

Schöberl Patricia

Von: Hanns-Joachim Roggenbuck <roggenbuck@mero-germany.de>
Gesendet: Donnerstag, 14. Juli 2022 08:27
An: Schöberl Patricia
Betreff: WG: vorhabenbezogene, partielle 2. Änderung des B-Plans "Alter Bahnhof" der Stadt Wörth a.d.Donau

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Beteiligung an o. g. Verfahren zur vorhabenbezogenen, partiellen 2. Änderung des Bebauungsplans "Alter Bahnhof" der Stadt Wörth a. d. Donau.

Der Schutzstreifen der Mitteleuropäischen Rohölleitung (MERO) und zukünftige Planungen der MERO sind von o. g. Planungen nicht betroffen. Insofern haben wir keine Einwendungen gegen dieses Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

Hanns-Joachim Roggenbuck

Hanns-Joachim Roggenbuck
Kaufmännischer Direktor
Diplom-Kaufmann
MERO Germany GmbH
MERO-Weg 1, 85088 Vohburg a.d. Donau
Telefon: +49 8457 926-231
Telefax: +49 8457 926-220
roggenbuck@mero-germany.de
www.mero-germany.de



Geschäftsführung: Ing. Václav Ouřada
Amtsgericht Ingolstadt HRB 8637
Sitz der Gesellschaft: Vohburg a.d. Donau
USt-IdNr.: DE 152 122 768

Die in dieser Nachricht enthaltenen Informationen sind vertraulich und ggf. rechtlich geschützt. Bitte benachrichtigen Sie den Absender, falls Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sein sollten, und löschen Sie bitte diese Nachricht umgehend aus Ihrem System. Das unerlaubte Kopieren, die Offenlegung sowie die Weitergabe dieser E-Mail sind nicht gestattet.

Datenschutz-Information siehe: www.mero-germany.de

This email may contain trade secrets or privileged, undisclosed or otherwise confidential information. If you have received this email in error, please inform us immediately and destroy the original transmittal. Any unauthorized copying, disclosure or distribution of this email is not permitted.

Von: Schöberl Patricia <Patricia.Schoeberl@vg-woerth-brennberg.de>
Gesendet: Mittwoch, 13. Juli 2022 13:22
An: post <post@mero-germany.de>
Betreff: vorhabenbezogene, partielle 2. Änderung des B-Plans "Alter Bahnhof" der Stadt Wörth a.d.Donau

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersenden wir Ihnen ein Anschreiben zur vorhabenbezogenen, partiellen 2. Änderung des Bebauungsplans „Alter Bahnhof“ der Stadt Wörth a.d.Donau.

Mit freundlichen Grüßen

Patricia Schöberl
Bauabteilung

Verwaltungsgemeinschaft Wörth a.d.Donau

Mitgliedsgemeinden:



Stadt Wörth a.d.Donau
Gemeinde Brennbach

Rathausplatz 1

93086 Wörth a.d. Donau

Tel: 09482 94 03 38

Fax: 09482 94 03 40

Mail: patricia.schoeberl@vg-woerth-brennberg.de / Bauamt@vg-woerth-brennberg.de

Internet: www.woerth-donau.de / www.brennberg.de

Der Inhalt dieser E-Mail ist vertraulich und ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der vorgesehene Adressat dieser E-Mail oder dessen Vertreter sein sollten, so beachten Sie bitte, dass jede Form der Kenntnisnahme, Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Inhalts dieser E-Mail unzulässig ist. Wir bitten Sie, sich in diesem Fall mit dem Absender der E-Mail in Verbindung zu setzen.

Schöberl Patricia

Von: Selbmann, Heike (StBA Regensburg) <Heike.Selbmann@stbar.bayern.de>
Gesendet: Donnerstag, 14. Juli 2022 08:24
An: Schöberl Patricia
Betreff: WG: vorhabenbezogene, partielle 2. Änderung des B-Plans "Alter Bahnhof" der Stadt Wörth a.d.Donau
Anlagen: staatliches Bauamt.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Schöberl,

gegen die Änderung des o. g. Bebauungsplanes bestehen von unserer Seite keine Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen
Heike Selbmann

Sachgebietsleiterin
Staatliches Bauamt Regensburg
Abteilung S3 – Landkreis Regensburg

Telefon: +49 (941) 69856-5320
E-Mail: heike.selbmann@stbar.bayern.de
Internet: <http://www.stbar.bayern.de>

Von: Poststelle (StBA Regensburg) <poststelle@stbar.bayern.de>
Gesendet: Mittwoch, 13. Juli 2022 13:26
An: Selbmann, Heike (StBA Regensburg) <Heike.Selbmann@stbar.bayern.de>
Betreff: WG: vorhabenbezogene, partielle 2. Änderung des B-Plans "Alter Bahnhof" der Stadt Wörth a.d.Donau

Mit freundlichen Grüßen

Manuela Schürbesmann
Tarifbeschäftigte
Sachgebiet V16-Poststelle und Registratur

Staatliches Bauamt Regensburg
Bajuwarenstr. 2d, 93053 Regensburg
Telefon: +49 (941) 69856-1070
E-Mail manuela.schuerbesmann@stbar.bayern.de
Internet www.stbar.bayern.de
Karriere www.ich-bau-bayern.de



Staatliches Bauamt
Regensburg



Von: Schöberl Patricia <Patricia.Schoeberl@vg-woerth-brennberg.bayern.de>

Gesendet: Mittwoch, 13. Juli 2022 13:24

An: Poststelle (StBA Regensburg) <poststelle@stbar.bayern.de>

Betreff: vorhabenbezogene, partielle 2. Änderung des B-Plans "Alter Bahnhof" der Stadt Wörth a.d.Donau

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersenden wir Ihnen ein Anschreiben zur vorhabenbezogenen, partiellen 2. Änderung des Bebauungsplans „Alter Bahnhof“ der Stadt Wörth a.d.Donau.

Mit freundlichen Grüßen

Patricia Schöberl
Bauabteilung

Verwaltungsgemeinschaft Wörth a.d.Donau

Mitgliedsgemeinden:



Stadt Wörth a.d.Donau
Gemeinde Brennberg

Rathausplatz 1

93086 Wörth a.d. Donau

Tel: 09482 94 03 38

Fax: 09482 94 03 40

Mail: patricia.schoeberl@vg-woerth-brennberg.de / Bauamt@vg-woerth-brennberg.de

Internet: www.woerth-donau.de / www.brennberg.de

Der Inhalt dieser E-Mail ist vertraulich und ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der vorgesehene Adressat dieser E-Mail oder dessen Vertreter sein sollten, so beachten Sie bitte, dass jede Form der Kenntnisnahme, Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Inhalts dieser E-Mail unzulässig ist. Wir bitten Sie, sich in diesem Fall mit dem Absender der E-Mail in Verbindung zu setzen.

Schöberl Patricia

Von: Kreitinger, Caroline (IMBY) <Caroline.Kreitinger@immobilien.bayern.de>
Gesendet: Freitag, 15. Juli 2022 14:44
An: Schöberl Patricia
Betreff: AW: vorhabenbezogene, partielle 2. Änderung des B-Plans "Alter Bahnhof" der Stadt Wörth a.d.Donau
Signiert von: Caroline.Kreitinger@immobilien.bayern.de

Vorhabenbezogene, partielle 2. Änderung des BPlans „Alter Bahnhof“ in Wörth a.d.Donau
hier: Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
Unser Zeichen: 23.2005-W68/BauGB-952

Sehr geehrte Frau Schöberl,

unsererseits bestehen keine Einwände gegen o.g. Vorhaben.

Mit freundlichen Grüßen

Caroline Kreitinger

Immobilien Freistaat Bayern
Regionalvertretung Oberpfalz
Prüfeninger Straße 34
93049 Regensburg
Telefon: 0941 280339 24
Telefax: 0941 280339 20
E-mail: caroline.kreitinger@immobilien.bayern.de
Internet: www.immobilien.bayern.de

Von: Schöberl Patricia [<mailto:Patricia.Schoeberl@vg-woerth-brennberg.bayern.de>]
Gesendet: Mittwoch, 13. Juli 2022 13:08
An: IMBY Regensburg Poststelle (IMBY) <Poststelle.R@immobilien.bayern.de>
Betreff: vorhabenbezogene, partielle 2. Änderung des B-Plans "Alter Bahnhof" der Stadt Wörth a.d.Donau

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersenden wir Ihnen ein Anschreiben zur vorhabenbezogenen, partiellen 2. Änderung des Bebauungsplans „Alter Bahnhof“ der Stadt Wörth a.d.Donau.

Mit freundlichen Grüßen

Patricia Schöberl
Bauabteilung

Verwaltungsgemeinschaft Wörth a.d.Donau
Mitgliedsgemeinden:



Stadt Wörth a.d.Donau
Gemeinde Brennberg

Rathausplatz 1
93086 Wörth a.d. Donau

Tel: 09482 94 03 38

Fax: 09482 94 03 40

Mail: patricia.schoeberl@vg-woerth-brennberg.de / Bauamt@vg-woerth-brennberg.de

Internet: www.woerth-donau.de / www.brennberg.de

Der Inhalt dieser E-Mail ist vertraulich und ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der vorgesehene Adressat dieser E-Mail oder dessen Vertreter sein sollten, so beachten Sie bitte, dass jede Form der Kenntnisnahme, Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Inhalts dieser E-Mail unzulässig ist. Wir bitten Sie, sich in diesem Fall mit dem Absender der E-Mail in Verbindung zu setzen.

Elektrizitätswerk Wörth/Donau R. Heider & Co. KG, 93086 Wörth/Donau

Stadt Wörth a. d. Donau
Rathausplatz 1
93086 Wörth a. d. Donau

Verwaltungsgemeinschaft Wörth/Do.	
Eing	26. JULI 2022
Anlagen:

Bearbeiter: Hr. Zahrer / ssch
Tel.-Nr.: 09482/204-0
Datum: 25.07.2022

**Vollzug des Baugesetzbuches;
Vorhabenbezogene, partielle 2. Änderung des Bebauungsplans „Alter Bahnhof“ in
Wörth a. d. Donau – Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 2 BauGB) im Zusage der 2. öffentlichen Auslegung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir kommen zurück auf Ihre Anfrage zur Stellungnahme zum geplanten Vorhaben.
Nach wie vor spricht aus unserer Sicht nichts gegen die geplante Bebauung.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass die Versorgungsleitungen auf dem Grundstück im Zuge der Demontagearbeiten rückgebaut wurden. Die Kosten der notwendigen Erschließungsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Da uns keinerlei Informationen zum Strombedarf der geplanten Gebäude vorliegen kann keine abschließende Aussage getroffen werden ob die Trafostation in der Bahnhofstraße zur Versorgung ausreicht.

Mit freundlichen Grüßen

~~ELEKTRIZITÄTSWERK WÖRTH A. D. DONAU~~
~~RUPERT HEIDER & CO. KG~~



AELF-RS • Lechstraße 50 • 93057 Regensburg

Mail: info@vg-woerth-brennberg.de
Bauamt@vg-woerth-brennberg.de
Stadt Wörth a. d. Donau
Rathausplatz 1
93086 Wörth a. d. Donau

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
2. Änderung B-Plan Alter B. vom 12.07.2022

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
AELF-RS-L2.2-4612-59-6-5

Name
Christine Schöntauf

Telefon
0941-2083-1168

Regensburg, 29.07.2022

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Partielle Änderung des Bebauungsplans „Alter Bahnhof“ in Wörth
a. d. Donau**

hier: frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4
Abs. 1 BauGB im Zug der 2. öffentlichen Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der o.g. Planänderung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die partielle Änderung umfasst die Flurnummern 787/5 und 794/4 der Ge-
markung Wörth a. d. Donau mit einer Fläche von circa 1,2 ha.

Die im Geltungsbereich bestehenden, ehemals von der BayWa AG gewerb-
lich genutzten Gebäude, sollen abgerissen und die entstehende Brachfläche
soll revitalisiert werden. Auf dem Gelände sollen nun ein Lebensmittelmarkt
sowie ein Wohn- und Geschäftsgebäude entstehen.

Von den uns nun vorgelegten Änderungen (2. öffentliche Auslegung) sind
keine landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Flächen bzw. Belange
betroffen.

Mit freundlichen Grüßen
gez.

Christine Schöntauf, LARin



LfU Bayerisches Landesamt für Umwelt · 86177 Augsburg

VG Wörth a. d. Donau
Rathausplatz 1
93086 Wörth a. d. Donau

– Versand per E-Mail –

Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeitung	Datum
13.07.2022	11-8681.1-90386/2022	Jürgen Gruber Juergen.Gruber@lfu.bayern.de Tel. +49 (821) 9071-5681	02.08.2022

**Stadt Wörth a. d. Donau - vorhabenbezogene, partielle 2. Änderung des Bebauungsplans "Alter Bahnhof";
Beteiligung nach BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 13.07.2022 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Die o.g. vom LfU zu vertretenden Belange werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Regensburg (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Hauptsitz LfU
Bürgermeister-Ulrich-Str. 160
86179 Augsburg

Dienststelle Hof
Hans-Högn-Str. 12
95030 Hof

www.lfu.bayern.de
poststelle@lfu.bayern.de

Telefon +49 821/9071-0
Telefax +49 821/9071-5556

Telefon +49 9281/1800-0
Telefax +49 9281/1800-4519



90386/2022

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Regensburg wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Mit freundlichen Grüßen

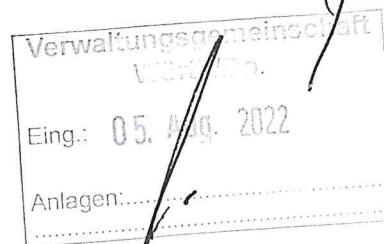
gez.

Jürgen Gruber



Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
Postfach 12 02 29 · 93024 Regensburg

Stadt Wörth an der Donau
Rathausplatz 1
93086 Wörth an der Donau



Stellungnahme zur 2. Änderung Bebauungsplan „Alter Bahnhof“

4. August 2022

hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Ihr Zeichen: 2. Änderung B-Plan Alter
Bahnhof

Unser Zeichen: GB II/1 stc-hn

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange erneut im o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten.

Ansprechpartner:
Christian Stachel
Telefon 0941 7965-149
Telefax 0941 7965-281149
christian.stachel@hwkno.de
www.hwkno.de

Mit Schreiben vom 12.11.2021 und 29.03.2022 haben wir Anmerkungen und Hinweise zum Verfahren eingebracht. Zwischenzeitlich ggf. erfolgte Ergänzungen der Planunterlagen sowie übermittelte Beschlüsse bzw. Hinweise zu eingegangenen Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen.

Handwerkskammer
Niederbayern-Oberpfalz

Seither ergaben sich unsererseits keine neuen Erkenntnisse.

Nikolastraße 10
94032 Passau

Zusammenfassend ist von unserer Seite bedeutend:

Ditthornstraße 10
93055 Regensburg

Der planungsrechtlichen Zulassung weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe liegen keine betreffenden Bedenken vor, insofern für das geplante Vorhaben sämtliche landesplanerischen Vorgaben eingehalten werden und keine negativen Folgen für bereits bestehende Versorgungsstrukturen zu erwarten sind. Dazu begrüßen wir die Erstellung einer sogenannten Auswirkungsanalyse.

Präsident:
Dr. Georg Haber

Hauptgeschäftsführer:
Jürgen Kilger

Des Weiteren wird vorausgesetzt, dass notwendige Standortbelange ggf. betroffener Gewerbe-/Handwerksbetriebe auch mit Inkrafttreten der Planänderung in einem notwendigen und ausreichenden Umfang berücksichtigt bleiben.

Sparkasse Passau
BLZ 740 500 00
Konto 240 002 600
IBAN: DE11 7405 0000 0240 0026 00
SWIFT-BIC: BYLADEM1PA5

Volksbank Regensburg
BLZ 750 900 00
Konto 60 178
IBAN: DE 67 7509 0000 0000 0601 78
SWIFT-BIC: GENODEF1R01

Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen.

Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ch. Stachel', written in a cursive style.

Christian Stachel
Abteilungsleiter

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§§ 4, 4a Baugesetzbuch)

A. Allgemeine Angaben

Stadt/Gemeinde/Amt	Stadt Wörth a.d.Donau, Landkreis Regensburg
Ihr Zeichen, Ihre Nachricht	2. Änderung B-Plan Alter Bahnhof
<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan	Partielle 2. Änderung des B-Plans „Alter Bahnhof“
<input type="checkbox"/> vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan)	
<input type="checkbox"/> sonstige Satzung	
<input checked="" type="checkbox"/> Beteiligung gem.	§ 4 Abs. 2 BauGB

B. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange	
Regierung der Oberpfalz – Höhere Landesplanungsbehörde	
Absender	
Regierung der Oberpfalz, 93039 Regensburg	
E-Mail	Telefon/Telefax
Markus.Roth@reg-opf.bayern.de	(0941) 5680-1821
Bearbeiter(in)	Aktenzeichen
Herr Roth	ROP-SG24-8314.12-223-4-33
<input checked="" type="checkbox"/> Keine Bedenken	
Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere Stellungnahme vom 28.03.2022.	
<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:	

Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorhaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs. 1 S. 1 BayLplG:

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:

1. Einwendungen

2. Rechtsgrundlagen

3. Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Wir bitten darum, uns zur Aktualisierung des hiesigen Rauminformationssystems (RIS) zeitnah nach Abschluss des Verfahrens eine Endausfertigung des Bebauungsplanes mit Verfahrensvermerken und Begründung auf bevorzugt digitalem Wege an folgende E-Mail-Adresse zukommen zu lassen (Art. 30 BayLplG): rauminformation@reg-opf.bayern.de

Regensburg, 04.08.2022, gez. Markus Roth

Ort, Datum, Unterschrift

NIEDERSCHRIFT



über die Sitzung des Hauptverwaltungs-, Bau- und Umweltausschusses

Nr. 13

Beginn: 19:34 Uhr
Ende: 20:55 Uhr

am Mittwoch, den 03.08.2022, um 19:34 Uhr, im Sitzungssaal des Rathauses
Die Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren:

Erster Bürgermeister	Fischer Matthias
Gemeinderat	Aumer Markus
Gemeinderat	Fuchs Michael
Gemeinderat	Fuchs Werner
Gemeinderat	Wiesgrill Robert
Gemeinderat	Zwicknagl Daniel
Dritter Bürgermeister	Bast Ludwig
Nicht anwesend waren:	
Gemeinderat	Buchmeier Johann

Die Beschlussfähigkeit des Gemeinderats ist gegeben und wurde festgestellt.

