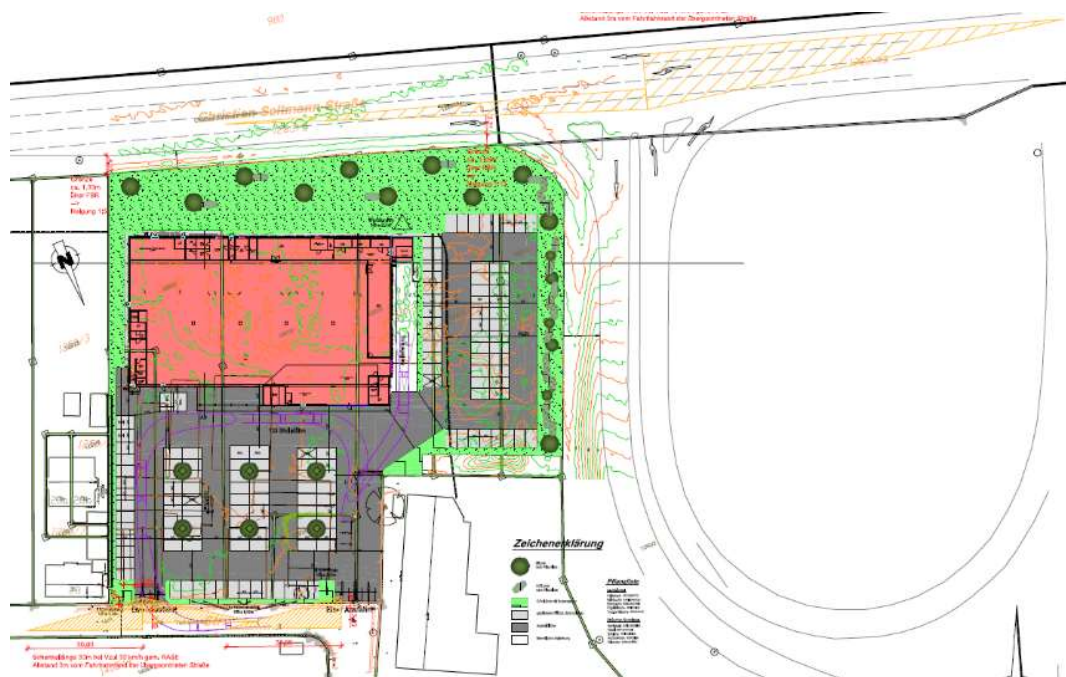


Abbildung: Prüfung Sichtverhältnisse bzgl. Anschlussstelle Weiden-West sowie bzgl. der Tachauer Str. und zur BAB 93 (Quelle: Altmann Ingenieure GmbH & Co. KG vom 26.09.2022)

ÖPNV

Die Erschließung mittels öffentlichem Personennahverkehr (ÖPNV) ist ebenso gesichert. Haltepunkte des ÖPNV (Bushaltestellen) sind fußläufig gut erreichbar im Bereich der Pressather Str. vorhanden.

Leitungsgebundene Erschließung

Sämtliche leitungsgebundenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Kanal, Telekommunikation, etc.), ausgenommen Gas, sind im Bereich der Tachauer Straße vorhanden.

Entwässerung

Anfallendes Schmutzwasser ist der zentralen örtlichen Kläranlage zuzuführen. Die entsprechenden Kanäle liegen in der Tachauer Str.

Für das anfallende Niederschlagswasser ist eine Behandlung und Versickerung vor Ort vorgesehen. Zu diesem Zweck wird entlang der südlichen und westlichen Grenze des Plangebiets (entlang der Grenzbereiche zur BAB 93 und zur St 26666) eine Fläche für Anlagen zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt, in der Anlagen, die der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dienen, wie z. B. Mulden, Rigolen, Sickerschächte, Gräben etc., zulässig sind. Ebenso sind derartige Anlagen auch in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den Flächen für Kfz-Stellplätze, Fahrradstellplätze, Baum- und Strauchpflanzungen sowie (eingehauste) Einkaufswagenboxen zulässig, um insbesondere die Fassungen und Zuleitungen für die Entsorgung des Niederschlagswassers vorsehen zu können.

