

<b>Anzahl der Ausschussmitglieder gemäß Satzung bzw. GeschO: 11</b>
---

<b>Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.</b>	<b>anwesend</b>	<b>davon für</b>	<b>dagegen</b>	<b>Beschluss-Nr.</b>
	11	11	0	50

In der heutigen Sitzung wurde in Sachen

**50) Dezernat 6**

**Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 09.06.2021.**

Genehmigung der Niederschrift.

Beschlussvorschlag:

Mit der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 09.06.2021 besteht Einverständnis.

**folgender Beschluss gefasst:**

Mit der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 09.06.2021 besteht Einverständnis.

Weiden i.d.OPf., 14.07.2021  
Stadtrat:

gez. Lothar Höher  
Bürgermeister

<b>Anzahl der Ausschussmitglieder gemäß Satzung bzw. GeschO: 11</b>
---

<b>Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.</b>	<b>anwesend</b>	<b>davon für</b>	<b>dagegen</b>	<b>Beschluss-Nr.</b>
	11	11	0	51

In der heutigen Sitzung wurde in Sachen

**51) Dezernat 6**

**Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 09.06.2021 gefassten Beschlüsse.**

**- Stadtplanungsamt**

Teilnahme an der Bike + Ride Offensive zur Herstellung von Fahrradstellplätzen am Bahnhof

- Gestattungsvertrag und Finanzierung

**Beschluss:**

Der Bericht dient zur Kenntnis.

Aufgrund der vertraglichen Inhalte ist eine weitere Teilnahme an der Bike + Ride Offensive zunächst nicht weiter zu verfolgen.

**- Amt für Hochbau und Gebäudemanagement**

Rehbühlschule - Sanierung der Trinkwasserleitungen  
Vergabe der Sanitärarbeiten

**Beschluss:**

Den Auftrag zur Ausführung der Sanitärinstallation bei der Sanierung der Klassenzimmer und Sanitärräume in der Rehbühlschule erhält die Firma Richard Rank GmbH & Co KG, Weiden, mit einer Angebotssumme von **369.183,82 €**.

**- Amt für Hochbau und Gebäudemanagement**

Rehbühlschule - Sanierung der Trinkwasserleitungen  
Vergabe der Elektroinstallationsarbeiten

**Beschluss:**

Der Auftrag für die Elektroinstallation & EDV-Verkabelung an der Rehbühlschule wird an die Firma Messer & Kastner GmbH, Weiden zum Angebotspreis von **129.168,66 €** vergeben.

<b>Anzahl der Ausschussmitglieder gemäß Satzung bzw. GeschO: 11</b>
---

<b>Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.</b>	<b>anwesend</b>	<b>davon für</b>	<b>dagegen</b>	<b>Beschluss-Nr.</b>
	11	11	0	52

In der heutigen Sitzung wurde in Sachen

**52) Bauverwaltungsamt**

**Liste der Bauvorhaben, die seit der Bau- und Planungsausschusssitzung am 09.06.2021 auf dem Verwaltungsweg behandelt wurden.**

Siehe beiliegende Auflistung.

Beschlussvorschlag:

Die Auflistung der Verwaltung diene zur Kenntnisnahme.

**folgender Beschluss gefasst:**

Die Auflistung der Verwaltung diene zur Kenntnisnahme.

Weiden i.d.OPf., 14.07.2021

Stadtrat:

gez. Lothar Höher  
Bürgermeister

**Anzahl der Ausschussmitglieder gemäß Satzung bzw. GeschO: 11**

<b>Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.</b>	<b>anwesend</b>	<b>davon für</b>	<b>dagegen</b>	<b>Beschluss-Nr.</b>
	11	11	0	53

In der heutigen Sitzung wurde in Sachen

**53) Innenentwicklung Bebauungsplan Nr. 61 26 145 N „Mooslohe“**

**Änderung des Bebauungsplans Nr. 145 einschließlich der 11 Änderungen für die Innenentwicklung in den Teilbereichen:**

- 1. Zukünftiger Bebauungsplan Nr. 61 26 337 „Mooslohe I - Moosfurtsiedlung“**
- 2. Zukünftiger Bebauungsplan Nr. 61 26 338 „Mooslohe II - südliche Mooslohstraße“**
- 3. Zukünftiger Bebauungsplan Nr. 61 26 339 „Mooslohe III - Rehmühlbach Viertel“**
- 4. Zukünftiger Bebauungsplan Nr. 61 26 340 „Mooslohe IV - Fliederstraße“**

- **Vorstellung des Sachstandes und weitere Vorgehensweise**
- **Aufstellungsbeschluss**
- **Billigung der Vorentwürfe**
- **Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB**
- **Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

**Vorgang:**

**Beschluss Nr. 1 (nö) vom 06.02.2020, Nr. 16 (nö) vom 27.03.2019, Nr. 12 vom 08.02.2018 des Bau- und Planungsausschusses**

Mit Beschluss Nr. 12 vom 08.02.2018 des Bau- und Planungsausschusses wurde die Verwaltung beauftragt, ein Bebauungsplanverfahren für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61 26 145 „Mooslohe“ einzuleiten, in dem die Nachverdichtungsmöglichkeiten in dem Gebiet ausgelotet und ausgeschöpft werden sollen. Der Bau- und Planungsausschuss hat in der nicht öffentlichen Sitzung vom 27.03.2019 der Beauftragung des Büros TBIMarkert für die Überarbeitung des Bebauungsplans „Mooslohe“ zugestimmt. Ziel ist es, eine geordnete Innenentwicklung anzustreben und den Möglichkeiten und Interessen für eine Nachverdichtung Raum zu geben, sowie ein zeitgemäßes Bauen zu ermöglichen.

Wie in der Sitzung am 06.02.2020 des Bau- und Planungsausschusses beschrieben wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61 26 145 „Mooslohe“ in fünf Bereiche unterschieden, welche sich durch ihre städtebauliche Struktur voneinander abgrenzen lassen. Die fünf Teilbereiche sind:

1. Moosfurtsiedlung
2. Hauffstraße/ Bechsteinstraße
3. Südliche Mooslohstraße
4. Rehmühlbach Viertel
5. Fliederstraße

Grundlage für die Aufteilung des Gesamtgebiets auf die fünf Teilbereiche ist die Bestandsaufnahme sowie –analyse, in der im Wesentlichen die städtebaulichen Kenngrößen, bspw. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, sowie das bestehende Baurecht untersucht wurden. Durch diese Differenzierung lässt sich das Ziel - eine geordnete Innenentwicklung in angemessenem Rahmen zu ermöglichen -

standortbezogen verfolgen.

In weiteren Schritten wurden Strategien und detaillierte Ziele erarbeitet, um bisher Eingebrachtes zu einem zukunftsfähigen Plankonzept zusammenzufassen. Aus dem fachlichen Plankonzept wurden Vorentwürfe erarbeitet, für die durch Bauleitplanung Baurecht für die verfolgten Ziele geschaffen werden soll. Hier soll nun das Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) im beschleunigten Verfahren eingeleitet werden. Ein detaillierter Bericht erfolgt durch das Team Büro Markert im BPA.

In der heutigen Sitzung soll die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 145 einschließlich der 11 Änderungen in den Teilbereichen und parallel dazu die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 145 inkl. 11 Änderungen beschlossen werden. Es ist angestrebt, die Aufhebung zeitlich vor der Änderung in den Teilbereichen abzuschließen, sodass eigenständige Bebauungspläne mit eigenen Nummern entstehen. So lange diese Aufhebung jedoch nicht rechtskräftig vollzogen ist, ist von einer Änderung des Bebauungsplans Nr. 145 zu sprechen.

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 145 inkl. seiner Änderungen begründet sich insbesondere in den sehr engen starren Baugrenzen. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1964 ist nicht mehr zeitgemäß und lässt kaum bauliche Entwicklung zu. Er soll nach einer nicht auszuschließenden Unwirksamkeit der neu aufzustellenden Bebauungspläne/ Änderung für die Teilbereiche nicht wieder Gültigkeit erlangen und daher aufgehoben werden.

Für den Bereich „Hauffstraße/ Bechsteinstraße“ soll kein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, da hier bereits alle Baugrundstücke bebaut und keine zusätzlichen Baufelder möglich sind, somit besteht kein Bedarf für eine weitere Innenentwicklung. Das Gleiche gilt für einen Teilbereich des Bereichs „Mooslohe I - Moosfurtsiedlung“ am Merklsteig entlang der Schweinnaab in südlicher Richtung. Vonseiten der Eigentümer sowie aus der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Bestrebungen hinsichtlich einer etwaigen Aufstockung der ausschließlich vorhandenen Bungalows bekannt. Auch wenn eine Nachverdichtung in diesem Bereich grundsätzlich wünschenswert wäre, würde die Ermöglichung einer Aufstockung der Bungalows aufgrund der im Wesentlichen geschlossenen Bebauung bauordnungsrechtliche Schwierigkeiten, bspw. hinsichtlich der Abstandsflächen sowie des Brandschutzes mit sich bringen. Aufgrund der Tatsache, dass alle Grundstücke in den beiden genannten Bereichen bereits bebaut sind, kann die bauliche Entwicklung als abgeschlossen angesehen werden und der bestehende Bebauungsplan hat somit seine Funktion erfüllt. Bei einer Aufhebung des alten Bebauungsplans (ohne Aufstellung eines neuen Bebauungsplans) ändert sich für den Bestand im Bereich „Hauffstraße/ Bechsteinstraße“ und im oben genannten Teilbereich des Bereichs „Mooslohe I - Moosfurtsiedlung“ grundsätzlich nichts. Der vorhandene Bestand ist dann nach dem Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB zu beurteilen, d.h. gewisse Änderungen sind möglich, soweit sich diese in die nähere Umgebung einfügen. Ein Planerfordernis ist nicht erkennbar, zukünftige Bauvorhaben können ausreichend über die Anwendung des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich“ beurteilt werden.

#### Änderung des Bebauungsplans Nr. 145 inkl. der 11 Änderungen für die Innenentwicklung in den vier genannten Teilbereichen bzw. Aufstellung der vier neuen Bebauungspläne

Der erste Bereich „Mooslohe I - Moosfurtsiedlung“ umfasst den nördlichen Teil des bisherigen Gebiets des Bebauungsplans „Mooslohe“, die Moosfurtsiedlung und von der Schweinnaab entlang des Merklsteigs in nordöstlicher Richtung.

Der zweite Bereich „Mooslohe II - südliche Mooslohstraße“ begrenzt sich auf den südlichsten Teil des bisherigen Bebauungsplangebiets an der Mooslohstraße.