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Matthias Fischer

Schriftführer: Patrizia Riedl

Die Sitzung war **öffentlich**. Es folgte von 19:38 Uhr bis 20:55 Uhr ein nichtöffentlicher Teil.

TOP 2

Abstimmungsergebnis: 7 : 0

Vollzug des Baugesetzbuches; Vorhabenbezogene, partielle 2. Änderung des Bebauungsplans "Alter Bahnhof" in Wörth a.d. Donau - Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) im Zuge der 2. öffentlichen Auslegung

Sachvortrag:

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes sind eine nachhaltige Innenentwicklung und die Aufwertung eines aufgelassenen, intensiv gewerblich genutzten Bereichs durch Etablierung von Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, nicht störender Gewerbe und innenstadtnahen Wohnens, in Verbindung mit Maßnahmen zur städtebaulichen Integration. Die im Geltungsbereich bestehenden, ehemals von der BayWa AG gewerblich genutzten Gebäude, sollen abgerissen und die entstehende Brachfläche soll revitalisiert werden.

Auf dem Gelände sollen ein Lebensmittelmarkt sowie ein Wohn- und Geschäftsgebäude entstehen. Die 2. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Alter Bahnhof“ schafft dafür die erforderlichen rechtlichen Grundlagen durch Festsetzung entsprechender Arten der baulichen Nutzung über ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe (SO Einzelhandel) im Westen und ein Urbanes Gebiet (MU) im Osten des Geltungsbereichs. Im Sondergebiet ist die Errichtung eines modernen Lebensmittelvollsortimenters geplant. Die zulässigen Flächen sind auf max. 1.800 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel/Getränke einschließlich der branchentypischen Nebensortimente und max. 50 m² Gastraumfläche für Café/ Imbiss beschränkt.

Beschluss:

Die Gemeinde Kirchroth hat gegen die partielle 2. Änderung des Bebauungsplans „Alter Bahnhof“ in Wörth a.d. Donau keine Einwände.

Beschlussbuchauszug

Die Übereinstimmung der Ablichtung
mit dem Original wird bestätigt.



Kirchroth, 04.08.2022

Gemeinde Kirchroth


Matthias Fischer
Erster Bürgermeister



WWA Regensburg - Postfach 20 04 28 - 93063 Regensburg
Verwaltungsgemeinschaft Wörth a.d.Donau
Rathausplatz 1
93086 Wörth a.d. Donau

Ihre Nachricht

Unser Zeichen
1-4622-R/WÖR-
19960/2022

Bearbeitung +49 (941) 78009-200
Daniel Luley

Datum
17.08.2022

vorhabenbezogene, partielle 2. Änderung des B-Plans "Alter Bahnhof" der Stadt
Wörth a.d.Donau

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir verweisen bei im Betreff genannten Vorhaben auf unsere Stellungnahme vom
22.11.2021 und 24.03.2022. Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung und
der Gestaltung der neuen Zufahrt dauert der Abstimmungsprozess an. Bis die offe-
nen Punkte geklärt sind, kann nicht von einer gesicherten Erschließung bezüglich
der Niederschlagswasserbeseitigung ausgegangen werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Daniel Luley

Stv. Abteilungsleiter

Stadt und Landkreis Regensburg





Regensburg, 19.08.2022

Az.: S 41-Me/ 2. Änd. BPL "Alter
Bahnhof", Wörth

S 41 - Bauleitplanung

2. Änderung des Bebauungsplanes „Alter Bahnhof“ – partielle, vorhabenbezogene Änderung gemäß § 13a BauGB, Wörth a.d. Donau

Verfahrensschritt: § 4a Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage darf ich Ihnen die eingegangenen Stellungnahmen der nachfolgenden Fachstellen zu der im Betreff genannten Bauleitplanung übersenden:

- L 16, Kommunale Abfallentsorgung
- L 18, Fachreferent für Denkmalschutz
- S 31, Staatliches Abfallrecht, Wasserrecht und Gewässerschutz
- S 33-1, Immissionsschutz
- S 44, Tiefbau, Kreisbauhof

Die Fachstellen L 31, Verkehrsentwicklung, L 41, Kreisjugendamt, S 33-2, Natur- und Landschaftsschutz, S 52, Gesundheitsamt, und der Kreisbrandrat brachten keine Äußerung vor, so dass davon ausgegangen werden kann, dass mit der Planung Einverständnis besteht oder die wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

Seitens des Sachgebietes S 41, Bauleitplanung, wird an den nicht eingearbeiteten Einwendungen der Stellungnahmen vom 23.11.2021 sowie 20.04.2022 festgehalten. Zur Präzisierung der Planung fügen wir Ihnen unsere Handskizzen (Anmerkungen in rot) bei und stehen gerne für Rückfragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Metz

Anlage(n)

5 Stellungnahmen

1 Plansatz mit Anmerkungen



Für Kundenverkehr nur Einfahrt.
Für Anlieferverkehr: Ein- und Ausfahrt.

Best. öffentl. Abwasserkanal
(Lage nachrichtlich übernommen)

FOK RB 325,21

SO
EINZELH.

FOK RB 325,78

MU

826,30

824,10

Verlauf Osterbachgraben
(Lage nachrichtlich übernommen)
mit Durchlass im Bereich der Überfahrt

STADT WÖRTH A.D.DONAU
bemaßte Schnitte, Ansichten
Grundrisse (inkl. Gelände)

**VORHABEN- UND
ERSCHLISSUNGSPLAN**

ZUR
**2. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES
"ALTER BAHNHOF"**

Anlage E
Fassung vom 02.06.2022

Planung:
mitschelen + gerstl
Architekten PartG mbB
Neuburger Str. 43 | 94032 Passau
T: +49 (0) 851 50 196-0
F: +49 (0) 851 50 196-20
info@mitschelen-gerstl.de
www.mitschelen-gerstl.de

- LEGENDE:**
- SO Erzd. Im Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe (SO Einzelhandel) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO entsteht ein Lebensmittelmarkt. Die zulässigen Flächen sind begrenzt auf:
- max. 1.800 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel/Getränke einschl. der branchentypischen Nebensortimente.
- max. 50 m² Gastraumfläche für Café/ Imbiss.
 - MU Im Urbanen Gebiet gemäß § 6a BauNVO entsteht ein Wohn- und Geschäftsgebäude. Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn sie nicht zentrenrelevante Sortimente entsprechend der Wörther Liste umfassen. Die Ausnahmen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
 - Bezugspunkt Rohfußbodenoberkante im Erdgeschoß, hier z.B. 325,21 m ü.NN
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung
 - Abgrenzung zwischen SO und MU
 - Baukörper geplant
 - Abzubrechende Gebäude
 - Baugrenze
 - Grünflächen (Begrünung durch Ansaat/ Bodendecker)
 - Streuobstwiese mit Regio-Ansaat Blumenwiese (insektenfreundlich)
 - Gehölze 1. Ordnung zu pflanzen
Eine lagemäßige Verschiebung unter Einhaltung der Anzahl ist zulässig.
 - Gehölze 2. Ordnung zu pflanzen
Eine lagemäßige Verschiebung unter Einhaltung der Anzahl ist zulässig.

- Obstbäume zu pflanzen
Eine lagemäßige Verschiebung unter Einhaltung der Anzahl ist zulässig.
- Gehölze zu pflanzen mit Unterflursystem Bereich Parkplatz
Eine lagemäßige Verschiebung unter Einhaltung der Anzahl ist zulässig.
- Gehölze zu erhalten
- Strauch zu pflanzen
- Gehölz zu entfernen
- Strauch zu entfernen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie der Uferzone des Osterbachgrabens.

Ergänzung Planzeichnerklärung aller verwandter Planzeichen #
Stellplätze

N

M 1:500



STADT WÖRTH a.d.DONAU
Landkreis Regensburg
Regierungsbezirk Oberpfalz

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES " ALTER BAHNHOF"

Partielle, vorhabenbezogene Änderung
Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan ohne Maßstab

Fassung vom 02.06.2022

Bearbeiter:

mitschelen + gerstl

Architekten PartG mbB
Neuburger Str. 43 | 94032 Passau
T: +49 (0) 851 50 196 - 0
F: +49 (0) 851 50 196 - 20
info@mitschelen-gerstl.de
www.mitschelen-gerstl.de

Grünordnung:

ZISSLERARCHITEKTUR

Zissler Architektur GmbH
Ebenpaint 9
93170 Bernhardswald
Tel.: 09407/90700
Fax: 09407/3529
mailto: info@zissler-architekturmbh.com

Inhaltsverzeichnis

1. Planzeichnung Teil A mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken	Seite 3
2. Textliche Festsetzungen Teil B	Seite 4-12
3. Textliche Hinweise und Empfehlungen Teil C	Seite 13-14
4. Begründung Teil D	Seite 15-29
5. Anlagen:	
Anlage E: Vorhaben- und Erschließungsplan mit schematischen Ansichten	
Anlage F: Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Alter Bahnhof“ in der Stadt Wörth an der Donau vom 27.05.2022	
Anlage G: Auswirkungsanalyse der CIMA Beratung + Management GmbH vom 06.05.2022	

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach § 12 Abs. 3a BauGB wird nur die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger festgelegt sind.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Auf Grundlage von § 1 Abs. 2 BauNVO gliedert sich der Geltungsbereich der 2. Änderung in

1. ein **Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe (SO Einzelhandel)** gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Die zulässigen Flächen sind begrenzt auf:

- max. 1.800 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel/Getränke einschließlich der branchentypischen Nebensortimente
- max. 50 m² Gastraumfläche für Café/ Imbiss

2. ein **Urbanes Gebiet (MU)** gemäß § 6a BauNVO

Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn sie nicht zentrenrelevante Sortimente entsprechend der "Wörther Liste" umfassen. Die Ausnahmen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Die hier zulässigen Sortimente sind (vgl. „Wörther Liste von Sortimenten, die auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs angesiedelt werden können“; gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept 2018 der Stadt Wörth a.d.Donau, S. 83f; Stand: 03.05.2018):

- b1) Sortiment Nahrungs- und Genussmittel
- b2) aus dem Sortimentsbereich Gesundheit/Pflege sind Drogerieartikel nur als Randsortiment in Lebensmittelgeschäften zulässig
- b3) Sortiment Einrichtungsbedarf: Möbel, Haus- und Heimtextilien (Teppiche u.a. Bodenbeläge, Gardinen, Matratzen, Bettwaren, Haus- und Tischwäsche, Badtextilien, Stoffe etc.)
- b4) Sortiment Baumarktsortimente: Garten, Pflanzen, Außenanlagen, Autozubehör, Tiernahrung und Haustierzubehör, Baustoffe, Bauelemente, Farben, Lacke, Tapeten, Innenausbau (Fliesen, Holz, Kunststoff), Bad, Sanitär, Geräte, Maschinen, Werkzeuge und Zubehör.
- b5) Sortiment Elektrohaushaltsgeräte: Elektrogroßgeräte (Kühl- und Gefrierschränke, Kochgeräte, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen etc.), Elektrokleingeräte (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen, Näh- und Strickmaschinen etc.), Lampen und Leuchten
- b6) Sortiment Unterhaltungselektronik: Bespielte Bild- und Tonträger, braune Ware (Fernseh-Rundfunk-, phonotechnische Geräte, Videorecorder, Auto Hi-Fi, Navigationsgeräte, Satellitenanlagen etc.), Videospiele und -konsolen
- b7) Sortiment Telekommunikation: Mobiltelefone, Telefon- und Telefaxgeräte etc.
- b8) Sortiment Informationstechnologie: Personal Computer, Software, Peripheriegeräte etc.
- b9) Sortiment Sportbedarf, Camping: Fahrräder und Zubehör, Sportgeräte und -artikel, Campingartikel. Ausnahmen: zentrenrelevant sind Sportbekleidung und -schuhe
- b10) Sonstige Sortimente, generell nicht zentrenrelevant: Brennstoffe, Kfz-Handel, Boote und Zubehör, Mineralölerzeugnisse etc.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf Grundlage von § 16 Abs. 2, 3 BauNVO werden gebietsbezogen folgende Maße der baulichen Nutzung festgesetzt:

- im Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe (SO Einzelhandel):

Maximale Wandhöhe (WH):	9 m
Maximal zulässige Grundfläche des Hauptgebäudes (GR):	3.000 m ²
Maximal zulässige Grundflächenzahl:	0,8
Maximal zulässige Geschößflächenzahl:	0,5

Für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl ist die jeweils gesamte Grundstücksfläche des Baugrundstücks maßgebend. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO mitzurechnen.

Als Wandhöhe gilt das Maß ab festgesetzter Rohfußbodenoberkante im Erdgeschoß (FOK RB) bis zum obersten Abschluss der Attika (Flachdachbebauung).

HINWEIS: Die Berechnung der maximal zulässigen Wandhöhe (ab FOK RB) unterscheidet sich von der Berechnung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO (ab Urgelände).

- Urbanes Gebiet (MU):

Maximale Wandhöhe (WH):	13 m
Maximal zulässige Grundfläche des Hauptgebäudes (GR):	1.200 m ²
Maximal zulässige Grundflächenzahl:	0,8
Maximal zulässige Geschößflächenzahl:	1,9

Für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl ist die jeweils gesamte Grundstücksfläche des Baugrundstücks maßgebend. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO mitzurechnen.

Als Wandhöhe gilt das Maß ab festgesetzter Rohfußbodenoberkante im Erdgeschoß (FOK RB) bis zum obersten Abschluss der Attika (Flachdachbebauung).

HINWEIS: Die Berechnung der maximal zulässigen Wandhöhe (ab FOK RB) unterscheidet sich von der Berechnung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO (ab Urgelände).

3.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

3.3.1 Dachform:

Zulässig sind Flachdächer (FD) mit einer Neigung bis 5°.

3.3.2 Dachdeckung: Folienabdichtung

Die Dachfläche ist wahlweise extensiv zu begrünen oder zu mindestens 2/3 der Fläche mit Photovoltaik- oder Solaranlagen zu belegen.

3.3.3 Fassadengestaltung:

Auf untergeordneten Flächen sind Fassadenverkleidungen zulässig. Nicht zulässig sind reflektierende Oberflächen, sowie Signal- und Leuchtfarben. Zugunsten eines ruhigen Erscheinungsbildes des Baukörpers ist die Vielfalt der zu verwendeten Materialien zu beschränken.

3.3.4 Abstandsflächen:

Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen regeln sich die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO, d. h. die Tiefe der Abstandsflächen beträgt im Sondergebiet und Urbanen Gebiet auf allen Seiten 0,4 H, jedoch mindestens 3 m. Für die Berechnung der Abstandsflächen ist die Wandhöhe das Maß ab Urgelände bis zum oberen Abschluss der Wand.

Geländehöhepunkt aus welchem das Urgelände und das geplante Cinkl. Abgrabungen/Aufschüttungen) Gelände ersichtlich ist ≠

3.3.5 Tiefgaragen:

Tiefgaragen und unterirdische Bauten sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.3.6 Geländegestaltung/ Stützwände/ Lärmschutzwände:

Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Die Übergänge an den Grundstücksgrenzen sind an das Urgelände anzugleichen. Die Böschungen dürfen jeweils nicht steiler als 1:2 (Höhe/ Länge) geneigt sein.

Notwendige Stützwände, z.B. im Bereich der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage sowie Zuwegungen sind bis max. 1,0 m über Urgelände zulässig.

Notwendige Lärmschutzwände sind bis zu einer Höhe von max. 3,5 m auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Bei Wänden ab einer Höhe von 2,0 m sind Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO nachzuweisen.

3.4 Grünordnung

Umgrenzung von Flächen mit Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie der Uferzone des Osterbachgrabens

Die Fläche entlang des Osterbachgrabens (Teilflächen im Süden der Flurstücksnummer 794/4 und Flurstücksnummer 794/5) wird als Fläche mit Bindungen zur Erhaltung der bestehenden Baum- und Strauchgruppen festgesetzt. Diese Fläche ist während Baumaßnahmen durch geeignete Schutzvorrichtungen zu sichern, um Beeinträchtigungen während der Umsetzungsphase zu vermeiden.

Geschützt wird hier das Oberflächengewässer Osterbachgraben mit seinen gewässerbegleitenden Gehölzen. Diese werden durch die Zufahrt von der Bahnhofstraße unterbrochen. Der Osterbachgraben bzw. das Bachbett sind bedingt durch die neu geschaffene Zufahrt durch geeignete Maßnahmen (Verrohrung in ausreichender Dimensionierung) in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt zu sichern.

Private Grünflächen - Sondergebiet Einzelhandel und Urbanes Gebiet

Die laut Planzeichen festgelegten Grünflächen im Bereich des Sondergebietes und des Urbanen Gebietes sind mit den festgelegten Baum- /Strauchpflanzungen zu begrünen. Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist je ein Gehölz 1. Ordnung bzw. 2.Ordnung oder ein Obstbaum nach der Auswahlliste für Gehölze zu pflanzen.

