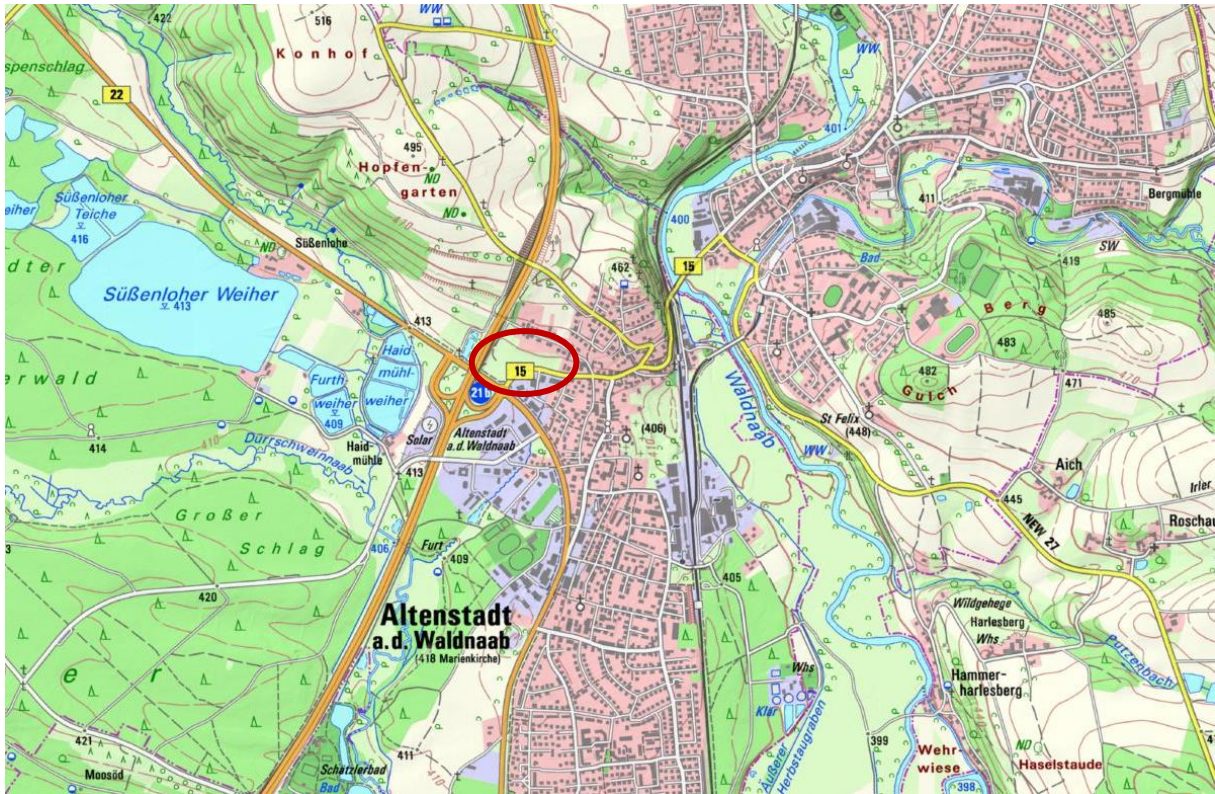


Gemeinde Altenstadt an der Waldnaab

Bebauungsplan

„Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel Parksteiner Straße“



Quelle: Geobasisdaten – Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab

Teil D

Begründung

Fassung vom 18.01.2023

GEMEINDE ALTENSTADT A. D. WALDNAAB

Hauptstraße 6

92665 Altenstadt an der Waldnaab

STADT LAND FRITZ

Landschaftsarchitekten

Stadtplaner

Bauernbräustraße 36

86316 Friedberg

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung	3
2. Beschreibung des Planungsgebietes	4
2.1 Erschließung und Versorgung.....	5
3. Umweltprüfung	5
4. Vereinbarkeit mit übergeordneten Planungen und Zielen	6
4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern	6
4.2 Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord.....	11
4.3 Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Altenstadt	15
4.4 Flächennutzungsplan.....	17
4.5 Sonstige öffentliche Belange und städtebauliche Planungen	17
5. Planungskonzept	17
6. Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	18
6.1 Umliegende Nutzungen	18
6.2 Verkehr	18
6.3 Weitere Erschließung und Anbindung.....	19
6.4 Ver- und Entsorgung.....	21
6.5 Immissionsschutz.....	21
6.6 Eingriffsregelung.....	24
7. Begründung zu den einzelnen Festsetzungen.....	24
7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO).....	24
7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)	25
7.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO).....	26
7.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	27
7.5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	28
7.6 Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB).....	28
7.7 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB).....	29
7.8 Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, § 9 Abs. 3 BauGB)	30
7.9 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)	30
8. Flächenbilanz	31
9. Gutachten	32
10. Literaturverzeichnis	33

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Im Auftrag der Gemeinde Altenstadt an der Waldnaab wurde 2021 durch das Büro GEO-PLAN GbR eine gutachterliche Stellungnahme zur Entwicklung des Einzelhandels in der Gemeinde erstellt (GEO-PLAN GbR 2021). Diese kommt unter anderem zu dem Ergebnis, dass die Gemeinde Altenstadt ihrer Funktion als Grundzentrum in Bezug auf die Versorgung der Bevölkerung des Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs aktuell „quantitativ und qualitativ nur eingeschränkt“ – bezogen auf die Versorgung durch einen Lebensmittelvollsortimenter – nachkommt. Die Nachfrage aus der Gemeinde Altenstadt im Hinblick auf die Versorgung durch Vollsortimenter richtet sich derzeit in erheblichem Maße in Richtung der Stadt Weiden i. d. Oberpfalz aus. Die Gemeinde hat daher ein besonderes städtebauliches Interesse daran, eine ausreichende, angemessene und zeitgemäße Nahversorgung in allen Sortimenten vor Ort im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung sicherzustellen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, Nr. 8a BauGB).

Die W.I.V. Exklusivbau Bauträger GmbH, Weiden i. d. Opf. beabsichtigt vor diesem Hintergrund im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans „Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel Parksteiner Straße“ die Situierung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs in Form eines Lebensmittelvollsortimenters, eines Getränkemarktes und eines Backshops/-cafés.

Hierzu werden folgende baulichen Nutzungen innerhalb des Sondergebiets zugelassen:

1. der Nahversorgung dienende großflächige Einzelhandelsbetriebe in Form von Lebensmittelvollsortimentern mit dem Hauptsortiment Lebensmittel und branchenüblichen Randsortimenten mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.165 m²
2. der Nahversorgung dienende nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Getränke mit einer Verkaufsfläche von maximal 550 m²
3. Backshops / -cafés mit einer Verkaufsfläche von maximal 35 m²

Das formulierte Planungsziel sowie die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorliegenden qualifizierten Bebauungsplans ermöglichen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des Plangebiets.

Verfahren

Mit dem Beschluss Nr. 215 vom 13.10.2021 hat der Gemeinderat der Gemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans „Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel Parksteiner Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wird die 5. Änderung des Flächennutzungsplans „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel“ durchgeführt. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird gemäß § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel Parksteiner Straße“ vorgenommen.

2. Beschreibung des Planungsgebietes



Lage des Planungsgebietes östlich der Autobahn (Bayerische Vermessungsverwaltung 2022, ohne Maßstab)

Das Planungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Altenstadt an der Waldnaab an der Parksteiner Straße und in ca. 700 m Entfernung zum östlich gelegenen Fluss Waldnaab.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 1,4 ha und ist aktuell unbebaut. Bei der Fläche handelt es sich um eine Teilfläche einer insgesamt ca. 2,7 ha großen, intensiv landwirtschaftlich genutzten Wiesenfläche. Die Fläche ist topographisch geneigt und fällt von Norden nach Süden/Südwesten von ca. 421 auf ca. 415 m ü. NN. Im Südosten schließt das Planungsgebiet auf einer Höhe von ca. 416,5 m ü. NN an die Parksteiner Straße an.

Im Westen des Planungsgebietes schließt unmittelbar die Autobahn A 93 mit einer Gehölzböschung und einem als Pflegezufahrt für die Böschung genutzten Grünweg an. Die Autobahn verläuft gegenüber dem Grundstück auf einem ca. 10 m hohen Wall. Im Norden schließt ein Wohngebiet mit Gärten an das Planungsgebiet an („Buchsteig“), im Süden und Osten endet die Wiese an der Parksteiner Straße (B 15) bzw. an der B 22.

Das Planungsgebiet umfasst jeweils Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 298/15, 298/16, 347/3, 347/5, 335, 339 und 91/18 (Parksteiner Straße / B 15) der Gemarkung Altenstadt an der Waldnaab.



Planungsgebiet mit Blick Richtung Südwesten auf die Böschung der Autobahn A 93, links im Mittelgrund die Parksteiner Straße / B 15. Foto: Stadt Land Fritz, März 2022

2.1 Erschließung und Versorgung

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die ausgebaute Parksteiner Straße (B 15) mit Verknüpfungspunkten zur A 93 und B 22. ÖPNV-Haltepunkte sind vom Planungsbereich aus in fußläufiger Distanz vorhanden.

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

3. Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die ermittelten Belange des Umweltschutzes werden gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht dargelegt. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und wurde daher als eigenständiges Dokument Teil E des Bebauungsplanes angefertigt. Neben den normierten Inhalten gemäß Anlage 1 zum BauGB beinhaltet der Umweltbericht auch die Betrachtung zur Eingriffs- und Ausgleichsregelung.

Dem Umweltbericht (Teil E) ist eine ausführliche naturschutzfachliche Beschreibung des Planungsgebietes sowie eine detailliertere Betrachtung der Schutzgüter zu entnehmen. Zudem wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Im Planungsgebiet liegen keine Naturschutz-, Landschaftsschutz- oder Vogelschutzgebiete.

Die ermittelten Belange des Umweltschutzes wurden in die Planung eingearbeitet.

4. Vereinbarkeit mit übergeordneten Planungen und Zielen

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

Mit der Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Altenstadt, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines eingeschossigen Lebensmittel- und Getränkemarkts sowie eines Backshops mit Café zu schaffen. Laut vorliegender Satzung ist eine maximale Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt inklusive Backshop von ca. 1.200 m² und für den baulich getrennten Getränkemarkt von 550 m² vorgesehen.

Bei dem geplanten Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP). Für solche Einzelhandelsgroßprojekte sind die landesplanerischen Vorgaben insbesondere zur Lage im Raum (Z) 5.3.1 LEP Bayern, zur Lage in der Gemeinde (Z) 5.3.2 LEP Bayern und hinsichtlich der zulässigen Verkaufsflächen (Z) 5.3.3 LEP Bayern zu beachten, welche im nachfolgenden Kapitel vertieft betrachtet werden.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Folgenden werden – in Blau und Kursiv – die für die Planung relevanten Ziele (Z) bzw. Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP, 2020) aufgeführt sowie jeweils die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen des LEPs analysiert.