Den größten Teil des bisherigen Gebiets des Bebauungsplans „Mooslohe“ umfasst den dritten Bereich „Mooslohe III - Rehmühlbach Viertel“. Er erstreckt sich entlang des Reh-

mühlbachs bis zur Fliederstraße und dem Gladiolenweg im Norden und an einem Block über die Mooslohstraße hinaus bis zum Merklsteig. Im Westen geht das Plangebiet über die Tulpenstraße hinaus.

Der vierte Bereich „Mooslohe IV - Fliederstraße“ umfasst den nordwestlichen Teil des bisherigen Gebiets des Bebauungsplans „Mooslohe“. Das Gebiet wird im Norden von der Schweinnaab und im Süden von der Fliederstraße begrenzt, es erstreckt sich in Richtung Osten bis zur Mooslohstraße und im Westen bis über die Tulpenstraße.

In allen vier Teilbereichen soll einerseits für den gewachsenen Bestand die städtebauliche Ordnung beibehalten werden, sowie andererseits zusätzlicher Wohnraum in angemessenem Rahmen geschaffen werden bzw. eine bauliche Entwicklung im Sinne der Innenentwicklung ermöglicht werden und gleichzeitig vor zu starker Überformung bewahrt werden. Neben dem Erhalt der Dachlandschaft wird auch darauf geachtet, dass der vorherrschende Charakter des Wohngebiets „Mooslohe“ erhalten bleibt. Im Bebauungsplan „Mooslohe IV - Fliederstraße“ soll es zudem ermöglicht werden Tiefgaragen zuzulassen, um den hohen Bedarf an Stellplätzen gerecht zu werden.

#### Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

Um die Änderung des Bebauungsplans Nr. 145/ Aufstellung der vier neuen Bebauungspläne zu vereinfachen, soll für die vier Bereiche „Mooslohe I - Moosfurtsiedlung“, „Mooslohe II - südliche Mooslohstraße“, „Mooslohe III - Rehmühlbach Viertel“ und „Mooslohe IV - Fliederstraße“ das beschleunigte Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) Anwendung finden. Aufgrund der Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten können die Bebauungspläne als Bebauungspläne der Innenentwicklung zugeordnet werden und daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, Satz 1 BauGB aufgestellt werden.

Das gesamte Plangebiet umfasst eine ermöglichte bauliche Grundfläche von ca. 67.885 m<sup>2</sup>, demzufolge ist eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchzuführen. Die Vorprüfung muss bereits vor der Beschlussfassung über die Aufstellung der Bebauungspläne nach § 2 Abs. 1 BauGB stattfinden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung möglicherweise berührt werden können, wurden im Zeitraum vom 11.06 – 25.06.2021 an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt. Die Ergebnisse der Vorprüfung sind in der Begründung als Anlage des jeweiligen Bebauungsplans dargestellt. Die Vorprüfung wurde ordnungsgemäß durchgeführt, somit ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB für die oben genannten Bebauungspläne anwendbar.

#### Nächste Verfahrensschritte:

- Ortsübliche Bekanntmachung der Änderung des Bebauungsplans Nr. 145 bzw. Aufstellung der vier neuen Bebauungspläne gem. § 2 Abs. 1 Satz 2, § 13a Abs. 3 BauGB
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Um die Bürgerinnen und Bürger vorort ins Bauleitplanverfahren einzubeziehen, soll zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eine erneute Bürgerinformationsveranstaltung stattfinden.

Beschlussvorschlag:

Mit dem Sachstandsbericht besteht Einverständnis.

Für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 145 einschließlich der 11 Änderungen bzw. Aufstellung der vier neuen Bebauungspläne soll das Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) im beschleunigten Verfahren für die vier Teilbereiche „Mooslohe I - Moosfurtsiedlung“, „Mooslohe II - südliche Mooslohstraße“, „Mooslohe III - Rehmühlbach Viertel“ und „Mooslohe IV - Fliederstraße“ eingeleitet werden. Ziel ist es, eine geordnete Innenentwicklung anzustreben und den Möglichkeiten und Interessen für eine Nachverdichtung Raum zu geben, sowie ein zeitgemäßes Bauen zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich der einzelnen Teilbereiche ist wie folgt abgegrenzt:

1. Moosfurtsiedlung

Im Süden: Begrenzung zur Straße „Gladiolenweg“ (Flst.-Nr. 2816/39) und unbebautes Grundstück am Merklsteig, Flst.-Nr.2812/0

Im Osten: Fahrweg (Flst.-Nr. 2818/29) und ca. 10m der Flst.-Nrn. 2818/4 – 2818/15; Teilbereiche der Bebauung am Merklsteig, Flst.-Nrn. 2815/0, 2815/13, 2815/12, 2815/7, 2815/6, 2815/3 und Fuß- und Radweg (Flst.-Nr. 2815/2)

Im Westen: Begrenzung zur Mooslohstraße, Flst.-Nrn. 2816/11 – 2816/8 und Flst.-Nrn. 2612/16 – 2612/13

Im Norden: Angrenzende Bebauung zur Schweinnaab (Flst.-Nr. 1691/3), Flst.-Nrn. 2816/11, 2816/56 – 2816/52, 2818/2, 2818/33, 2818/30 und Fahrweg (Flst.-Nr. 2818/29) und ca. 10m der Flst.-Nr. 2818/4

2. Südliche Mooslohstraße

Im Süden: Bebauung an der Mooslohstraße, Flst.-Nrn. 1595/9, 1595/6, 1595/4, 1595/5, 1595/7, 1595/8, 1595/3, 1595/2 und 1594/2

Im Osten: Bebauung am Merklsteig, Flst.-Nrn. 2630/1, 2630/0, 2629/3, 2629/2 und Bebauung zur Mooslohstraße, Flst.-Nrn. 2629/1, 1594/2

Im Westen: Mooslohstraße (Flst.-Nr. 2416/6) und unbebautes Baugrundstück, Flst.-Nr. 2629/0

Im Norden: Bebauung am Merklsteig, Flst.-Nr. 2630/1

3. Rehmühlbach Viertel

Im Süden: Bebauung an der Tulpenstraße, Flst.-Nr. 2588/31; Bebauung an der Flurstraße, Flst.-Nrn. 2588/18 – 2588/16, 2597/9 – 2597/4, 2595/6 - 2595/2, 2595/0, 2605/2 – 2605/8, un-/bebaute Grundstücke, Flst.-Nrn. 2606/0 – 2606/2; Bebauung an der Mooslohstraße 2605/11, 2607/2, 1595/0 und Bebauung an der Rehbachstraße, Flst.-Nrn. 1612/4, 1612/2, 1612/0

Im Osten: Mooslohstraße (Flst.-Nr. 2416/6), Straße „Gladiolenweg“ (Flst.-Nr. 2816/39), Straße „Merklsteig“ (Flst.-Nr. 2619/0) und Straße „Asterweg“ (Flst.-Nr. 2608/0)

Im Westen: Bebauung an der Tulpenstraße, Flst.-Nrn. 2588/2 – 2588/6

Im Norden: Bebauung an der Tulpenstraße, Flst.-Nr. 2588/8; Bebauung an der Fliederstraße Flst.-Nrn. 2598/2, 2598/7, 2598/6, 2598/4, 2598/3, 2599/7, 2599/5, 2599/6, 2599/4, 2600/25; Bebauung an der Straße „Veilchenweg“, Flst.-Nr. 2600/15; Bebauung an der Lilienstraße, Flst.-Nr. 2600/16 und Bebauung an der Mooslohstraße (Flst.-Nr. 2600/2)

#### 4. Fliederstraße

Im Süden: Bebauung an der Fliederstraße, Flst.-Nrn. 2566/0, 2564/1, 2564/0, 2563/1, 2563/0, 2562/1, 2560/1, 2560/0, 2559/0, 2559/1, 2558/4, 2558/5 und an der Mooslohstraße, Flst.-Nr. 2558/1

Im Osten: Mooslohstraße (Flst.-Nr. 2416/6)

Im Westen: un-/bebaute Grundstücke an der Tulpenstraße, Flst.-Nrn. 2567/0, 2567/1, 2551/7, 2551/6

Im Norden: un-/bebaute Grundstücke an der Tulpenstraße, Flst.-Nrn. 2551/6, 2566/1 entlang der Schweinnaab (Flst.-Nr. 1691/3) bis zum unbebauten Grundstück an der Mooslohstraße, Flst.-Nrn. 2558/2

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 67.885 m<sup>2</sup>.

#### Planinhalt:

Für bereits zulässig bebaute Baugrundstücke, welche zum Zeitpunkt der Planaufstellung (Aufstellungsbeschluss) die festgesetzte Grundflächenzahl (GFZ) überschreiten, wurde in allen Teilbereichen eine entsprechende Festsetzung zum Schutz der Bestandsgebäude getroffen.

##### 1. Moosfurtsiedlung

Die Art der baulichen Nutzung ändert sich von einem Kleinsiedlungsgebiet (WS) zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA), das Reine Wohngebiet (WR) bleibt bestehen. Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und für das reine Wohngebiet eine GRZ von 0,4 zugelassen. Dadurch erhöht sich die Ausnutzung der Grundstücke, zwei nutzbare Geschosse mit Satteldach sind möglich, in Baugebietsteilflächen zusätzlich auch ein Walmdach oder Mansarddach. Zudem werden im Bereich der Mooslohstraße und der Moosfurtsiedlung bei den „länglichen“ Grundstücken Baufenster mit einer Tiefe von 20 m für Hinterleger ermöglicht.

##### 2. Südliche Mooslohstraße

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) soll in diesem Bereich bestehen bleiben, hier ist weiterhin eine GRZ von 0,4 vorgesehen. Derzeit sind drei nutzbare Geschosse mit Satteldach möglich, in Baugebietsteilflächen des Weiteren Walm- und Mansarddächer. Um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, werden entlang der Mooslohstraße weitere Baufenster mit einer Tiefe von 20 m festgesetzt.

##### 3. Rehmühlbach Viertel

In diesem Bebauungsplanbereich soll das Allgemeine Wohngebiet (WA) als bauliche Nutzungsart bestehen bleiben und eine GRZ von 0,4. Es sind zwei bzw. drei Geschosse mit einer Dachform eines Satteldachs, Walm- oder Mansarddachs mög-



lich. Im Bereich der Flurstraße und der Moosfurtstraße bzw. Fliederstraße wird jeweils nach Möglichkeit ein zusätzliches Baufeld mit einer Tiefe von 15 m geschaffen.