Die übrigen unversiegelten Flächen sind je nach Festsetzungen mit Strauchpflanzungen bzw. Rasenansaat (Regio-Ansaaten / Blumenwiese) und in Böschungsbereichen bzw. Grüninseln in den Parkflächen mit Bodendeckern zu begrünen.

Die Umsetzungen der Begrünungsmaßnahmen hat spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu erfolgen. Die Gehölzneupflanzungen sind entsprechend ihrer charakteristischen Wuchsform zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Dies ist durch dauerhafte Pflegemaßnahmen zu gewährleisten.

Stellplatzbegrünung

In Ergänzung zu der Festsetzung je 500 m² ein Baum 1. und 2. Ordnung zu pflanzen, wird im Sondergebiet festgesetzt, dass im Bereich der versiegelten Parkflächen nach jedem fünften Parkplatz einer Stellplatzreihe ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen ist. Die Gehölzarten sind der nachfolgenden Pflanzliste zu entnehmen.

Streuobstwiese

Auf dem bisher versiegelten Bereich auf der Rückseite des geplanten Gebäudes des Sondergebietes ist eine Entsigelung durch die Anlage einer Streuobstwiese herbeizuführen. Diese ist mit Obstbäumen und autochthonen Sträuchern aus den beiliegenden Pflanzlisten zu begrünen. Der Bereich Streuobstwiese ist zusätzlich zu den zu pflanzenden Obstbäumen mit Regio-Ansaaten / Blumenwiese insektenfreundlich zu begrünen.

Pflanzliste

Zu pflanzende Bäume 1.Ordnung

mind. Qualität: HSt., 3xv., mit Ballen, STU 18-20

Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Quercus robur	(Stieleiche)

Zu pflanzende Bäume 2.Ordnung

mind. Qualität: HSt., mit Ballen, STU 14-16

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Malus sylvestris	(Holzapfel)
Sorbus aria	(Mehlbeere)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Zu pflanzende Obstbäume

mind. Qualität: HSt., STU 10-12, Auswahlliste

Malus spec.	Sorte ‚Retina‘
Malus spec.	Sorte ‚Rebella‘
Malus spec.	Sorte ‚Santana‘
Malus spec.	Sorte ‚Topaz‘
Malus spec.	Sorte ‚Rewena‘
Pyrus communis	Sorte ‚Clapps Liebling‘
Pyrus communis	Sorte ‚Gräfin von Paris‘
Pyrus communis	Sorte ‚Pastorenbirne‘
Prunus avium	Sorte ‚Burlat‘
Prunus avium	Sorte ‚Regina‘
Prunus cerasus	Sorte ‚Safir‘

Es sind ausschließlich alte, heimische Obstsorten als Hochstamm zu pflanzen.

Zu pflanzende Sträucher

mind. Qualität: Str., 2xv., 60-100

Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Coryllus avellana	(Gemeine Haselnuss)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Crataegus monogyna	(Eingrifflicher Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)

Rhamnus cathartica	(Kreuzdorn)
Rosa canina	(Hunds Rosen)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Salix purpurea	(Purpur-Weide)
Salix viminalis	(Korb-Weide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum latana	(Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)

Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften zu den Nachbargrundstücken sowie Abstandsflächen zu den Grundleitungen zu beachten.

Zu pflegende, bestehende Bäume 1. und 2. Ordnung des Osterbachgrabens

Größe: h= 4-10 m

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Betula pendula	(Birken)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Prunus spec.	(Kirsche)
Salix caprea	(Sal-Weiden)
Quercus robur	(Stil-Eiche)

Zu pflegende, bestehende Sträucher des Osterbachgrabens

Größe: h= ca. 1,50 - 2,50 m bzw. derzeit auf Stock gesetzt

Coryllus avellana	(Gemeine Haselnuss)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
Rhamnus cathartica	(Kreuzdorn)
Rosa canina	(Hundsrose)
Rubus spec.	(Brombeere)

Die ganzjährige Zugangsmöglichkeit zur Pflege und Erhaltung des Osterbachgrabens mit der bestehenden zu erhaltenden Begrünung ist zu gewährleisten.

Das Bachbett des Osterbachgrabens ist zu sichern. Schilf ist jährlich zu mähen und zu entfernen, um Verlandung des Grabens zu vermeiden.

Durchläufe (Verrohrung) bei den Zufahrten sind in Verbindung mit der Freihaltung des Bachquerschnittes auf Funktionstüchtigkeit hin zu prüfen und gegebenenfalls zu reinigen (Querschnitt für den Durchfluss).

Im nordwestlichen Grabenverlauf ist das Berg-Ahorn-Birken-Gehölz soweit möglich zu erhalten und durch heckenartige Bepflanzung mit Pfaffenhütchen, Kreuzdorn, Weiden zu ergänzen bzw. zu ersetzen.

Gehölze entlang des Osterbachgrabens sind auf Vitalität und Standfestigkeit zu prüfen und gegebenenfalls auf Stock zu setzen bzw. fachgerecht zurückzuschneiden.

Böschungen, sofern begrünt, sind einmal bzw. zweimal jährlich zu mähen (je nach Notwendigkeit).

Sonstige Festsetzungen Grünordnung

Die durch Planzeichen festgesetzten Grünflächen können auf den Grundflächenanteil der Baugrundstücke angerechnet werden.

3.5 Stellplätze

- im Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe (SO Einzelhandel):
 - 1 PKW-Stellplatz je 40 m² Verkaufsfläche
 - 1 Fahrradstellplatz je 100 m² Verkaufsfläche
- im Urbanen Gebiet (MU):
 - 1 PKW-Stellplatz je Wohnung
 - 1 PKW-Stellplatz je 40 m² gewerbliche Hauptnutzfläche
 - 1 PKW-Stellplatz je 40 m² Verkaufsfläche

3.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen, die auf öffentliche Straßen ausgerichtet sind, dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs, besonders im Kreuzungsbereich, nicht beeinträchtigen.

Umkehrschluss also im MU unzulässig?
↳ - im Sondergebiet:

Eigenwerbeanlagen am Gebäude oder freistehend sind innerhalb der Baugrenzen bzw. Umgrenzung für Nebenanlagen zulässig.

Außerhalb der Baugrenzen und Umgrenzung für Nebenanlagen ist ein Werbepylon im Bereich der Planzeichen (W1) bis zu einer maximalen Höhe von 6,0 m über dem nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt (Kreisstraße, 327,60 ü.NN) zulässig, im Bereich des Planzeichens (W2) ist ein Zufahrtswerbeschild bis zu einer maximalen Höhe von 4,0 m über dem nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt (Bahnhofstraße, 324,10 ü.NN) zulässig.

Eine Beleuchtung ist nur innerhalb der gesetzlichen Ladenöffnungszeiten zulässig.

↳ sind u. Planzeichnung nur „Hinweis“ nicht festgesetzt

3.7 Denkmalschutz

An der Donaustraße, nachrichtlich in den Bebauungsplan (Teil A) übernommen durch Planzeichen (D), befindet sich ein Einzeldenkmal, welches mit folgendem Text in der Denkmalliste des Landkreises Regensburg verzeichnet ist:

- D-3-75-210-1 – Donaustraße 6, Wörth a.d.Donau „Wegkapelle, giebelständiger Satteldachbau mit offenem Gehäuse, bez. 1655.“

3.8 Schallschutz

3.8.1 Zulässige Schallemissionen SO_{EH}

Durch bestehende Gewerbebetriebe im Umfeld der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Alter Bahnhof" kann davon ausgegangen werden, dass eine Vorbelastung durch Gewerbelärm besteht. Diese wurde mit einer Kontrollkontingentierung ermittelt und als Vorbelastung berücksichtigt.

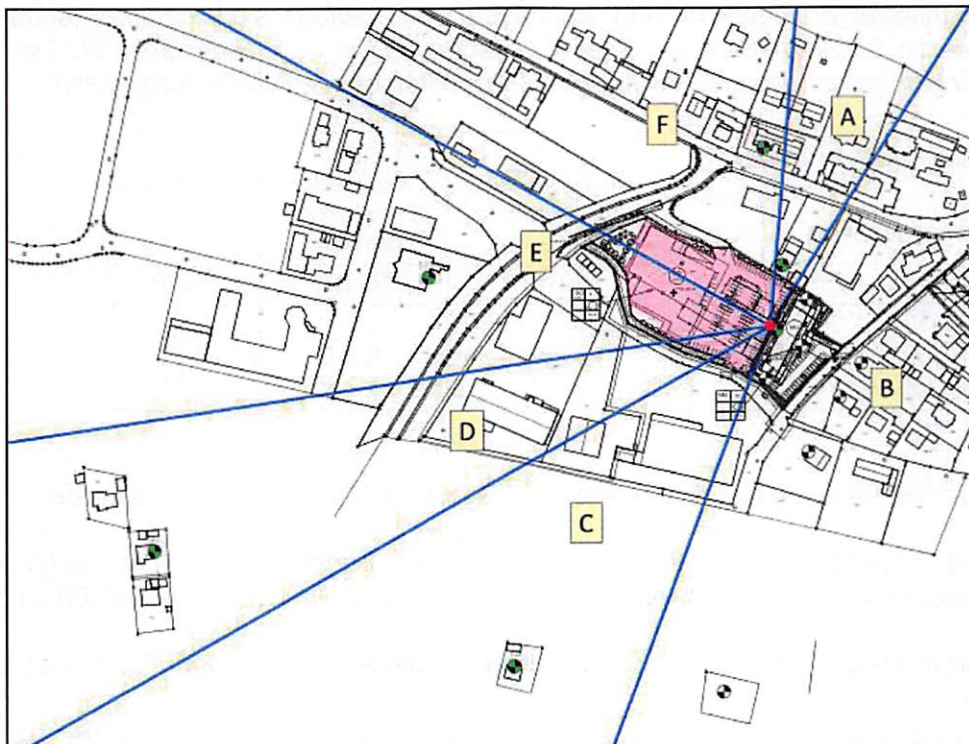
3.8.2 Zulässig sind Nutzungen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Alter Bahnhof“, deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Grundstücksgrenzen) abgestrahlte Schalleistung auf der Teilfläche SO_{EH} die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00 -22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten:

Lärmkontingente LEK Tag/Nacht pro m ² , ermittelt nach DIN 45691 und Zusatzkontingente nach Richtungssektoren							
Teilfläche	Kontingent		Sektor	Zusatzkontingent		Sektor	
	Tag	Nacht		Tag	Nacht	Anfang	Ende
TF SO _{EH}	64	47					
			A	0	2	4,8	32,2
			B	2	0	32,2	200,4
			C	2	18	200,4	240,3
			D	2	18	240,3	261,3
			E	2	18	261,3	299,0
			F	2	11	299,0	4,8

Referenzpunkt	X	Y
Koordinaten	673103,53	5383327,37

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i,j}$ zu ersetzen ist.

Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz einer Flächenschallquelle mit den Umgriff gemäß Übersichtslageplan der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan Deckblatt 2 „Alter Bahnhof“) nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 durchgeführt. Hierbei wurden Emissionskontingente für unterschiedliche Gebiete ermittelt, die im Übersichtsplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM, a.a.O.) bezeichnet sind. Es wurde mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung bei einer Mittenfrequenz von $f=500$ Hz gerechnet.



- 3.8.3 Anhand von schalltechnischen Gutachten wird von der Genehmigungsbehörde bei Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsanträgen von anzusiedelnden Betrieben der Nachweis gefordert, dass die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden können. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen. Mit jedem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der schallschutztechnischen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Alter Bahnhof" vorzulegen. Die Berechnungen müssen gemäß § 12 BauVorIV den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.
- 3.8.4 Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung der Summation gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.
- 3.8.5 Gebäude müssen gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz aufweisen.
- 3.8.6 Betriebsleiterwohnungen und Betriebsleiterwohngebäude sind auf der Teilfläche SO_{EH} nicht zulässig.
- 3.8.7 Verkehrslärm
Im Teilbereich MU der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Alter Bahnhof" kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV können an der Südfassade ebenfalls nicht eingehalten werden. Aus diesem Grund werden passive und bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, wie folgt:

- (1) *Die im Plan gekennzeichneten Fassadenseiten sind den jeweiligen Lärmpegelbereichen III und IV zugeordnet. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'_{w,ges} gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.*

Immissionsort und Fassadenseite	Lärm- pegel- bereich	erf. R' _{w,ges}		
		Bettenräume in Krankenhäusern, Sanatorien etc.	Aufenthalts- räume in Wohn- gebäuden	Bürräume u.ä.
MU Nord	III	40 dB	35 dB	30 dB
MU Süd MU Ost MU West	IV	45 dB	40 dB	35 dB

- (2) *Für das Dach gilt dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassade.*
- (3) *Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist entsprechend Tabelle 7 und Formel 33 der DIN 4109 zu bestimmen.*
- (4) *Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.*

- (5) *Schlaf- und Ruheräume der Südfassade sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie auf eine südabgewandte Seite belüftet werden können. Dezentrale Lüftungseinrichtungen oder der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen werden in diesem Fall festgesetzt. Eine Grundrissgestaltung mit lärmabgewandten Lüftungsmöglichkeiten ist primär anzustreben.*
- (6) *In Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 auf Forderung des Landratsamtes nachzuweisen sein.*

3.9 Entwässerung

3.9.1 Das Schmutzwasser ist an den bestehenden, öffentlichen Kanal anzuschließen.

3.9.2 Niederschlagswasserentsorgung:

Das im Geltungsbereich auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über Rigolen und Mulden in den Untergrund einzuleiten.

Über leichte Gefälleausbildungen fließt das anfallende Niederschlagswasser aus den Parkplätzen den Schächten zu.

Die Dachentwässerung wird über Mulden in den Untergrund eingeleitet. Diese weisen einen mindestens 30 cm bewachsenen Oberboden auf und der Abstand zwischen mittlerem höchstem Grundwasserstand und Geländeoberkante beträgt im Mittel 1,2 m.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserentsorgung sind die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008 i. V. m. den aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“(TRENGW) vom 17.12.2008 oder die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer“ (TREN OG) vom 17.12.2008 sowie die entsprechenden DWA Merk- und Arbeitsblätter zu beachten.

Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen. Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers (= Niederschlagswasser) verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen.

Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.



STADT WÖRTH A.D.DONAU
Landkreis Regensburg
Reg.-bezirk Oberpfalz

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES " ALTER BAHNHOF"

Partielle, vorhabenbezogene Änderung
Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Teil D- Begründung

Fassung vom 02.06.2022

Bearbeiter:

mitschelen + gerstl

Architekten PartG mbB

Neuburger Str. 43 | 94032 Passau

T: +49 (0) 851 50 196 - 0

F: +49 (0) 851 50 196 - 20

info@mitschelen-gerstl.de

www.mitschelen-gerstl.de

Grünordnung:

ZISSLERARCHITEKTUR

Zissler Architektur GmbH

Ebenpaint 9

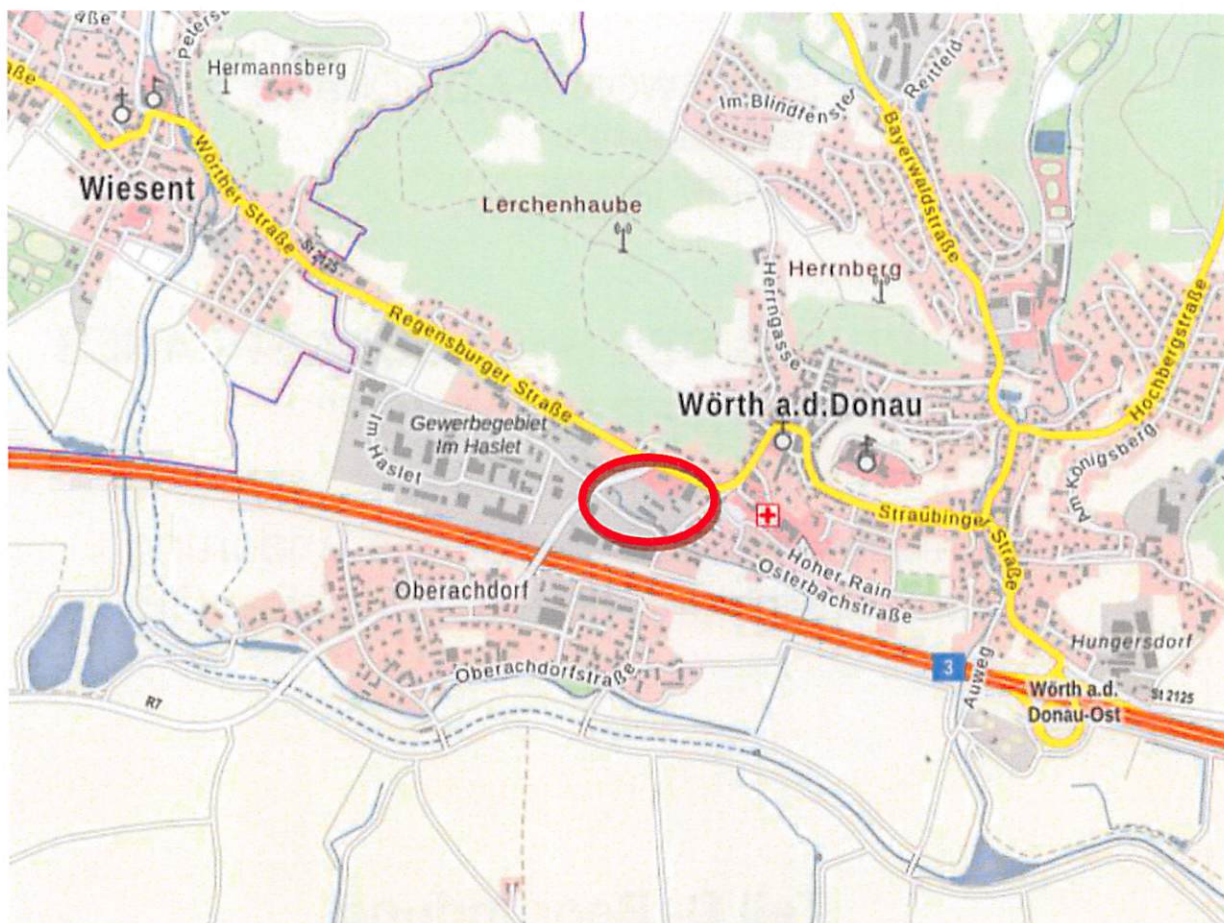
93170 Bernhardswald

Tel.: 09407/90700

Fax: 09407/3529

mailto:info@zissler-architekturmbh.com

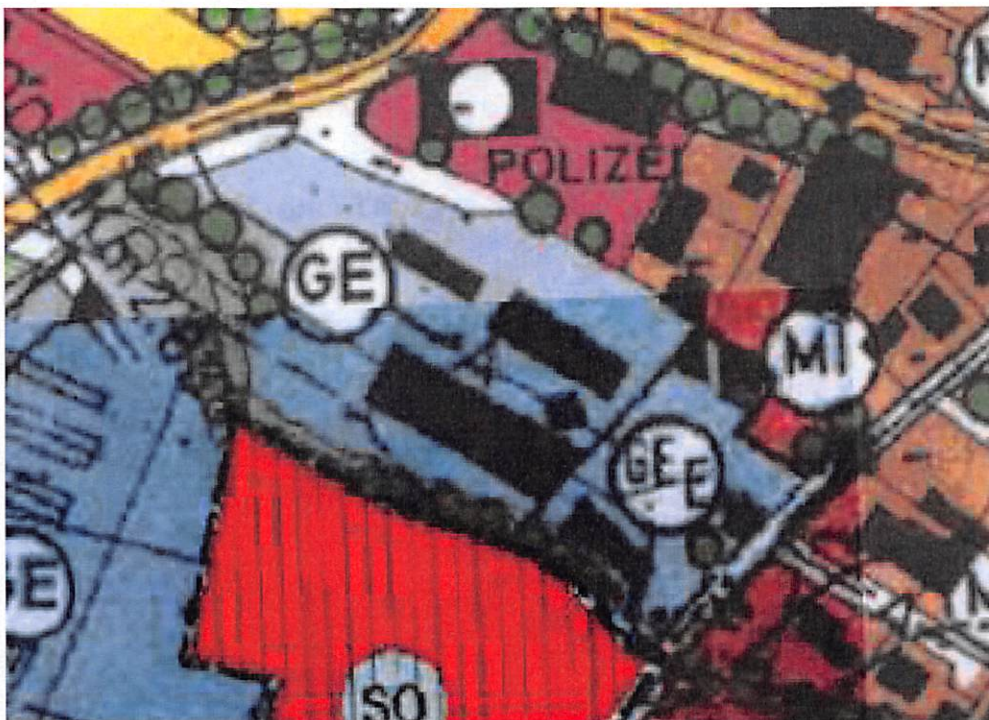
1. Lage im Stadtgebiet



Bayerische Vermessungsverwaltung 2021, Bayernatlas (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich der 2. Änderung liegt ca. 500 m südwestlich des Ortskerns von Wörth a.d. Donau (Marktplatz) an der Bahnhofstraße bzw. Donaustraße

2. Flächennutzungsplan



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



Flächennutzungsplan – Berichtigung als 10. Änderung (ohne Maßstab)

Der geltende Flächennutzungsplan wird nach Maßgabe von § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung als 10. Änderung durch ein entsprechendes Deckblatt angepasst, wenn die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Alter Bahnhof“ rechtswirksam in Kraft getreten ist. *nur nachrichtliche Berichtigung ohne gesondertes Verfahren. u.E. muss somit keine Nummer für eine FNP-Änderung vergeben werden*

An die Stelle der bisherigen Darstellungen GE (Gewerbe) und GEE (eingeschränktes Gewerbe) treten die Darstellungen SO Einzelhandel (Standort großflächiger Einzelhandel) und MU (Urbanes Gebiet).

Sachgebiet S 41

im Haus

Bebauungsplan „Alter Bahnhof – 2.Änderung“, Stadt Wörth an der Donau; Stellungnahme

Zum vorgenannten Bauleitplan-Verfahren bzw. zur Befahrbarkeit der im o. g. Bebauungsplan vorgesehenen Straßenzüge durch Entsorgungsfahrzeuge (Restmüll, Altpapier, Sperrmüll usw.) wird nach Rücksprache mit dem derzeit zuständigen Entsorgungsunternehmen wie folgt Stellung genommen:

Aufgrund berufsgenossenschaftlicher Vorschriften dürfen Entsorgungsfahrzeuge (außer zu Wendezwecken) nur vorwärts fahren. Entsprechend dieser Regelungen müssen Sackgassen bzw. Stichstraßen, wenn sie befahren werden sollen, eine ausreichend große Wendemöglichkeit aufweisen. Der Mindestdurchmesser, den ein heute üblicherweise eingesetztes Müllfahrzeug (mit drei- oder vier Achsen und einer Länge von rd. 11 m) für ein Wendemanöver benötigt, beträgt mindestens 18 m. Dabei muss der Mittelpunkt überfahrbar sein.

Beim Befahren von Straßen muss außerdem sichergestellt sein, dass für die am Fahrzeug befindlichen Personen keine Quetschgefahr besteht. Zu diesem Zweck muss beiderseits des Entsorgungsfahrzeuges ein Freiraum von mindestens 0,5 m Breite vorhanden sein.

Die Bereitstellung der im Rahmen des Holsystems zu entsorgenden Abfall- und Wertstoff-Fractionen muss gem. § 15 ff. Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Regensburg (AWS) an anfahrbaren Stellen erfolgen.

Privatgrundstücke oder Straßen, die keine öffentlich gewidmeten Straßen im Sinne des Straßen- und Wegerechts (Art. 3, 53 Bayer. Straßen- und Wegegesetz) sind, werden nur nach ausdrücklicher Beauftragung mit umfassender Haftungsfreistellung für den Landkreis Regensburg und die Entsorgungsunternehmen durch den/die Eigentümer befahren (§ 15 Abs. 7 AWS).

Die Betrachtung des vorliegenden Bebauungsplanes unter den vorgenannten Gesichtspunkten führt deshalb zu folgendem Ergebnis:

Mit der Planung besteht Einverständnis. Die Abfallbehälter Restmüll- und Altpapiertonnen, Sperrmüll, Altreifen usw. müssen an einer geeigneten Stelle der jeweiligen Durchfahrtsstraße zur Entleerung/Abholung bereitgestellt werden.

Regensburg, 22.07.2022



Karin Dächert



SG L 18, Fachreferent für Denkmalschutz

Urschriftlich zurück

an
Sachgebiet S 41

- im Haus -

Vollzug des BauGB;

Vorhabenbezogene 2. Änderung des einfachen Bebauungsplans „Alter Bahnhof“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, Stadt Wörth a. d. Donau

- Verfahrensschritt: frühzeitige Beteiligung, § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB
- Verfahrensschritt: förmliche Beteiligung, § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB
- Verfahrensschritt: erneute Beteiligung, § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
 - Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen
 - Auslegungsdauer verkürzt

Zu vorgenanntem Bauleitplanverfahren wird wie folgt Stellung genommen:

- Die Belange des Sachgebietes L 18 sind von der Planung nicht berührt.
- Mit der Planung besteht Einverständnis.
- Mit der Planung besteht Einverständnis bis auf folgende Punkte (siehe Anlage).
- Stellungnahme (siehe Anlage).

Regensburg, den 3.08.22 *Plavotte*
L 18, Fachreferent für Denkmalschutz



SG S 31, Wasserrecht und Gewässerschutz, Staatliches Abfallrecht, Bodenschutz

Urschriftlich zurück

an
Sachgebiet S 41

- im Haus -

Vollzug des BauGB;

2. Änderung des einfachen Bebauungsplanes „Alter Bahnhof“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, Stadt Wörth a. d. Donau;

- Verfahrensschritt: förmliche Beteiligung, § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB
- Verfahrensschritt: öffentliche Auslegung, § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB
- Verfahrensschritt: erneute Auslegung, § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
 - Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen
 - Auslegungsdauer verkürzt

Zu vorgenanntem Bauleitplanverfahren wird wie folgt Stellung genommen:

- Die Belange des Sachgebietes S 31 sind von der Planung nicht berührt.
- Mit der Planung besteht Einverständnis.
- Mit der Planung besteht Einverständnis bis auf folgende Punkte:

Regensburg, den 10.08.2022

S 31, Wasserrecht und Gewässerschutz, Staatliches Abfallrecht, Bodenschutz

Schönberger



Landratsamt
Regensburg



SG S 33-1, Fachreferent für Immissionsschutz

Urschriftlich zurück

an
Sachgebiet S 41

- im Haus -

Vollzug des BauGB;

Vorhabenbezogene 2. Änderung des einfachen Bebauungsplans „Alter Bahnhof“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, Stadt Wörth a. d. Donau

- Verfahrensschritt: frühzeitige Beteiligung, § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB
- Verfahrensschritt: förmliche Beteiligung, § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB
- Verfahrensschritt: erneute Beteiligung, § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
 - Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen
 - Auslegungsdauer verkürzt

Zu vorgenanntem Bauleitplanverfahren wird wie folgt Stellung genommen:

- Die Belange des Sachgebietes S 33-1 sind von der Planung nicht berührt.
- Mit der Planung besteht Einverständnis.
- Mit der Planung besteht Einverständnis bis auf folgende Punkte (siehe Anlage).
- Stellungnahme (siehe Anlage).

Regensburg, den 10.08.2022

S 33-1, Fachreferent für Immissionsschutz



SG S 44, Tiefbau, Kreisbauhof

Urschriftlich zurück

an
Sachgebiet S 41

- im Haus -

Vollzug des BauGB;

Vorhabenbezogene 2. Änderung des einfachen Bebauungsplans „Alter Bahnhof“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, Stadt Wörth a. d. Donau

- Verfahrensschritt: frühzeitige Beteiligung, § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB
- Verfahrensschritt: förmliche Beteiligung, § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB
- Verfahrensschritt: erneute Beteiligung, § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
- Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen
- Auslegungsdauer verkürzt

Zu vorgenanntem Bauleitplanverfahren wird wie folgt Stellung genommen:

- Die Belange des Sachgebietes S 44 sind von der Planung nicht berührt.
- Mit der Planung besteht Einverständnis.
- Mit der Planung besteht Einverständnis bis auf folgende Punkte (siehe Anlage).
- Stellungnahme (siehe Anlage).

Die Auflagen und Festsetzungen der Stellungnahme vom 14.03.2022 und 04.11.2021 der Tiefbauverwaltung sind zu beachten. Die im Erschließungsplan festgelegten Sichtdreiecke sind dauerhaft zu sichern und von Hindernissen freizuhalten. Die Ausfahrt des Kundenverkehrs über die nordwestliche Zufahrt ist durch eine entsprechende Beschilderung zu verhindern.

Regensburg, den 27.07.2022 *Thomas*
S 44, Tiefbau, Kreisbauhof

GSK Stockmann | Karl-Scharnagl-Ring 8 | 80539 München

Stadt Wörth a.d. Donau
Frau Patricia Schöberl
Rathausplatz 1
93086 Wörth a.d. Donau

Vorab per E-Mail: Patricia.Schoeberl@vg-woerth-brennberg.de

MÜNCHEN, 16. AUGUST 2022

Dr. Mark Butt | T +49 89 288174 68 | F +49 89 288174 44 | mark.butt@gsk.de
Unser Zeichen: 1MB0158-22 | MB

2. Änderung des Bebauungsplans "Alter Bahnhof" - Stellungnahme nach § 3 Abs. 2 BauGB zur zweiten öffentlichen Auslegung

Ihr Zeichen: 2. Änderung B-Plan Alter Bahnhof | Fl.Nr. 795/1 - Wörth

Sehr geehrte Frau Schöberl,
sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Angelegenheit nehmen wir Bezug auf die 2. Auslegung des Bebauungsplans „Alter Bahnhof“ sowie Ihre beiden Schreiben vom 12.07.2022 für unseren Mandanten Herrn Wolfgang Triller und unsere Mandantin die REWE Markt GmbH Zweigniederlassung Süd. Zwei auf uns laufende Vollmachten finden Sie als Anlage zu diesem Schreiben.

Nachfolgend möchten wir namens unserer Mandanten erneut im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Alter Bahnhof“ Stellung nehmen und

Einwendungen

erheben.

BERLIN

Mohrenstraße 42
10117 Berlin
T +49 30 203907-0
F +49 30 203907-44
berlin@gsk.de

FRANKFURT/M.

Bockenheimer Landstr. 24
60323 Frankfurt am Main
T +49 69 710003-0
F +49 69 710003-144
frankfurt@gsk.de

HAMBURG

Neuer Wall 69
20354 Hamburg
T +49 40 369703-0
F +49 40 369703-44
hamburg@gsk.de

HEIDELBERG

Mittermaierstraße 31
69115 Heidelberg
T +49 6221 4566-0
F +49 6221 4566-44
heidelberg@gsk.de

MÜNCHEN

Karl-Scharnagl-Ring 8
80539 München
T +49 89 288174-0
F +49 89 288174-44
muenchen@gsk.de

LUXEMBURG

GSK Stockmann SA
44, Avenue John F. Kennedy
L-1855 Luxembourg
T +352 271802-00
F +352 271802-11
luxembourg@gsk-lux.com

Verzeichnis der Partner
unter.gsk.de

GSK STOCKMANN

Rechtsanwälte
Steuerberater Partnerschaftsgesellschaft mbB
Sitz München,
Amtsgericht München
Partnerschaftsregister 533

GSK.DE



A. Formelle Einwendungen

I. Kein beschleunigtes Verfahren

Wir sind weiter der Auffassung, dass ein beschleunigtes Verfahren vorliegend nicht möglich ist.

1. UVP-Pflicht

Das Vorhaben ist nach § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB UVP-pflichtig, sodass der Bebauungsplan nicht im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden darf. Das anderslautende Ergebnis der Vorprüfung ist nicht nachvollziehbar.

- a) Die Durchführung im beschleunigten Verfahren ist in Anbetracht der vorliegenden Planung nicht zulässig. Nach der Rechtsprechung des BayVGH besteht eine UVP-Pflicht nur dann nicht, wenn feststeht, dass abwägungserhebliche Umweltbelange ohne Einfluss auf die Entscheidung sind (*BayVGH, Beschluss vom 06.09.2016, Az. 8 CS 15.2510, BeckRS 2016, 52335*):

„Nur wenn bei der vorzunehmenden Gewichtung der abwägungserheblichen Umweltbelange unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten vorhaben- und standortbezogenen Kriterien bereits zum Zeitpunkt der Vorprüfung feststeht, dass ein abwägungserheblicher Umweltbelang keinen Einfluss auf das Ergebnis der behördlichen Entscheidung haben kann, bedarf es keiner Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.“

Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass eine UVP-Pflicht dann besteht, wenn Umweltauswirkungen abwägungsrelevant sind. Das ist unter anderem der Fall bei „*vielfältigen Lärmschutzfestsetzungen*“, ohne die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm nicht möglich wäre (*OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 10.04.2014, 7 D 57/12.NE – ZfBR 2014, 700 (701)*). Allgemein ist dies der Fall, wenn das Vorhaben ohne Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung von Umweltbelastungen bei der in der Vorprüfung gebotenen pauschalierten Betrachtung nicht zugelassen werden kann (*VG Regensburg, Urteil vom 20.02.2017, Az. RO 8 K 16.1320, BeckRS 2017, 104224*).

Bei der hier gegebenen Planung sind zahlreiche Festsetzungen zum Schallschutz vorgesehen, darunter eine Lärmschutzwand im Norden des Plangebiets, Lärmkontingente für das gesamte Plangebiet und Flächen für passiven und baulichen Schallschutz rund um das gesamte (!) urbane Gebiet. Wir verweisen im Übrigen auf Ziff. 3.8 des textlichen Festsetzungen, wo weitere Festsetzungen zum Schallschutz aufgeführt sind und wo auch festgehalten



ist, dass im urbanen Gebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 (ohne Schallschutzmaßnahmen) überschritten werden.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass durch gewerblichen Lärm, Verkehrslärm, die Vorbelastung durch die Nutzung durch die BayWA, die Ausgleichsmaßnahmen, die Verrohrung des Baches und weitere Maßnahmen Umstände vorliegen und Schritte unternommen werden, welche die Planung abwägungsfest machen sollen. Diese Punkte haben somit Einfluss auf die behördliche Entscheidung im Sinne der oben widergegebenen Rechtsprechung. Sie sind abwägungsrelevant und deshalb im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu behandeln.

- b) Das Ergebnis der Vorprüfung ist darüberhinausgehend nicht nachvollziehbar. Nach der Rechtsprechung des BayVGH ist das Ergebnis einer Vorprüfung im gerichtlichen Verfahren darauf hin zu überprüfen, ob es Rechtsfehler aufweist, welche die **Nachvollziehbarkeit der Prüfung** ausschließen. Das ist anzunehmen, wenn die Vorprüfung entweder Ermittlungsfehler aufweist, die so schwer wiegen, dass sie auf die Nachvollziehbarkeit des Ergebnisses durchschlagen, oder wenn das Ergebnis außerhalb des Rahmens zulässiger Einschätzungen liegt (*BayVGH, Urteil vom 14.09.2011, 9 N 10.2275, BeckRS 2012, 52840*).