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Tachauer Straße, Nahversorgung“ in Weiden i.d.Opf.**

Nach dem aktuellen Stand des Entwässerungskonzepts kann durch entsprechende Anlagen eine Entsorgung des Niederschlagswassers im Plangebiet mittels eines (trockenfallenden) Ableitungsgrabens (mit Vorreinigungsfunktion) im Westen sowie mittels eines Sickerbeckens im Süden eine Versickerung vor Ort sichergestellt werden. Die Einhaltung des erforderlichen Mindestabstands zum ermittelten mittleren Grundwasserstand (399,00 m. ü. NHN) von mind. 1 m ist hierbei möglich (Geländehöhe ca. 401,50 m). Der Stand des aktuell geplanten Entwässerungskonzepts ist nachfolgend dargestellt.

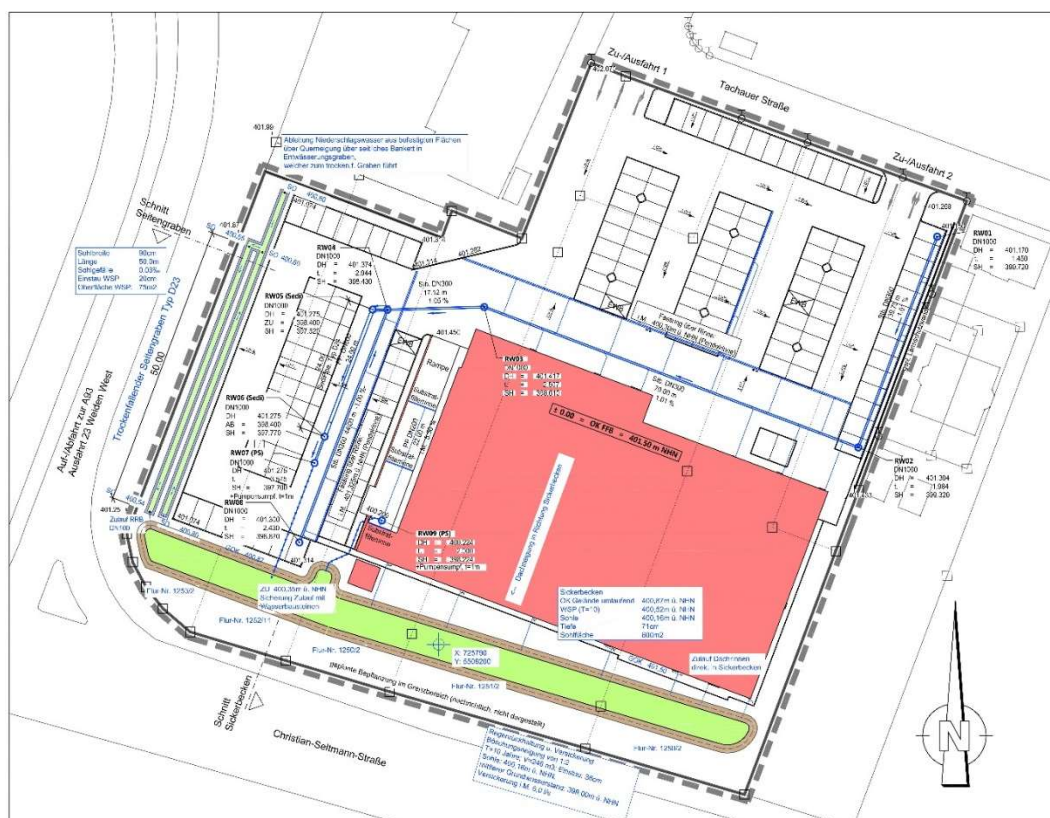


Abbildung: Planung Niederschlagswasserbeseitigung vom 20.01.2023 (Quelle: Altmann Ingenieure GmbH & Co. KG vom 20.01.2023)

Entlang der Grundstücksgrenzen ist sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser auf die die angrenzenden Grundstücksflächen abfließt. Dies gilt insbesondere zur BAB 93 und zur St 2666.

Der Antrag auf wasserrechtliche Gestattung für die Versickerung des Niederschlagswassers wurde am 28.02.2023 gestellt.

7.3 Nachrichtliche Darstellungen, planliche und textliche Hinweise

In der Planzeichnung werden nachrichtlich die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungs-zonen zur BAB 93 nach § 9 FStrG sowie zur St 2666 nach Art. 23 f. BayStrWG dargestellt.

