

Einladung

für die am Donnerstag, 29.04.2021 um 14:30 Uhr stattfindende
öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses in der Max-Reger-Halle.

Tagesordnung

1. Dezernat 6

Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 18.03.2021.

2. Dezernat 6

Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 04.02.2021 und 18.03.2021 gefassten Beschlüsse.

3. Bauverwaltungsamt

Liste der Bauvorhaben, die seit der Bau- und Planungsausschusssitzung am 18.03.2021 auf dem Verwaltungsweg behandelt wurden.

4. Bauverwaltungsamt

Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit Gewerbebeeinheit im EG und Errichtung von PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück Flst. Nr. 2720/4 und 2720/5, Gemarkung: Weiden i.d.OPf. BV-Nr. 705/21

5. Bauverwaltungsamt

Anfrage Frau Stadträtin Helgath:

„Am Josefshaus bröckelt die Fassade, was zur Gefährdung von Fußgängern und Autofahrern führt. Was unternimmt die Stadt hierzu?“

6. Bauverwaltungsamt

Anfrage Frau Stadträtin Ziegler:

„Mir wurde berichtet, dass derzeit mit 11 Monaten Wartezeit für eine Baugenehmigung zu rechnen sei. Dies wäre eine enorm lange Dauer, besonders wenn man bedenkt, dass die neue BayBO eine Genehmigungsfiktion für Wohngebäude beinhaltet. Was ist denn derzeit die wirklich übliche Dauer der Genehmigungsverfahren?“

7. Stadtplanungsamt

Anfrage StRin Ziegler BPAS vom 18.03.2021;

Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 319 „Wohnquartier Turnerweg“

8. Tiefbauamt

Containerstellplätze in Weiden i.d.OPf.;

Ergänzende Anfrage des SPD StR Bolleiningger zu TOP 13 im Bau- und Planungsausschuss am 18.03.2021; Bestands- und Zustandserfassung, Befestigung

Die nichtöffentliche Sitzung findet im Anschluss an die öffentliche Sitzung statt.

Auf die Regelungen der 12. Infektionsschutzmaßnahmenverordnung vom 05.03.2021, insbesondere auf § 1 (Mund-Nasen-Schutz) wird hingewiesen.

Vorlagebericht

an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt:

Dezernat 6

Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 18.03.2021.

Sachstandsbericht:

Genehmigung der Niederschrift.

Bau- und Planungsausschuss:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> beratend | <input checked="" type="checkbox"/> beschließend |
| <input checked="" type="checkbox"/> öffentlich | <input type="checkbox"/> nichtöffentlich |

Vorlagebericht

an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt:

Dezernat 6

Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 04.02.2021 und 18.03.2021 gefassten Beschlüsse.

Tiefbauamt

Grünanlage „Lohmer Anwesen“
Vergabe der Planungsleistungen

Beschluss:

Der Bericht dient der Kenntnisnahme.
Das Büro Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten aus Pfreimd ist für die Planungsleistungen zum Bau der Grünanlage zu beauftragen. Ein entsprechender Vertrag ist abzuschließen. Grundlage für die Vertragsgestaltung ist das Angebot des Büros vom 16.11.2020.

Amt für Hochbau und Gebäudemanagement

Sanierung der Dorfkapelle Tröglersricht
Vergabe der Planungsleistungen

Beschluss:

Der Sachstandsbericht diene zur Kenntnisnahme.
Mit der Vorgehensweise besteht Einverständnis.
Für die Fortführung der Planung, Ausschreibung und Bauüberwachung soll mit dem Ingenieurbüro ALS, Amberg, ein HOAI-Vertrag abgeschlossen und dieses stufenweise beauftragt werden.

Vorlagebericht

an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt:

Bauverwaltungsamt

Liste der Bauvorhaben, die seit der Bau- und Planungsausschusssitzung am 18.03.2021 auf dem Verwaltungsweg behandelt wurden.

Sachstandsbericht:

Siehe beiliegende Auflistung.

Bau- und Planungsausschuss:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> beratend | <input checked="" type="checkbox"/> beschließend |
| <input checked="" type="checkbox"/> öffentlich | <input type="checkbox"/> nichtöffentlich |


Vorlagebericht

an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt:

Bauverwaltungsamt

Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit Gewerbe-
einheit im EG und Errichtung von PKW-Stellplätzen
auf dem Grundstück Flst. Nr. 2720/4 und 2720/5, Gemarkung: Weiden i.d.OPf.