Nicht nachvollziehbar ist zunächst, dass sich aus **Größe und Ausgestaltung des Vorhabens** keine Anhaltspunkte für erheblich nachteilige Umweltauswirkungen ergäben. Hier wird darauf verwiesen, dass es sich um einen klassischen Verbrauchermarkt mit einer branchenüblichen Größe handle. (Vorprüfung, S. 5, Ziff. 1.1). Der Vergleich mit dem vorhandenen REWE-Markt, der keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verursacht habe, ist unzulässig, weil der Vergleich abstrakt bleibt und zudem beide Märkte in der Zusammenschau solche Auswirkungen nach sich ziehen können. Nähere Ausführungen zu den Auswirkungen aller Märkte in der Gesamtschau wurden nicht gemacht. Dass die Größe branchenüblich ist, ist kein Indiz für die Umweltverträglichkeit des Vorhabens.

Zur **Ableitung von Oberflächenwasser** wird in der Vorprüfung auf gesonderte noch zu treffende Abstimmungen verwiesen, darunter auch eine Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb die Ableitung des Oberflächenwassers und deren Auswirkungen ausgeblendet werden bzw. weshalb hierzu auf die Genehmigungs- bzw. Fachbehörde verwiesen wird. Die Ableitung des Oberflächenwassers stellt einen abwägungsrelevanten Umstand dar, welcher bereits auf Planungsebene zu behandeln ist. Auch wenn die Stadt ausweislich der Abwägungstabelle nun weitere Ausführungen hierzu gemacht hat, sind diese nicht Teil der Vorprüfung. Die Vorprüfung war zu diesem Zeitpunkt längst abgeschlossen. Es ist nicht erkennbar, ob ergänzenden Ausführungen Einfluss auf die Vorprüfung gehabt hätten.

Nach Ziff. 1.7 der Vorprüfung (S. 8) bestünden keine Anhaltspunkte für erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut der menschlichen Gesundheit. Dies verkennt, dass das urbane Gebiet unmittelbar neben dem Kundenparkplatz geplant ist und dass es hierdurch zu erheblichen Lärmbeeinträchtigungen kommen wird.



Im Allgemeinen fällt auf, dass die Vorprüfung sich stellenweise darauf beschränkt, das Vorliegen von Anhaltspunkten für nachteilige Auswirkungen zu negieren, ohne dies zu begründen. Dies deutet auf einen Ermittlungsausfall hin. Nach der oben zitierten Rechtsprechung wäre dies erheblich und das Ergebnis der Vorprüfung nicht mehr nachvollziehbar. Die Ermittlung der abwägungserheblichen Belange muss sich schon wegen der Möglichkeit einer gerichtlichen Überprüfung nach Außen hin manifestieren, beispielsweise als Bestandteil der Begründung.

2. Auswirkungen auf Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b)

Auch wegen § 13a Abs. 1 S. 5 BauGB ist ein beschleunigtes Verfahren unzulässig. Das beschleunigte Verfahren ist danach ausgeschlossen, wenn „Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter“ bestehen. Nach dem Wortlaut reichen Anhaltspunkte aus. Das bedeutet, dass bereits die Möglichkeit einer Beeinträchtigung die Anwendung von § 13a BauGB ausschließt. Eine Erheblichkeitsschwelle ist nicht vorgesehen (vgl. *Brügelmann/Scharmer*, 122. EL April 2022, *BauGB § 13 Rn. 81, 84*).

Vorliegend wird durch die Planung zwar kein FFH-Gebiet oder Vogelschutzgebiet überplant. Die Planung kann sich jedoch auf die nahegelegenen Schutzgebiete auswirken. Die Schutzgebiete genießen nach Art. 6 Abs. 3 S. 1 FFH-RL Umgebungsschutz. Maßgeblich sind die Erhaltungsziele für das jeweilige Gebiet.

Das FFH-Gebiet „*Trockenhänge am Donaurandbruch*“ verfolgt u.a. folgendes Ziel: „*Erhalt der Vernetzungsfunktion innerhalb des großräumigen Biotopverbundsystems entlang der Donau, insbesondere zu den Natura 2000-Gebieten im Donautal, aber auch im Falkensteiner Vorwald. (...) Erhalt des charakteristischen Wasser- und Nährstoffhaushalts der Lebensraumtypen.*“ (Gebietsbezogene Konkretisierung der Erhaltungsziele, Gebietsnummer DE6939371, Stand 19.02.2016).

Das Plangebiet liegt südlich dieses FFH-Gebiets und ist selbst über den Osterbachgraben mit dem FFH-Gebiet „*Donau und Altwässer zwischen Regensburg und Straubing*“ weiter südlich verbunden. Sollen nördliches und südliches FFH-Gebiet miteinander vernetzt sein, so kann dies Auswirkungen auf ein dazwischen liegendes Plangebiet haben. Es ist – auf die Erheblichkeit kommt es nicht an – nicht ausgeschlossen, dass sich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, ein Wohn- und Geschäftshaus sowie die damit zusammenhängende Verrohrung des Osterbachgrabens nachteilig auf eines der beiden FFH-Gebiete auswirken. Ausweislich der UVP-Vorprüfung ist der Osterbachgraben „wasserführend in der Regel ausschließlich nach anhaltenden oder stärkeren Niederschlagsereignissen oder nach Schnellschmelze“. In Anbetracht von ca. 111 Regentagen laut Deutschem Wetterdienst kann davon ausgegangen werden, dass der Osterbachgraben regelmäßig Wasser führt. Welche Arten im Plangebiet am und im Osterbachgraben liegen, geht aus der UVP-Vorprüfung nicht hervor. Dort wird lediglich ausgeführt, das Vorhandensein geschützter Arten bzw. das gehäufte Vorkommen bestimmter Arten sei nach Prüfung und Begutachtung der örtlichen Verhältnisse nicht festzustellen (Vorprüfung, S. 6, Ziff. 1.3). Was hierbei



geprüft wurde, von wem die Prüfung durchgeführt wurde und welche Ergebnisse diese Prüfung gebracht hat, wird nicht mitgeteilt.

II. Auslegung weiterer Unterlagen

Wir weisen darauf hin, dass nach dem eindeutigen Wortlaut von § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen selbst auszulegen sind. Es ist nicht ausreichend, wenn eine Abwägungstabelle ausgelegt wird. Dies entspricht auch nicht dem Sinn und Zweck der Regelung, die Informationsmöglichkeit der Bürger und die Transparenz der Planung zu verbessern. Die Abwägungstabelle ist ein durch die Stadt vorgefiltertes Dokument, aus dem nicht ablesbar ist, in welchem Umfang Stellung bezogen wurde. Es handelt sich um einen nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB beachtlichen Verstoß. So ist beispielsweise nicht nachvollziehbar, warum die Regierung der Oberpfalz mit Schreiben vom 28.03.2022 keine Einwendungen vorgebracht haben soll, zugleich offenbar das Thema der städtebaulich integrierten Lage behandelt wurde und sich die Stadt veranlasst sah, einen neuen Fußweg zu einer Bushaltestelle zu planen.

Ergänzend gilt, dass auch der (noch abzuschließende) Durchführungsvertrag auszulegen ist, sofern er über den Mindestinhalt des § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB hinausgehende abwägungsrelevante Regelungen enthält (*Brügelmann/Bank, 122. EL April 2022, BauGB § 12 Rn. 72*). Nach anderer Auffassung gehört der Durchführungsvertrag (ggf. nach Schwärzung sensibler Daten) sogar grundsätzlich zu den auszulegenden Unterlagen (vgl. *Brügelmann/Korbmacher, 122 EL April 2022, BauGB § 3 Rn. 45*). Laut Nr. 9 des Abwägungstabelle soll eine Teilfläche des Flurstücks 791 zwischen Sondergebiet und Regensburger Straße erworben werden, um dort einen Fußweg zu schaffen. Der Erwerb sollte voraussichtlich im Juni 2022 beurkundet werden. Diese Maßnahme erfolgte aufgrund der (nicht ausgelegten) Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz zur Thematik der „städtebaulich integrierten Lage“ nach dem LEP. Der Vorhabenträger soll – so heißt es im selben Gliederungspunkt – im Durchführungsvertrag zur baulichen Herstellung innerhalb des festgesetzten Durchführungszeitraums sowie zur Übernahme aller entstehenden Kosten verpflichtet werden. Nachdem der Fußweg nach Ansicht der Regierung offenbar für die Integration des Standorts erforderlich ist, sind vertragliche Regelungen darüber auszulegen.

B. Materielle Einwendungen

I. Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung werden durch den Bebauungsplan nicht eingehalten, weil das Projekt die verbrauchernahe Versorgung nicht stärkt, sondern schwächt. Die Auswirkungsanalyse der CIMA kann insofern nicht überzeugen. Unsere Mandantin hat diese Auswirkungsanalyse durch das Gutachterbüro Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH auf Plausibilität überprüfen lassen. Stadt + Handel kommt zu dem Ergebnis, dass mehrere zentrale Aussagen unbelegt und nicht nachvollziehbar



sind. Wir verweisen hierzu auf die Plausibilitätsprüfung von Stadt + Handel, welche wir diesem Schreiben beigelegt haben.

Aufgrund der dargelegten Bedenken haben wir der Regierung der Oberpfalz als höhere Landesplanungsbehörde eine Kopie dieses Schreibens vorgelegt.

II. Abwägungsfehler

1. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB

Ferner ist davon auszugehen, dass die Planung nicht nur landesplanerisch unzulässig ist, sondern auch konkret negative Auswirkungen auf die Versorgungssituation in Wörth haben wird, weil ein zweiter Lebensmitteleinzelhandelsmarkt mit identischem Angebot am gleichen Standort geschaffen werden soll. Erfahrungsgemäß kannibalisieren sich zwei Lebensmittel-Vollsortimenter mit gleichartigem Angebot, was die Nachhaltigkeit des Standorts gefährdet.

Da es sich hier um einen zentralen Versorgungsbereich in der Stadt Wörth handelt, sind diese Effekte nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB in der Planung zu berücksichtigen. Das Gutachten der CIMA ist auch bezüglich der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche unklar bzw. unbelegt. Wir verweisen insoweit auf die Plausibilitätsprüfung von Stadt + Handel. Der Belang nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ist damit schon nicht ausreichend ermittelt.

2. Verkehrssituation: Ein- und Ausfahrt

In der Begründung des Bebauungsplans wird unter Ziff. 11 dargelegt, dass die Ein- und Ausfahrt im Süden deshalb notwendig sei, um den Kunden eine fußläufige Verbindung zwischen den Fachmärkten zu ermöglichen. Dies widerspricht der Behauptung unter Ziff. 8, es bestehe kein räumlich-funktionaler Zusammenhang zwischen den Geschäften. Im Übrigen würde auch eine Fußgängerbrücke diesen Zweck erfüllen. Weiter wird unter Ziff. 11 die Notwendigkeit einer Ein- und Ausfahrt im Süden damit begründet, dass die Nutzung der Einfahrt im Norden lediglich als solche erfolgen solle, da der weiter südlich liegende Kreuzungsbereich Bahnhofstraße gut ausgebaut und übersichtlich sei und für den ausfahrenden Verkehr weitaus besser geeignet sei. Diese Begründung ist nicht nachvollziehbar. Die Einfahrt im Norden dürfte ebenso ausgebaut sein wie der Kreuzungsbereich weiter südlich. Die Einfahrt im Norden hat zudem den Vorteil, dass der durch den REWE-Markt und den Drogeriemarkt ausgelöste Pkw-Verkehr dort nicht abgewickelt wird, ebenso wenig wie Fremdverkehr. Bislang wurden Vorteile einer nördlich gelegenen Ein- und Ausfahrt nicht bedacht.

Nicht berücksichtigt wurde auch, inwieweit sich die Nutzung der südlichen Ein- und Ausfahrt als einzige Ausfahrt nachteilig auf das Urbane Gebiet auswirkt. Dieses liegt deutlich näher an der südlichen Ein- und Ausfahrt als an der nördlichen Einfahrt. Die damit einhergehende erhöhte Lärmbelastung wurde bei der Überprüfung möglicher Standorte für eine Ausfahrt nicht berücksichtigt, stattdessen die



Forderung des Landratsamts Regensburg (Sachgebiet 44 – Tiefbau, Kreisbauhof) ohne weitere Auseinandersetzung übernommen. Bei Planverwirklichung dürfte dies ein Abwägungsdefizit darstellen.

3. Schallschutz

- a) Der durch die Planung ausgelöste Gewerbelärm wird von der Planung selbst u.E. nicht hinreichend berücksichtigt. Erfahrungsgemäß kann die Problematik des Gewerbelärms bei einem Parkplatz dieser Größenordnung mit direkt daneben liegenden Wohnungen nicht alleine mit Emissionskontingenten gelöst werden. Vielmehr dürfte der Ausschluss von Immissionsorten notwendig sein bzw. Vorgaben zur Errichtung verglaster Vorbauten etc. um am maßgeblichen Immissionsort 2 m vor dem geöffneten Fenster die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten. Die in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen Maßnahmen dürften unzureichend sein.
- b) Laut schalltechnischer Untersuchung werden nachts die Immissionsrichtwerte für ein „Mischgebiet“ an der Südfassade des urbanen Gebiets durch Verkehrslärm um 2,1 dB(A) überschritten. An allen Fassadenseiten werden zudem die Orientierungswerte überschritten. An der Südfassade liegt diese nächtliche Überschreitung bei 6,7 dB(A). Das urbane Gebiet soll wegen dieser Lärmbelastung umfassenden passiven Schallschutz erhalten. Es ist jedoch nicht nachvollziehbar, warum bei einer so großen Lärmbelastung hier überhaupt ein MU mit schutzwürdigen Nutzungen geplant werden soll.
- c) Nicht berücksichtigt wurde bislang auch die unmittelbare Nähe zur Polizeiinspektion Wörth am nördlichen Rand des Plangebiets. Vermutlich starten von dieser Inspektion aus auch Einsatzfahrten, welche zu kurzzeitigen Schallspitzen führen. Auch dies hat in der schalltechnischen Untersuchung keine Berücksichtigung gefunden.

III. Ausweisung eines urbanen Gebiets

Ob ein urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO vorliegend ausgewiesen werden kann, ist fraglich. Für urbane Gebiete prägend ist die Mischung von Wohnen, Gewerbe und sozialen/kulturellen/anderen Einrichtungen, wobei anders als beim Mischgebiet kein quantitatives Gleichgewicht bestehen muss.

Ausweislich der Begründung soll im urbanen Gebiet ein mehrgeschossiges „Wohn- und Geschäftsbäude“ entstehen. Im Obergeschoss sind 30 Wohneinheiten geplant. Das Erdgeschoss dient als „gewerbliche Nutzfläche (z.B. für Büros, Arztpraxen, Physiotherapie u.ä.)“. Nach dem so zum Ausdruck gekommenen Planungskonzept ist nicht beabsichtigt, dass sich die nach § 6a Abs. 1 BauNVO erforderlichen sozialen/kulturellen/anderen Einrichtungen ansiedeln. Als Hinweis erlauben wir uns, dass Arzt- bzw. Physiotherapiepraxen nicht zu den Einrichtungen für andere bzw. gesundheitliche Zwecke gehören (vgl. *BVerwG, Urteil vom 12.12.1996 – 4 C 17/95, NVwZ 1997, 902*). Einrichtungen für soziale und kulturelle Zwecke scheinen überhaupt nicht vorgesehen zu sein. Es überwiegt ganz deutlich die Wohnnutzung, der Nutzungsmix entspricht eher einem Allgemeinen Wohngebiet (WA).



Es entsteht so der Eindruck, dass die Ausweisung als urbanes Gebiet einzig den Zweck verfolgt, günstigere Immissionsrichtwerte zur Anwendung zu bringen. Die Planung ist in diesem Fall städtebaulich nicht erforderlich (§ 1 Abs. 3 S. 1 BauGB; sog. Etikettenschwindel).

Das alles zeigt, dass ein entsprechender Bebauungsplan nicht rechtmäßig wäre. Unsere Mandanten sind durch eine solche Planung negativ betroffen und behalten sich daher vor, gegen einen etwaigen Bebauungsplan mit dem bisher vorgesehenen Inhalt mit einem Normenkontrollantrag vorzugehen.