In den textlichen Hinweisen sind zudem Hinweise betreffend das Verhältnis der geplanten Nutzung und der Straßennutzung aufgeführt. Diese betreffen etwa Themen der Beleuchtung oder des abfließenden Niederschlagswassers. Die Hinweise dienen überwiegend der Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs auf den angrenzenden Straßen

(vgl. hierzu auch die Ausführungen zur Vereinbarkeit mit den BAB 93 und der St 2666 unter Ziff. 3.4).

Weiter enthält der Bebauungsplan textliche Hinweise zu den rechtlichen und technischen Rahmenbedingungen einer ordnungsgemäßen Entsorgung der Niederschlagswasserentsorgung (vgl. zur geplanten Entwässerung Ziff. 7.2).

Ebenso wird auf die gesetzliche Hinweispflicht des Art. 8 BayDSchG im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern während der Bauzeit hingewiesen.

8.0 Umweltauswirkungen

8.1 Allgemeines

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Gleichwohl sind die Umweltauswirkungen des Vorhabens als relevante Belange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. § 2 Abs. 3, § 1 Abs. 7 BauGB).

Das Plangebiet ist bereits heute überwiegend baulich genutzt. Auf den Flächen finden sich aktuell aufgegebene Wohn- und Geschäftsgebäude, Nebengebäude, umfangreiche Gewächshausanlagen sowie weitere bauliche Anlagen der ehemaligen Gärtnerei (befestigte Beete, Garagen etc.). Im südlichen und westlichen Teil des Plangebiets finden sich Brachflächen in Form von Wiesen mit vereinzelt kleinerem Bewuchs, der teilweise ggf. aus der vormaligen Nutzung resultiert.

Im Westen befindet sich entlang der Auffahrtsstelle zur BAB 93 dichter Grünbewuchs mit Büschen und Bäumen. Zur südlich gelegenen Christian-Seltmann-Straße finden sich einzelne Bäume und Büsche.

Das Plangebiet ist aktuell überwiegend baulich genutzt und daher anthropogen überformt. Zudem sind für das Plangebiet bereits heute nach den geltenden Bebauungsplänen bauliche Nutzungen (weiterhin) zulässig.

Es ergeben sich folgende Umweltauswirkungen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter:

8.2 Flora

Die Planung führt zu anlagenbedingten, baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Flora:

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die Planung führt zu einer permanenten Flächeninanspruchnahme eines Großteils des Plangebiets. Ein Großteil des Plangebiets ist dabei bereits heute überbaut bzw. versiegelt, nur teilweise gehen jedoch auch weitere, bisher unversiegelte Flächen dauerhaft durch Überbauung und Versiegelung mit dem geplanten Markt sowie durch Parkplätze verloren.

Durch die Planung wird der vorhandene Vegetationsbestand (Bäume und Sträucher) vollständig entfernt. Aufgrund des geringen Alters des Baumbestandes fallen die zu entfernenden Bäume nicht unter die Baumschutzverordnung der Stadt Weiden.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf die Vegetation gering, weil der vorhandene Baumbestand nur einen geringen Teil des Plangebiets belegt und der sich nordwestlich anschließende Baumbestand entlang der Autobahnauffahrt fast ausschließlich außerhalb des Plangebiets liegt und erhalten bleibt. Zudem werden durch den Bebauungsplan umfangreiche zu begründende und mit Pflanzbindungen (Baum- und Strauchpflanzungen) belegte Flächen vorgesehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt wirkt sich die geplante Bebauung optisch dauerhaft auf den Landschaftsraum aus. Die Fläche ist jedoch durch Bestandsbebauung bereits vorbelastet. Zudem ist – auch aufgrund der umfangreichen Umgebungsbebauung – von einem Gewöhnungseffekt auszugehen.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauarbeiten erfolgt regelmäßig eine gegenüber der endgültigen Flächeninanspruchnahme zusätzliche temporäre Flächeninanspruchnahme.

Diese betrifft den Bereich des Baufeldes, der Zufahrten, der Lagerflächen und Baustelleneinrichtungsflächen und stellt einen wesentlichen baubedingten Wirkprozess dar, der kurzfristigen Auswirkungen auf die dortige Vegetation haben kann.

8.3 Fauna

Die Planung führt zu anlagenbedingten, baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen auf Tiere und Vögel.

Anlagebedingte Auswirkungen

Auf den Zufahrten und dem Parkplatz besteht das Risiko, dass bodenlebende Tiere überfahren werden (Kollisionsrisiko). Das Risiko ist jedoch durch die zu erwartenden geringen Geschwindigkeiten innerhalb des Parkplatzes gering. Gleiches gilt für das Anfliegen von Vögeln an Autoscheiben.