LEP Kapitel 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

LEP Kapitel 2 Raumstruktur

2.1.3 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte

(Z) Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunter liegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen.

(G) Grundzentren sollen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten.

Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen des LEPs zur Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit und zur Raumstruktur

Die Gemeinde Altenstadt a.d. Waldnaab hat gemäß LEP und Regionalplan eine Funktion als Grundzentrum. In der Strukturkarte des LEPs wird die Gemeinde Altenstadt als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen innerhalb einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf und in Anhang 5 des LEPs als besonders strukturschwache Gemeinde dargestellt. Insbesondere in diesen Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf sind gemäß LEP Maßnahmen zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen und damit zur Verminderung der Abwanderungstendenzen vor allem der jungen Bevölkerung nötig.

Das anfangs bereits erwähnte Gutachten zur Versorgungslage in der Gemeinde kommt zu dem Ergebnis, dass die Gemeinde Altenstadt ihrer Funktion als Grundzentrum in Bezug auf die Versorgung der Bevölkerung des Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs aktuell „quantitativ und qualitativ nur eingeschränkt“ nachkommt (GEO-PLAN GbR 2021). Die Nachfrage aus der Gemeinde Altenstadt richtet sich derzeit in erheblichem Maße in Richtung der Stadt Weiden i. d. Oberpfalz aus.

Die Gemeinde hat daher aktuell ein besonderes städtebauliches Interesse daran, eine ausreichende, angemessene und zeitgemäße Nahversorgung in allen Sortimenten vor Ort im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung sicherzustellen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, Nr. 8a BauGB). Die Gemeinde erachtet die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandels in der Form eines Vollsortimenters als wichtige Ergänzung des Lebensmittelangebots vor Ort, insbesondere des fußläufig erreichbaren Lebensmittelangebots. Die Ansiedlung verbessert nicht nur die Versorgungslage im Nahbereich der Bewohner, sondern steigert auch die Attraktivität des Wohn- und Arbeitsstandorts Altenstadt. Die Planung dient dazu, die Voraussetzungen für die Ansiedlung einer neuen örtlichen Nahversorgung im Bereich der Lebensmittel zu schaffen und somit die Lebens- und Arbeitsbedingungen der lokalen Bevölkerung zu verbessern bzw. Abwanderungstendenzen entgegenzuwirken und damit die Ziele und Grundsätze des LEPs zur Gleichwertigkeit, Nachhaltigkeit und Raumstruktur zu erfüllen.

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.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen des LEPs zur Siedlungsstruktur

Das Planungsgebiet ist an die vorhandene Siedlungsstruktur angebunden und bereits stark durch die umliegende Gewerbe- und Verkehrsinfrastruktur geprägt. Es entsteht somit keine zusätzliche Zersiedelung der Landschaft und keine bandartige Siedlungsstruktur.

Geeignete Potenzialflächen der Innenentwicklung stehen in der Gemeinde Altenstadt nicht zur Verfügung. Dies hat zum einen den Hintergrund, dass der Innenbereich des Ortes durch den Talraum der Waldnaab, durch die Autobahn und durch verschiedene Waldflächen recht begrenzt ist und daher bereits stark verdichtet ist. Zum anderen müsste ein geeigneter Standort generell folgende Kriterien erfüllen, wie in den folgenden Kapiteln noch näher erläutert wird:

- Eine geeignete Grundstücksgröße für einen Vollsortimenter mit Parkplatzfläche
- Eine städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LEP (Z) 5.3.2 (s.u.)
- Eine Verortung im Gemeindegebiet entsprechend der gutachterlichen Stellungnahme zur Entwicklung des Einzelhandels in der Gemeinde Altenstadt (GEO-PLAN GbR 2021, siehe Kapitel 4.3 dieser Begründung)

Alternative Standorte und Potenziale der Innenentwicklung mit entsprechenden Voraussetzungen sind in der Gemeinde Altenstadt nicht vorhanden. Die Planung erfüllt somit die Ziele und Grundsätze des LEP zur Siedlungsstruktur.

LEP 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

- *für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2*

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.*

Begründung zu Ziel 5.3.2

(B) Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. Direkt an einen Siedlungszusammenhang angrenzende Standorte sind nur dann städtebaulich integriert, wenn sie an einen Gemeindeteil anschließen, der nach Bevölkerungsanteil und Siedlungsstruktur einen Hauptort darstellt und in dem die Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfs für die Gemeindebevölkerung im Wesentlichen vorgehalten werden. Dagegen sind städtebauliche Randlagen Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs ohne wesentliche Wohnanteile oder direkt angrenzend. In städtebaulichen Randlagen ist eine fußläufige Erreichbarkeit nicht erforderlich, wohl aber – zur Sicherstellung der Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen – eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV.

Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen des LEPs bezüglich Einzelhandelsgroßprojekten

Die Gemeinde Altenstadt a.d. Waldnaab ist als Grundzentrum für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben grundsätzlich geeignet, was auch die Regierung der Oberpfalz in ihrer Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung explizit betont. Die Ansiedlung des geplanten großflächigen Lebensmitteleinzelhandels entspricht damit den Vorgaben des LEPs zur räumlichen Entwicklung. Ein Lebensmitteleinzelhandel mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche, der überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dient, ist nach LEP (Z) 5.3.1 in allen Gemeinden zulässig.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Ortsrandes der Gemeinde Altenstadt an der Waldnaab im unmittelbaren Zusammenhang mit Wohn- und Gewerbenutzung. Es liegt innerhalb eines für die Herstellung von Nahversorgungsangeboten planerisch vorgesehenen Standortraumes (GEO-PLAN 2021) und ist grundsätzlich geeignet, wohnstandortnahe Grundversorgung insbesondere für die bislang unterversorgten nördlichen Siedlungsgebiete der Gemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab herzustellen.

Die Integriertheit des Standorts im Sinne von LEP (Z) 5.3.2 wird durch die Schaffung einer fußläufigen Erreichbarkeit sichergestellt. Hierzu wurden nördlich und südlich der Parksteiner Straße Gehwegverlängerungen sowie eine Querungshilfe geplant. Durch diese Gehwegverlängerungen ist eine fußläufige Erreichbarkeit des Plangebiets sowohl von Norden und Osten als auch von Süden sichergestellt. Insbesondere ist auch eine Erreichbarkeit von den ÖPNV-Bushaltestellen im Bereich der Hauptstraße gewährleistet. Eine entsprechende Straßenausbauvereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Staatlichen Bauamt Amberg-Weizsach (für die Bundesrepublik Deutschland als Straßenbaulastträger) liegt im Entwurf vor. Insoweit erfüllt das Planungsgebiet als Standort die landesplanerischen Anforderungen an eine städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LEPs.

Die Regelung des LEP (Z) 5.3.3. bezüglich spezifischer zulässiger Verkaufsflächen ist für die vorliegende Planung nicht relevant, da Nahversorgungsbetriebe im Sinne von 5.3.1 bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1.200 m² Verkaufsfläche von der landesplanerischen

Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt sind, in allen Gemeinden zulässig sind und nur der Steuerung des Ziels 5.3.2 unterliegen.

Die raumordnerische bzw. landesplanerische Zulässigkeit des Vorhabens wurde zudem ausführlich im Rahmen einer vorhabenbezogenen Verträglichkeitsuntersuchung zum Neubau eines Lebensmittel- und Getränkemarktes an der Parksteiner Straße durch das Büro GEO-PLAN GbR untersucht und bestätigt (GEO-PLAN GbR 2022), siehe auch Kapitel 4.3 dieser Begründung.

LEP Kapitel 5.4 Land- und Forstwirtschaft

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

5.4.3 Beitrag zu Erhalt und Pflege der Kulturlandschaft

(G) Eine vielfältige land- und forstwirtschaftliche sowie jagdliche Nutzung soll zum Erhalt und zur Pflege der Kulturlandschaft beitragen.

Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen des LEPs zur Land- und Forstwirtschaft

Der Gemeinde ist bewusst, dass die Planung eine aktuell landwirtschaftlich genutzte Fläche betrifft. Der Boden auf der Fläche hat gemäß Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Tirschenreuth–Weiden i.d. Opf. eine durchschnittliche Bonität.

Allerdings handelt es sich um eine Fläche, die bereits heute durch die umgebenden Nutzungen erheblich beeinflusst bzw. überprägt ist. Die angrenzenden Straßennutzungen (BAB 93, B 22, Parksteiner Str. (B 15) sowie die angrenzenden Bebauungen (entlang der Straße Buchsteig und im Gewerbegebiet entlang der Karl-Singer-Str.) schränken die landwirtschaftliche Nutzbarkeit der Flächen bereits heute ein und ordnen das Plangebiet eher dem Siedlungsbereich der Gemeinde zu. Der bestehende Flächennutzungsplan sieht für die Fläche eine Nutzung als Gewerbefläche (GE) vor. Die Bedeutung der Fläche für die Landwirtschaft ist aufgrund von Lage und Größe sowie Bodenbeschaffenheit somit insgesamt begrenzt. Gleichzeitig besteht ein erkennbarer Bezug zum Siedlungsgebiet. Insbesondere besteht bereits heute eine gute verkehrstechnische Erschließung. Nach Auffassung der Gemeinde überwiegen in Bezug auf das Plangebiet daher die verfolgten Planziele der Schaffung der planerischen Voraussetzungen für eine Nutzung zu Einzelhandelszwecken den Umstand der Erhaltung der bestehenden landwirtschaftlichen Fläche an der Parksteiner Straße.

Demgegenüber ist ein Großteil des Gemeindegebiets von Altstadt, insbesondere die Bereiche westlich der Autobahn, fast ausschließlich land- und forstwirtschaftlich geprägt. Es werden somit alle räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte,

multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft rund um das Siedlungsgebiet erhalten. Eine Beeinträchtigung bzw. Einschränkung nahegelegener landwirtschaftlicher Betriebe durch die geplante Darstellung als Sondergebiet ist nicht zu befürchten. Insbesondere ist keine Einschränkung durch heranrückende Wohnbebauung gegeben.

Die GEO-PLAN GbR kommt anhand der vorhandenen Bevölkerungszahl- und -struktur, der Bevölkerungsentwicklung sowie der vorhandenen Einzelhandelsausstattung der Gemeinde in einer gutachterlichen Stellungnahme zu folgendem Ergebnis: „Die Grundversorgung in Altstadt a. d. Waldnaab beschränkt sich auf das begrenzte Sortiment eines Lebensmitteldiscounters sowie auf Back-, Fleisch- und Wurstwaren“ (GEO-PLAN GbR 2021). Mit der Planung eines Lebensmittelvollsortimenters entsteht somit ein neues Angebot für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, welche in einem Vollsortimenter in der Regel einen höheren Produktanteil einnehmen als in einem Discounter.

