

Stadt  
Windischeschenbach

Landkreis  
Neustadt a. d. Waldnaab

Begründung zur 1. Änderung des  
Vorhabenbezogener Bebauungsplanes der Stadt Windischeschenbach  
für das Sondergebiet  
„Autohof Bergler Windischeschenbach“

Vorhabenträger: Gerhard Bergler  
Max-Planck-Str. 7  
92637 Weiden

Entwurfsverfasser: Architekturbüro  
Rita Würth, Dipl. Ing. (FH)  
Scherreuth 11  
92665 Kirchendemenreuth  
Tel.: 09681 / 91296

Inhalt:

1. Rechtliche Grundlage
2. Räumlicher Geltungsbereich/Lage
3. Ausgangssituation
4. Anlass für die Planung sowie Ziel und Zweck der Planung
5. Abwägung/Auswirkungen
6. Kosten
7. Anhang Lärmeinwirkung auf das Motel (Nachtpegel/Tagpegel)

## 1. Rechtliche Grundlagen

Die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Autohof Bergler Windischeschenbach“ soll gemäß § 2 und 2a BauGB (Fassung vom 28.07.2023) als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß §12 BauGB erfolgen.

Im Vorfeld wurde im Landratsamt Neustadt ein Besprechungstermin mit den Vertretern der verschiedenen betroffenen Fachstellen durchgeführt. Hierbei kam man zu dem Ergebnis, dass als Voraussetzung für die Durchführung des o.g. Vorhabens, der bestehende vorhabenbezogene Bebauungsplan geändert werden muss. Diese Änderung kann jedoch im vereinfachten Verfahren entsprechend §13a BauGB in der Fassung vom 28.07.2023 durchgeführt werden, da die betroffene Fläche eine Größe von unter 20.000 m<sup>2</sup> aufweist und eine Umweltprüfung nicht erforderlich ist.

Der Stadtrat Windischeschenbach hat am 13.03.2024 beschlossen, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Autohof Bergler Windischeschenbach“ in der Gemarkung Neuhaus zu ändern.

Das unterzeichnende Büro erhielt vom Vorhabenträger den Auftrag, die erforderlichen Unterlagen für die Bebauungsplanänderung anzufertigen.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich/Lage

Die Fläche für welche der Bebauungsplan geändert werden soll liegt südlich des Tankstellengebäudes und liegt fast vollständig in der Baubeschränkungszone der BAB A 93. Der Änderungsbereich weist insgesamt eine Fläche von 2.314 m<sup>2</sup> auf. Aufgrund der Lage inmitten des Autohofgeländes ist es ausgeschlossen, dass Entwässerungsanlagen der BAB 93 betroffen sind.

## 3. Ausgangssituation

Im Geltungsbereich der Änderung befinden sich Verkehrsflächen, der südliche Teil des Spielplatzes, Fußwege sowie eine Fläche für eine mögliche Motelnutzung. Da bei der Errichtung des Autohofes nahezu das gesamte Gelände mit Recyclingmaterial aufgefüllt wurde, ist das Vorfinden von Bodendenkmalen praktisch ausgeschlossen. Die geplanten Anlagen binden nicht tiefer in den Untergrund ein als die Höhe der Auffüllung in diesem Bereich.

## 4. Anlass für die Planung sowie Ziel und Zweck der Planung

Die Mobilität ist derzeit im Wandel. Für elektrisch angetriebene PKW werden noch in diesem Jahr, in Zusammenarbeit mit Tesla und Allego, Schnellladestationen am Autohof errichtet. Dieser Wandel in der Antriebsform betrifft jedoch auch den Schwerverkehr. Langfristig wird

sich der Antrieb hin zu ebenfalls elektrischen und Wasserstoff getriebenen LKW ändern . Da diese Technologie noch nicht zur Verfügung steht, kommt derzeit als Brückentechnologie Bio CNG/LNG (Biomethan aus erneuerbaren Quellen) und die tiefgekühlte, flüssige Form Bio LNG) zum Einsatz.