#### 4. Fliederstraße

Die Festsetzung für die Art der baulichen Nutzung wird im neuen Bebauungsplan von einem Mischgebiet (MI) zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) angepasst mit einer GRZ von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,1, somit wird die bauliche Ausnutzung erhöht. In diesem Bereich sind vier nutzbare Geschosse mit Satteldach, Walm- und Mansarddach möglich, teilweise auch Flachdächer. Die Baufenstertiefe wird grundstückorientiert großzügig festgelegt, zudem werden Stellplätze im begrenzten Umfang außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Die Vorentwürfe der Bebauungspläne Nr. 61 26 337 „Mooslohe I - Moosfurtsiedlung“, Nr. 61 26 338 „Mooslohe II - südliche Mooslohstraße“, Nr. 61 26 339 „Mooslohe III - Rehmühlbach Viertel“ und Nr. 61 26 340 „Mooslohe IV - Fliederstraße“ vom 28.06.2021 werden in der vorliegenden Form gebilligt.

Eine frühzeitige Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB findet in Form einer Informationsveranstaltung zu den Zielen und Inhalten der Bauleitplanung im Rahmen der geltenden Einschränkungen aufgrund der Corona-Schutzverordnungen statt. Die Unterlagen werden zusätzlich im Internetauftritt der Stadt Weiden i.d.OPf. veröffentlicht.

Die Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten und die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB ist durchzuführen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 61 26 145 „Für das Baugebiet Mooslohe nördl. der Abzweigung Merksteig und Südl. der Schweinnaab in Weiden i.d.OPf.“ ist mit all seinen 11 Änderungen in einem weiteren Beschluss parallel aufzuheben.

#### **folgender Beschluss gefasst:**

Mit dem Sachstandsbericht besteht Einverständnis.

Für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 145 einschließlich der 11 Änderungen bzw. Aufstellung der vier neuen Bebauungspläne soll das Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) im beschleunigten Verfahren für die vier Teilbereiche „Mooslohe I - Moosfurtsiedlung“, „Mooslohe II - südliche Mooslohstraße“, „Mooslohe III - Rehmühlbach Viertel“ und „Mooslohe IV - Fliederstraße“ eingeleitet werden. Ziel ist es, eine geordnete Innenentwicklung anzustreben und den Möglichkeiten und Interessen für eine Nachverdichtung Raum zu geben, sowie ein zeitgemäßes Bauen zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich der einzelnen Teilbereiche ist wie folgt abgegrenzt:

##### 1. Moosfurtsiedlung

Im Süden: Begrenzung zur Straße „Gladiolenweg“ (Flst.-Nr. 2816/39) und unbebautes Grundstück am Merksteig, Flst.-Nr.2812/0

Im Osten: Fahrweg (Flst.-Nr. 2818/29) und ca. 10m der Flst.-Nrn. 2818/4 – 2818/15; Teilbereiche der Bebauung am Merklsteig, Flst.-Nrn. 2815/0, 2815/13, 2815/12, 2815/7, 2815/6, 2815/3 und Fuß- und Radweg (Flst.-Nr. 2815/2)

Im Westen: Begrenzung zur Mooslohstraße, Flst.-Nrn. 2816/11 – 2816/8 und Flst.-Nrn. 2612/16 – 2612/13

Im Norden: Angrenzende Bebauung zur Schweinnaab (Flst.-Nr. 1691/3), Flst.-Nrn. 2816/11, 2816/56 – 2816/52, 2818/2, 2818/33, 2818/30 und Fahrweg (Flst.-Nr. 2818/29) und ca. 10m der Flst.-Nr. 2818/4

## 2. Südliche Mooslohstraße

Im Süden: Bebauung an der Mooslohstraße, Flst.-Nrn. 1595/9, 1595/6, 1595/4, 1595/5, 1595/7, 1595/8, 1595/3, 1595/2 und 1594/2

Im Osten: Bebauung am Merklsteig, Flst.-Nrn. 2630/1, 2630/0, 2629/3, 2629/2 und Bebauung zur Mooslohstraße, Flst.-Nrn. 2629/1, 1594/2

Im Westen: Mooslohstraße (Flst.-Nr. 2416/6) und unbebautes Baugrundstück, Flst.-Nr. 2629/0

Im Norden: Bebauung am Merklsteig, Flst.-Nr. 2630/1

## 3. Rehmühlbach Viertel

Im Süden: Bebauung an der Tulpenstraße, Flst.-Nr. 2588/31; Bebauung an der Flurstraße, Flst.-Nrn. 2588/18 – 2588/16, 2597/9 – 2597/4, 2595/6 - 2595/2, 2595/0, 2605/2 – 2605/8, un-/bebaute Grundstücke, Flst.-Nrn. 2606/0 – 2606/2; Bebauung an der Mooslohstraße 2605/11, 2607/2, 1595/0 und Bebauung an der Rehbachstraße, Flst.-Nrn. 1612/4, 1612/2, 1612/0

Im Osten: Mooslohstraße (Flst.-Nr. 2416/6), Straße „Gladiolenweg“ (Flst.-Nr. 2816/39), Straße „Merklsteig“ (Flst.-Nr. 2619/0) und Straße „Asterweg“ (Flst.-Nr. 2608/0)

Im Westen: Bebauung an der Tulpenstraße, Flst.-Nrn. 2588/2 – 2588/6

Im Norden: Bebauung an der Tulpenstraße, Flst.-Nr. 2588/8; Bebauung an der Fliederstraße Flst.-Nrn. 2598/2, 2598/7, 2598/6, 2598/4, 2598/3, 2599/7, 2599/5, 2599/6, 2599/4, 2600/25; Bebauung an der Straße „Veilchenweg“, Flst.-Nr. 2600/15; Bebauung an der Lilienstraße, Flst.-Nr. 2600/16 und Bebauung an der Mooslohstraße (Flst.-Nr. 2600/2)

## 4. Fliederstraße

Im Süden: Bebauung an der Fliederstraße, Flst.-Nrn. 2566/0, 2564/1, 2564/0, 2563/1, 2563/0, 2562/1, 2560/1, 2560/0, 2559/0, 2559/1, 2558/4, 2558/5 und an der Mooslohstraße, Flst.-Nr. 2558/1

Im Osten: Mooslohstraße (Flst.-Nr. 2416/6)

Im Westen: un-/bebaute Grundstücke an der Tulpenstraße, Flst.-Nrn. 2567/0, 2567/1, 2551/7, 2551/6

Im Norden: un-/bebaute Grundstücke an der Tulpenstraße, Flst.-Nrn. 2551/6, 2566/1 entlang der Schweinnaab (Flst.-Nr. 1691/3) bis zum unbebauten Grundstück an der Mooslohstraße, Flst.-Nrn. 2558/2

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 67.885 m<sup>2</sup>.

#### Planinhalt:

Für bereits zulässig bebaute Baugrundstücke, welche zum Zeitpunkt der Planaufstellung (Aufstellungsbeschluss) die festgesetzte Grundflächenzahl (GFZ) überschreiten, wurde in allen Teilbereichen eine entsprechende Festsetzung zum Schutz der Bestandsgebäude getroffen.

##### 1. Moosfurtsiedlung

Die Art der baulichen Nutzung ändert sich von einem Kleinsiedlungsgebiet (WS) zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA), das Reine Wohngebiet (WR) bleibt bestehen. Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und für das reine Wohngebiet eine GRZ von 0,4 zugelassen. Dadurch erhöht sich die Ausnutzung der Grundstücke, zwei nutzbare Geschosse mit Satteldach sind möglich, in Baugebietsteilflächen zusätzlich auch ein Walmdach oder Mansarddach. Zudem werden im Bereich der Mooslohstraße und der Moosfurtsiedlung bei den „länglichen“ Grundstücken Baufenster mit einer Tiefe von 20 m für Hinterleger ermöglicht.

##### 2. Südliche Mooslohstraße

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) soll in diesem Bereich bestehen bleiben, hier ist weiterhin eine GRZ von 0,4 vorgesehen. Derzeit sind drei nutzbare Geschosse mit Satteldach möglich, in Baugebietsteilflächen des Weiteren Walm- und Mansarddächer. Um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, werden entlang der Mooslohstraße weitere Baufenster mit einer Tiefe von 20 m festgesetzt.

##### 3. Rehmühlbach Viertel

In diesem Bebauungsplanbereich soll das Allgemeine Wohngebiet (WA) als bauliche Nutzungsart bestehen bleiben und eine GRZ von 0,4. Es sind zwei bzw. drei Geschosse mit einer Dachform eines Satteldachs, Walm- oder Mansarddachs möglich. Im Bereich der Flurstraße und der Moosfurtstraße bzw. Fliederstraße wird jeweils nach Möglichkeit ein zusätzliches Baufeld mit einer Tiefe von 15 m geschaffen.

##### 4. Fliederstraße

Die Festsetzung für die Art der baulichen Nutzung wird im neuen Bebauungsplan von einem Mischgebiet (MI) zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) angepasst mit einer GRZ von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,1, somit wird die bauliche Ausnutzung erhöht. In diesem Bereich sind vier nutzbare Geschosse mit Satteldach, Walm- und Mansarddach möglich, teilweise auch Flachdächer. Die Baufenstertiefe wird grundstückorientiert großzügig festgelegt, zudem werden Stellplätze im begrenzten Umfang außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Bau- und Planungsausschuss vom 14.07.2021

Die Vorentwürfe der Bebauungspläne Nr. 61 26 337 „Mooslohe I - Moosfurtsiedlung“, Nr. 61 26 338 „Mooslohe II - südliche Mooslohstraße“, Nr. 61 26 339 „Mooslohe III - Rehmühlbach Viertel“ und Nr. 61 26 340 „Mooslohe IV - Fliederstraße“ vom 28.06.2021 werden in der vorliegenden Form gebilligt.

Eine frühzeitige Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB findet in Form einer Informationsveranstaltung zu den Zielen und Inhalten der Bauleitplanung im Rahmen der geltenden Einschränkungen aufgrund der Corona-Schutzverordnungen statt. Die Unterlagen werden zusätzlich im Internetauftritt der Stadt Weiden i.d.OPf. veröffentlicht.

Die Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten und die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB ist durchzuführen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 61 26 145 „Für das Baugebiet Mooslohe nördl. der Abzweigung Merksteig und Südl. der Schweinnaab in Weiden i.d.OPf.“ ist mit all seinen 11 Änderungen in einem weiteren Beschluss parallel aufzuheben.