Gesamtfazit Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des LEPs

Das Vorhaben ist somit mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern vereinbar.

4.2 Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord

Im Folgenden werden – in Grün und Kursiv – die für die Planung relevanten Ziele (Z) bzw. Grundsätze (G) des Regionalplans der Region 6 Oberpfalz-Nord (RP 6, 2022) aufgeführt sowie jeweils die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans analysiert.

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. [...]

3.3 (Z) Die Region ist aufgrund ihrer Randlage und ihrer Einstufung als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (RmbH) besonders zu unterstützen und zu fördern.

4 Zentrale Orte

4.1.1 (Z) Als Grundzentren zur wohnstandortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedarfs der Grundversorgung werden folgende Gemeinden festgelegt:

Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab: Altenstadt a.d. Waldnaab [...]

4.3.1 (G) Die Grundzentren sollen in ihren Versorgungsfunktionen gesichert und weiterentwickelt werden. Dazu sollen sie eng mit den Gemeinden ihres Nahbereichs kooperieren.

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

Aufgrund der annähernd deckungsgleichen Inhalte wird bezüglich der Vereinbarkeit der Planung mit den Aspekten der allgemeinen Entwicklung und Raumstruktur auf die entsprechenden Ausführungen auf Ebene des Landesentwicklungsprogramms verwiesen (siehe oben).

Die Planung wird in der verfahrenstüblichen interkommunalen Kooperation und Abstimmung mit den Nachbargemeinden durchgeführt. Die Nachbargemeinden Kirchendemenreuth und Parkstein sowie die Nachbarstadt Neustadt an der Waldnaab haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Einwendungen gegen die Ausweisung des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Einzelhandel erhoben, die Nachbarstadt Weiden in der Oberpfalz hat keine Stellungnahme eingereicht. Es sind somit keine Konflikte zu anderen kommunalen Planungen zu erwarten.

Regionalplan Kapitel B III Land- und Fortwirtschaft

2 Landwirtschaft

2.1 In Gebieten mit günstigen und durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen soll auf den Erhalt und die Verbesserung der natürlichen und strukturellen Voraussetzungen für eine intensive Bodennutzung, insbesondere auf den Erhalt und die Verbesserung der Bodenfruchtbarkeit, hingewirkt werden.

Zu 2.1 [...] Zu den strukturellen Voraussetzungen einer intensiven Landnutzung zählen vor allem der Erhalt der Nutzfläche gegenüber konkurrierenden Nutzungsansprüchen, die Vermeidung einer Bebauung oder Aufforstung von Tal- und Muldenlagen, die Vermeidung von Bewirtschaftungerschwernissen durch eine allgemeine Wohnbebauung in den Dörfern, die Verbesserung des Flächenzuschnitts und der Betriebsgrößenstruktur, die Einrichtung standortgemäßer Vermarktungshilfen und die standortgemäße Ausrichtung der Erzeugung.

Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans zur Landwirtschaft

Aufgrund der annähernd deckungsgleichen Inhalte wird bezüglich der Vereinbarkeit der Planung mit den Aspekten der Landwirtschaft auf die entsprechenden Ausführungen auf Ebene des Landesentwicklungsprogramms verwiesen (siehe oben).

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 zu Handel und Dienstleistungen

Zu 5.1 und 5.2: Gemäß den Ergebnissen der eingeholten Verträglichkeitsuntersuchung (GEO-PLAN GbR 2022) ist die Ansiedlung geeignet, die aktuell defizitäre Versorgung der örtlichen Bevölkerung in Altenstadt qualitativ und räumlich zu verbessern. Insoweit wird den Grundsätzen B IV 5.1 und 5.2 Rechnung getragen.

Zu 5.3: Durch die eingeholte Verträglichkeitsuntersuchung (GEO-PLAN GbR 2022) wurden die Auswirkungen der gegenständlichen Planung in Bezug auf den Einzelhandel gutachterlich untersucht und bewertet. Hierbei wurden auch die Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen in den umliegenden Städten und Gemeinden untersucht.

Oberzentrum Weiden i. d. Oberpfalz:

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Altenstadt „keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in der Stadt Weiden zu erwarten [sind]“ (GEO-PLAN GbR 2022, S. 19). Hierbei wurden insbesondere die Auswirkungen auf den nächstgelegenen Einzelhandelsstandort im Gewerbegebiet „Am Forst“ in Weiden berücksichtigt. Die Planung führt insoweit zu keinen negativen Auswirkungen im Oberzentrum Weiden i. d. Oberpfalz.

Mittelzentrum Neustadt a. d. Waldnaab:

Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Mittelzentrum Neustadt a. d. Waldnaab kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass es durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Altenstadt zu begrenzten Umsatzverlagerungen in Bezug auf den Edeka-Markt in Neustadt a. d. Waldnaab kommen wird, die sich aus einer Umorientierung der nördlichen Siedlungsteile von Altenstadt auf den neuen Lebensmittelvollsortimenter in Altenstadt ergeben. Gleichzeitig ist jedoch eine „wesentliche bzw. bestandsgefährdende Beeinträchtigung des Edeka-Marktes in Neustadt a. d. W. [...] nicht anzunehmen“ (GEO-PLAN GbR 2022, S. 20). Die Planung führt

somit auch zu keinen maßgeblichen negativen Auswirkungen in Bezug auf das Mittelzentrum Neustadt a. d. Waldnaab.

Die Planung ist insoweit mit Ziel B IV 5.3 des Regionalplans Oberpfalz-Nord vereinbar.

Zu 5.4: Der Ortskern der Gemeinde Altenstadt befindet sich im Bereich der Alten Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt. Aufgrund der historischen Entwicklung aus einem kleinen Straßendorf hat dieser Bereich jedoch nach wie vor einen eher dörflichen Charakter und verfügt nur begrenzt über die städtebaulichen und räumlichen Potenziale eines historisch gewachsenen Geschäfts- und Dienstleistungszentrums. In Bezug auf die aktuell im Bereich des Ortskerns vorhandenen Einrichtungen (u.a. Museum, Gasthöfe, Ambulante Krankenpflege, Friseursalon, Kindergarten und Grundschule) sind keine negativen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

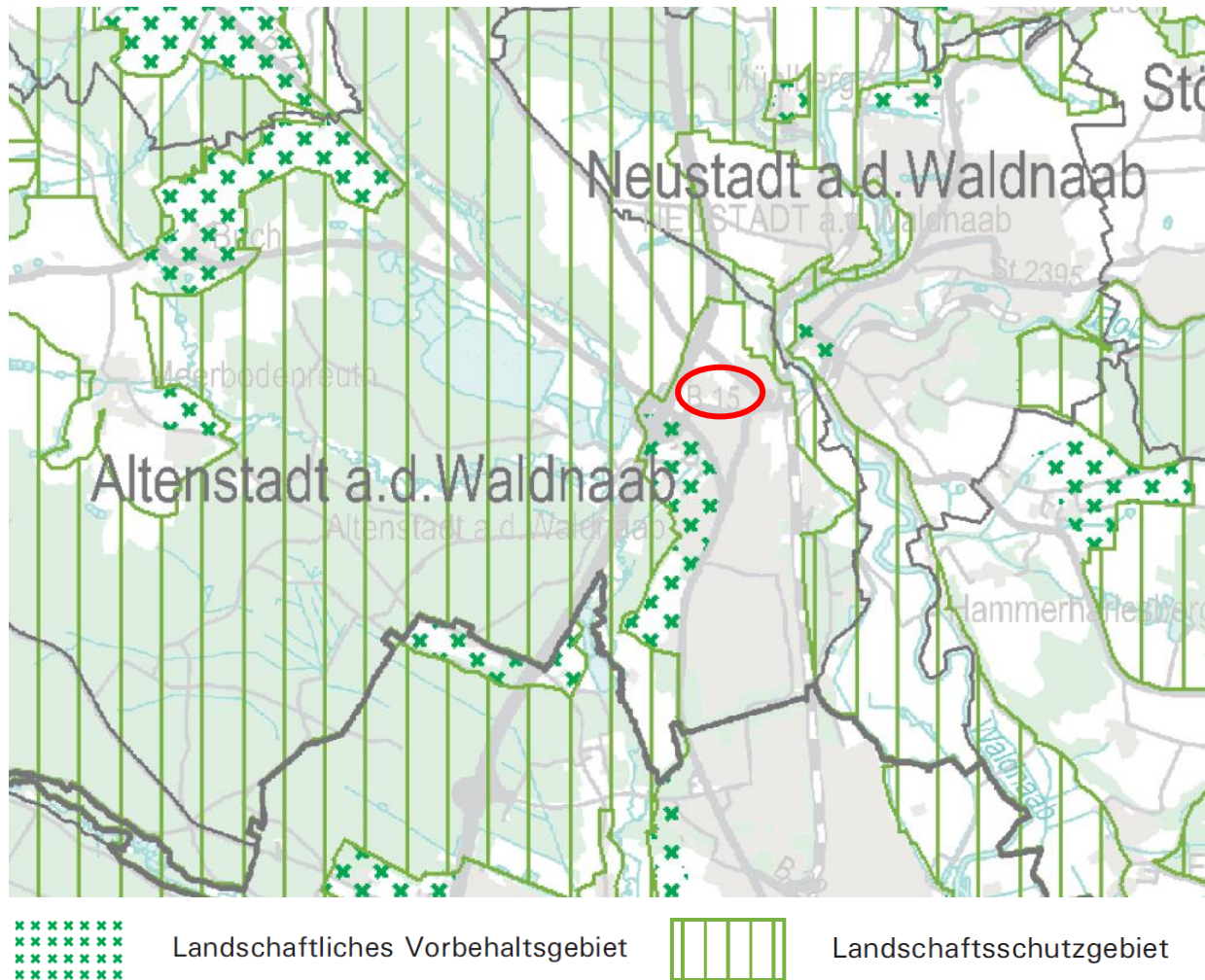
Zur Steuerung und langfristigen Planung der Entwicklung des Einzelhandels in der Gemeinde Altenstadt wurde – unabhängig von der gegenständlichen Planung – bereits Anfang 2021 eine gutachterliche Stellungnahme (GEO-PLAN GbR 2021) erstellt. Das Vorhaben entspricht den darin ermittelten funktionalen und städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab (siehe hierzu auch Kapitel 4.3 dieser Begründung).