Es ist davon auszugehen, dass sich in den nächsten Jahren der Bedarf von fossilem Dieselkraftstoff hin zu anderen Energieträgern, wie Bio CNG/LNG verlagern wird. Aufgrund dessen möchte der Vorhabenträger zusammen mit der Fa. Verbio SE (dem größten deutschen Biokraftstoffhersteller) am Autohof in Windischeschenbach eine zukunftsweisende Tankstelle für diese neue Kraftstoffart bauen. Mittel- bis langfristig kann die Infrastruktur dieser Station dann auch zur Betankung der LKW mit Wasserstoff umgerüstet werden. Eine Erhöhung der Kundenfrequenz insgesamt ist dadurch nicht zu erwarten. Vielmehr werden allmählich immer mehr LKW die alternativen Kraftstoffe und entsprechend weniger die fossilen nutzen.

Die in Teilbereichen vorgesehene Nutzung für ein Motel im bestehenden Bebauungsplan, war im ursprünglichen Umfang vorgesehen worden, da zum damaligen Zeitpunkt seitens der Landesregierung noch der Ausbau der A93 von Hof bis Kiefersfelden vorgesehen war. Da diese Planung seitens der Landesregierung jedoch verworfen wurde und statt dessen die Bundesstraße B 15n über Landshut als alternative Nord-Süd-Route ausgebaut wurde, mussten auch die Pläne zur Errichtung eines großen Hotels am Autohof Bergler verworfen werden.

Im Zuge mit der Errichtung der vorgesehenen Tankstelle für alternative Kraftstoffe reduziert sich die vorgesehene Fläche für eine Motelnutzung auf die Hälfte.

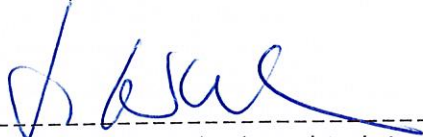
## 5. Abwägung/Auswirkungen

Durch den Betrieb der neuen Tankstelle in unmittelbarer Nähe zur möglichen Motelnutzung wirken auf diesen Bereich vermehrt Lärmemissionen ein. Um diesen negativen Einfluss abzuschirmen werden die Errichtung einer Lärmschutzwand bzw. anderweitige Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Der geplante Standort für die neue Tankstelle befindet sich in einem Bereich, in welchem schon bisher LKW-Fahrverkehr stattgefunden hat. Alternative Standorte für die Tankstelle wurden nicht untersucht, da es sich hier auf dem Gelände des Autohofs aufgrund des Platzbedarfs der Tankstelle um die einzige Stelle handelt, an welcher die Umsetzung möglich ist.

## 6. Kosten

Die Änderung des Bebauungsplanes verursacht für die Stadt Windischeschenbach keine Kosten. Die Kosten des Verfahrens werden durch den Vorhabenträger getragen.