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Mark Butt
Rechtsanwalt


Fabian Halbgewachs
Rechtsanwalt

Plau- 08/2022 sibilität

**Fachgutachterliche Plausibilitätsprüfung
der *Auswirkungsanalyse zum Standort
Wörth a.d. Donau, Bahnhofstraße 2***

(CIMA Beratung + Management GmbH, Briener Straße 45, 80333 München, München, 6. Mai 2022)

Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Führer Stadtplaner GmbH**
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund,
Handelsregisternummer
HRB 33826,
Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

REWE Deutscher Supermarkt AG & Co. KGaA
Domstraße 20
50668 Köln

VERFASSER

Dipl.-Ing. Marc Führer
Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder
Dortmund/Karlsruhe,
12. August 2022

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Die Stadt + Handel Beckmann und Führer Stadtplaner GmbH bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Führer, Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer. Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind im Impressum durch den Zusatz „(GbR)“ kenntlich gemacht.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2	Fokussierte Plausibilitätsprüfung	2
2.1	Vorhabenplanung und Beitrag zur Nahversorgung in Wörth an der Donau	2
2.1.1	Vorhabenplanung nach cima Wörth 2022	2
2.1.2	Lage und zum Beitrag zur fußläufigen Nahversorgung nach cima Wörth 2022	3
2.1.3	Beitrag des Vorhabens zur Nahversorgung in Wörth a. d. Donau bzw. im Nahbereich nach cima Wörth 2022	3
2.2	Einzugsgebiet, Untersuchungsraum und Wettbewerbsanalyse	4
2.2.1	Einzugsgebiet in cima Wörth 2022	4
2.2.2	Untersuchungsraum in cima Wörth 2022	5
2.2.3	Wettbewerbsanalyse in cima Wörth 2022	5
2.3	Bestandsumsatz Wettbewerbsstrukturen, Nachfrageanalyse/Umsatz-Kaufkraft-Relation, Markt- und Umsatzpotenziale	7
2.3.1	Bestandsumsatz Wettbewerbsstrukturen in cima Wörth 2022	7
2.3.2	Nachfrageanalyse/Umsatz-Kaufkraftrelation in cima Wörth 2022	7
2.3.3	Markt- und Umsatzpotenziale in cima Wörth 2022	8
2.4	Umsatzprognose und Worst Case-Ansatz, Prognosepflicht	10
2.4.1	Umsatzprognose und Worst Case-Ansatz	10
2.4.2	Prognosepflicht	11
2.5	Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen	12
3	Fazit der Plausibilitätsprüfung	15
	Anhang	17

Ausgangssituation und Zielsetzung

In Wörth an der Donau steht die Ansiedlung eines EDEKA Supermarkts mit einer geplanten VKF von 1.771 m² zzgl. einer Bäckerei mit Gastronomiebetrieb im Vorkassenbereich (24 m² VKF) in der Diskussion. Für das Vorhaben läuft aktuell die 2. öffentliche Auslegung des entsprechenden Bebauungsplans "Alter Bahnhof". Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans wurde die *Auswirkungsanalyse zum Standort Wörth a.d. Donau, Bahnhofstraße 2*, erstellt durch die CIMA Beratung + Management GmbH, Briener Straße 45, 80333 München, (6. Mai 2022)¹, vorgelegt.

In diesem Kontext wurde Stadt + Handel beauftragt, eine fokussierte Plausibilitätsprüfung des Gutachtens *cima Wörth 2022* durchzuführen. Im Fokus stehen dabei die wesentlichen Eingangswerte, Annahmen und Bewertungen des Gutachtens. In diesem Kontext gilt es auch zu prüfen, ob das Gutachten den seitens der Rechtsprechung vorgegebenen „Pflichten“ für Sachverständigengutachten (z. B. Preußenpark-Urteil²) als Abwägungsgrundlage gerecht wird; insbesondere ist demnach von Relevanz, ob die Prüfungen i. S. e. realitätsnahen Worst Case³ durchgeführt wurden. Im Hinblick auf eine belastbare Prognose der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkung von Einzelhandelsvorhaben ist der Aspekt der Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung sowie die Beachtung etwaiger bauplanungsrechtlich oder genehmigungsrechtlich gesicherter Vorhaben im Einzugsbereich zwingend zu beachten. Eine entsprechende „Prognosepflicht“ im Zusammenhang mit der Bewertung von Einzelhandelsvorhaben wurde zuletzt gerichtlich nochmals bestätigt⁴.

Abschließend wird anhand der Ergebnisse der fokussierten Plausibilitätsprüfung bewertet, ob das Gutachten *cima Wörth 2022* nachvollziehbar, valide und belastbar ist und den Anforderungen, die seitens der Rechtsprechung an entsprechende Fachgutachten gestellt werden, gerecht wird.

¹ Im Folgenden abgekürzt als **cima Wörth 2022**.

² Für die Erstellung eines entsprechenden rechtssicheren Gutachtens im Rahmen der Bauleitplanung ergeben sich insbesondere folgende Hinweise des OVG NRW aus der sog. Preussen-Park-Entscheidung: 1. Wahl einer geeigneten fachspezifischen Methode; 2. Zutreffende Ermittlung der Prognose zugrunde liegenden Sachverhalte; 3. Nachvollziehbare Begründung der Annahmen und Ergebnisse; 4. Die mit der Prognose verbundene Ungewissheit künftiger Entwicklungen steht in einem angemessenen Verhältnis zu den Eingriffen, die mit dieser Prognose gerechtfertigt werden.

³ OVG NRW 7 D 89/14.NE und 7 D 96/14.NE vom 28.09.2016.

⁴ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

2 Fokussierte Plausibilitätsprüfung

Im Rahmen der fokussierten Plausibilitätsprüfung werden die wesentlichen Annahmen und Bewertungen des Gutachtens *cima Wörth 2022* geprüft und bewertet. Eigenständige Berechnungen und entsprechende Bewertungen bzw. Lösungsvorschläge zur Umsetzung des Vorhabens finden explizit nicht statt.

2.1 VORHABENPLANUNG UND BEITRAG ZUR NAHVERSORGUNG IN WÖRTH AN DER DONAU

2.1.1 Vorhabenplanung nach *cima Wörth 2022*

Tabelle 1: Sortimente und Verkaufsflächen des Vorhabens EDEKA

Betrieb/Sortimente	VKF in m ²	VKF-Anteil in %
EDEKA		
Nahrungs- und Genussmittel	1.521	86
Drogeriewaren	150	8
sonstige Sortimente	100	6
<i>EDEKA Gesamt</i>	<i>1.771</i>	<i>100</i>
Bäcker (exkl. Café-Bereich⁵)		
Nahrungs- und Genussmittel	24	100
GESAMT	1.795	100
Gesamt Nahrungs- und Genussmittel	1.545	86

Quelle: *cima Wörth 2022*, S. 5.

- Bei der Vorhabenplanung handelt es sich um eine gängige Expansionsgröße für einen Supermarkt bzw. von EDEKA.
- Das Vorhaben weist eine nahezu identische Größenordnung und Sortimentierung wie der im Nahversorgungszentrum Donaustraße-Bahnhofstraße (*cima Wörth 2022*, S. 17) bereits angesiedelte REWE-Markt auf.

Das Vorhaben EDEKA ist von seiner Ausprägung und Sortimentierung im Wesentlichen identisch zum bereits im Nahversorgungszentrum Donaustraße-Bahnhofstraße ansässigen REWE-Markt.

⁵ Gemäß Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG Urteil vom 09.11.2016 - 4 C 1.16 und VG Ansbach Urteil vom 25.06.2013 - AN 9 K 11.02368) zählen lediglich die Thekenbereiche, nicht aber Cafés oder Imbisse (Gastronomie), Dienstleistungsbereiche usw. die in Einzelhandelsbetrieben integriert sind zur Verkaufsfläche.

2.1.2 Lage und zum Beitrag zur fußläufigen Nahversorgung nach cima Wörth 2022

- Der Vorhabenstandort „... grenzt unmittelbar an das im EEK ausgewiesene Nahversorgungszentrum Donaustraße-Bahnhofstraße an“ (cima Wörth 2022, S. 17).
- Im Nahversorgungszentrum Donaustraße-Bahnhofstraße sind aktuell ein Supermarkt (REWE, VKF 1.720 m²), ein Drogeriemarkt Rossmann, eine Bäckerei, eine Metzgerei, ein Elektronikfachmarkt sowie eine Postfiliale, ein DHL-Paketshop (im REWE-Markt) und eine Autowerkstatt angesiedelt.
- Im Nahbereich (10-Minuten-Gehzeitradius) des Vorhabens leben nach Angaben cima Wörth 2022 (S. 7) rd. 1.140 Einwohner.
- Denselben Nahbereich deckt das Nahversorgungszentrum mit seinem umfangreichen Nahversorgungsangebot (u. a. vergleichbar großer Supermarkt REWE) bereits ab.

Durch das Vorhaben kann aufgrund seiner Lage unmittelbar am Nahversorgungszentrum Donaustraße-Bahnhofstraße und den dort bereits angesiedelten Nahversorgungsstrukturen **keine wesentliche Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung in Wörth a. d. Donau erreicht werden**. Dies umso mehr, da im Nahversorgungszentrum Donaustraße-Bahnhofstraße mit REWE bereits ein nahezu identisch ausgeprägter Supermarkt angesiedelt ist.

2.1.3 Beitrag des Vorhabens zur Nahversorgung in Wörth a. d. Donau bzw. im Nahbereich nach cima Wörth 2022

- Nach cima Wörth 2022 (S. 11) liegt die Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner im Nahbereich des Doppel-Grundzentrums Wiesent/Wörth a. d. Donau bei rd. 0,47 m². In Wörth a. d. Donau liegt die Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner⁶ bei rd. 0,90 m².
- Der entsprechende bundesdeutsche Durchschnitt beträgt rd. 0,41 m² VKF NuG/EW⁷.

Der Nahbereich des Doppel-Grundzentrums Wiesent/Wörth a. d. Donau weist demnach bereits **eine überdurchschnittliche Lebensmittelverkaufsfläche** pro Einwohner auf.

- In cima Wörth 2022 (S. 11) wird bzgl. der Versorgungssituation im Lebensmitteleinzelhandel im Nahbereich des Doppel-Grundzentrums Wiesent/Wörth a. d. Donau ein Vergleich der Verkaufsflächenausstattung im Bereich Lebensmittel mit „... 9 seit 2020 von der cima untersuchten bayerischen Grundzentren Adelsdorf, Bad Staffelstein, Betzenstein,

⁶ Eigene Berechnungen Stadt + Handel auf Grundlagen Daten cima Wörth 2022 (VKF Tabelle 3 (S. 10) sowie Einwohner (S. 9)). Legt man die Einwohnerzahlen des Bayerischen Landesamtes für Statistik für Wörth a. d. Donau (31.12.2021) i. H. v. 4.930 Einwohner zugrunde, ergibt sich eine Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner von rd. 0,91 m².

⁷ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2020; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m², inkl. Nonfood-Flächen). NuG = Nahrungs- und Genussmittel, entspricht dem in cima Wörth 2022 verwendeten Begriff Lebensmittel.

Georgensgmünd, Greding, Kipfenberg, Sonnefeld, Unterföhring und Weisendorf..." vorgenommen.

- Die Bestandsdaten des Lebensmitteleinzelhandels der einzelnen Grundzentren bzw. derer Nahbereiche werden dabei ebenso wenig dargestellt wie deren Einwohnerzahlen. Somit kann nicht nachvollzogen werden, ob einerseits einzelne der genannten Grundzentren nicht eine deutlich überdurchschnittliche und andererseits andere eine deutlich unterdurchschnittliche VKF-Ausstattung und ggf. auch eine niedrigere aufweisen als der Nahbereich des Doppel-Grundzentrums Wiesent/Wörth a. d. Donau.
- Des Weiteren ist ein Vergleich der seitens der cima angeführten Grundzentren mit dem Doppel-Grundzentrum Wiesent/Wörth a. d. Donau aufgrund z. T. völlig anderer Siedlungsstrukturen, räumlicher Lage, Tourismusfunktion etc. nicht möglich. Vier der als Beispiel angeführten Grundzentren liegen in Mittelfranken, drei in Oberfranken, zwei in Oberbayern, jedoch keines im Regierungsbezirk Oberpfalz.
- Insbesondere nicht zum Vergleich können Bad Staffelstein und Unterföhring herangezogen werden: Bad Staffelstein ist kein Grundzentrum, sondern ein kooperierendes Mittelzentrum mit der Stadt Lichtenfels, Unterföhring befindet sich direkt angrenzend an die Landeshauptstadt München, so dass hier grundsätzlich keine Vergleichbarkeit mit dem Doppel-Grundzentrum Wiesent/Wörth a. d. Donau möglich ist.
- Im Doppel-Grundzentrum Wiesent/Wörth a. d. Donau sind als strukturprägende Lebensmittelmärkte ein Supermarkt REWE sowie drei Lebensmitteldiscounter (LIDL, PENNY, Netto Marken-Discount (inkl. separatem Getränkemarkt)) sowie ein Getränkemarkt angesiedelt.

Der in cima Wörth 2022 angestellte Vergleich der VKF-Ausstattung im Bereich Lebensmittel zwischen dem Nahbereich des Doppel-Grundzentrums Wiesent/Wörth a. d. Donau mit neuen anderen Nahbereichen ist weder nachvollziehbar noch belastbar noch im Kontext der Vorhabenbewertung zielführend.

Der Nahbereich des Doppel-Grundzentrums Wiesent/Wörth a. d. Donau weist eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt **überdurchschnittliche VKF-Ausstattung im Bereich Lebensmittel** auf.

Mit fünf strukturprägenden Lebensmittelmärkten und einer überdurchschnittlichen VKF-Ausstattung ist im Bereich Lebensmittel im **Nahbereich des Doppel-Grundzentrums Wiesent/Wörth a. d. Donau** – entgegen der Aussage in cima Wörth 2022 (S. 11) – **absolut keine Unterversorgung** festzustellen.

2.2 EINZUGSGEBIET, UNTERSUCHUNGSRAUM UND WETTBEWERBSANALYSE

2.2.1 Einzugsgebiet in cima Wörth 2022

- In cima Wörth 2022 erfolgt keine Darstellung eines oder verbale Ausführungen zu einem Einzugsgebiet für das Vorhaben.
- In cima Wörth 2022 werden zwar Wettbewerbsstrukturen im Nahbereich des Doppel-Grundzentrums Wiesent/Wörth a. d. Donau (s. ebd. Kapitel

4.1) wie auch entsprechende Marktpotenziale (s. ebd. Kapitel 4.2) dargestellt. Wie sich allerdings das Vorhaben in das Wettbewerbsumfeld einfügt und sich das Einzugsgebiet anhand der Wettbewerbsstrukturen darstellt, wird nicht ausgeführt.

- Dementsprechend bleiben auch die in *cima Wörth 2022* in Kapitel 4.3 dargestellten angeblichen ‚Umsatzpotenziale‘ für Wörth a. d. Donau ohne nachvollziehbare und plausible Grundlage – hierzu sei auf die entsprechenden Ausführungen in Kapitel 2.3.3 verweisen.

Die fehlende Darstellung oder verbale Ausführungen zu einem Einzugsgebiet für das Vorhaben stehen einem in der Fachdiskussion üblichen Standard entgegen und stellen einen **groben sachlichen Mangel von *cima Wörth 2022*** dar.

2.2.2 Untersuchungsraum in *cima Wörth 2022*

- In *cima Wörth 2022* erfolgt keine Darstellung eines oder verbale Ausführungen zu einem Untersuchungsraum für das Vorhaben.
- Die Darstellung und entsprechende Ausführungen zu einem Untersuchungsraum sind ein in der Fachdiskussion absoluter Standard, um überhaupt eine Bewertung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen für ein Vorhabens i. S. V. § 11 Abs. 3 BauNVO vornehmen zu können. Nur auf Grundlage eines Untersuchungsraums und der Darstellung der entsprechenden Wettbewerbsstrukturen (VKF, Umsatz, Wettbewerber) in diesem können absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen valide ermittelt, geprüft und bewertet werden.
- Dementsprechend bleiben auch die in *cima Wörth 2022* in Kapitel 4.3 dargestellten angeblichen ‚Umsatzpotenziale‘ für Wörth a. d. Donau ohne nachvollziehbare und plausible Grundlage – hierzu sei auf die entsprechenden Ausführungen in den Kapiteln 2.3.3 und 2.5 verweisen.

Ohne die Grundlage eines Untersuchungsraums kann eine valide Bewertung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens i. S. V. § 11 Abs. 3 BauNVO nicht ermittelt werden. Die fehlende Darstellung oder verbale Ausführungen zu einem Untersuchungsraum für das Vorhaben stehen einem in der Fachdiskussion üblichen Standard entgegen und stellen somit einen **groben sachlichen Mangel von *cima Wörth 2022*** dar.

2.2.3 Wettbewerbsanalyse in *cima Wörth 2022*

- In *cima Wörth 2022* wird in Kapitel 4.1 die aktuelle Wettbewerbssituation in Wörth a. d. Donau sowie im Nahbereich des Doppel-Grundzentrums Wiesent/Wörth a. d. Donau verbal und tabellarisch (Tabelle 3, S. 10) dargestellt.
- Eine kartografische Darstellung der Wettbewerbsstrukturen erfolgt in *cima Wörth 2022* nicht.
- In **Tabelle 10** sind zwei wesentliche Mängel enthalten:
Zum einen werden die Bestandsstrukturen des Nahversorgungszentrums Donaustraße-Bahnhofstraße nicht dargestellt, sondern anscheinend unter *Wörth a. d. Donau Sonstige Lagen* subsummiert. Da es sich bei dem Nahversorgungszentrum Donaustraße-Bahnhofstraße augenscheinlich um

einen zentralen Versorgungsbereich⁸ handelt, müssen die Bestandsstrukturen für diesen gesondert ausgewiesen werden, da nur so die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens auf den zentralen Versorgungsbereich quantifiziert und qualifiziert i. S. d. § 11 Abs 3 BauNVO bewertet werden können. **Ein zentraler Versorgungsbereich** – hier in der Ausprägung eines Nahversorgungszentrums – **ist städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und sowie des LEP Bayern.**

Zum anderen erfolgt keine dezidierte Darstellung der Wettbewerbsstrukturen im Nahbereich nach Kommunen und Lagen in den Kommunen. Es erfolgt lediglich eine zusammenfassende Darstellung aller Wettbewerbsstrukturen im Nahbereich unter Einbezug der Wettbewerbsstrukturen von Wörth a. d. Donau. Somit ist nicht nachvollziehbar welche Angebotsstrukturen in welchen Lagen (*ZV Ortsmitten* oder *sonstige Lagen*) in den Gemeinden verortet sind. **Diese Grundlage ist somit nicht nachvollziehbar.** Eine Validierung der in cima Wörth 2022 ermittelten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereich und Nahversorgungsstrukturen (z. B. Netto Marken-Discount in Pfatter) ist somit grundsätzlich nicht möglich.