Die Planung wird in der verfahrensmäßigen interkommunalen Kooperation und Abstimmung mit den Nachbargemeinden durchgeführt. Die Nachbargemeinden Kirchendemenreuth, Neustadt a. d. Waldnaab und Parkstein haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Einwendungen gegen die Ausweisung des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Einzelhandel erhoben. Nach der landesplanerischen Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz ist die Gemeinde Altenstadt als Grundzentrum für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben grundsätzlich geeignet. Die eingeholte Verträglichkeitsuntersuchung kommt im Fazit zu folgendem Schlusssatz: „Eine Gefahr, bestehende und schützenswerte Nahversorgungsstrukturen in anderen Kommunen in ihrer Existenz zu bedrohen, wird nicht erkannt.“ (GEO-PLAN GbR 2022, S. 24).

Die Planung ist insoweit mit den Grundsätzen B IV 5.4 des Regionalplans Oberpfalz-Nord vereinbar.

Regionalplanerische Schutzgebiete oder Vorbehaltsgebiete

Es werden keine regionalplanerischen Schutz-, Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete (z.B. Regionale Grünzüge, Trenngrün, Gebiete für Wasserversorgung oder Hochwasserschutz etc.) von der Planung berührt, wie beispielsweise aus der Karte 3 „Landschaft und Erholung“ ersichtlich ist. Durch die vorhandenen Bundesstraßen bzw. die Autobahn ist der Änderungsbereich räumlich und visuell bereits von den vorhandenen Landschaftlichen Vorbehaltsgebieten bzw. Landschaftsschutzgebieten getrennt und führt insoweit zu keinen negativen Beeinträchtigungen dieser Gebiete.



Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6), Karte 3 Landschaft und Erholung

Gesamtfazit Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des Regionalplans

Das Vorhaben ist somit mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans der Region 6 Oberpfalz-Nord vereinbar. Durch die vorliegende Planung wird die Stärkung „regionaler Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte“ im Verdichtungsraum Weiden – Neustadt – Altstadt ermöglicht. Siedlungsstrukturelle, wirtschaftliche und landschaftliche Ziele der Regionalplanung werden nicht beeinträchtigt.

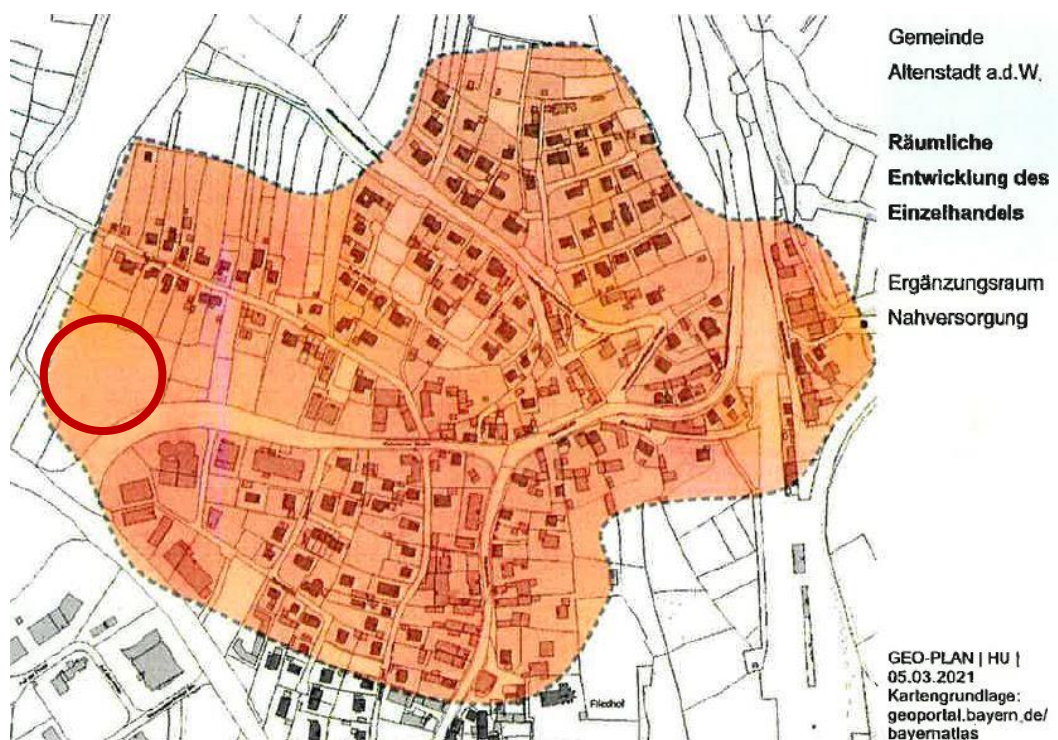
4.3 Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Altstadt

Die Gemeinde Altenstadt an der Waldnaab hat im Jahr 2021 – unabhängig von der gegenständlichen Planung – eine Stellungnahme zur Entwicklung des Einzelhandels erarbeiten lassen (GEO-PLAN GbR 2021). Diese Stellungnahme wurde vor allem unter Abwägung der städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde Altenstadt erstellt. Sie sieht im Ergebnis als geeignete Räume zur Einzelhandelsentwicklung einen Zentralen Versorgungsbereich entlang

der Hauptstraße sowie einen Ergänzungsraum Nahversorgung im nördlichen Gemeindegebiet von Altenstadt (Umfeld Parksteiner Straße) vor.

Der identifizierte Zentrale Versorgungsbereich entlang der Hauptstraße ist bereits stark verdichtet und weist lediglich eine Entwicklungsfläche im Bereich des alten Sägewerks zwischen Hauptstraße und Schaumbergerstraße im Ortskern auf. Diese Fläche wird jedoch – unabhängig von ihrer Größe – aktuell bereits für die Umsiedlung und Vergrößerung eines Discounters (Netto-Markt) umgenutzt bzw. in Anspruch genommen.

Das gegenständliche Entwicklungsvorhaben eines Lebensmittelvollsortimenters an der Parksteiner Straße befindet sich innerhalb des Ergänzungsraums Nahversorgung und entspricht somit den im Gutachten definierten Zielen.



Lage des Vorhabens innerhalb des identifizierten Ergänzungsraums Nahversorgung. Karte: GEO-PLAN GbR 2021

Als aktuelle Versorgungsdefizite in der Gemeinde wurden in dem Gutachten das umfassende Angebot eines Lebensmittelvollsortimenters sowie ein angemessenes Angebot an Drogeriewaren festgestellt. Zur typischen Sortimentsstruktur eines Lebensmittelvollversorgers zählen neben Lebensmitteln und Getränken auch sogenannte Near-Food-Sortimente. Das beschreibt Produkte, die in der Regel sehr häufig eingekauft und unmittelbar nach dem Kauf ge- oder verbraucht werden (Drogeriewaren, Tiernahrung, Zeitungen oder Zeitschriften). Das Gutachten stellt insgesamt fest, dass die Gemeinde Altenstadt nur über eine „eingeschränkt wirksame Nahversorgung“ verfügt. Das abfließende Umsatzpotential entspricht dabei laut Gutachter einem Lebensmittelvollsortimenter mit rund 1.500 m² Verkaufsfläche. Insofern entspricht die Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers dem in der Stellungnahme von 2021 erkannten Ergänzungsbedarf.

Die Ergebnisse wurden im Rahmen einer speziell für die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans eingeholten Verträglichkeitsuntersuchung des Büros GEO-PLAN GbR vom 25.02.2022 bestätigt (GEO-PLAN GbR 2022). Das Vorhaben entspricht somit den funktionalen und städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab.

Standortalternativen, die sowohl den Empfehlungen des Einzelhandelsgutachtens zur Lage in der Gemeinde entsprechen, eine gute Erreichbarkeit zu Fuß, per Rad und PKW (integrierter Standort) sicherstellen als auch eine ausreichende Flächengröße für einen großflächigen Lebensmittelvollsortimenter bieten sind, außer dem bereits anderweitig entwickelten Sägewerksareal, in Altenstadt derzeit nicht gegeben.

4.4 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenstadt ist das Planungsgebiet überwiegend als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Entlang der Autobahn sowie der Bundesstraßen stellt der Flächennutzungsplan Grünflächen dar.

Der für die Bebauung geplante Bereich wird im Flächennutzungsplan in ein „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel“ (SO) geändert, damit in diesem Bereich die Situierung eines Nahversorgers erfolgen kann. An der Grünfläche entlang der Autobahn werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Alle weiteren Darstellungen des Flächennutzungsplans bleiben unverändert.

4.5 Sonstige öffentliche Belange und städtebauliche Planungen

Der Planung stehen keine öffentlichen Belange entgegen, da mit dem großflächigen Einzelhandel gerade die gemeinschaftlichen Belange einer verbrauchernahen Versorgung nach § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB erfüllt werden. Dadurch soll nicht zuletzt auch der Verlust eines Lebensmittelmarkts an der Kantstraße in Altenstadt annähernd ausgeglichen werden.

Der Umgriff des Plangebiets liegt teilweise innerhalb der Anbauverbotszonen der Autobahn A 93 bzw. der Bundesstraße B 15. Die Lage der Anbauverbotszonen wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

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

Innerhalb des Planungsgebiets sind keine Bebauungspläne vorhanden, die durch den entwickelten Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans ersetzt werden.

5. Planungskonzept

Mit der Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Situierung eines Nahversorgers in Form eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Getränkemarktes sowie eines Backshops mit Café am nordwestlichen Ortsrand von Altenstadt ermöglicht werden.

In der Gesamtbetrachtung bietet sich die Fläche aufgrund ihrer Lage sowohl städtebaulich als auch hinsichtlich der Betriebsanforderungen sehr gut zur Entwicklung eines Einzelhandels an.

Verkehrlich ist durch den vorhandenen Knotenpunkt A 93 – B 22 – B 15 eine gute Erschließung vorhanden. Landschaftlich ist die Fläche durch die Verkehrsinfrastrukturen und das östlich bestehende Gewerbegebiet bereits stark vorbelastet. Städtebaulich kann der geplante Einzelhandel durch die definierten Festsetzungen gut in den bestehenden Ortsrand eingegliedert werden. Wesentliche Inhalte der Planung sind insbesondere Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit der Ausweisung entsprechenden Flächen für Stellplätze, angemessene grünordnerische Festsetzungen sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung.