Scherreuth, den 11.09.2024



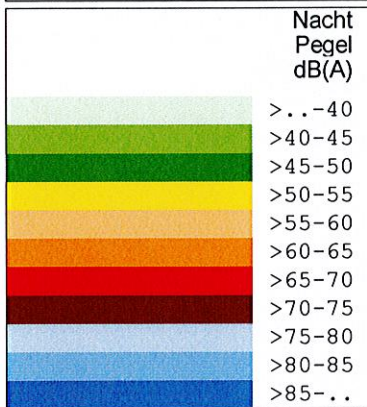
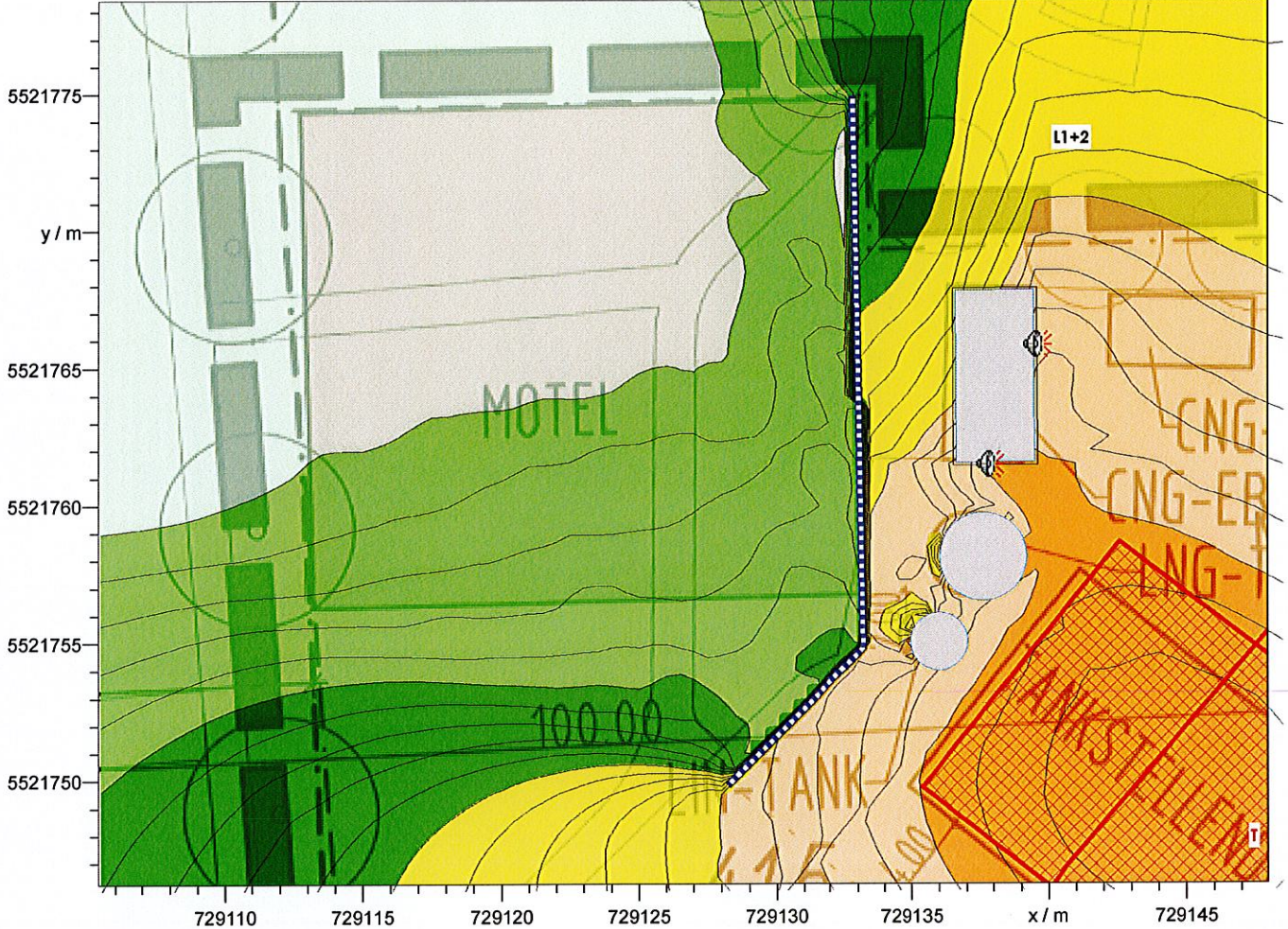
-----  
Rita Würth, Dipl. Ing. (FH), Architektin

Windischeschenbach, den .....

-----  
Karlheinz Budnik, 1. Bürgermeister

Raster Nacht [ 4 Motel, Rel. Höhe 5.00m ]