Weiden i.d.OPf., 14.07.2021

Stadtrat:

gez. Lothar Höher  
Bürgermeister

<b>Anzahl der Ausschussmitglieder gemäß Satzung bzw. GeschO: 11</b>
---

<b>Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.</b>	<b>anwesend</b>	<b>davon für</b>	<b>dagegen</b>	<b>Beschluss-Nr.</b>
	11	11	0	54

In der heutigen Sitzung wurde in Sachen

**54) Bebauungsplan Nr. 61 26 145 „Für das Baugebiet Mooslohe nördl. der Abzweigung Merksteig und Südl. der Schweinnaab in Weiden i.d.OPf.“ einschließlich seiner Änderungen Ä1 bis Ä11**

- **Beschluss zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens nach § 1 Abs. 8 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB**
- **Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

**Vorgang:**

**Beschluss Nr. 1 (nö) vom 06.02.2020, Nr. 16 (nö) vom 27.03.2019, Nr. 12 vom 08.02.2018 des Bau- und Planungsausschusses**

Der Bebauungsplan Nr. 61 26 145 „Für das Baugebiet Mooslohe nördl. der Abzweigung Merksteig und Südl. der Schweinnaab in Weiden i.d.OPf.“ wurde am 03.04.1964 als Satzung beschlossen und am 07.08.1964 bekannt gemacht. Im Plangebiet befindet sich eine festgestellte Altlastfläche sowie einige Verdachtsflächen für Altablagerungen. Ein Umweltgutachten zur Ausräumung der Verdachtsflächen, deren Böden möglicherweise erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wäre damals notwendig gewesen. Diese Problematik wurde jedoch nicht im Bauleitplanverfahren behandelt.

Im weiteren Verlauf wurden insgesamt elf Änderungen für kleine Teile des Plangebiets „Mooslohe“ beschlossen:

- Bebauungsplan Nr. 61 26 145 Ä1 „für die Grundstücke Fl.Nr. 2620/31, 2620/30, 2620/29 an der Bechsteinstraße“ (Satzungsbeschluss vom 18.09.1967, Bekanntmachung am 29.09.1967)
- Bebauungsplan Nr. 61 26 145 Ä2 „bezüglich der Grundstücke Fl.Nr. 2600/17, 2600/10, 2600/9, 2600/27 und 2600/8“ an der Blumenstraße (Satzungsbeschluss vom 20.11.1967, Bekanntmachung am 02.08.1968)
- Bebauungsplan Nr. 61 26 145 Ä3 „Änderung im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 2598“ an der Moosfurtstraße (Satzungsbeschluss vom 29.04.1970, Bekanntmachung am 15.05.1970)
- Bebauungsplan Nr. 61 26 145 Ä4 an der Tulpenstraße hinsichtlich der Grundstücke Fl.Nr. 2566 und 2566/1 (Rechtskräftig seit 04.06.1970)
- Bebauungsplan Nr. 61 26 145 Ä5 „Für das Baugebiet „Mooslohe“ hinsichtlich der Grundstücke Fl.Nr. 2558, 2558/4, 2559, 2559/1 und 2560 an der Fliederstraße“ (Satzungsbeschluss vom 17.04.1972, 05.02.1973 und 26.11.1973, Bekanntmachung am 15.02.1974)
- Bebauungsplan Nr. 61 26 145 Ä6 „Für das Baugebiet „Mooslohe“ hinsichtlich der Grundstücke Fl.Nr. 2558/20 und 2588/31“ an der Tulpenstraße (Rechtskräftig seit 21.11.1972)
- Bebauungsplan Nr. 61 26 145 Ä7 „im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 2614 am Primelsteig“ (Satzungsbeschluss vom 18.11.1974 und 13.10.1975, Bekanntmachung am 15.01.1976)
- Bebauungsplan Nr. 61 26 145 Ä8 „Für das Baugebiet „Mooslohe“ hinsichtlich der

Grundstücke Fl.Nr. 2605/10, 2605/11 und 2605/12 an der Mooslohstr.“ (Rechtskräftig seit 21.01.1976)

- Bebauungsplan Nr. 61 26 145 Ä9 „Für das Baugebiet „Mooslohe“ hinsichtlich Grundstück Flst.-Nr. 2599/2 an der Moosfurtstraße“ (Satzungsbeschluss vom 27.11.1989, Bekanntmachung am 15.02.1990)
- Bebauungsplan Nr. 61 26 145 Ä10 „hinsichtlich des Grundstücks Fl.Nr. 2596/2 an der Moosfurtstraße“ (Satzungsbeschluss vom 06.05.1991, Bekanntmachung am 15.07.1991, Rechtskräftig seit 30.07.1991)
- Bebauungsplan Nr. 61 26 145 Ä11 „Bereich zwischen Mooslohstraße und Hauffstraße“ (Satzungsbeschluss vom 16.11.1998, Bekanntmachung am 01.12.1998)

Alle Bebauungspläne gelten derzeit als rechtskräftig.

Mit Beschluss Nr. 12 vom 08.02.2018 des Bau- und Planungsausschusses wurde die Verwaltung beauftragt, ein Bebauungsplanverfahren für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61 26 145 „Für das Baugebiet Mooslohe nördl. der Abzweigung Merklsteig und Südl. der Schweinnaab in Weiden i.d.Opf.“ einzuleiten, in dem die Nachverdichtungsmöglichkeiten in dem Gebiet ausgelotet und ausgeschöpft werden sollen. Der Bau- und Planungsausschuss hat in der nicht öffentlichen Sitzung vom 27.03.2019 der Beauftragung des Büros TB|Markert für die Überarbeitung des Bebauungsplans „Mooslohe“ zugestimmt. Ziel ist es, eine geordnete Innenentwicklung anzustreben und den Möglichkeiten und Interessen für eine Nachverdichtung Raum zu geben, sowie ein zeitgemäßes Bauen zu ermöglichen.

Nach ausführlichen Vorarbeiten und einer Bürgerbeteiligung wurde vom beauftragten Büro aus den gewonnenen Erkenntnissen ein Plankonzept erarbeitet. Um eine geordnete Innenentwicklung in angemessenem Rahmen besser zu ermöglichen, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mooslohe“ anhand seiner städtebaulichen Strukturen in fünf Teilbereiche untergliedert, sodass auch fünf Vorentwürfe entstanden sind. Bei Überprüfung der Vorentwürfe stellte sich heraus, dass für den Bereich „Hauffstraße/ Bechsteinstraße“ und einen Teilbereich des Bereichs „Mooslohe I – Moosfurtsiedlung“ am Merklsteig entlang der Schweinnaab in südlicher Richtung derzeit kein Bedarf für eine Innenentwicklung besteht, da dort bereits alle Baugrundstücke bebaut und keine zusätzlichen Baufelder möglich sind. Die Verwaltung schlägt daher vor, nur vier dieser Vorentwürfe weiterzuverfolgen und in weiteren Beschlüssen dieser heutigen Sitzung die Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) im beschleunigten Verfahren für folgende Bereiche den Bebauungsplan zu ändern:

- Nr. 61 26 337 „Mooslohe I – Moosfurtsiedlung“
- Nr. 61 26 338 „Mooslohe II – südliche Mooslohstraße“
- Nr. 61 26 339 „Mooslohe III – Rehmühlbach Viertel“
- Nr. 61 26 340 „Mooslohe IV – Fliederstraße“

Im Zuge dessen ist die Aufhebung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 61 26 145 „Für das Baugebiet Mooslohe nördl. der Abzweigung Merklsteig und Südl. der Schweinnaab in Weiden i.d.Opf.“ einschließlich der elf Änderungen parallel zu empfehlen. Der zu überarbeitende Bebauungsplan aus dem Jahr 1964 ist aufgrund der sehr engen starren Baugrenzen nicht mehr zeitgemäß und lässt kaum bauliche Entwicklung zu. Des Weiteren wird, wie oben bereits ausgeführt, nicht der komplette ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 61 26 145 überplant. Die bauliche Entwicklung kann in den nicht neu überplanten Bereichen als abgeschlossen angesehen werden und der bestehende Bebauungsplan entfaltet hier keine bauleitplanerische Steuerungskraft mehr. Um diese Bereiche trotzdem vom bestehenden Bebauungsplan zu lösen, damit diese nach dem Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB beurteilt werden können, ist die Aufhebung des ursprünglichen Bebauungsplans erforderlich. Der Umgriff für die Bebauungsplanaufhebung ergibt sich aus der Anlage.

Rechtsfolgen:

Sobald eine Gemeinde einen veralteten Bebauungsplan durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt, verliert der ursprüngliche Bebauungsplan grundsätzlich seine rechtliche Wirkung. Jedoch wird zum einen nicht der komplette ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 61 26 145 überplant, sondern im Bereich „Hauffstraße/ Bechsteinstraße“ und ein Teilbereich des Bereichs „Mooslohe I – Moosfurtsiedlung“ am Merklsteig entlang der Schweinnaab in südlicher Richtung ist kein neuer Bebauungsplan vorgesehen und somit würde ohne eine Aufhebung der alte Bebauungsplan noch Anwendung finden. Zum anderen gilt ein alter Bebauungsplan fort, wenn einer der vier neuen Bebauungspläne wegen eines beachtlichen Fehlers unwirksam sein sollte. Insofern würde der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 61 26 145 „Für das Baugebiet Mooslohe nördl. der Abzweigung Merklsteig und Südl. der Schweinnaab in Weiden i.d.Opf.“ einschließlich seiner 11 Änderungen wieder „aufleben“, da für diese kein förmliches Aufhebungsverfahren durchgeführt wurde.

Weitere mögliche Rechtsfolgen durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen sind:

- § 14 BauGB Erlass von Veränderungssperren
- § 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen
- § 33 BauGB Erteilung von Genehmigungen während der Planaufstellung

Nächste Verfahrensschritte:

- Ortsübliche Bekanntmachung der Aufhebung des Bebauungsplans gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

Mit dem Sachstandsbericht besteht Einverständnis.

Der Bebauungsplan Nr. 61 26 145 „Für das Baugebiet Mooslohe nördl. der Abzweigung Merklsteig und Südl. der Schweinnaab in Weiden i.d.Opf.“ einschließlich der Änderungen Ä1 bis Ä11 ist aufzuheben.

Der Geltungsbereich ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Der Aufhebungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Die Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten und die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB ist durchzuführen.

Eine frühzeitige Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB findet in Form einer Informationsveranstaltung zu den Zielen und Inhalten der Bauleitplanung im Rahmen der geltenden Einschränkungen aufgrund der Corona-Schutzverordnungen statt. Die Unterlagen werden zusätzlich im Internetauftritt der Stadt Weiden i.d.Opf. veröffentlicht.

**folgender Beschluss gefasst:**

Mit dem Sachstandsbericht besteht Einverständnis.