Es entsteht eine neue Einkaufsmöglichkeit im Ort bzw. in unmittelbarer Nähe zum Ortskern von Altenstadt. Östlich entlang der Parksteiner ist die Errichtung eines Geh- und Radwegs geplant, sodass das Gebiet auch fußläufig bzw. mit dem Fahrrad gut vom Ortskern Altenstadt erreichbar sein wird.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Umliegende Nutzungen

Die geplante Bebauung erfolgt in einem Gebiet, das bereits stark durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist, im Flächennutzungsplan aktuell als Gewerbegebiet dargestellt wird und nun städtebaulich aufgewertet werden soll. Gemeinbedarfseinrichtungen sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Sie sind weder im Umfeld noch im Geltungsbereich situiert.

Die Auswirkungen auf die umliegenden Wohnnutzungen – insbesondere hinsichtlich Verkehr, Erschließung und Immissionsschutz – werden in den nachfolgenden Kapiteln näher erläutert.

6.2 Verkehr

Das Planungsgebiet wird über die südöstlich des Planungsgebiets verlaufende Parksteiner Straße (B 15) mit Verknüpfungspunkt zur B 22 und A 93 erschlossen und erhält somit einen verkehrsgünstigen Anschluss an das bestehende Straßen- und Wegenetz.

Im Rahmen des Bebauungsplanes „Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel Parksteiner Straße“ wurde in Abstimmung mit der Gemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab eine verkehrstechnische Untersuchung durch das Büro Obermeyer Infrastruktur durchgeführt. Dabei wurde das spezifische Neuverkehrsaufkommen durch die geplanten Nutzungen abgeschätzt und auch die derzeitige Bauleitplanung für ein Gewerbegebiet in der Sauernlohe in die Betrachtung miteinbezogen (OBERMEYER INFRASTRUKTUR GmbH & Co. KG 2022).

Für die Berechnungen der verkehrstechnischen Untersuchungen wurden folgende Szenarien in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Amberg-Weizsach definiert:

- Szenario 1: Analyse 2022
- Szenario 2: Analyse-Planfall 2022 (+ Einzelhandel Parksteiner Str.)
- Szenario 3: Prognose-Nullfall 2035

- Szenario 4: Prognose-Nullfall 2035 (+ Gewerbe Sauernlohe)
- Szenario 5: Prognose-Planfall 2035 (+ Einzelhandel Parksteiner Str. + Gewerbe Sauernlohe)
- Szenario 6: Prognose-Planfall 2035 (+ Einzelhandel Parksteiner Str.)
- Szenario 7: Verkehrsberuhigung OD Altstadt (Prognose-Planfall 2035 mit Geschwindigkeitsreduzierung auf der Hauptstraße)

Die Kapazitätsbetrachtungen des Gutachtens haben gezeigt, dass der Knotenpunkt K1a (B 15 Parksteiner Straße / Karl-Singer-Straße / Zufahrt Einzelhandel) in allen untersuchten Szenarien mit (sehr) hohen Kapazitätsreserven leistungsfähig ist.

Der Kreisverkehr K1 (B 22 / B 15 / A 93) weist in den Szenarien 1, 2 und 3 gute bis ausreichende Verkehrsqualitätsstufen in der maßgebenden Abendspitzenstunde auf.

In den Szenarien 4 und 5 erreicht der Kreisverkehr mit seiner Bestandsgeometrie keine ausreichende Leistungsfähigkeit (QSV E). Eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung kann in beiden Szenarien 4 und 5 durch einen Bypass zwischen der B 22 (Süd) und der B 15 (Parksteiner Straße) erreicht werden (QSV C). Die Sensitivitätsprüfung in Szenario 5 zeigt, dass der Kreisverkehr K1 lediglich bei einer Erhöhung der Verkehrsmengen pauschal um 10 % auch mit einem Bypass überlastet wäre (QSV E).

In Szenario 6 wird der Prognose-Planfall 2035 ohne Realisierung des Gewerbegebiets Sauernlohe betrachtet. Im Rahmen der Kapazitätsbetrachtungen in der maßgebenden Abendspitzenstunde wird bei Szenario 6 die Leistungsfähigkeit an beiden betrachteten Knotenpunkten K1 und K1a nachgewiesen.

Das Szenario 7 untersucht das Verlagerungspotential des Durchgangsverkehrs der Hauptstraße auf die B 22 durch eine Verkehrsberuhigung der Hauptstraße und die Kapazitätsgrenzen am Knotenpunkt K1a (als vorfahrts geregelter Knotenpunkt oder mit Lichtsignalanlage (LSA)) durch die Verkehrsverlagerung. Bei einem Ausbau des Knotenpunktes K1a mit einer LSA könnte der gesamte Durchgangsverkehr auf die B 22 verlagert werden. Rund 70 % sind verlagerbar, wenn der Knotenpunkt vorfahrts geregelt bleibt.

Die Leistungsfähigkeit der Verkehrssysteme kann somit gemäß dem Gutachten in allen betrachteten Szenarien (ggf. durch geringfügige Anpassungen der Infrastruktur) erhalten werden.

6.3 Weitere Erschließung und Anbindung

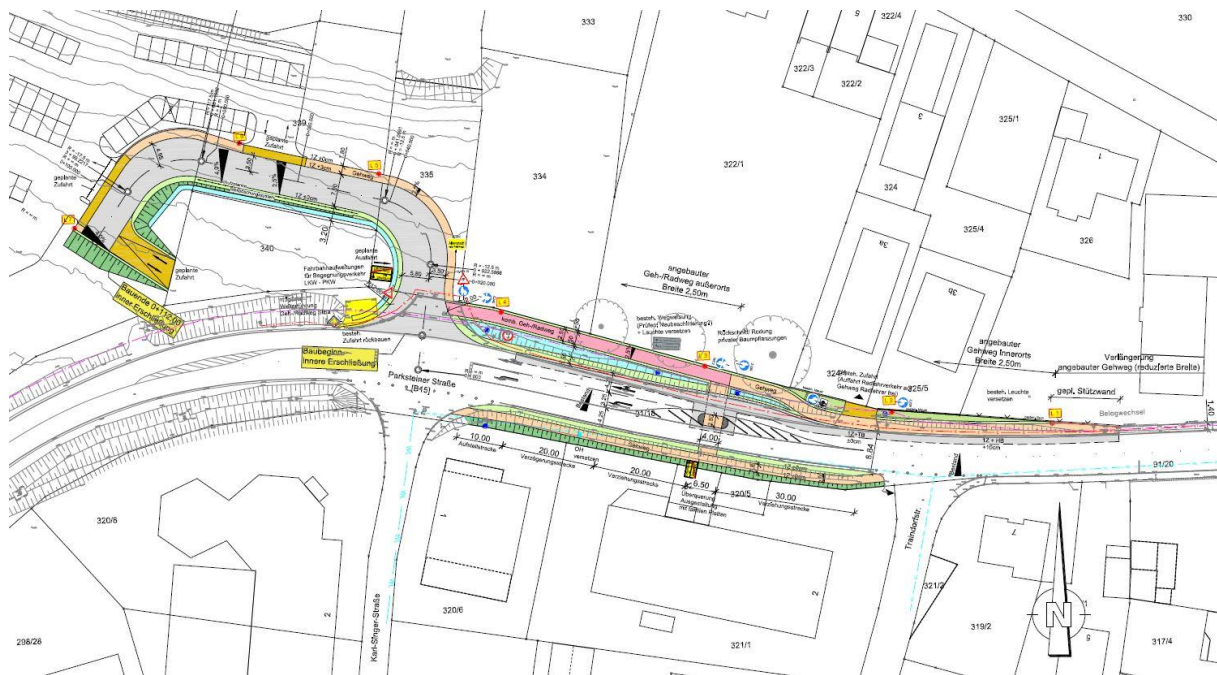
Fuß- und Radweg

In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Amberg-Weizsach als Straßenbaulastträger für die B 15 wurde im Zuge der Bauleitplanung eine Verlängerung des bestehenden Gehwegs nördlich der Parksteiner Str. (B 15) von der Kreuzung Parksteiner Str. (B 15) / Buchsteig / Hinterm Dorf bis zur Kreuzung Parksteiner Str. (B 15) / Karl-Singer-Str. / Erschließungsstraße geplant. Die Verlängerung ist teilweise (soweit entsprechende Flächen verfügbar waren) als

kombinierter Geh-/Radweg geplant, um zugleich eine sichere Erschließung für Radfahrer vom Ortskern aus zu ermöglichen.

Ebenso wurde eine Verlängerung des bestehenden Gehwegs südlich der Parksteiner Str. (B 15) von der Kreuzung Parksteiner Str. / Trandorfstraße bis nahezu zur Kreuzung Parksteiner Str. / Karl-Singer-Str. / Erschließungsstraße samt einer Querungshilfe über die Parksteiner Str. im Bereich der heute bestehenden Linksabbiegespur geplant.

Durch die beiden Gehwegverlängerungen ist eine gute fußläufige Erreichbarkeit des Planungsgebiets sowohl von Norden und Osten als auch von Süden sichergestellt.



Erschließungsplanung mit Gehwegverlängerungen entlang der Parksteiner Straße. Plan: ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG 2022

ÖPNV

In etwa 400 m Entfernung befindet sich an der Hauptstraße Altenstadt die Bushaltestelle „Abzw. Parksteiner Str.“ mit regelmäßigen Anschlüssen in die verschiedenen Ortsgebiete. Durch die geplanten Gehwege ist eine gute fußläufige Erreichbarkeit dieser und weiterer Bushaltestellen im Bereich der Hauptstraße gewährleistet. Die Erschließung mittels öffentlichem Personennahverkehr (ÖPNV) ist somit gesichert.

Erschließung Fl.-Nr. 340, Gemarkung Altenstadt an der Waldnaab

Südöstlich des Planungsgebietes befindet sich das aktuell ebenfalls als Wiese landwirtschaftlich genutzte Grundstück Fl. Nr. 340, Gemarkung Altenstadt an der Waldnaab. Das Grundstück verfügt derzeit tatsächlich über eine (rechtlich nicht genehmigte) Zufahrtsmöglichkeit von der Parksteiner Straße (B 15) aus, welche im Zuge der Umsetzung der

Planung gemäß Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Amberg-Weizsach zurückzubauen ist. Um eine gesicherte Erschließung des Grundstücks zukünftig sicherzustellen, wurde im Rahmen des Verfahrens die Möglichkeit einer Erschließung des Grundstücks Fl. Nr. 340 von Westen über die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche erarbeitet und in der Planung berücksichtigt. Das Grundstück erhält damit eine gesicherte Erschließung.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Trinkwasser und Löschwasser für den abwehrenden Brandschutz kann über die vorhandenen Leitungsnetze zur Verfügung gestellt werden. Die Abwasserbehandlung erfolgt über die Kläranlage der Gemeinde Altstadt. Sämtliche leitungsgebundenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Kanal, Telekommunikation, Gas etc.) sind im Bereich der Parksteiner Straße vorhanden. Es ist somit lediglich ein Anschluss an die bestehende Erschließungs-Infrastruktur notwendig.