Durch die geplante Bebauung und den Parkplatz entstehen keine zusätzlichen Barrieren bzw. keine Zerschneidung von Lebensräumen (Barrierewirkung). Ein Großteil der Fläche ist bereits versiegelt und am südlichen und westlichen Rand des Plangebiets werden wieder Grünflächen angelegt.

Zudem kann ein Verlust von übergeordneten Funktionsbeziehungen ausgeschlossen werden, da das Gebiet schon komplett eingezäunt ist. Eine Durchgängigkeit für viele Wildtiere ist heute nicht gegeben. Zusätzlich ist die Fläche von Straßen und Bebauung umgeben. Auch für Fledermäuse und Vögel ist mit dem Vorhaben keine anlagenbedingte zusätzliche Zerschneidungswirkung verbunden, da es sich um einen räumlich begrenzten Eingriff in einem mit Bebauung vorbelasteten Gebiet handelt.

Aufgrund der Vorbelastung des Gebietes mit umliegender Bebauung mit hohen Hallen sowie der höher gelegenen Autobahnanschlussstelle zur BAB 93 im Westen, die teilweise von Lärmschutzwällen und -wänden begleitet ist, ist davon auszugehen, dass durch die visuelle Wirkung des geplanten Marktes so gut wie keine wesentliche Störwirkung ausgeht (Silhouetteneffekt).

Baubedingte Auswirkungen (temporäre Flächeninanspruchnahme, Lärm- und Schadstoffemissionen, Erschütterungen)

Während der Bauarbeiten erfolgt regelmäßig eine gegenüber endgültigen Flächeninanspruchnahme zusätzliche temporäre Flächeninanspruchnahme. Diese betrifft den Bereich des Baufeldes, der Zufahrten, der Lagerflächen und Baustelleneinrichtungsflächen und stellt einen wesentlichen baubedingten Wirkprozess dar, der kurzfristigen Auswirkungen auf eventuelle Brut- und Nahrungshabitate haben kann.

Durch die anfänglichen Baufeldfreimachungen und die Bautätigkeiten ist zudem eine Steigerung der Lärmimmissionen durch den Betrieb von Baufahrzeugen und -maschinen zu erwarten. Diese Lärmimmissionen sind jedoch vor dem Hintergrund der bereits in das Gebiet wirkenden erheblichen Lärmimmissionen aus dem angrenzenden Straßenverkehr nicht als wesentlich zu betrachten.

Abgase von Baufahrzeugen und Baumaschinen können temporär zu einer erhöhten Schadstoffbelastung im Plangebiet führen. Das Plangebiet ist jedoch bereits heute durch die Emissionen von der Bundesautobahn BAB 93 sowie der St 2666 stark vorbelastet. Zudem besteht ein ständiger Lieferverkehr zum angrenzenden Fachhandel, so dass die baubedingten Schadstoffbelastungen als untergeordnet einzuordnen sind.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Gemäß den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (*Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros Stadt Land Fritz vom 01.02.2023*) [9] ist davon auszugehen, dass aufgrund der Vorbelastung des Gebietes durch die hier geplante Nutzung keine Auswirkungen auf relevante Tierarten zu erwarten sind.

Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen

Nach der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (*Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros Stadt Land Fritz vom 01.02.2023*) [9] kann die Verletzung von Verbotstatbeständen vermieden werden, wenn die Brutvogelzeiten bei der Baufeldräumung berücksichtigt werden und die angrenzenden, außerhalb des Plangebietes gelegenen Gehölzstrukturen jeweils durch einen Baumschutzzaun vor baubedingten Auswirkungen geschützt werden.

CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8.4 Boden und Altlasten

Beeinträchtigung der Bodenfunktionen

Die dauerhafte Bebauung des Plangebiets führt zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. Der Bebauungsplan lässt eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 und die Mög-

lichkeit der Überschreitung durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 zu, d. h. es können bis zu 80 % des Baugrundstücks versiegelt werden. Durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden die bestehenden Grünflächen im Süden weitgehend von Bebauung freigehalten. Nach Westen dehnt sich die geplante Bebauung in den vorhandenen Gehölzbestand aus.