Der Bebauungsplan Nr. 61 26 145 „Für das Baugebiet Mooslohe nördl. der Abzweigung Merklsteig und Südl. der Schweinnaab in Weiden i.d.Opf.“ einschließlich der Änderungen Ä1 bis Ä11 ist aufzuheben.

Bau- und Planungsausschuss vom 14.07.2021

Der Geltungsbereich ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Der Aufhebungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Die Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten und die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB ist durchzuführen.

Eine frühzeitige Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB findet in Form einer Informationsveranstaltung zu den Zielen und Inhalten der Bauleitplanung im Rahmen der geltenden Einschränkungen aufgrund der Corona-Schutzverordnungen statt. Die Unterlagen werden zusätzlich im Internetauftritt der Stadt Weiden i.d.OPf. veröffentlicht.

Weiden i.d.OPf., 14.07.2021  
Stadtrat:

gez. Lothar Höher  
Bürgermeister



<b>Anzahl der Ausschussmitglieder gemäß Satzung bzw. GeschO: 11</b>
---

<b>Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.</b>	<b>anwesend</b>	<b>davon für</b>	<b>dagegen</b>	<b>Beschluss-Nr.</b>
	10	9	1	55

In der heutigen Sitzung wurde in Sachen

**55) Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 61 26 182 Ä3 „Tachauer Straße, Nahversorgung“**

- **Antrag des Vorhabenträgers bzgl. Einleitung des Änderungsverfahrens gem. §12 BauGB (vorhabenbezogener Bebauungsplan), Durchführung nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)**
- **Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

**Vorgang Bau- und Planungsausschuss v. 13.02.2019, Beschluss-Nr. 14**

Mit Schreiben vom 03.01.2019 beantragte die *REWE Markt GmbH* als Vorhabenträgerin die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Errichtung eines *REWE*-Lebensmittelmarktes an der Tachauer Str. in Weiden. Die zur Realisierung des geplanten Vorhabens notwendigen planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen sollen mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB geschaffen werden.

Beabsichtigt ist die Ansiedlung eines *REWE*-Lebensmittelmarktes mit einer Geschossfläche von ca. 3.270 m<sup>2</sup> samt 133 Stellplätzen. Die geplante Verkaufsfläche beträgt ca. 2.100 m<sup>2</sup> inkl. Windfang und Backshop/Café. Die erstellte Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung von Herrn Dr. Heider, Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH (Verfasser des städtischen Einzelhandelskonzepts) bringt demgegenüber ein positives Ergebnis hervor. Durch die unmittelbare Nähe zu den Wohnsiedlungsgebieten Rehbühl und der Nähe zu Weiden-West, erfüllt die Ansiedlung des *REWE*-Lebensmittelmarktes das im Einzelhandelskonzept seit 2010 angestrebte städtebauliche Ziel einer verbesserten Nahversorgung für die beiden Stadtteile. Das Vorhaben wird in der geplanten Größenordnung und am geplanten Standort als sowohl städtebaulich als auch raumordnerisch/landesplanerisch verträglich eingestuft. Mündlich wurde von der Firma *REWE* bestätigt, dass die bestehenden Standorte in Weiden i.d.OPf. aufrechterhalten werden.

Im Bau- und Planungsausschuss vom 13.02.2019 wurde das Projekt vorgestellt und anschließend beschlossen, dass der Antrag näher zu konkretisieren ist und geeignete Unterlagen vorzulegen sind. Insbesondere verkehrliche Fragestellungen waren zu vertiefen. Die *REWE-Markt GmbH* hat den Antrag mit Schreiben vom 26.03.2021 konkretisiert. Es wurden mittlerweile ein Schallschutzgutachten, eine Verkehrsmengenermittlung und ein umfangreiches Verkehrsgutachten erstellt. Unter den folgenden Rahmenbedingungen kommen diese Gutachten zu einer positiven Beurteilung des Vorhabens:

Schallschutz:

Die mit der Unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmten und aufgrund der bereits vorhandenen Geräuschvorbelastung zu reduzierenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm können eingehalten werden. Hierzu sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Errichtung einer 2m hohen Lärmschutzwand entlang d. östlichen Grundstücksgrenze
- Nächtliches Lkw-Anlieferverbot
- Parken von Pkw während der Nachtzeit nur im südwestlichen Bereich des Parkplatzes direkt westlich des Marktgebäudes
- Asphaltierte Fahrgassen des Parkplatzes

Die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse im Marktgebäude können durch Festsetzungen zum baulichen Schallschutz gewahrt werden.

Verkehr:

- Knotenpunkt 1 Joseph-Haas-Str. / Pressather Str.  
Durch den *REWE*-Markt kommt es zu zusätzlichem Verkehrsaufkommen, für welches durch einen zusätzlichen Fahrstreifen in der nördlichen Knotenpunktzufahrt und ein angepasstes Signalisierungskonzept (u.a. mit signaltechnisch gesicherter Führung des Linksabbiegestroms im südlichen Knotenpunktarm) die verkehrstechnische Funktionsfähigkeit nachgewiesen werden kann. Durch den zusätzlichen Fahrstreifen ergibt sich in der nördlichen Zufahrt ein Kapazitätzuwachs, der eine Verlängerung der Freigabezeit des Linksabbiegestroms im südlichen Knotenpunktarm erlaubt. Eine regelmäßige Beeinträchtigung des südlich gelegenen Knotenpunktes Christian-Seltmann-Str. / Joseph-Haas-Str. lässt sich somit vermeiden. Insgesamt ergibt sich eine befriedigende Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs (*QSV C gem. Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen 2015, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V.*).
  
- Knotenpunkt 2 Joseph-Haas-Str. / Tachauer Str.  
Bei zusätzlichem Verkehrsaufkommen durch den *REWE*-Markt ergibt sich unter Berücksichtigung der für KP 1 o.g. empfohlenen Maßnahmen eine sehr gute Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs (*QSV A gem. Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen 2015, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V.*).
  
- Knotenpunkt 3 Christian-Seltmann-Str. / Joseph-Haas-Str.  
Bei zusätzlichem Verkehrsaufkommen durch den *REWE*-Markt ergibt sich unter Berücksichtigung der für KP 1 o.g. empfohlenen Maßnahmen eine ausreichende Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs (*QSV D gem. Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen 2015, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V.*).

Das Verkehrsgutachten kommt somit zum Ergebnis, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung des Verkehrsablaufs zwischen den Knotenpunkten vermieden werden kann. Die verkehrstechnische Funktionsfähigkeit kann bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen sichergestellt werden. Trotz der Verkehrserhöhung durch die Ansiedlung des *REWE*-Marktes wird ein aus gutachterlicher Sicht stabiler Verkehrszustand der Knotenpunkte und der Verkehrsströme erreicht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aus Sicht der Verwaltung wird die Ergänzung der Nahversorgung (v.a. fußläufig im Nahbereich) an diesem Standort begrüßt. Darüber hinaus ist die Verbesserung der Nahversorgung für die Stadtteile Rehbühl und Weiden-West ein erklärtes Ziel aus dem städtischen Einzelhandelskonzept. Die Verwaltung weist ausdrücklich auf die noch zu berücksichtigende Integration des Radverkehrs in die o.g. Verkehrsplanungen hin. Diese muss im weiteren Verfahren behandelt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 61 26 182 Ä3 „Tachauer Straße, Nahversorgung“ soll als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im „beschleunigten Verfahren“ gem. § 13a BauGB aufgestellt werden:

- das Plangebiet liegt im Innenbereich
- die maximal bebaubare – resp. durch die Bebauungsplanänderung neu hinzukommende

überbaubare – Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB)

- für das geplante Projekt besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht.

Innerhalb des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Weiden i.d.OPf. ist der betreffende Bereich als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan ist ggf. im Wege der Berichtigung anzupassen.

Sämtliche Kosten (Planungskosten, Durchführung des Vorhabens, Folgekosten wie bspw. erforderliche Umbau-/ resp. Anpassungsmaßnahmen im öffentlichen Raum, etc.) sind von der Vorhabenträgerin zu tragen. Die Vorhabenträgerin schuldet der Stadt Weiden i.d.OPf. sämtliche zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens notwendigen Planungen, Unterlagen und Gutachten. Insbesondere die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs, der Begründung, des Vorhaben-/ und Erschließungsplans sowie die Auswertung eingehender Äußerungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsstufen sind durch einen geeigneten, d.h. qualifizierten Planer – welcher über einschlägige Erfahrungen im Bereich Bauleitplanung verfügt – im Auftrag und auf Kosten der Vorhabenträgerin sicherzustellen. Dies ist in o.g. Durchführungsvertrag zu regeln. Der Stadt Weiden i.d.OPf. entstehen Kosten, da die Bauleitplanung für die Durchführung des Verfahrens Personalkosten auslöst.

#### Beschlussvorschlag:

Mit dem Sachstandsbericht der Verwaltung besteht Einverständnis.

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Weiden i.d.OPf. beschließt, dem Antrag der Vorhabenträgerin *REWE-Markt GmbH* auf Einleitung des Änderungsverfahrens zuzustimmen.

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Weiden i.d.OPf. beschließt, das Verfahren für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 61 26 182 Ä3 „Tachauer Straße, Nahversorgung“ gem. BauGB einzuleiten, um so den Bebauungsplan Nr. 61 26 182 Ä3 „Tachauer Straße, Nahversorgung“ aufzustellen. Ziel ist die Errichtung eines Nahversorgungsmarktes in der Tachauer Straße.

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren trägt die Vorhabenträgerin. Es ist ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen der Stadt Weiden i.d.OPf. und der Vorhabenträgerin vor Rechtskraft des Bebauungsplanes abzuschließen.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Weiden i.d.OPf. und ist wie folgt abgegrenzt:

Im Süden: durch die Christian-Seltmann-Straße

Im Osten: durch bestehende Bebauung

Im Westen: durch die Anschlussstelle Weiden-West der BAB 93

Im Norden: durch die Tachauer Straße

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst.Nrn. 1250/2, 1250/4, 1251/2, 1251/4, 1252/2, 1252/11 und 1253/2, jeweils Gemarkung Weiden i.d.OPf..

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,2 ha.

Planinhalt ist im Wesentlichen:

Die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt mit integriertem Backshop / Café).

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Weiden i.d.OPf. beschließt die Annahme des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 61 26 182 Ä3 „Tachauer Straße, Nahversorgung“ in der Fassung vom 18.06.2021. Der Begründung wird zugestimmt.