6.5 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im Zuge der Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes „Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel Parksteiner Straße“ wurde bezüglich der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 6152/B1/hu vom 11.10.2022 erstellt (STEGE & PARTNER GmbH 2022).

Ergebnisse Gewerbegeräusche

Es wurde untersucht, ob das im Geltungsbereich geplante Bauvorhaben (Lebensmittelvollsortimenter mit Getränkemarkt und Backshop) aus schalltechnischer Sicht umgesetzt werden kann.

Die durchgeführten Berechnungen zeigen, dass die von dem Vorhaben ausgehenden Beurteilungspegel die aufgrund der vorhandenen Geräuschvorbelastung aus anderen Anlagen nach TA Lärm zu reduzierenden Immissionsrichtwerte sowohl tagsüber als auch während der lautesten Nachtstunde nach TA Lärm unter bestimmten Maßgaben an allen umliegenden maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Von diesen kann abgewichen werden, wenn sichergestellt wird, dass es dadurch zu keinen Überschreitungen der vorgenannten Richtwerte kommt. Abweichungen bedürfen einer erneuten schalltechnischen Überprüfung.

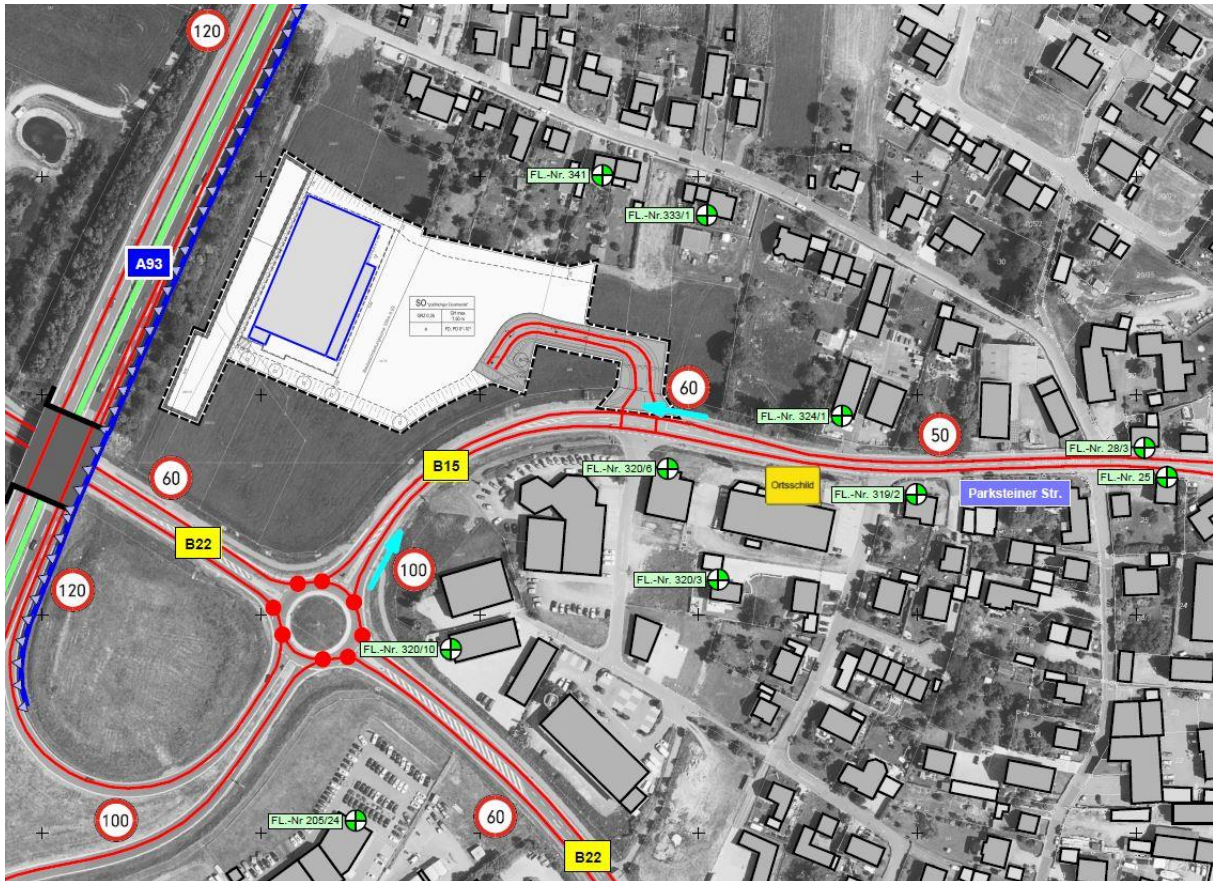
Auch das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird sowohl tagsüber als auch nachts an allen Immissionsorten unter diesen Bedingungen eingehalten.

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

Zur Übernahme in den Genehmigungsbescheid des Marktes wurden erforderliche Auflagenvorschläge aus schalltechnischer Sicht angegeben. Die Anlage von asphaltierten Fahrgassen wurde als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Verkehrslärmzunahme außerhalb des Planungsgebiets

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (STEGE & PARTNER GmbH 2022) wurde auch die Verkehrslärmzunahme außerhalb des Plangebiets – ausgelöst durch den zusätzlichen Verkehr der Planung – anhand von repräsentativen Immissionsorten (siehe nachfolgende Karte) im Umfeld und insbesondere entlang der Parksteiner Straße (B 15) gutachterlich untersucht.



Lageplan der Immissionsorte aus der schalltechnischen Untersuchung der Verkehrslärmzunahme außerhalb des Planungsgebiets. Plan: STEGE & PARTNER GmbH 2022 / aktualisiert 2023

Hierzu wurde die Verkehrsbelastung des Prognose-Nullfalles 2035 ohne die geplanten Einzelhandelsbetriebe (bei sicherheitshalber Berücksichtigung des geplanten Baugebiets Sauernlohe), d. h. der Situation im Jahre 2035 ohne Umsetzung der gegenständlichen Bauleitplanung, der Verkehrsbelastung des Prognose-Planfalls 2035 mit den geplanten Einzelhandelsbetrieben (wiederum bei sicherheitshalber Berücksichtigung des geplanten Baugebiets Sauernlohe) gegenübergestellt.

Die Verkehrslärmzunahme ausgelöst durch das Planungsgebiet wird dabei in Anlehnung an die Kriterien aus dem Urteil des Bay. Verwaltungsgerichtshofs (VGH München, Urt. v. 16.05.2017 – 15 N 15.1485) danach beurteilt, ob

- 1) die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Dorf- oder Mischgebiet von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts, als diejenigen Gebiete, in denen Wohnen nach der

Wertung des Gesetzgebers noch allgemein zulässig ist, überschritten werden, und die Beurteilungspegel gleichzeitig um mehr als 1 dB(A) erhöht werden,

oder

- 2) die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von > 70 dB(A) tags oder > 60 dB(A) nachts erstmals überschritten wird,

oder

- 3) eine bereits bestehende Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von > 70 dB(A) tags oder > 60 dB(A) nachts weiter verstärkt wird.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete (64 dB(A) tag / 54 dB(A) nachts) an den untersuchten Bestandsgebäuden tags und nachts größtenteils eingehalten werden. Die prognostizierten Pegelerhöhungen in diesen Bereichen, die durch die gegenständliche Planung ausgelöst werden, liegen hier im Bereich von bis zu 0,8 dB(A) tags und 0,2 dB(A) nachts und damit in einem Bereich unterhalb der Wahrnehmungsschwelle.

Nur an den Gebäuden entlang der Parksteiner Str. werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowohl in der Tageszeit als auch in der Nachtzeit überschritten. An den insoweit betroffenen Gebäuden auf den Grundstücken FINrn. 25 (Parksteiner Str. 3), 28/3 (Parksteiner Str. 8), 319/2 (Parksteiner Str. 7), 324/1 (Buchsteig 3a) und 320/6 (Karl-Singer-Str. 1) werden die Immissionsgrenzwerte jedoch bereits im Bestand (Prognose-Nullfall) überschritten. Die prognostizierten Pegelerhöhungen liegen hier im Bereich von bis zu 0,5 dB(A) tags und bis zu 0,1 dB(A) nachts und damit auch in einem Bereich unterhalb der Wahrnehmungsschwelle.

Allerdings werden durch Verkehrslärmzunahme für das Gebäude auf Grundstück FINr. 25 (Parksteiner Str. 3) im Prognose-Planfall Beurteilungspegel von 70,3 dB(A) tags und 60,2 dB(A) nachts prognostiziert, die durch die entstehende Erhöhung erstmals in einem Bereich einer möglichen Gesundheitsgefährdung liegen. Unabhängig von der Frage, ob die Schwelle der Gesundheitsgefährdung dabei bereits bei Erreichen von 70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts oder erst oberhalb von 70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts (so etwa BVerwG, Urt. v. 23.02.2005 – 4 A 5/04) erreicht ist, ist hierin eine erhebliche Lärmbelastung zu sehen. Auch am Gebäude auf Grundstück FINr. 28/3 (Parksteiner Str. 8) werden Werte von 70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts nur knapp unterschritten.

Die festgestellten Belastungen stehen der gegenständlichen Planung nicht entgegen. Die Situation ist auf die Verkehrsbedeutung und die Verbindungsfunktion der Parksteiner Straße (B 15) als Bundesstraße und damit Hauptverkehrsstraße sowie die – historisch bedingt – enge dörfliche Bebauungsstruktur entlang der Straße im Bereich der Ortsdurchfahrt von Altenstadt zurückzuführen. Dabei begründet sich die Überschreitung an den beiden Grundstücken vor allem in der Lage der Gebäude unmittelbar an der Parksteiner Straße mit nur geringen Abständen von wenigen Metern (teilweise unter 2,50 m) zur Fahrbahnaußenkante. Die Parksteiner Straße weist zudem bereits heute in diesem Bereich hohe Verkehrs- und damit Lärmbelastungen auf.



Blick Richtung Osten auf die Gebäude FlNr. 25 und 28/3. Foto: STEGER & PARTNER GmbH 2022

Die Zunahme der Immissionsbelastung liegt mit $< 0,5 \text{ dB(A)}$ gleichzeitig unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle, so dass für die Anwohner jedenfalls keine spürbare zusätzliche Belastung entsteht. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass die Überschreitungen an den betroffenen Gebäuden ausschließlich die unmittelbar der Parksteiner Straße zugewandten Fassaden betreffen.

Weitere die Verkehrslärmbelastung insgesamt mindernde Maßnahmen wie Geschwindigkeitsbegrenzungen auf der Parksteiner Str. sind denkbar, liegen aufgrund der Straßenbaulast nicht im Einflussbereich der Gemeinde Altenstadt.