Durch die Planung kommt es in noch nicht überbauten Bereichen, insbesondere am Westrand des Geltungsbereiches zu einer Entfernung der vermutlich bereits anthropogen überprägten oberen Bodenschicht und einer zusätzlichen Überbauung bzw. Versiegelung von ca. 2.300 m² Fläche.

Die Bestandsgebäude werden abgerissen. In den bereits überbauten Bereichen ist kein natürliches Bodengefüge mehr vorhanden, so dass hier keine bzw. nur äußerst geringe zusätzliche Eingriffe in den Untergrund erfolgen.

Aufgrund der beschriebenen, bereits vorhandenen Beeinträchtigungen der Bodenstruktur und des Untergrunds sind die Beeinträchtigungen von Geologie und Boden gering.

Um die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen weiter zu verringern, wird zudem festgesetzt, dass die Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten sind.

Altlasten

Die festgestellten *Belastungen im Untergrund* (s. Punkt 2.8) werden bei Errichtung der Gründung und des Bodenaufbaus auszubauen und sind zu entsorgen, da diese in einem Bereich liegen, der ohnehin für die Errichtung der baulichen Anlagen bzw. der Stellplatzflächen (samt Tragschichten etc.) auszubauen ist. Diese stehen der geplanten Bebauung des Plangebiets in der beabsichtigten Form nichts entgegen.

Die *Belastungen in den bestehenden baulichen Anlagen* (insb. asbesthaltige Bauteile) werden im Rahmen der ohnehin erforderlichen Baufeldräumung ausgebaut.

Die ermittelten Belastungen stehen der Planung daher nicht entgegen. Die aus den festgestellten Belastungen resultierenden boden- und abfallrechtlichen Pflichten sind im Rahmen des Planvollzugs und insbesondere der Baufeldfreimachung zu berücksichtigen.

8.5 Klima und Luft

Durch die Planung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft.

8.6 Wasser, Grundwasser

Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen.

Durch die Bodenversiegelung werden die natürlichen Bodenfunktionen und damit die Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser beeinträchtigt, die jedoch auch im Bestand aktuell bereits breitflächig beeinträchtigt sind. Hinsichtlich der Niederschlagswasserversickerung verbleiben im Süden und Westen maßgebliche Flächen als Versickerungsflächen. Durch die Pflicht zur Dachbegrünung und zur wasserdurchlässigen Herstellung der Stellplatzflächen

wird die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen weiter verringert.

Im Rahmen des *Geotechnischen Berichts der IFB Eigenschenk GmbH vom 08.10.2021* liegt der mittlere Grundwasserstand nach digitaler hydrogeologischer Karte bei ca. 400,00 m ü NN. Der im Rahmen des Gutachtens ermittelte mittlere Grundwasserstand liegt bei 399,00 m ü NN. Es ist somit von hoch anstehendem Grundwasser auszugehen. Dieser führt dazu, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser nur unter Berücksichtigung dessen möglich ist (s. Punkt 7.1.6). Zudem sind im Rahmen des Planvollzugs besondere Anforderungen an die Gründung von Gebäuden zu berücksichtigen. Je nach Eingriffstiefe der baulichen Anlagen können zudem eine Bauwasserhaltung und eine grundwasserangepasste Bauweise erforderlich sein.

8.7 Orts- und Landschaftsbild

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild ist das Plangebiet bereits heute im Nordwesten, im Norden und im Osten von Bebauung umgeben. Im Süden und Südwesten befindet sich größere Verkehrsinfrastruktur.

Das Orts- und Landschaftsbild ist insoweit ebenso erheblich vorbelastet wie das Plangebiet selbst, das durch bauliche Anlagen heute schon genutzt ist. Durch die neue Bebauung soll die Fläche mit einem größeren einheitlichen Baukörper bebaut werden, der über die aktuellen Bestandsgebäude in Höhe und Umfang hinausgeht, jedoch nicht über den Rahmen der (insb. nördlichen) Umgebungsbebauung hinausgeht. Gleichzeitig werden zudem im Westen und Süden begrünte Freibereiche geschaffen, die der Eingrünung des Vorhabens dienen.

Baudenkmäler sind weder im Umgriff des Plangebiets, noch in der näheren Umgebung vorhanden.

Die Planung fügt sich sowohl hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als auch hinsichtlich seiner Kubatur, bezüglich derer es in der Umgebungsbebauung noch größere Gebäude vorhanden sind, in die überwiegend gewerblich geprägte Umgebungsbebauung ein. Wesentliche Beeinträchtigungen des Stadtbildes sind nicht zu befürchten. Im Gegenteil wird durch die Entwicklung der durch die aufgegebenen Gärtnerei vorhandene städtebauliche Missstand behoben.