BV-Nr. 705/21

Sachstandsbericht:

Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 61
26 325 und entspricht dessen Festsetzungen.

Das Vorhaben ist planungsrechtlich zulässig und kann, vorbehaltlich der Ablöse der Stell-
plätze, im Genehmigungsverfahren behandelt werden.

Für das Vorhaben sind insgesamt 14 Stellplätze, davon zwei barrierefrei, erforderlich.
Auf dem Baugrundstück werden 10 Stellplätze, davon zwei barrierefrei, nachgewiesen.
Für die verbleibenden 4 Stellplätze wird beantragt diese abzulösen.

Das Vorhaben liegt in der Innenstadt innerhalb der Zone B. Die erforderlichen Stellplätze
können, auf Grund der beengten innerstädtischen Situation, nicht vollständig auf dem Bau-
grundstück nachgewiesen werden.

Für die Stellplatzablöse spricht die auf dem Grundstück gewünschte bauliche Dichte.
Es wird daher empfohlen, der Ablöse der Stellplätze zuzustimmen.

Bau- und Planungsausschuss:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> beratend | <input checked="" type="checkbox"/> beschließend |
| <input checked="" type="checkbox"/> öffentlich | <input type="checkbox"/> nichtöffentlich |

Vorlagebericht an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt:

Bauverwaltungsamt

Anfrage Frau Stadträtin Helgath:

„Am Josefshaus bröckelt die Fassade, was zur Gefährdung von Fußgängern und Autofahrern führt. Was unternimmt die Stadt hierzu?“

Sachstandsbericht:

Bei einer Ortseinsicht der Baukontrolle konnten leichte Farb- und Putzabplatzungen (Oberputz) an der Unterseite des ehemaligen Haupteingangsbereiches festgestellt werden.

Dieser Bereich ist allerdings schon Privatgrund, welcher nicht öffentlich-rechtlich für den Verkehr gewidmet ist.

Dem Eigentümer wurde daher am 22.03.2021 über seinen beauftragten Planer telefonisch mitgeteilt, dass hier die o.a. Mängel vorhanden sind. Es wurde eine umgehende Beseitigung zugesichert.

Bau- und Planungsausschuss:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> beratend | <input checked="" type="checkbox"/> beschließend |
| <input checked="" type="checkbox"/> öffentlich | <input type="checkbox"/> nichtöffentlich |

Vorlagebericht an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt:

Bauverwaltungsamt

Anfrage Frau Stadträtin Ziegler:

„Mir wurde berichtet, dass derzeit mit 11 Monaten Wartezeit für eine Baugenehmigung zu rechnen sei. Dies wäre eine enorm lange Dauer, besonders wenn man bedenkt, dass die neue BayBO eine Genehmigungsfiktion für Wohngebäude beinhaltet. Was ist denn derzeit die wirklich übliche Dauer der Genehmigungsverfahren?“

Sachstandsbericht:

Die derzeitige Bearbeitungszeit für Baugenehmigung beträgt **durchschnittlich 4-6 Monate**. Wie bereits im Bau- und Planungsausschuss vom 09.09.2020 geschildert, sind die **Ursachen** für die oben aufgeführte Bearbeitungszeit bei Bauanträgen vielseitig.

- Aufgrund des in den letzten Jahren anhaltenden „Baubooms“ kam es zu einem Anstieg der Zahl der beantragten Baugenehmigungen.
- Personalressourcen sind vollständig ausgeschöpft und überlastet.
- Zum einen verfügt die Stadt Weiden derzeit über keine zum Verkauf stehenden Grundstücke, zum anderen zeigen private Eigentümer freier Grundstücke verhaltene Bereitschaft, Bauplätze zu veräußern. In der Folge werden oftmals Bauanträge auf Grundstücken gestellt, die mit sehr alten Bebauungsplänen überdeckt sind und daher oftmals nicht mehr die Baubehörden der jetzigen Zeit widerspiegeln. Aufgrund dessen werden in sehr vielen Fällen Bauvorhaben auf schwierig zu beplanenden oder zu bebauenden Restgrundstücken beantragt. Bei den Genehmigungen dieser Bauvorhaben müssen daher stets zeitintensiv Abweichungen und Befreiungen geprüft werden. Genehmigungsfreistellungsverfahren gem. Art. 58 BayBO zum Beispiel für Vorhaben innerhalb eines wirksamen Bebauungsplans (z.B. in einem Neubaugebiet) und einer Genehmigungsfiktion des Bauvorhabens von 4 Wochen nach Einreichung des Bauantrags, sind hingegen zur absoluten Ausnahme geworden.
- Aufgrund unvollständig eingehender Bauanträge sind oft Mehrfachbearbeitungen notwendig.