Das Bauleitplanverfahren gem. § 13a BauGB nach den Verfahrensregeln für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren wird angewendet. Es wird auf die Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet und eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auf Basis des Bebauungsplanvorentwurfs ist durchzuführen.

Eine frühzeitige Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Informationsveranstaltung zu den Zielen und Inhalten der Bauleitplanung ist durch die geltenden Einschränkungen aufgrund der Corona-Schutzverordnungen nur unter großen Anstrengungen möglich. Die Unterlagen werden daher im Internetauftritt der Stadt Weiden i.d.OPf. veröffentlicht.

Der Einleitungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen.

#### **folgender Beschluss gefasst:**

Mit dem Sachstandsbericht der Verwaltung besteht Einverständnis.

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Weiden i.d.OPf. beschließt, dem Antrag der Vorhabenträgerin *REWE-Markt GmbH* auf Einleitung des Änderungsverfahrens zuzustimmen.

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Weiden i.d.OPf. beschließt, das Verfahren für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 61 26 182 Ä3 „Tachauer Straße, Nahversorgung“ gem. BauGB einzuleiten, um so den Bebauungsplan Nr. 61 26 182 Ä3 „Tachauer Straße, Nahversorgung“ aufzustellen. Ziel ist die Errichtung eines Nahversorgungsmarktes in der Tachauer Straße.

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren trägt die Vorhabenträgerin. Es ist ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen der Stadt Weiden i.d.OPf. und der Vorhabenträgerin vor Rechtskraft des Bebauungsplanes abzuschließen.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Weiden i.d.OPf. und ist wie folgt abgegrenzt:

Im Süden: durch die Christian-Seltmann-Straße

Im Osten: durch bestehende Bebauung

Im Westen: durch die Anschlussstelle Weiden-West der BAB 93

Im Norden: durch die Tachauer Straße

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst.Nrn. 1250/2, 1250/4, 1251/2, 1251/4, 1252/2, 1252/11 und 1253/2, jeweils Gemarkung Weiden i.d.OPf..

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,2 ha.

Bau- und Planungsausschuss vom 14.07.2021

Planinhalt ist im Wesentlichen:

Die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt mit integriertem Backshop / Café).

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Weiden i.d.OPf. beschließt die Annahme des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 61 26 182 Ä3 „Tachauer Straße, Nahversorgung“ in der Fassung vom 18.06.2021. Der Begründung wird zugestimmt.

Das Bauleitplanverfahren gem. § 13a BauGB nach den Verfahrensregeln für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren wird angewendet. Es wird auf die Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet und eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auf Basis des Bebauungsplanvorentwurfs ist durchzuführen.

Eine frühzeitige Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Informationsveranstaltung zu den Zielen und Inhalten der Bauleitplanung ist durch die geltenden Einschränkungen aufgrund der Corona-Schutzverordnungen nur unter großen Anstrengungen möglich. Die Unterlagen werden daher im Internetauftritt der Stadt Weiden i.d.OPf. veröffentlicht.

Der Einleitungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen.

Weiden i.d.OPf., 14.07.2021  
Stadtrat:

gez. Lothar Höher  
Bürgermeister

<b>Anzahl der Ausschussmitglieder gemäß Satzung bzw. GeschO: 11</b>
---

<b>Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.</b>	<b>anwesend</b>	<b>davon für</b>	<b>dagegen</b>	<b>Beschluss-Nr.</b>
	11	11	0	56

In der heutigen Sitzung wurde in Sachen

**56) Bebauungsplan Nr. 61 26 313 „Horbach“**

- **Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans**
- **Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

**Vorgang Bau- und Planungsausschuss v. 13.02.2019; Beschluss-Nr. 12**

Verfahren:

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Weiden i.d.OPf. hat in der Sitzung vom 13.02.2019 unter Beschluss-Nr. 12 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 26 313 „Horbach“ beschlossen. Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB:

- Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO des aktuellen Vorentwurfs des Bebauungsplanes beträgt weniger als 10.000 m<sup>2</sup>
- Das Plangebiet liegt im Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB jedoch im Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, da die Etzenrichter Straße eine aufeinanderfolgende Bebauung aufweist, die den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist

Von der frühzeitigen Beteiligung wurde gem. § 13b Satz 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Dies bietet sich aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches und der geplanten einheitlichen städtebaulichen Struktur an. Zudem ist dieser Planung bereits ein langes Verfahren vorangegangen welches nicht zu Ende geführt werden konnte, dieser Aufstellungsbeschluss für eine Bauleitplanung im Regelverfahren stammt vom 23.01.2014. Des Weiteren sind kaum Auswirkungen, die eine mehrstufige Behandlung benötigen zu erwarten. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung wurde gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB unterrichtet, die entsprechende Bekanntmachung hierzu erfolgte am 17.05.2021.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Rothenstadt, umfasst die Flurstücke Nr. 1741/2, 1741, 1740, 1740/4, 1740/3 sowie Teile der Straßengrundstücke 1738 und 1730/1 und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch Waldflächen
- im Süden durch die Straße Etzenrichter Straße
- im Westen durch die Straße Zum Burgstall sowie durch bestehende Bebauung
- im Osten durch bestehende Bebauung

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in privater Hand. Für die Entwicklung des geplanten Baugebiets haben die Grundstückseigentümer einen Investor gewinnen können, der den vorliegenden Bebauungsvorschlag mit der Verwaltung abgestimmt hat.

Ziele und Zwecke der Planung:

Mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgt die Stadt Weiden i.d.OPf. das Ziel neuen Wohnraum zu schaffen, da seit Jahren die anhaltend hohe Nachfrage v.a. im Einfamilienhausbereich nicht bedient werden kann. Der Entwurf des Bebauungsplans sieht eine Mischung aus Mehrfamilienhäusern im nördlichen bzw. nordwestlichen Bereich und Doppelhaushälften entlang der Etzenrichter Straße vor.

Baulandstrategie:

Mit dem Investor ist zur Umsetzung des Grundsatzbeschlusses zur künftigen Wohnbaulandentwicklung ein städtebaulicher Vertrag zu schließen. In welcher Form die Ziele des Beschlusses umgesetzt werden sollen sind im weiteren Verfahrensablauf abzustimmen, aber vor Satzungsbeschluss festzusetzen. Die Übernahme der Verfahrenskosten (Planungskosten, Durchführung des Vorhabens, Folgekosten wie bspw. erforderliche Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum, etc.), die durch das Bauvorhaben ausgelöst werden und eine Durchführungsverpflichtung werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Der Stadt Weiden i.d.OPf. entstehen Kosten, da die Bauleitplanung für die Durchführung des Verfahrens Personalkosten auslöst.

Weiterer Verfahrensablauf:

- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 1 Abs. 7 BauGB
- Abschluss des städtebaulichen Vertrags gem. § 11 BauGB
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses

Im Nachgang zum Abgabeschluss zu der Sitzung des Bau- und Planungsausschuss am 14.07.2021 ergab sich noch ein Änderungsbedarf an den textlichen Festsetzungen und den Verfahrensgrundlagen der Fassung vom 28.06.2021. Die Änderungen können der – dieser Tischvorlage beigefügten – Anlage 03 vom 05.07.2021 entnommen werden.

Die Änderungen begründen sich wie Folgt:

- § 3 (3) Dachterrassen sind nach der fortlaufend konkretisierten Objektplanung der Mehrfamilienhäuser des Projektträgers erforderlich
- § 13 (3) Festsetzung zu Kniestock kann wegen in § 3 (2) festgesetzter Wand- und Traufhöhen entfallen
- § 13 (5) Die Ergänzung der zulässigen Farben der Dacheindeckung ist aus gestalterischen Gründen erforderlich
- § 13 (9) Die Kann-Festsetzung begrünter Flachdächer kann wegen der allgemein verpflichtenden Festsetzung in § 13 (6) entfallen
  
- § 14 (2) verpflichtet alle Garagen zu Flachdächern mit Dachbegrünung; damit entfällt auch die Anpassungspflicht in § 14 (4)
- Verfahrensgrundlagen: Aktualisierung aufgrund Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes (Datum des Inkrafttretens 23.06.2021)

Beschlussvorschlag:

Mit dem vorliegenden Sachstandsbericht der Verwaltung besteht Einverständnis.

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Weiden i.d.OPf. beschließt die Billigung des Entwurfes (Anlage\_01) des Bebauungsplanes Nr. 61 26 313 „Horbach“ in der Fassung vom 28.06.2021 ergänzt um die aktualisierten Textlichen Festsetzungen und die Verfahrensgrundlagen vom 05.07.2021 (Anlage\_03). Die textlichen Festsetzungen und Verfahrensgrundlagen, welche in der Anlage\_01 enthalten sind, sind demnach gegenstandslos. Der Begründung (Anlage\_02) wird zugestimmt.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Rothenstadt, umfasst die Flurstücke Nr. 1741/2, 1741, 1740, 1740/4, 1740/3 sowie Teile der Straßengrundstücke 1738 und 1730/1 und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch Waldflächen
- im Süden durch die Straße Etzenrichter Straße
- im Westen durch die Straße Zum Burgstall sowie durch bestehende Bebauung
- im Osten durch bestehende Bebauung

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, das Bauleitplanverfahren gem. § 13b BauGB nach den Verfahrensregeln für Bebauungspläne unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Von der frühzeitigen Beteiligung wurde gem. § 13b Satz 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird durchgeführt.

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren trägt der Investor. Es ist ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen der Stadt Weiden i.d.OPf. und dem Investor vor Rechtskraft des Bebauungsplanes abzuschließen.

**folgender Beschluss gefasst:**

Mit dem vorliegenden Sachstandsbericht der Verwaltung besteht Einverständnis.

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Weiden i.d.OPf. beschließt die Billigung des Entwurfes (Anlage\_01) des Bebauungsplanes Nr. 61 26 313 „Horbach“ in der Fassung vom 28.06.2021 ergänzt um die aktualisierten Textlichen Festsetzungen und die Verfahrensgrundlagen vom 05.07.2021 (Anlage\_03). Die textlichen Festsetzungen und Verfahrensgrundlagen, welche in der Anlage\_01 enthalten sind, sind demnach gegenstandslos. Der Begründung (Anlage\_02) wird zugestimmt.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Rothenstadt, umfasst die Flurstücke Nr. 1741/2, 1741, 1740, 1740/4, 1740/3 sowie Teile der Straßengrundstücke 1738 und 1730/1 und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch Waldflächen
- im Süden durch die Straße Etzenrichter Straße
- im Westen durch die Straße Zum Burgstall sowie durch bestehende Bebauung
- im Osten durch bestehende Bebauung



Bau- und Planungsausschuss vom 14.07.2021

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, das Bauleitplanverfahren gem. § 13b BauGB nach den Verfahrensregeln für Bebauungspläne unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Von der frühzeitigen Beteiligung wurde gem. § 13b Satz 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird durchgeführt.