M 1: 250



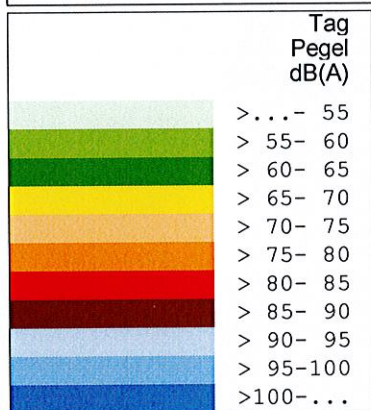
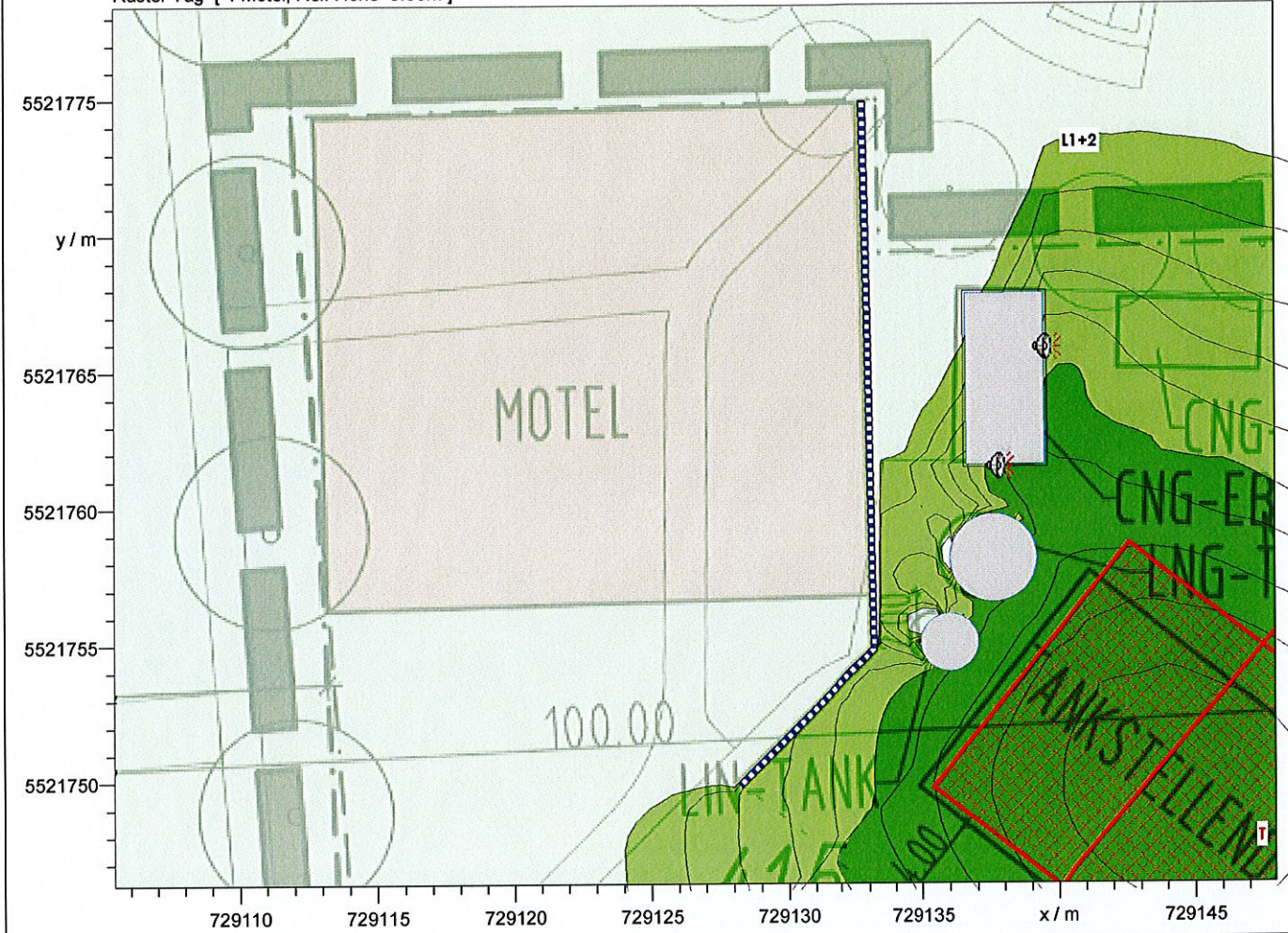
Hooock & Partner Sachverständige  
Immissionsschutz – Bauphysik – Akustik



Projekt: WDE-6861-01

Raster Tag [ 4 Motel, Rel. Höhe 5.00m ]

M 1: 250



Hoock & Partner Sachverständige  
Immissionsschutz – Bauphysik – Akustik



Projekt: WDE-6861-01