6.6 Eingriffsregelung

Der Ausgleichsbedarf für den geplanten Eingriff wird im Umweltbericht ermittelt. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurden innerhalb des Geltungsbereiches im Anschluss an die bestehende Autobahn-Eingrünung im Westen festgesetzt.

7. Begründung zu den einzelnen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Für das Planungsgebiet wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Zulässig sind der Nahversorgung dienende großflächige Einzelhandelsbetriebe in Form von Lebensmittelvollsortimentern mit dem Hauptsortiment Lebensmittel und branchenüblichen Randsortimenten mit max. 1.165 m^2 Verkaufsfläche (inkl. Windfang, Außenverkaufsfläche etc.) einschließlich einem Backshop/-café mit einer Verkaufsfläche von max. 35 m^2 sowie ein Getränkemarkt mit max. 550 m^2 Verkaufsfläche (inkl. Windfang), sodass sich insgesamt eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.750 m^2 ergibt. Bei dem großflächigen Lebensmittelmarkt wie auch bei dem kleinflächigen Getränkemarkt handelt es dabei sich um selbstständige Einheiten, die sowohl funktional als auch baulich voneinander getrennt sind.

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 darzustellen und festzusetzen. Das Baugebiet dient dem Ziel, einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit entsprechender Größe und Sortiment anzusiedeln. Damit unterscheidet sich das geplante Baugebiet wesentlich von den nach §§ 2 bis 10 BauNVO definierten Baugebieten und wird dementsprechend als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungen zur Verkaufsfläche sichern zudem die Vereinbarkeit der Planung mit den Vorgaben der Raumordnung (Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan).

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

7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen zur Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) sowie durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO wird als maximal zulässige GRZ 0,35 festgesetzt (GRZ I).

Die festgesetzte maximale GRZ I hält sich in einem städtebaulich niedrigen Rahmen. Wenngleich die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO bei einem qualifizierten Bebauungsplan nur als Orientierungswerte herangezogen werden, wird der mögliche Orientierungswert für sonstige Sondergebiete von GRZ I = 0,8 deutlich unterschritten.

Die festgesetzte GRZ I kann durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Der zulässige Versiegelungsgrad zur GRZ II folgt maßgeblich aus den umfangreichen Zufahrts- und Stellplatzflächen, die für die Erreichbarkeit des Lebensmittelmarktes von städtebaulicher Bedeutung sind. Um deren Auswirkung zu minimieren, wird festgesetzt, dass die Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Weise herzustellen sind.

Bezogen auf das Baugrundstück mit einer Fläche von ca. 10.186 m² ergeben sich folgende zulässige Werte:

GRZ I: 0,35 x Baugrundstück (m²) = 3.566 m²

GRZ II: 0,35 (GRZ I) + 0,45 (Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO)

 0,8 x Baugrundstück (m²) = 8.149 m²

Gebäudehöhe

Zur eindeutigen Bestimmung der Höhen wird ein Höhenbezugspunkt von 418,30 m ü. NN. festgesetzt.

Durch die Höhenlage kann die spätere Oberfläche des bestehenden hängigen Geländes soweit eben gestalten werden, dass der Baukörper und die Stellplätze nur geringfügig in die Boden- und Schichtwasserhorizonte eingreifen und die Böschungen zu den nördlichen Nachbargrundstücken gering ausfallen.

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers wird durch die Höhenfestsetzung eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ermöglicht. Dabei wurde berücksichtigt, dass Versickerungsanlagen mind. 1 m Abstand zum Grundwasser und 1 m Überdeckung benötigen.

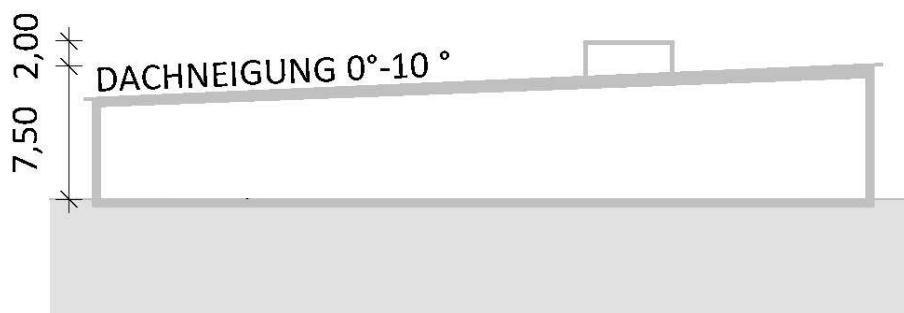
Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit 7,50 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt festgelegt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt (= unterer Bezugspunkt) bis zum obersten Abschluss der Dachhaut (= oberer Bezugspunkt). Es werden keine Festsetzungen zur Lage der Fußbodenoberkante im Erdgeschoss (FOK EG) getroffen, da über den Höhenbezugspunkt bereits ein absolutes maximales Höhenniveau für das Dach (418,30 m ü. NN + 7,50 m = 425,80 m ü. NN) definiert ist.

Technische Aufbauten (wie z. B. Kamine, Klimageräte usw.) dürfen die maximale Gebäudehöhe 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 Gelände nur eingeschränkt sichtbar.

Die Höhenfestsetzungen sichern neben der städtebaulichen Ordnung, in welchem die nachbarschaftlichen Belange gleichsam berücksichtigt werden, zudem auch eine angemessene Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Dachformen Pult- oder Flachdach ergibt sich folgender schematischer Querschnitt:



Skizze schematischer Querschnitt durch den geplanten Einzelhandel

7.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende offene Bauweise festgesetzt. Im Planungsgebiet sind Gebäude mit Längen über 50 m zulässig. Grund hierfür ist, dass für eine angemessene Größe des Baukörpers für den Lebensmittelmarkt auf dem Baugrundstück Längen von über 50 m erforderlich sind. Aufgrund der nach Westen versteckten Lage an der Autobahnböschung und der Ausrichtung des Baufensters (versetzte Lage zur Parksteiner

Straße) ergeben sich durch die abweichende Bauweise keine Beeinträchtigungen der städtebaulichen Ordnung und der umliegenden Bebauung.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Hierdurch wird die Bebauung auf die entsprechend festgesetzte Fläche konzentriert und der Abstand zu den Nachbargrundstücken sichergestellt. Ebenso können in der Anbauverbotszone zur BAB 93 keine baulichen Anlagen errichtet werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Straße beeinträchtigen könnten.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Vordächer auf Länge von jeweils max. 1,50 m und einer Tiefe von max. 1,50 m, gerechnet von der Baugrenze, überschritten werden. Da der Abstand zwischen Baugrenze und Ausgleichsfläche 2,00 m beträgt, ist somit sichergestellt, dass keine Vordächer in die Ausgleichsfläche hineinragen.

Flächen für Stellplätze, Einkaufswagenboxen, Anlagen zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

Weiter werden Flächen festgesetzt, in denen – außerhalb der festgesetzten Baugrenzen – Zufahrten, Kfz-Stellplätze, Fahrradstellplätze (überdacht und nicht überdacht) sowie (eingehauste) Einkaufswagenboxen und Einkaufswagenstellplätze zulässig sind.

Darüber hinaus sind in diesen Flächen auch Anlagen zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (z. B. Mulden oder Rigolen) sowie sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig (z. B. Mülltonnenhäuser, Fahnenmasten oder Werbeanlagen). Dadurch können die für das Sondergebiet erforderlichen und typischen Anlagen auf dem Grundstück errichtet werden.

Für Werbeanlagen im Planungsgebiet sind zudem die Bauvorschriften nach Ziffer 9.3 der Festsetzungen entsprechend einzuhalten.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen – das heißt außerhalb der Baugrenzen sowie der Flächen für Stellplätze, Einkaufswagenboxen, Anlagen zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser, sowie sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO – können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit einer maximalen Fläche von insgesamt 30 m², sowie Stützmauern bis zu einer maximalen sichtbaren Wandhöhe von 1,40 m zugelassen werden. Dadurch wird die Errichtung von ggf. erforderlichen Nebenanlagen und Stützmauern in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem städtebaulich verträglichen, sehr geringen Maß ermöglicht.

Abstandsflächen

In Bezug auf die Abstandflächen wird durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den festgesetzten Gebäudehöhen ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen bestimmt (Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO).

Gleichwohl hält das Vorhaben zu allen Grundstücksgrenzen ein Maß der Tiefe der Abstandsflächen von 0,4 H, mindestens 3 m, was den Vorgaben des Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO entspräche, ein. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Plangebiets, insbesondere in den nördlich angrenzenden Wohnnutzungen, werden hierdurch nach der Wertung des Gesetzgebers gewahrt.

7.5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Baulicher Schallschutz

Um einerseits den in Gewerbegebieten allgemein zulässigen gewerblichen Geräuschemissionen bis 65 dB(A) tagsüber, die hilfsweise auch der Beurteilung des geplanten Sondergebietes zugrunde gelegt wurden, und andererseits der Verkehrsgeräuschbelastung des Plangebietes durch die umliegenden Straßenabschnitte Rechnung zu tragen, wurden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Belag Fahrgassen

Gemäß den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung (STEGE & PARTNER GmbH 2022) sind Fahrgassen nur als asphaltierte Fahrgassen zulässig, da dadurch im Vergleich zu Pflasterbelägen oder Ähnlichem die Lärmbelastung deutlich reduziert werden kann.

Bauliche Anlagen zur stationären Be- und Entladung (An- und Ablieferungsbereiche) von LKW über 7,5 t sowie haustechnische Anlagen

Bauliche Anlagen zur stationären Be- und Entladung (An- und Ablieferungsbereiche) von LKW über 7,5 Tonnen (wie beispielsweise Müllpressen oder Laderampen) werden ausschließlich im südlichen Bereich des Planungsgebietes zugelassen. Ebenso werden haustechnische Anlagen an Außenwänden oder auf Dachflächen, von denen Schallemissionen ins Freie wirken (zum Beispiel Wärmepumpen, Außenverflüssiger, Außenklimageräte oder Rückkühler), ausschließlich im südlichen Bereich des Planungsgebietes zugelassen.

Grundsätzlich wären Anlieferungs- und Entsorgungsbereiche sowie derartige haustechnische Anlagen gemäß schalltechnischer Beurteilung, ggf. mit entsprechenden Vorkehrungen wie Einhausungen oder Ähnlichem, im gesamten Planungsgebiet möglich. Zum Schutz der Anwohner werden entsprechende Anlagen jedoch im Sinne einer besonderen Rücksichtnahme auf den südlichen, der Wohnbebauung abgewandten Teil des Gebiets begrenzt.