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren trägt der Investor. Es ist ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen der Stadt Weiden i.d.OPf. und dem Investor vor Rechtskraft des Bebauungsplanes abzuschließen.

Weiden i.d.OPf., 14.07.2021

Stadtrat:

gez. Lothar Höher  
Bürgermeister

<b>Anzahl der Ausschussmitglieder gemäß Satzung bzw. GeschO: 11</b>
---

<b>Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.</b>	<b>anwesend</b> 11	<b>davon für</b> siehe unten	<b>dagegen</b>	<b>Vorschlags-Nr.</b> 57
---	-----------------------	---------------------------------	----------------	-----------------------------

In der heutigen Sitzung wurde in Sachen

**57) Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans- Flächensteckbriefe der Potenzialflächen für Wohnungsbau**

- ***Vorgang Stadtrat v. 19.11.18, Beschlussnr. 123***
- ***Vorgang Bau- und Planungsausschuss v. 29.04.21, Beschlussnr. 30***
- ***Vorgang Stadtrat v. 17.05.21, Beschlussnr. 53***

In Form von Flächensteckbriefen werden im Vorfeld des Verfahrens zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans verschiedene Flächen geprüft, ob diese im Hinblick auf die Neuausweisung oder Umstrukturierung von Wohnbauland geeignet sind. Der Flächennutzungsplan dient als wesentliches Instrument der Stadtentwicklung der Vorbereitung und Steuerung der späteren Bodennutzung für das gesamte Stadtgebiet, ist jedoch lediglich behördenverbindlich und schafft insofern noch kein Baurecht.

Bereits in der Stadtratssitzung vom 19.11.18 wurden die Flächensteckbriefe für Wohnbauland Nr. 1 bis Nr. 19 behandelt. Dabei wurde beschlossen die Flächen Nr. 3, Nr. 4, Nr. 5, Nr. 6, Nr. 8, Nr. 10, Nr. 12 und Nr. 19 im Vorentwurf des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche weiterzuverfolgen. Aufgrund der veröffentlichten Informationen erreichten die Verwaltung erfreulicherweise Interessensbekundungen von Eigentümern weiterer Flächen. In diesen Fällen wurden die Flächen fachlich vorgeprüft und veranlasst durch das Entwicklungsinteresse der Eigentümer weitere Flächensteckbriefe erstellt. Im Zeitraum vom Mai 2019 bis März 2021 wurden demnach weitere Flächen in Form der Flächensteckbriefe Nr. 20, 21, 22, 23, 24, 34 und Nr. 35 im Hinblick auf ihre Eignung zur Neuausweisung von Wohnbauland fachlich untersucht. Die Flächensteckbriefe sowie Kurzaussagen zu den weiteren Flächenanfragen wurden nach deren Erarbeitung auf der Homepage der Stadt Weiden veröffentlicht, um frühzeitig dazu eingehende Anmerkungen seitens der Öffentlichkeit einarbeiten zu können. Mit Vorberatung im Bau- und Planungsausschuss am 29.04.21 und mit Beschluss des Stadtrats vom 17.05.21 wurde die weitere Betrachtung der Flächen Nr. 16, Nr. 24, Nr. 26, Nr. 27, Nr. 29, Nr. 33, in Teilbereichen Fläche Nr. 34 und Nr. 35 als Wohnbauflächen im Vorentwurf des FNP's beschlossen.

In der Stadtratssitzung vom 17.05.21 wurde beschlossen die Flächensteckbriefe mit den Nummern 13,14, 15, 17 und 18 im Bau- und Planungsausschuss in einer vertieften Darstellung erneut zu behandeln (bislang gilt für diese Flächen der negative Stadtratsbeschluss vom 19.11.18), worauf im folgenden Abschnitt eingegangen wird.

**Neubehandlung der Potenzialflächen 13, 14, 15, 17 und 18 für den Wohnungsbau**

**Zu Flächensteckbrief Nr. 13:**

Diese Fläche ist im wirksamen FNP der Stadt Weiden als Wohnbaufläche dargestellt. Seit der erstmaligen Darstellung als Wohnbaufläche im Jahre 1996 erfolgte hier keine Wohnbaulandentwicklung. Das mit Gesamtfortschreibung des FNP's beauftragte Planungsbüro Dra-

gomir bescheinigt der Fläche eine eher gute Eignung („gelbe Kategorie“) für eine Neuausweisung von Wohnbauland. Insgesamt wird aber empfohlen, eine Bebauung der Fläche aus stadtplanerischer Sicht nicht weiterzuverfolgen, da zunächst der Fokus auf die Füllung von Baulücken im bereits ausgewiesenen, direkt angrenzenden Wohngebiet im Westen gelegt werden sollte. Das mit der Aktualisierung des Landschaftsplans beauftragte Büro Team4 bescheinigt der Fläche ein mittleres Konfliktpotenzial. Aus landschaftsplanerischer Sicht sei eine Entwicklung denkbar, solange die empfohlene Grenze der baulichen Entwicklung im Südosten zum Landschaftsschutzgebiet nicht überschritten wird. Die Verwaltung stützt die Einschätzung der beauftragten Fachbüros, dass eine Neuausweisung zur Wohnbauentwicklung zwar möglich ist, aber nicht weiterverfolgt werden sollte, insbesondere da seit der Darstellung als Wohnbaufläche im FNP von 1996 keine Wohnbaulandentwicklung ernsthaft verfolgt wurde.

**Flächensteckbrief Nr. 14:**

Das mit Gesamtfortschreibung des FNPs beauftragte Planungsbüro Dragomir bescheinigt der Fläche eine eher gute Eignung („gelbe Kategorie“) für eine Neuausweisung von Wohnbauland. Aufgrund der Lage am Ortsrand und einer schlechten Anbindung an Nahversorgung und ÖPNV sollte eine Neuausweisung von Wohnbauflächen in diesem Bereich aus stadtplanerischer Sicht nicht priorisiert werden. Die Entwicklung dieser Wohnbaufläche müsste mit einem gezielten Ausbau der Nahversorgung, der zugleich die Defizite in den angrenzenden Wohngebiet beseitigt, einhergehen. Aus landschaftsplanerischer Sicht wird lediglich auf den Erhalt des Naturdenkmals im südl. Teil der Fläche Nr. 14 hingewiesen.

**Flächensteckbrief Nr. 15:**

Das Planungsbüro Dragomir bescheinigt auch der Fläche Nr. 15 als „gelbe Kategorie“ eine grundsätzliche Eignung zur Wohnbaulandausweisung, allerdings nur unter der Voraussetzung einer Verbesserung der Nahversorgungsstruktur. Als Entwicklungsschwerpunkt für Wohnen im Bereich Weiden-Ost in Kombination mit den Potenzialflächen 14 und 17 bietet sich die Bauflächenentwicklung in diesem Bereich auch aus landschaftsplanerischer Sicht zu einem gewissen Grad an (Abrundung der Siedlungsentwicklung zur freien Landschaft). Die Verwaltung empfiehlt daher diese Fläche nur im Zusammenhang mit Fläche Nr. 14 zur Ortsabrundung zu entwickeln, diese aber zunächst als Reservefläche zu behandeln und nicht in den FNP-Vorentwurf aufzunehmen. An dieser Stelle sei insbesondere auf den nach § 1a Abs. 2 BauGB gebotenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden hingewiesen.

**Flächensteckbrief Nr. 17:**

Dieser Fläche ist ebenso als grundsätzlich geeignet in die „gelbe Kategorie“ eingestuft worden, eine Entwicklung wäre insbesondere zur Schaffung einer geeigneten Ortsabrundung sinnvoll. Da von einigen Grundstückseigentümern ein Entwicklungsinteresse ausgeschlossen worden ist, erscheint die gebotene zusammenhängende Entwicklung der Fläche in den nächsten Jahren aber nicht umsetzbar. Aus landschaftsplanerischer Sicht wird auf die Integration des wertvollen Baumbestands in die Entwurfsplanung, im Fall einer baulichen Entwicklung, hingewiesen.

**Flächensteckbrief Nr. 18:**

Auch dieser Flächensteckbrief wurde in die „gelbe Kategorie“ eingestuft, da aus stadtplanerischer Sicht an dieser Stelle das bestehende Siedlungsgebiet sinnvoll weiterentwickelt werden kann. Von einer weiteren Bebauung in diesem Bereich wird aus landschaftsplanerischer Sicht aufgrund von vorhandenen Biotopen abgeraten, insofern schließt sich die Verwaltung

dieser Beurteilung an.

Des Weiteren wurde in der Stadtratssitzung vom 17.05.21 der Flächensteckbrief Nr. 16 zur Weiterverfolgung beschlossen. Infolgedessen und auf Basis des Entwicklungsinteresses des Eigentümers, wurde die Beurteilung dieser Fläche in Form des Flächensteckbriefs **Nr. 16b** konkretisiert. Für diesen Umgriff spricht die Flächenverfügbarkeit sowie die Ermöglichung einer organischen Siedlungsentwicklung. Nichtsdestotrotz verändert sich die Bewertung negativ und erreicht lediglich die Kategorie „Orange“, da sich im Norden mit dem Schirchendorfgraben ein wassersensibler Bereich sowie ein Schwerpunktgebiet für den Biotopverbund befindet. Eine Entwicklung der Flächen kann trotzdem empfohlen werden, wenn im Rahmen einer nachfolgenden Erstellung des Bebauungsplans diese landschaftsplanerischen Restriktionen beachtet werden.

### Umstrukturierungsflächen für den Wohnungsbau

Durch das mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans beauftragte Planungsbüro wurden ebenfalls bereits baulich genutzte Flächen hinsichtlich ihres Umstrukturierungspotenzials zu einer möglichen Wohnnutzung untersucht.

Hohes Umstrukturierungspotenzial zu Wohnen wurde den Flächen Nr. 2, Nr. 6, Nr. 8, Nr. 11 bescheinigt. Ein Beschluss zur bauleitplanerischen Entwicklung der Flächen am Turnerbundgelände (**Nr. 6**) wurde bereits gefasst und wird hinsichtlich des SV-Gelände Stockerhut (**Nr. 2**) derzeit vorbereitet. Die Darstellung in der Gesamtfortschreibung des FNP erfolgt entsprechend der hierzu gefassten Beschlusslage als Wohnbauflächen.