Folgende Maßnahmen wurden zur schnelleren Bearbeitung der Bauanträge ergriffen:

- Vorabüberprüfung neu eingehender Bauanträge auf Vollständigkeit und bei erheblichen Mängeln bzgl. der Vollständigkeit Rückversendung der Bauantragsunterlagen an den Antragssteller.
- Änderung der Öffnungszeiten der Bürgerbauberatung (Montag bis Freitag von 8.00 Uhr bis 13.00 Uhr sowie Donnerstag von 14.30 Uhr bis 17.30 Uhr nur noch nach Terminvereinbarung möglich).
- Beratungsleistungen mit neuem Fokus (ohne Hilfestellung bei der Planungsleistung) da entsprechend der Rechtsprechung diese Aufgabe nicht auf die Behörde verlagert werden darf.
- Schaffung einer neuen Stelle „technischer Sachbearbeiter“
- Ein Tag im Monat alleinige Bearbeitung „kleinerer“ Bauvorhaben, da damit für diese Vorhaben die Wartezeit bis zur Genehmigung auf durchschnittlich ein bis zwei Monate verringert wird.

Zur neu eingeführten **Genehmigungsfiktion** kann, wie bereits im Bau- und Planungsausschuss am 18.01.2021 geschildert, folgendes beigetragen werden:

Die Genehmigungsfiktion greift nur bei Vorhaben, die im vereinfachten Verfahren gem. Art. 59 BayBO durchgeführt werden (also gerade nicht beim Sonderbau) und die Errichtung oder Änderung eines Gebäudes zum Ziel haben, das **ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dient**. Umfasst sind in diesem Zusammenhang auch Nutzungsänderungen zur Wohnraumschaffung.

Nach Einreichung des Bauantrags gem. 64 Abs.1 S.1 BayBO bei der unteren Bauaufsichtsbehörde wird der Bauantrag innerhalb einer dreiwöchigen Frist auf Vollständigkeit geprüft.

Verlangt die Bauaufsichtsbehörde daraufhin die Vervollständigung des Bauantrags (was mit einer Rücknahmefiktion versehen ist), beginnt die Frist für die Genehmigungsfiktion drei Wochen nach Vorlage der gesamten Unterlagen zu laufen.

Bei Nichtvorlage oder unvollständiger Vorlage der verlangten Unterlagen gilt der Bauantrag als zurückgenommen.

Ist der Bauantrag hingegen vollständig, läuft die dreimonatige Genehmigungsfiktionsfrist, Art. 42a BayVwVfG, nach den Maßgaben von Art. 68 Abs.2 BayBO.

Ist hingegen die Fiktion eingetreten (Ablauf der dreimonatigen Frist ohne baurechtliche Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde), ist dem Bauherren und denjenigen Nachbarn, die nicht zugestimmt haben, die Bescheinigung nach Art.42a Abs.3 BayVwVfG von Amts wegen zuzustellen.

Die Vorschriften der Genehmigungsfiktion gem. Art. 68 Abs.2 BayBO gelten dabei erst für Bauanträge, die ab dem 01.05.2021 bei der Genehmigungsbehörde eingereicht werden. Auf die Bauanträge, die vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes bereits eingereicht wurden, findet die Regelung der Genehmigungsfiktion keine Anwendung.

Bau- und Planungsausschuss:

beratend beschließend

öffentlich nichtöffentlich

Vorlagebericht an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt:

Stadtplanungsamt

Anfrage StRin Ziegler BPAS vom 18.03.2021;
Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 319 „Wohnquartier Turnerweg“

Sachstandsbericht:

Für die Anfrage war zu klären:

1. Wie ist der aktuelle Sachstand zum Bauleitplanverfahren für das Turnerbund-Gelände?
2. Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB läuft offenbar noch das Gesetzesänderungsverfahren. Was bedeutet das für unser Bauleitplanverfahren?