- Wettbewerbsstrukturen außerhalb des Nahbereichs des Doppel-Grundzentrums werden weder tabellarisch noch grafisch dargestellt, ebenso erfolgen keine verbalen Ausführungen zu diesen. Dies ist umso gravierender, da nur rd. 32 % des Vorhabenumsatzes im Sortiment Lebensmittel im Nahbereich des Doppel-Grundzentrums Wisent/Wörth a. d. Donau umverteilt werden, dahingegen rd. 68 % außerhalb (s. hierzu Kapitel 2.5).

Die Wettbewerbsanalyse in cima Wörth 2022 entspricht sowohl in Wörth a. d. Donau als auch im Nahbereich des Doppel-Grundzentrums Wiesent/ Wörth a. d. Donau als auch im weiteren ‚Untersuchungsraum‘ (der nicht definiert wird) nicht einem in der Fachdiskussion üblichen Standard. Dies stellt einerseits einen **groben sachlichen Mangel von cima Wörth 2022** dar.

Andererseits ist auf Grundlage der Wettbewerbsanalyse von cima Wörth 2022, die zentrale Versorgungsbereiche – die ein **städtebaurechtliches und landesplanerisches Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und sowie des LEP Bayern** darstellen – und andere Lagen zusammenfasst, **keine qualifizierte Bewertung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens i. S. d. § 11 Abs 3 BauNVO möglich.**

⁸ In cima Wörth 2022 wird für die Lage Donaustraße-Bahnhofstraße sowohl der Begriff Nahversorgungszentrum (S. 17 bei der Einordnung ins EEK) als auch Nahversorgungslage benutzt. Selbst wenn es sich bei der Lage Donaustraße-Bahnhofstraße nicht um einen zentralen Versorgungsbereich, sondern um eine Nahversorgungslage handeln sollte, wäre diese gesondert darzustellen, um absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO valide, belastbar und nachvollziehbar darstellen zu können. In Tabelle 12 auf S. 21 wird in cima Wörth 2022 im Kontext der Auswirkungsberechnung die NV-Lage Bahnhofstraße gesondert dargestellt.

Unabhängig davon kann die Umsatzschätzung von cima Wörth 2022 für die Lage Donaustraße-Bahnhofstraße aufgrund der fehlenden Darstellung bzw. Umsatzangabe nicht plausibilisiert und nachvollzogen werden.

2.3 BESTANDSUMSATZ WETTBEWERBSSTRUKTUREN, NACHFRAGEANALYSE/UMSATZ-KAUFKRAFT-RELATION, MARKT- UND UMSATZPOTENZIALE

2.3.1 Bestandsumsatz Wettbewerbsstrukturen in cima Wörth 2022

- In Kapitel 4.1 wird in Tabelle 3 (S. 10) die Umsatzschätzung für die aggregiert zusammengefassten Wettbewerbsstrukturen (s. hierzu auch voranstehende Ausführungen Kapitel 2.2.3) dargestellt.
- Da die Wettbewerbsstrukturen lediglich aggregiert dargestellt sind (Ausnahme ZV Ortsmitte Wörth a. d. Donau) können die Umsatzschätzungen – auch da keine valide Wettbewerbsanalyse in cima Wörth 2022 enthalten ist (s. Kapitel 2.2.3) – nicht nachvollzogen und validiert werden.
- Ebenso wird in cima Wörth 2022 – mit Ausnahme *Eigene Erhebungen und Berechnungen 2022*⁹ – nicht dargelegt, auf welcher Grundlage und unter Verwendung welcher Fachliteratur oder Quellen die Umsatzschätzung durchgeführt wurde.

Die Umsatzschätzung ist nicht nachvollziehbar und kann somit nicht validiert werden. Dies stellt einen **groben sachlichen Mangel von cima Wörth 2022** dar.

2.3.2 Nachfrageanalyse/Umsatz-Kaufkraftrelation in cima Wörth 2022

Nachfrageanalyse

- In cima Wörth 2022 werden in Kapitel 4.2 in Tabelle 4 (S. 11) die Marktpotenziale im Bereich Lebensmittel und in Tabelle 5 (S.12) die Marktpotenziale im Bereich Drogerieartikel für den Nahbereich des Doppel-Grundzentrums Wiesent/Wörth a. d. Donau dargestellt.
- Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer ist sowohl mit 104,0 in Wörth a. d. Donau wie auch mit 103,6 im gesamten Nahbereich überdurchschnittlich (Bundesdurchschnitt = 100).
- Die in den Tabellen 4 (S. 11) und 5 (S. 12) angegebenen Einwohnerzahlen für Wörth a. d. Donau basieren nach Fußnote 1 (S. 9) auf dem Melderegister der Stadt Wörth mit Stand vom 17.11.2021.
- Die Angaben für die Einwohner der Kommunen im Nahbereich des Doppel-Grundzentrums Wiesent/Wörth a. d. Donau sind mit keiner Quelle hinterlegt, jedoch weisen alle drei Angaben unterschiedliche Stände auf (s. cima Wörth 2022, S. 9).
- Warum in cima Wörth 2022 keine einheitliche Datengrundlage mit einem einheitlichen Stand für die Einwohnerzahlen verwendet wurden, erschließt sich nicht. Üblicherweise wird in der Fachdiskussion für eine einheitliche Datengrundlage auf die jeweiligen statischen Landesämter der Bundesländer zurückgegriffen. Setzt man hier die entsprechenden Zahlen für die Einwohner mit Hauptwohnsitz in den vier Kommunen des Nahbereichs des Doppel-Grundzentrums mit Stand vom 31.12.2021 an, ergibt sich eine

⁹ S. Quelle Tabelle 3, S.10.

Gesamtzahl von 12.892¹⁰ Einwohner – nach cima Wörth 2022 beträgt die Einwohnerzahl 13.101 (S. 11 sowie S. 9).

- Nach cima Wörth 2022 (S. 11) beträgt das Kaufkraftpotenzial der 13.101 Einwohner des Nahbereichs 31,4 Mio. Euro für Lebensmittel sowie 5,62 Mio. Euro für Drogerieartikel. Unter Berücksichtigung des jeweiligen Umsatzes (Tabelle 3, S. 10) ergibt sich somit für den Nahbereich im Sortiment Lebensmittel eine Zentralität (Umsatz-Kaufkraft-Relation)¹¹ von 98,5 % bzw. im Sortiment Drogerieartikel von 99,6 %.

Unter Berücksichtigung der korrekten und einheitlichen Einwohnerzahlen für den Nahbereich nach dem Bayerischen Landesamts für Statistik ergibt sich für den Nahbereich im Sortiment Lebensmittel eine Zentralität (Umsatz-Kaufkraft-Relation) von 100,1 % bzw. im Sortiment Drogerieartikel von 101,3 %.

- Sowohl die auf Grundlage von cima Wörth 2022 wie auch die auf korrekter und einheitlicher Grundlage des Bayerischen Landesamts für Statistik ermittelbaren Zentralitätswerte verdeutlichen, dass keine wesentlichen bzw. gar keine ungebundenen Kaufkraftpotenziale im Nahbereich sowohl im Sortiment Lebensmittel als auch im Sortiment Drogerieartikel mehr bestehen. Die grundzentrale Versorgungsfunktion des Doppel-Grundzentrums Wiesent/ Wörth a. d. Donau wird demnach erfüllt.

Die Verwendung unterschiedlicher Einwohnerzahlen, z. T. ohne klare Benennung der Quelle, in cima Wörth 2022 anstatt der einheitlichen Datengrundlage des Bayerischen Landesamts für Statistik ist weder sachgerecht noch nachvollziehbar.

Die Zentralitätswerte verdeutlichen, dass keine wesentlichen bzw. gar keine ungebundenen Kaufkraftpotenziale im Nahbereich in den Sortimenten Lebensmittel und Drogerieartikel mehr bestehen. Die grundzentrale Versorgungsfunktion des Doppel-Grundzentrums Wiesent/ Wörth a. d. Donau wird demnach erfüllt.

2.3.3 Markt- und Umsatzpotenziale in cima Wörth 2022

- Das Doppel-Grundzentrum Wiesent/Wörth a. d. Donau hat einen grundzentralen Versorgungsauftrag für Wiesent, Wörth a. d. Donau, Brennbeg und Pfatter. Diese wird in Bezug auf Lebensmittel und Drogerieartikel bereits erfüllt (s. voranstehende Ausführungen).
- In cima Wörth 2022 (S. 12/13) wird unter Bezug auf das „... *Einwohnerpotenzial im Umland mit 21.000 Bewohnern im 15-Minuten-Pkw-Fahrtzeitradius ...*“ sowie „... *Ergebnisse der im Rahmen des EEK Wörth 2018 durchgeführten Befragung gezeigt, dass 23% der in Wörth angetroffenen Passanten von außerhalb des Nahbereiches kommen ...*“ ein theoretisches

¹⁰ Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: *Statistische Berichte: Einwohnerzahlen am 31. Dezember 2021 – Gemeinden, Kreise und Regierungsbezirke in Bayern, Basis: Zensus 2011*, Fürth, S. 18/19.

¹¹ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

,ungedecktes' zusätzliches Umsatzpotenzial für die Sortimente Lebensmittel sowie Drogerieartikel für Wörth a. d. Donau hergeleitet.

- Dieses nach circa Wörth 2022 ,ungedecktes' Umsatzpotenzial beläuft sich im Sortiment Lebensmittel auf rd. 5,29 Mio. Euro sowie im Sortiment Drogerieartikel auf rd. 0,99 Mio. Euro.
- Die Herleitung des ,ungedeckten' Umsatzpotenzials ist in mehrerer Aspekten nicht nur in Frage zu stellen, sondern geht z. T. auch schlichtweg von falschen Annahmen aus:
 - Sowohl die VKF-Ausstattung (s. Kapitel 2.1.3) als auch die Zentralität in den beiden Sortimenten Lebensmittel und Drogerieartikel (s. Kapitel 2.3.2) verdeutlichen, dass im Nahbereich des Doppel-Grundzentrums Wiesent/Wörth a. d. Donau kein ,ungedecktes' Umsatzpotenzial vorhanden ist.
 - Die Passantenherkunft von 23 % von außerhalb des Nahbereichs – davon 19 % in der Umgebung bis 20 km und 4 % mehr als 20 km entfernt¹² – nach dem EEK aus dem Jahr 2018 lässt noch nicht auf deren Besuchsgrund schließen. Insbesondere bei den 4 % von außerhalb 20 km dürfte ein erheblicher Anteil auf Touristen entfallen.
 - Völlig unberücksichtigt bleiben – wie bereits in der Wettbewerbsanalyse (s. Kapitel 2.2.3) – die Wettbewerbsstrukturen außerhalb des Doppel-Grundzentrums Wiesent/Wörth a. d. Donau. Hier sind insbesondere großformatige und weit ausstrahlende Angebotsformate wie etwa das SB-Warenhaus Globus in Neutraubling oder Kaufland in Straubing (2x), Regensburg (3x) sowie Cham und vor allem auch betreiber- bzw. betriebsgleiche EDEKA-Märkte (u. a. Aholting, Falkenstein, Kirchroth, Mintraching, Rain, Wiesenfelden) zu berücksichtigen. Insbesondere Einzelhandelsagglomerationen im östlichen Regensburg/Neutraubling/Barbing sowie in Straubing dürften das südlich der Donau gelegene Einzugsgebiet eines potenziellen EDEKA in Wörth a. d. Donau sehr stark beschneiden bzw. auf die Gemeinde Pfatter beschränken.
 - Grundsätzlich besteht kein ,ungedecktes' Umsatzpotenzial – vielmehr werden durch die bestehenden Wettbewerbsstrukturen – die in circa Wörth 2022 nicht dargestellt sind – die Kaufkräfte der Bevölkerung bereits gebunden.
- Durch die fehlende Analyse der Wettbewerbsstrukturen im Umland des Doppel-Grundzentrums Wiesent/Wörth a. d. Donau ist eine Ableitung zu potenziellen Kaufkraftbindungen grundsätzlich nicht nachvollziehbar. Ob eine fundierte Wettbewerbsanalyse im Rahmen der circa Wörth 2022 überhaupt stattgefunden, darf aufgrund entsprechend gänzlich fehlender Ausführungen grundsätzlich in Frage gestellt werden.
- Grundsätzlich ist ebenso in Frage zu stellen, ob ein EDEKA-Markt in der geplanten Dimensionierung überhaupt wesentlich zu einer zusätzlichen Kaufkraftbindung in Wörth a. d. Donau beitragen kann, da er zum

¹² Vgl. Planwerk (2018): Stadt Wörth a. d. Donau Einzelhandelsentwicklungskonzept 2018, Nürnberg, S. 40.

bestehenden REWE-Markt eine vergleichbare VKF-Ausprägung, den nahezu identischen Standort und auch den identischen Betriebstyp aufweist.

- In cima Wörth 2022 wird bei der Ableitung des Umsatzpotenzials (Tabelle 7, S. 13) sowohl für die Stadt Wörth a. d. Donau als auch für den Nahbereich des Doppel-Grundzentrums jeweils eine Kaufkraftbindung von 90 % bzw. für Pfatter von 70 % angenommen. Dies entspricht einem Kaufkraftpotenzial von rd. 27,04 Mio. Euro. Stellt man dieses Kaufkraftpotenzial aus dem Nahbereich – der Bereich, für welchen das Doppel-Grundzentrums Wisent/Wörth a. d. Donau die Grundversorgung sicherstellen soll – von rd. 27,04 Mio. dem aktuellen Umsatz von 31,40 Mio. Euro (Tabelle 8, S. 13) gegenüber, wird deutlich, dass kein ‚ungedecktes Umsatzpotenzial‘ für Lebensmittel im Bereich des Doppel-Grundzentrums besteht.
- Das in cima Wörth 2022 ermittelte ‚ungedeckte Umsatzpotenzial‘ ergibt sich nicht aus der Kaufkraft aus dem Nahbereich des Doppel-Grundzentrums, sondern durch die Annahme von Kaufkraft und ‚Umsatzpotenzialen‘ von Kommunen außerhalb des Nahbereichs. Dies steht sowohl im Widerspruch des Versorgungsauftrags des Doppel-Grundzentrums und berücksichtigt auch nicht die Wettbewerbsstrukturen und -beziehungen in diesen Kommunen.

Die Darstellung eines ‚ungedeckten Umsatzpotenzials‘ sowohl in den Sortimenten Lebensmittel und Drogerieartikel ist weder sachgerecht hergeleitet noch – aufgrund der fehlenden Wettbewerbsanalyse – nachvollziehbar und auch nicht plausibel. Das ‚ungedeckte Umsatzpotenzial‘ ergibt sich allein aus Kaufkraft von außerhalb des Nahbereichs des Doppel-Grundzentrums und berücksichtigt auf eklatante Weise nicht die dort vorhandenen Wettbewerbsstrukturen und -beziehungen. Die unbelegte und fehlerbehaftete Herleitung und Benennung eines ‚ungedeckten Umsatzpotenzials‘ stellt einen **groben sachlichen Mangel von cima Wörth 2022** dar.

2.4 UMSATZPROGNOSE UND WORST CASE-ANSATZ, PROGNOSEPFLICHT

2.4.1 Umsatzprognose und Worst Case-Ansatz

Herleitung der Umsatzprognose

- Zur Ableitung der Umsatzprognose wird in cima Wörth 2022 auf die durchschnittliche Flächenleistung von EDEKA i. H. v. 4.870 Euro/m² VKF nach dem Hahn-Report 2020/2021 abgestellt (S. 5). Dieser Ansatz ist zunächst plausibel und belastbar.
- Nicht berücksichtigt wird hingegen, dass der Vorhabenstandort eine sehr gute Verkehrslage aufweist (s. cima Wörth 2022, S. 8) und sich an dem ausgeprägten Kopplungsstandort (REWE, Rossmann, Bäckerei, Metzgerei, Elektronikfachmarkt, Postfiliale, DHL-Paketshop) Nahversorgungszentrum Donaustraße-Bahnhofstraße befindet. Das Nahversorgungszentrum stellt ein der, wenn nicht den bedeutendsten Nahversorgungszentrum im Doppel-Grundzentrum Wisent/Wörth a. d. Donau dar, insbe-

sondere aufgrund des einzigen Drogeriemarkts im Nahbereich und der weiteren Umgebung.

- Das Kaufkraftniveau in Wörth a. d. Donau liegt bei 104,0 sowie im Nahbereich bei 103,6 (cima Wörth 2022, S. 9). Allein unter Berücksichtigung der Kaufkraftkennziffern würde sich eine vorhabenbezogene Flächenleistung von rd. 5.050 Euro/m² VKF ergeben¹³. Berücksichtigt man die sehr gute Verkehrslage des Vorhabenstandorts sowie die hervorgehobene Versorgungsbedeutung und Ausstrahlung des Nahversorgungszentrum Donaustraße-Bahnhofstraße, dürfte die Flächenleistung des Vorhabens höher liegen als in cima Wörth 2022 angenommen.
- Unter Berücksichtigung eines realitätsnahen Worst Case-Ansatzes¹⁴ müsste für das Vorhaben EDEKA von einer höheren Flächenleistung ausgegangen werden als in cima Wörth 2022 angenommen. Dies würde zu höheren absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen führen als in cima Wörth 2022 dargestellt.

Die Umsatzprognose für das Vorhaben in cima Wörth 2022 wird einem seitens der Rechtsprechung geforderten realitätsnahen Worst Case-Ansatz nicht gerecht.

Unter Berücksichtigung eines realitätsnahen Worst Case-Ansatzes¹⁵ ist für das Vorhaben EDEKA von einer höheren Flächenleistung auszugehen als in cima Wörth 2022 angenommen, so dass durch das Vorhaben höhere absatzwirtschaftliche und städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind als in cima Wörth 2022 dargestellt.

Das Fehlen eines Worst Case-Ansatzes stellt einen **groben sachlichen Mangel von cima Wörth 2022** dar.