7.6 Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Aufgrund des hängigen Geländes und des hoch anstehenden Grundwassers im Plangebiet werden Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 418,80 m ü. NN zugelassen. Dadurch wird die Versickerung des Regenwassers auf dem Baugrundstück ermöglicht, sowie die Eingriffe in die vorhandenen Boden- und Schichtwasserhorizonte gering gehalten. Außerdem wird eine verkehrsgerechte Erschließung der Zufahrt und Stellplätze möglich. Durch die

Aufschüttungshöhe werden außerdem die Abgrabungen zu den nördlichen Grundstücken gering gehalten.

7.7 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 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 südlich und westlich Flächen zur Eingrünung des Plangebiets gegenüber den dortigen Verkehrsflächen.

Begrünungspflicht

Hierzu wird zunächst festgesetzt, dass sämtliche Flächen, die nicht durch Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen, Zufahrten, Zugänge oder Stellplätze etc. überbaut sind, dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu pflegen sind. Schüttungen mit Kies, Schotter und Ähnliches sowie Abdeckungen mit Folien, Vliesen, Textilgeweben und Ähnliches sind nicht zulässig, um insbesondere sog. Stein- oder Schottergärten zu vermeiden. Bei Ansaaten in den Vegetationsflächen ist autochthones (gebietseigenes) Saatgut zu verwenden.

Durch die Festsetzung werden positive Auswirkungen auf das Mikroklima, die Regenwasserversickerung und -verdunstung sowie die Biodiversität erzielt.

Pflanzbindungen

Gleichzeitig sind pro angefangener 1.000 m² Fläche des Baugrundstücks (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO) mind. ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung oder fünf Sträucher als Gruppe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Mindestgröße der Bäume hat 16 – 18 cm Stammumfang zu betragen. Der Wurzelraum hat für jeden Baum mindestens 10 m² zu betragen, um einen ausreichenden Wuchserfolg sichern zu können. Abgänge sind zu ersetzen. Bei einer Fläche des Baugrundstücks mit Erschließung von ca. 11.995 m² sind somit bereits 12 Bäume zu pflanzen.

Zusätzlich hierzu ist pro angefangener zehn oberirdischer Stellplätze ein Baum der 1. Wuchsordnung (STU 16 – 18 cm, Wurzelraum mindestens 10 m²) zwischen oder entlang der KFZ-Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei aktuell voraussichtlich ca. 110 Stellplätzen sind dies mind. 11 weitere Bäume.

An der südlichen Grenze sind fünf Bäume gemäß Planzeichnung zu pflanzen. Vom dargestellten Standort kann in der Achse um bis zu 5,00 m abgewichen werden. Die nach Planzeichnung zu pflanzenden Bäume sind auf die mindestens zu pflanzenden Bäume anzurechnen.

Die Baumstandorte der bezogen auf die Grundstücksfläche zu pflanzenden Bäume sind außer den zeichnerisch festgesetzten Bäumen frei wählbar. Möglich ist sowohl eine Bepflanzung in den nicht überbauten Flächen wie auch innerhalb oder entlang der Stellplatzflächen.

Dachbegrünung

Die vorgesehenen Flach- oder Pultdächer sind auf mind. 70 % ihrer Fläche extensiv zu begrünen. Es sind im Mittel 10 cm Vegetations-Substrat aufzubringen, da ansonsten gemäß aktueller Fachliteratur keine ausreichenden Wuchsbedingungen gesichert werden können. Die Verpflichtung gilt aus bautechnischen Gründen nicht für Neben- und Vordächer.

Die Dachbegrünung dient nicht nur der Eingrünung und dem Ortsbild, sondern auch der Verbesserung des Kleinklimas und der Regenwasserrückhaltung und -verdunstung. Zudem werden Lebensräume für Vögel, Insekten und andere Tierarten geschaffen.

Ökologische Ausgleichsflächen

Zum Ausgleich des durch den Bebauungsplan entstehenden Eingriffs in Natur und Landschaft ist eine 1.890 m² große Ausgleichsfläche gemäß Planzeichnung anzulegen.

Der durch das Vorhaben entstehende Eingriff in die Natur und Landschaft ist durch die festgesetzten ökologischen Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs sowie die Wahl der Ausgleichsmaßnahmen wird im Umweltbericht (Teil E) detailliert erläutert.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung (Begrünungspflicht, Pflanzbindungen und Dachbegrünung) wurden als sogenannte Planungsfaktoren gemäß Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMB 2021) positiv reduzierend auf den Ausgleichsbedarf angerechnet.

7.8 Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, § 9 Abs. 3 BauGB)

Die maximale Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche (Belagsoberkante) wird gemäß Planeintrag in der Planzeichnung in m. ü. NN. festgesetzt. Dadurch wird eine landschaftsverträgliche Einbindung der Verkehrsführung in die Umgebung gewährleistet sowie eine Erschließungsmöglichkeit des südlich angrenzenden Grundstücks Fl.-Nr. 340 gesichert (siehe auch Kapitel 6.3).

7.9 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

Dachform

Zulässig sind nur Flachdächer und 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 Einzelhandelsmarkts trotz seiner Größe angemessen in das Ortsbild einfügt, wird festgesetzt, dass die Fassaden nur als Glasfassaden, Putzfassaden mit Anstrich, Metall- und Holzverkleidungen oder Putzfassaden/Verkleidungen jeweils in Holzoptik in Form einer natürlich wirkenden mehrfarbigen Holzmaserung und entsprechender Oberflächenstruktur zulässig sind.

Werbeanlagen

Um im Hinblick auf das Landschafts- und Ortsbild die Werbeanlagen im Plangebiet angemessen zu regulieren, werden die Werbeanlagen und insbesondere der Werbepylon durch Festsetzungen in ihrer Größe und Ausdehnung begrenzt.

Werbestelen, Fahnenmasten und Werbepylone werden jeweils in ihrer maximalen Höhe begrenzt. Durch den angrenzenden Autobahnwall wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nach Westen somit stark reduziert.

Werbepylone sind nur in der hierfür vorgesehenen Fläche zulässig. Dadurch wird der geplante Pylon im Bereich des Gebäudes und der westlichen Autobahnböschung in das Landschaftsbild integriert. Insgesamt wird durch die Höhenbegrenzung des Pylons von 12,00 m in etwa die Höhe der Vegetation an der Autobahnböschung erreicht.

Werbeanlagen der Fassadenwerbung dürfen maximal 1,00 m über die Dachkante (Trauf-, First- oder Giebelkante) hinausreichen. Anlagen der Fassadenwerbung in vorstehendem Sinne sind sowohl an die Fassade angebrachte Werbeanlagen sowie dieser vorgeständerte Werbeanlage, auch soweit diese über die First- oder Wandhöhe hinausgehen.

Stellplätze

Die Anzahl der mindestens erforderlichen KFZ-Stellplätze bestimmt sich nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung. Nach derzeitigem Planungsstand beabsichtigt der Vorhabenträger ca. 110 Stellplätze zu errichten.

Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze, Einkaufswagenboxen und Nebenanlagen, Anlagen zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser, sowie sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig.

Um die Versiegelung soweit wie möglich zu vermindern und hierdurch wiederum eine Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen, sind bei oberirdischen KFZ-Stellplätzen für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur wasserdurchlässige Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,8 zu verwenden (z. B. Pflasterung mit Fuganteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine oder Rasengittersteine). Ausgenommen sind notwendige barrierefreie Stellplätze.

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 im Planungsgebiet (z. B. Igel oder Marder, welche in den angrenzenden Böschungen gute Lebensbedingungen vorfinden).

8. Flächenbilanz

Flächen	[m ²]	Prozent [%]
Sondergebiet	10.186	73
Öffentliche Verkehrsfläche	1.809	13
Ökologische Ausgleichsfläche	1.890	14
Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel Parksteiner Straße“	13.885	100

Verfasser:

STADT LAND FRITZ
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner
Bauernbräustraße 36
86316 Friedberg

Dipl. Ing. Stefanie Fritz / M.A. Matthias Oberfrank

9. Gutachten

GEO-PLAN GBR (2021): Gutachterliche Stellungnahme zur Entwicklung des Einzelhandels in der Gemeinde Altstadt a.d. Waldnaab unter besonderer Berücksichtigung der Bauleitplanung Sauernlohe. Fassungsdatum 29.03.2021.

GEO-PLAN GBR (2022): Gemeinde Altstadt an der Waldnaab. Neubau eines Lebensmittel- und Getränkemarktes an der Parksteiner Straße. Verträglichkeitsuntersuchung. Prüfung der Zulässigkeit und der Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Fassungsdatum 25.02.2022.

IFB EIGENSCHENK GMBH (2022): Geotechnischer Bericht. Projekt-Nr.: 2021-3713. Baugrund- und Altlastenuntersuchung. Fassungsdatum 15.09.2022.

OBERMEYER INFRASTRUKTUR GMBH & CO. KG (2022): Verkehrstechnische Untersuchung Bebauungsplan „Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel Parksteiner Straße“ (Altstadt a.d. Waldnaab). Projekt Nr.: 28837.12. Fassungsdatum 14.07.2022.

STADT LAND FRITZ LANDSCHAFTSARCHITEKTEN STADTPLANER (2022): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Bebauungsplan „Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel Parksteiner Straße“. Fassungsdatum 09.11.2022.

STEGER & PARTNER GMBH (2022): Aufstellung eines Bebauungsplanes für einen Lebensmittelvollsortimenter, einen Getränkemarkt und einen Backshop / Café in Altstadt an der Waldnaab. Prognose und Beurteilung der vom Markt ausgehenden Geräuschimmissionen an den umliegenden maßgeblichen Immissionsorten sowie Prognose von Verkehrsgeräuschimmissionen. Bericht Nr.: 6152/B1/hu. Datum: 11.10.2022.

STEGER & PARTNER GMBH (2023): Aufstellung eines Bebauungsplanes für einen Lebensmittelvollsortimenter, einen Getränkemarkt und einen Backshop / Café in Altstadt an der Waldnaab. Bewertung der eingegangenen Stellungnahme des Landratsamtes aus schalltechnischer Sicht. Datum: 10.01.2023.

10. Literaturverzeichnis

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (StMB) (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden. München 2021.

BAYERISCHE STAATSGERICHTUNG (2020): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). Stand: 1. Januar 2020. Online verfügbar unter: <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungsprogramm-bayern-lep-nichtamtliche-lesefassung-stand-2020/> (letzter Zugriff: 18.05.2022).

REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERPFALZ-NORD (2022): Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6). Online verfügbar unter: https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes_und_regionalplanung/regionalplanung/index.html (letzter Zugriff: 02.08.2022).