9.0 Flächenbilanz

Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Fläche Umgriff Bebauungsplan	12.376,30 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	299,73 m ²
Fläche Bebauungsplan ohne öffentliche Verkehrsflächen	12.076,57 m ²
Baugrundstück (ohne Flächen nach § 12 Abs. 4 BauGB)	11.875,63 m ²

Für das konkret geplante Vorhaben gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Baugrundstück	11.875,63 m ²
Versiegelte Fläche, hiervon:	8.902,02 m ²
Bebaute Flächen (inkl. Vordächer)	3.043,65 m ²
Sonstige versiegelte Flächen (Fahrgassen, Stellplätze, Anlieferung, Schallschutzwand)	5.858,37 m ²
Nicht bebaute Flächen (Grünflächen)	2.840,86 m ²

10.0 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Anlagen der Begründung

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:

1. Planzeichnung in der Fassung vom 21.11.2023 mit
 - Teil A Planzeichnung (M 1 : 500)
 - Teil B Zeichnerische und textliche Festsetzungen
 - Teil C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
 - Teil D Planverfahren (Verfahrensvermerken)
2. Vorhaben- und Erschließungsplan des Architekturbüros +energie vom 21.11.2023.

Dem Bebauungsplan liegt eine Begründung des Büros SHL Architekten und Stadtplaner vom 21.11.2023 bei.

Anlagen zur Begründung:

- [1] Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung zur Ansiedlung eines REWE-Lebensmittelmartkes in der Tachauer Straße in 92637 Weiden i. d. Opf. vom 19.11.2018 samt
 - ergänzender Stellungnahme zur Aktualität der Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung vom 23.08.2021,
 - Stellungnahme zur Auswirkung der Ansiedlung eines REWE-Lebensmittelmartkes in der Tachauer Straße in 92637 Weiden i. d. Opf. auf die Innenstadt vom 01.02.2022,
 - ergänzender Stellungnahme vom 24.08.2023 sowie
 - ergänzender Stellungnahme vom 16.11.2023,jeweils der Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, Augsburg
- [2] Prognose und Beurteilung der vom REWE-Lebensmittelmartket ausgehenden Geräuschimmissionen an den umliegenden maßgeblichen Immissionsorten sowie Prognose einwirkender Verkehrsreräuschimmissionen vom 22.10.2021, Bericht Nr.: 5663/B2/hu der Steger & Partner GmbH Lärmschutzberatung, München
- [3] Verkehrsgutachten vom 15.07.2019 samt Ergänzung / Erläuterung zum zur Verkehrsprognose 2035 vom 28.09.2021 des Ing.-Büros Christofori und Partner, Roßtal
- [4] Verkehrsgutachten zum REWE-Lebensmittelmartket an der Tachauer Straße in Weiden in der Oberpfalz – Nachweis der Verkehrsqualität – vom 20.03.2020, Projektnr. 3.1916, der Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum
- [5] Geotechnischer Bericht mit Baugrund- und Altlastenuntersuchung vom 08.10.2021 der IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf

- [6] Historische Erkundung mit Erkundungskonzept zur Orientierenden Altlastenuntersuchung vom 29.04.2022 (samt ergänzender Unterlagen vom 14.06.2022) der IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf | ASB Altlasten- und Bodensanierungs-GmbH, Windorf
- [7] Umwelttechnischer Bericht – Orientierende Altlastenuntersuchung vom 20.01.2023 der IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf | ASB Altlasten- und Bodensanierungs GmbH, Windorf
- [8] Umwelttechnischer Bericht – Grundwasseruntersuchungen (Revisionsbericht a) vom 31.07.2023 der IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf
- [9] Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 01.02.2023 des Büros Stadt Land Fritz – Landschaftsarchitekten, Stadtplaner, Friedberg
- [10] Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vom 01.02.2023 (Umgriff angepasst 27.07.2023) des Büros Stadt Land Fritz – Landschaftsarchitekten, Stadtplaner, Friedberg
- [11] Bescheid über die Ausnahmegenehmigung nach § 9 Abs. 8 FStrG des Fernstraßenbundesamts vom 11.07.2023 (Az. S1/03-05-02-03#00010#0170)