Mit Beschluss Nr. 40 vom 09.09.2020 wurde vom Bau- und Planungsausschuss ein Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf vom 14.08.2020 gefasst, um das Bauleitplanverfahren für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61 26 319 „Wohnquartier Turnerweg“ einzuleiten. Bei dieser Beschlussfassung wurde bereits auf die Vorteile der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB für den Ablauf des Bauleitplanverfahrens hingewiesen. Die Möglichkeit der Anwendung des § 13b BauGB ist jedoch am 31.12.2019 ausgelaufen.

Die Anpassung bzw. „Wiedereinführung“ des § 13b BauGB für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren befindet sich noch im Gesetzgebungsverfahren. Der Referentenentwurf des Baulandmobilisierungsgesetzes wurde am 10. Juni 2020 vorgestellt. Dieser Entwurf und die hierzu eingegangenen Stellungnahmen von Ländern und Verbänden wurden auf der Internetseite des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat öffentlich zugänglich gemacht. Am 4. November 2020 hat das Bundeskabinett den Gesetzentwurf in der veröffentlichten Kabinettfassung beschlossen. Als Gesetzentwurf der Bundesregierung wird er nun dem Bundestag und Bundesrat zugeleitet und dort beraten. Das Gesetzgebungsverfahren für das „Gesetz zur Mobilisierung von Bauland“ ist dementsprechend bis dato noch nicht abgeschlossen. Wie lange das Gesetzgebungsverfahren noch andauert bzw. das Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches, ist derzeit nicht absehbar.

Insofern wurde mit Beschluss Nr. 6 vom 04.02.2021 des Bau- und Planungsausschuss die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB im sogenannten Regelverfahren beschlossen, damit das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan „Wohnquartier Turnerweg“ weiter fortgeführt werden kann. Die frühzeitige Beteiligung fand im Zeitraum vom 23.02.2021 bis einschließlich 25.03.2021 statt. Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der öffentlichen und privaten Belange zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung werden nun im planerischen Abwägungsprozess gegeneinander und untereinander abgewogen.

Zugleich wurde eine mögliche Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) fachlich geprüft, diese hat folgendes ergeben: Nach derzeitigem Kenntnisstand kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1, Satz 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 61 26 319 „Wohnquartier Turnerweg“ Anwendung finden.

Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen wird terminplankonform voraussichtlich im nächsten Bau- und Planungsausschuss ein Beschlussvorschlag zur weiteren Vorgehensweise seitens des Stadtplanungsamts vorgestellt, insbesondere erfolgen nähere Erläuterungen zur weiteren Verfahrensabwicklung.

Bau- und Planungsausschuss:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> beratend | <input checked="" type="checkbox"/> beschließend |
| <input checked="" type="checkbox"/> öffentlich | <input type="checkbox"/> nichtöffentlich |

Vorlagebericht

an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt:

Tiefbauamt

Containerstellplätze in Weiden i.d.OPf.;
Ergänzende Anfrage des SPD StR Bolleiningner zu TOP 13 im Bau- und Planungsausschuss am 18.03.2021; Bestands- und Zustandserfassung, Befestigung

Sachstandsbericht:

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 18.03.2021 stellte Herr StR Bolleiningner die Anfrage nach der Auflistung der sachgebietsinternen Bestands- und Zustandserfassung der gesamten Containerstandplätze.

Diesbezüglich wird mitgeteilt, dass die betroffenen Standplätze ab dem 01.03.2021 sukzessive instandgesetzt wurden. Die Maßnahmen wurden sodann am 08.03.2021 abgeschlossen, so dass mit der Aufstellung der Container durch das beauftragte Unternehmen ab dem 11.03.2021 begonnen werden konnte.

Eine Übersicht über die instandgesetzten Containerstandplätze ist diesem Bericht als Anlage beigefügt.

Bau- und Planungsausschuss:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> beratend | <input checked="" type="checkbox"/> beschließend |
| <input checked="" type="checkbox"/> öffentlich | <input type="checkbox"/> nichtöffentlich |