2.4.2 Prognosepflicht

- In cima Wörth 2022 wird zwar an verschiedenen Stellen auf positive Bevölkerungsprognosen für die Stadt Wörth a. d. Donau wie auch den Nahbereich verwiesen (z. B. S. 14). Ob eine positive Bevölkerungsentwicklung aber auch für die ‚Umlandorte‘ – der Bereich in welchem rd. 58 % des Vorhabenumsatzes Lebensmittel umverteilt wird – besteht, wird aus den Ausführungen in cima Wörth 2022 nicht ersichtlich.
- Ob im Nahbereich oder in den ‚Umlandorten‘ baurechtlich gesicherte Planvorhaben im Lebensmitteleinzelhandel – z. B. Neuansiedlungen, Erweiterungen von Bestandsbetrieben – bestehen, wird in cima Wörth 2022 nicht thematisiert. Dies ist jedoch ein Aspekt, der im Rahmen der „Prognosepflicht“ im Zusammenhang mit der Bewertung von Einzelhandelsvorhaben¹⁶ seitens der Rechtsprechung gefordert wird. Planvorhaben und damit absehbare Veränderungen im Wettbewerbsgefüge haben direkt Einfluss

¹³ Durchschnittliche Flächenleistung von EDEKA i. H. v. 4.870 Euro/m² VKF x Kaufkraftniveau 103,6.

¹⁴ OVG NRW 7 D 89/14.NE und 7 D 96/14.NE vom 28.09.2016.

¹⁵ OVG NRW 7 D 89/14.NE und 7 D 96/14.NE vom 28.09.2016.

¹⁶ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

auf Kaufkraftströme und damit ebenso direkt auf die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens.

Bei entscheidenden Annahmen, Bewertungen und Parametern wird *cima Wörth 2022* der seitens der Rechtsprechung geforderten Prognose-Pflicht nicht gerecht. Dies stellt einen **groben sachlichen Mangel von *cima Wörth 2022*** dar.

2.5 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE UND STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN

- Wie bereits voranstehend mehrfach ausgeführt, wird in *cima Wörth 2022* kein Untersuchungsraum definiert, neben den Bestandsstrukturen im Nahbereich des Doppel-Grundzentrums Wiesent/Wörth a. d. Donau werden keine Wettbewerbsstrukturen dargestellt. Somit ist die in *cima Wörth 2022* ermittelte Auswirkungsberechnung grundsätzlich nicht nachvollziehbar ist.
- Bei dem geplanten EDEKA handelt es sich um eine gängige Expansionsgröße für einen Supermarkt des Betreibers EDEKA. Das Vorhaben ist aufgrund seiner Ausprägung als Supermarkt auf die Nahversorgung ausgerichtet. Ein Merkmal der Nahversorgung ist, dass diese i. d. R aufgrund der periodischen Nachfrage sowie des relativ dichten Angebotsnetzes wohnungs- und wohnortnah von Kunden wahrgenommen wird. Eine große Ausdehnung von Einzugsgebieten ist im Segment des Lebensmitteleinzelhandels aufgrund des dichten Angebotsnetzes und der damit einhergehenden Sensitivität der Verbraucher in Bezug auf Fahrzeitentfernungen nicht gegeben. Eine Ausnahme bilden hier lediglich großformatige Angebotsformen wie Verbrauchermärkte (z. B. Kaufland) oder SB-Warenhäuser (z. B. Globus)¹⁷.
- Wie in *cima Wörth 2022* (S. 12) ausgeführt, befinden sich die „... *die nächsten Grundzentren sowie höher zentralen Orte vergleichsweise weit und für einen regelmäßigen Nahversorgungseinkauf zu weit entfernt.*“ Dies wird auch in Tabelle 6 (S. 12) durch die dargestellten Fahrzeitentfernungen nochmals dokumentiert.
- **Gleichwohl werden mehr als 58 % des Vorhabenumsatzes bzw. 4,58 Mio. Euro im Sortiment Lebensmittel auf Bestandsstrukturen in ‚Umlandorten‘ – u.a. Barbing, Falkenstein, Kirchroth, Neutraubling, Regensburg, Straubing – umverteilt** (vgl. *cima Wörth 2022*, Tabelle 12, S. 21).
- **Zusätzlich werden im Sortiment Lebensmittel – neben der Umsatzumverteilung auf die ‚Umlandorte‘ – nochmals 10 % des Vorhabenumsatzes (= 0,78 Mio. Euro) in Form von ‚Streuumsätze‘ außerhalb des Nahbereichs und der ‚Umlandorte‘ umverteilt** (vgl. *cima Wörth 2022*, Tabelle 12, S. 21).
- **Somit werden in *cima Wörth 2022* mehr als 68 % des Umsatzes – des auf die Nahversorgung ausgerichteten Vorhabens – im Sortiment Lebens-**

¹⁷ Diese Betriebsformen sind aufgrund ihrer Dimensionierungen und planungsrechtlichen Restriktionen i. d. R. nur in größeren Mittel- oder Oberzentren bzw. städtischen Verdichtungsräumen angesiedelt. Die die Entfernungssensitivität der Verbraucher fällt bei diesen Betriebsformen aufgrund der besonderen Betriebsausprägung geringer aus als für standardisierte Lebensmittelmärkte wie dem Vorhaben.

mittel auf Angebotsstandorte außerhalb des Nahbereichs des Doppel-Grundzentrums Wiesent/Wörth a. d. Donau umverteilt – für diese Bereiche liegen keinerlei Aussagen zu Bestandsstrukturen (s. Kapitel 2.2) bzw. zu Wettbewerbsveränderungen i. S. d. Prognosepflicht (s. Kapitel 2.4.2) vor.

- **Im Sortiment Lebensmittel werden nur 24 % des Vorhabenumsatzes in Wörth a. d. Donau und nur 7,7 % im Nahbereich des Doppel-Grundzentrums Wiesent/Wörth a. d. Donau umverteilt** (vgl. cima Wörth 2022, Tabelle 12, S. 21).

Die in cima Wörth 2022 ermittelte Auswirkungsberechnung ist vor dem Hintergrund der Nahversorgungsausrichtung des Vorhabens (s. o.) sowie den Entfernungen zu den nächstgelegenen Umlandorten (s. cima Wörth 2022, Tabelle 6, S. 12) und den dort verorteten Wettbewerbsstrukturen grundsätzlich weder plausibel noch nachvollziehbar noch valide und belastbar.

- Der REWE-Markt im Nahversorgungszentrum Donaustraße-Bahnhofstraße stellt den einzigen Lebensmittelsupermarkt im Nahbereich des Doppel-Grundzentrums Wiesent/Wörth a. d. Donau dar, ist zum Vorhaben betriebstypengleich und liegt in direkter räumlichen Nähe zu diesem. **Für die NV-Lage Bahnhofstraße¹⁸ wird in cima Wörth 2022 (Tabelle 12, S. 21) eine Umsatzumverteilung von 0,65 Mio. Euro bzw. 8 % ausgewiesen. Dieser Wert ist aufgrund der voranstehenden Ausführungen zum REWE-Markt als einzigen betriebsgleichen Wettbewerber als weder plausibel noch als nachvollziehbar noch als valide und belastbar einzuordnen.**
- **Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Sortiment Lebensmittel für die Bestandsstrukturen in Wörth – insbesondere für den betriebsgleichen Wettbewerber REWE – dürften unter**
 - Berücksichtigung einer Worst Case-Umsatzprognose für das Vorhaben (s. Kapitel 2.4.1)
 - der sachgerechten Berücksichtigung der Ausprägung des Vorhabens als Lebensmittelsupermarkt,
 - einer korrekten und belastbaren Wettbewerbsanalyse (die in großen Teilen schlichtweg nicht vorhanden ist, s. Kapitel 2.2),
 - der korrekten Bewertung der Wettbewerbsstrukturen und Wettbewerbsbeziehungen,
 - der sachgerechten Würdigung der Entfernungen zu Wettbewerbsstandorten im Kontext der Nahversorgungsausrichtung des Vorhabens und
 - der sachgerechten Würdigung der nicht vorhandenen ‚Umsatzpotenziale‘ (s. Kapitel 2.3.3) sowie der bestehenden Zentralitäten/VKF-Ausstattungen (s. Kapitel 2.3.2) im Nahbereich des Doppel-Grundzentrums Wiesent/Wörth a. d. Donau

¹⁸ In cima Wörth 2022 wird für die Lage Donaustraße-Bahnhofstraße sowohl der Begriff Nahversorgungszentrum (S. 17 bei der Einordnung ins EEK) als auch Nahversorgungslage benutzt.

gravierend höher ausfallen als in cima Wörth 2022 dargestellt.

Unter sachgerechter Berücksichtigung aller voranstehender Aspekte und Parameter ist aus fachgutachterlicher Perspektive davon auszugehen, dass die durch das Vorhaben EDEKA induzierten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eine Größenordnung für das Nahversorgungszentrum Donaustraße-Bahnhofstraße erreichen werden, die deutlich über 20 bis 30 % liegen dürfte. Hiervon dürfte der betriebstypengleiche REWE-Markt überproportional betroffen sein. Ein vorhabenbedingte Betriebsaufgabe des REWE ist damit nicht auszuschließen bzw. zu erwarten.

Aufgrund der voranstehend dargestellten gravierenden Mängel des Gutachtens cima Wörth 2022 können zudem städtebauliche negative Auswirkungen auf die weiteren Nahversorgungsstrukturen im Nahbereich des Doppel-Grundzentrums Wisent/Wörth a. d. Donau sowie im näheren Umland¹⁹ nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Demnach ist das Vorhaben – entgegen den Ausführungen in cima Wörth 2022 (S. 21/22) sowie vorbehaltlich einer sachgerechten und validen Vorhabenbewertung – als städtebaulich nicht verträglich einzuordnen.

¹⁹ Hier ggf. in den Grundzentren Falkenstein und Kirchroth sowie ggf. in der Gemeinde Wiesenfeld.

3

Fazit der Plausibilitätsprüfung

Grundsätzlich kann durch das Vorhaben EDEKA aufgrund seiner Lage am Nahversorgungszentrum Donaustraße-Bahnhofstraße und den dort bestehenden Nahversorgungsstrukturen **keine wesentliche Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung in Wörth a. d. Donau erreicht werden**. Dies umso mehr, da im Nahversorgungszentrum Donaustraße-Bahnhofstraße mit REWE bereits ein nahezu identisch ausgeprägter Supermarkt angesiedelt ist.

Im Rahmen der Plausibilitätsprüfung konnten folgende wesentlichen Aspekte identifiziert werden, welche die Plausibilität des Gutachtens circa Wörth 2022 grundsätzlich in Frage stellen:

- **Im Nahbereich des Doppel-Grundzentrums Wiesent/Wörth a. d. Donau ist – entgegen den Aussagen in circa Wörth 2022 – absolut keine Unterversorgung im Bereich der Nahversorgung festzustellen.**
- Die **fehlenden Definitionen oder Abgrenzungen oder verbalen Ausführungen zu einem Einzugsgebiet für das Vorhaben wie auch für einen Untersuchungsraum** stehen einem in der Fachdiskussion üblichen Standard entgegen. **Dies stellt einen groben sachlichen Mangel von circa Wörth 2022 dar.**
- Die **Wettbewerbsanalyse** in circa Wörth 2022 steht – zumal kein Untersuchungsraum definiert wird – einem in der Fachdiskussion üblichen Standard entgegen. **Dies stellt einen groben sachlichen Mangel von circa Wörth 2022 dar.**
- Die **Umsatzschätzung für die untersuchungsrelevanten Bestandsstrukturen** ist nicht nachvollziehbar und kann somit nicht validiert werden. **Dies stellt einen groben sachlichen Mangel von circa Wörth 2022 dar.**
- **Auf Grundlage der nicht belastbaren bzw. grundsätzlich fehlenden Wettbewerbsanalyse kann keine qualifizierte und valide Bewertung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens i. S. d. § 11 Abs 3 BauNVO erfolgen.**
- Im Nahbereich des Doppelzentrums Wiesent/Wörth a. d. Donau bestehen in den Sortimenten Lebensmittel und Drogerieartikel keine wesentlichen bzw. keine ungebundenen Kaufkraftpotenziale. Die Darstellung eines ‚ungedeckten Umsatzpotenzials‘ ist weder sachgerecht hergeleitet noch nachvollziehbar und nicht plausibel. Das ‚ungedeckte Umsatzpotenzial‘ ergibt sich allein aus Kaufkraft von außerhalb des Nahbereichs des Doppel-Grundzentrums und berücksichtigt auf eklatante Weise nicht dort vorhandenen Wettbewerbsstrukturen und -beziehungen. **Die unbelegte und fehlerbehaftete Herleitung und Benennung eines ‚ungedeckten Umsatzpotenzials‘ stellt einen groben sachlichen Mangel von circa Wörth 2022 dar.**
- Die Umsatzprognose für das Vorhaben in circa Wörth 2022 wird einem seitens der Rechtsprechung geforderten realitätsnahen Worst Case-Ansatz nicht gerecht. Unter Berücksichtigung eines realitätsnahen Worst Case-Ansatzes ist für das Vorhaben von einem höheren Vorhabenumsatz, als in circa Wörth 2022 angenommen, auszugehen. Somit sind durch das

Vorhaben höhere absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen zu erwarten als in cima Wörth 2022 dargestellt. **Das Fehlen eines Worst Case-Ansatzes stellt einen groben sachlichen Mangel von cima Wörth 2022 dar.**

- Bei entscheidenden Annahmen, Bewertungen und Parametern wird cima Wörth 2022 der seitens der Rechtsprechung geforderten **Prognose-Pflicht nicht gerecht, was einen groben sachlichen Mangel darstellt.**
- Die in cima Wörth 2022 ermittelte **Auswirkungsberechnung ist vor dem Hintergrund der Nahversorgungsausrichtung des Vorhabens sowie den Entfernungen zu den nächstgelegenen Umlandorten und den dortigen Wettbewerbsstrukturen grundsätzlich weder plausibel noch nachvollziehbar noch valide und belastbar.**
- Unter sachgerechter Berücksichtigung aller Aspekte und Parameter ist aus fachgutachterlicher Perspektive davon auszugehen, dass die vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für das Nahversorgungszentrum Donaustraße-Bahnhofstraße eine Größenordnung erreichen, die deutlich über 20 bis 30 % liegen dürfte. Hiervon dürfte der REWE-Markt überproportional betroffen sein, eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe des REWE ist damit nicht auszuschließen bzw. zu erwarten.
- Zudem können städtebauliche negative Auswirkungen auf die weiteren bestehenden Nahversorgungsstrukturen im Nahbereich des Doppel-Grundzentrums Wisent/Wörth a. d. Donau sowie im näheren Umland nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.
- Demnach ist das Vorhaben – entgegen den Ausführungen in cima Wörth 2022 (S. 21/22) sowie vorbehaltlich einer sachgerechten und validen Vorhabenbewertung – als städtebaulich nicht verträglich einzuordnen.

In nahezu allen relevanten Aspekten, welche in der Fachdiskussion als grundlegend erachtet werden, weist das Gutachten cima Wörth 2022 grobe sachliche Mängel auf. Da das Gutachten weder einem realitätsnahen Worst Case noch der Prognosepflicht gerecht wird, entspricht es nicht den seitens der Rechtsprechung formulierten Ansprüchen an entsprechende Fachgutachten.

Das Gutachten cima Wörth 2022 stellt keine valide und belastbare Grundlage zur Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO dar. Eine Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens ist auf Grundlage des Gutachten cima Wörth 2022 nicht möglich.

Es ist anzunehmen, dass die tatsächlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Bestandsstrukturen bei methodisch korrekter Beurteilung absehbar Größenordnungen annehmen, welche schädliche Auswirkungen auf Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und von Nahversorgungsstrukturen erwarten lassen.

Das Gutachten cima Wörth 2022 ist somit in wesentlichen Aspekten nicht plausibel und belastbar und steht im Widerspruch zu den normativen Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO.

Anhang

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimente und Verkaufsflächen des Vorhabens EDEKA..... 2

Literatur- und Quellenverzeichnis

Bayerisches Landesamt für Statistik (2022): Statistische Berichte: Einwohnerzahlen am 31. Dezember 2021 – Gemeinden, Kreise und Regierungsbezirke in Bayern, Basis: Zensus 2011. Fürth.

CIMA Beratung + Management GmbH (2022): Auswirkungsanalyse zum Standort Wörth a. d. Donau, Bahnhofstraße 2. München.

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz	max.	maximal
B	Bundesstraße	Mio.	Millionen
BAB	Bundesautobahn	NVZ	Nahversorgungszentrum
BauGB	Baugesetzbuch	NZ.....	Nebenzentrum
BauNVO	Baunutzungsverordnung	ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
BGF	Bruttogeschossfläche	OVG	Oberverwaltungsgericht
bspw.	beispielsweise	OZ	Ortszentrum
BVerfG	Bundesverfassungs- gericht	p. a.	per annum
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	rd.	rund
bzw.	beziehungsweise	S.	Seite
d. h.	das heißt	s.	siehe
EW	Einwohner	s. o.	siehe oben
gem.	gemäß	s. u.	siehe unten
ggf.	gegebenenfalls	u. a.	unter anderem
GVKF	Gesamtverkaufsfläche	v. a.	vor allem
i. d. R.	in der Regel	VG	Verwaltungsgericht
inkl.	Inklusive	vgl.	vergleiche
i. H. v.	in Höhe von	v. H.	von Hundert
i. S.	im Sinne	VKF	Verkaufsfläche
IZ	Innenstadtzentrum	ZVB	zentraler Versorgungsbereich
L	Landesstraße	z. B.	zum Beispiel
m	Meter	z. T.	zum Teil
m ²	Quadratmeter		

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund,

Handelsregisternummer

HRB 33826, Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43