Hinsichtlich Fläche **Nr. 8** des Bürgerbräugeländes empfiehlt die Verwaltung, abweichend von der Empfehlung des Planungsbüros, die Darstellung einer gemischten Baufläche, um auf Ebene des Bebauungsplanes ein urbanes Gebiet gem. §6a BauNVO entwickeln zu können, welches eine dichtere Bebauung ermöglicht. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, welche die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Fläche **Nr. 11** ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke dargestellt. Hier sind vor einer Entscheidung über die künftige Darstellung noch Abstimmungen bezüglich des Bedarfs mit der katholischen Kirche als Grundstückseigentümer erforderlich. Insofern empfiehlt die Verwaltung an dieser Stelle die Darstellung im FNP als Fläche für den Gemeinbedarf zu belassen.

Mittleres Umstrukturierungspotenzial hinsichtlich einer Wohnnutzung wurde den aktuell kleingärtnerisch genutzten Flächen **Nr. 5** und **Nr. 14** bescheinigt. Auf beiden Flächen liegen Informationen zur Entwicklungsbereitschaft von Eigentümern vor. Die Erschließung des Gebietes könnte an das bestehende Wohngebiet anbinden; hier sind bereits Anknüpfungspunkte gegeben. Aufgrund der Nähe zum festgesetzten Überschwemmungsgebiet am Flutkanal sowie der hohen Bedeutung der Flächen als Kaltluftentstehungs- und Sammelgebiet, sollte eine Neuausweisung von Wohnbauflächen aus Sicht der Verwaltung nur sehr behutsam im direkten Anschluss an bestehende Siedlungseinheiten erfolgen.

Zur besseren Übersichtlichkeit befindet sich in der Anlage eine Übersichtskarte zu allen untersuchten Potenzialflächen für den Wohnungsbau inkl. aktueller Beschlusslage.

### Beschlussvorschlag:

Vorberatend zur Entscheidung im Stadtrat ergeht folgender Beschlussvorschlag:

Im Vorentwurf des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans soll die Fläche Nr. 13 **nicht** als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Im Vorentwurf des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans soll die Fläche Nr. 14 **nicht** als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Im Vorentwurf des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans soll die Fläche Nr. 15 **nicht** als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Im Vorentwurf des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans soll die Fläche Nr. 16 **im veränderten Umgriff** des Steckbriefs Nr. 16 b als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Im Vorentwurf des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans soll die Fläche Nr. 17 **nicht** als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Im Vorentwurf des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans soll die Fläche Nr. 18 **nicht** als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Im Vorentwurf des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans soll die Umstrukturierungsfläche Nr. 2 als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Im Vorentwurf des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans soll die Umstrukturierungsfläche Nr. 5 als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Im Vorentwurf des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans soll die Umstrukturierungsfläche Nr. 6, im Umgriff des Geltungsbereichs des laufenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 319 zum Turnerbundgelände, als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Im Vorentwurf des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans soll die Umstrukturierungsfläche Nr. 8 **nicht** als Wohnbaufläche sondern als gemischte Baufläche dargestellt werden.

Im Vorentwurf des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans soll die Umstrukturierungsfläche Nr. 11 **nicht** als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Im Vorentwurf des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans soll ein Teilbereich der Umstrukturierungsfläche Nr. 14, in Verlängerung des bestehenden Siedlungszusammenhangs südl. der Johann-Sebastian-Bach-Straße 36, als Wohnbaufläche dargestellt werden.

**folgender Vorschlag gemacht:**

Vorberatend zur Entscheidung im Stadtrat ergeht folgender Beschlussvorschlag:

Im Vorentwurf des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans soll die Fläche Nr. 13 **nicht** als Wohnbaufläche dargestellt werden.

11 : 0 Stimmen

Im Vorentwurf des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans soll die Fläche Nr. 14 **nicht** als Wohnbaufläche dargestellt werden.

11 : 0 Stimmen

Im Vorentwurf des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans soll die Fläche Nr. 15 **nicht** als Wohnbaufläche dargestellt werden.

11 : 0 Stimmen

Im Vorentwurf des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans soll die Fläche Nr. 16 **im veränderten Umgriff** des Steckbriefs Nr. 16 b als Wohnbaufläche dargestellt werden.

10 : 1 Stimmen

Im Vorentwurf des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans soll die Fläche Nr. 17 **nicht** als Wohnbaufläche dargestellt werden.

10 : 0 Stimmen  
(ohne StRin Ziegler)

Im Vorentwurf des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans soll die Fläche Nr. 18 **nicht** als Wohnbaufläche dargestellt werden.

11 : 0 Stimmen

Im Vorentwurf des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans soll die Umstrukturierungsfläche Nr. 2 als Wohnbaufläche dargestellt werden.

10 : 1 Stimmen

Im Vorentwurf des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans soll die Umstrukturierungsfläche Nr. 5 als Wohnbaufläche dargestellt werden.

10 : 1 Stimmen

Im Vorentwurf des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans soll die Umstrukturierungsfläche Nr. 6, im Umgriff des Geltungsbereichs des laufenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 319 zum Turnerbundgelände, als Wohnbaufläche dargestellt werden.

10 : 1 Stimmen

Im Vorentwurf des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans soll die Umstrukturierungsfläche Nr. 8 **nicht** als Wohnbaufläche sondern als gemischte Baufläche dargestellt werden.

11 : 0 Stimmen

Im Vorentwurf des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans soll die Umstrukturierungsfläche Nr. 11 **nicht** als Wohnbaufläche dargestellt werden.

11 : 0 Stimmen

Bau- und Planungsausschuss vom 14.07.2021

Im Vorentwurf des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans soll ein Teilbereich der Umstrukturierungsfläche Nr. 14, in Verlängerung des bestehenden Siedlungszusammenhangs südl. der Johann-Sebastian-Bach-Straße 36, als Wohnbaufläche dargestellt werden.

11 : 0 Stimmen

Weiden i.d.OPf., 14.07.2021

Stadtrat:

gez. Lothar Höher  
Bürgermeister

<b>Anzahl der Ausschussmitglieder gemäß Satzung bzw. GeschO: 11</b>
---

<b>Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.</b>	<b>anwesend</b>	<b>davon für</b>	<b>dagegen</b>	<b>Beschluss-Nr.</b>
	11	11	0	58

In der heutigen Sitzung wurde in Sachen

**58) Antrag der Ausschussgemeinschaft Demokratisch-Ökologisch-Weiden vom 25.05.2021 – Lichtverschmutzung bei gewerblichen Gebäuden**

Die Ausschussgemeinschaft DÖW stellt folgenden Antrag, dessen inhaltliche Auseinandersetzung durch die Wirtschaftsförderung, das Amt für Bauaufsicht und Wohnraumförderung und das Stadtplanungsamt erfolgte:

*1. Die Stadt Weiden sollte Anstrengungen unternehmen, um die Lichtverschmutzung in der Stadt zu minimieren. Ziel ist neben der Energieeinsparung der Schutz der Tierwelt und die Bewahrung der Artenvielfalt. Hierzu sollte die Verwaltung auch mit gewerblichen Betrieben Kontakt aufnehmen und auf bereits bestehende behördliche Empfehlungen hinweisen.*

Die zahlreichen Unternehmen in Weiden stellen sich auf vielfältige Weise ihrer Verantwortung, einen ökologisch-nachhaltigen Beitrag zu leisten. Dies gestaltet sich je nach Branche, Unternehmensphilosophie, infrastrukturellen Bedingungen und verfügbaren Ressourcen unterschiedlich. Gleichzeitig sind der Öffentlichkeit zugehörige betriebliche Maßnahmen in der Regel gänzlich unbekannt, da diese nur selten offensiver beworben werden, sondern gewissermaßen als Selbstverständlichkeit vollzogen wurden. Eine proaktive umfangreiche Sensibilisierungsaktion zur Lichtverschmutzung scheint demnach nicht zielführend. Bei der Betreuung der lokalen Unternehmen müssen zudem vorrangig deren vielfältige Anliegen zeitnah bearbeitet werden, um die betriebliche Standorttreue sicherzustellen. Ein etwaiges „Aufdrängen“ behördlicher Regulierungen im direkten Austausch mit Unternehmen ist dahingehend kontraproduktiv. Vielmehr müsste eine Sensibilisierung hier auf indirektem Weg über gesellschaftliche, mediale oder politische Initiativen erfolgen.

*2. Außerdem wird die Verwaltung beauftragt, darzulegen:*

- *ob es rechtlich möglich ist, in der Bauleitplanung und in Baugenehmigungen Festlegungen zur Reduzierung der Lichtverschmutzung zu treffen*

Baugenehmigung:

Licht, welches auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkt, ist eine Immission nach § 3 Abs. 2 BImSchG und kann infolgedessen auch eine schädliche Umwelteinwirkung i.S.d. § 3 Abs. 1 BImSchG darstellen. Im Baugenehmigungsverfahren wird im Verwaltungswege die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Regelungen zu Lichtimmissionen unter Beteiligung der zuständigen Fachstellen gewährleistet. Beispielhaft wird auf die hierzu einschlägigen Vorschriften der § 5 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BImSchG, § 22 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BImSchG, Art. 9 BayImSchG und Art. 11a BayNatSchG hingewiesen.

Bauleitplanung:

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB kann die Gemeinde im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG festsetzen. Sie kann ferner die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen festsetzen.



Nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind bauliche und sonstige Anlagen unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. Für den Begriff der Störungen kann auf die Begriffsbestimmungen des § 3 Abs. 1 BImSchG zurückgegriffen werden, die auch Licht umfassen (Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg et al., BauGB Kommentar zu § 15 BauNVO, Rn. 21). Folglich können zu starke Lichtimmissionen zur Unzulässigkeit von Anlagen führen.

- *ob es rechtlich möglich ist, hierzu eine kommunale Satzung zu erlassen*

Im Rahmen einer Ortsgestaltungssatzung (Art. 81 Abs.1 und 2 BayBO i.V.m. Art. 23 GO) können gestalterische Regelungen hinsichtlich der Beleuchtung getroffen werden.

In der aktuell geltenden Fassung der Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Altstadtbereich der Stadt Weiden i.d.OPf. und zum Schutz des historischen Stadtbildes (Baugestaltungssatzung – BgS) ist geregelt, dass die Hervorhebung der Fassade durch Beleuchtung nur bei Gebäuden mit öffentlicher Nutzung zulässig ist. Im Übrigen kann eine Beleuchtung im Altstadtbereich nur ausnahmsweise zugelassen werden, soweit es sich von Bauwerke von herausragender Bedeutung für das Stadtbild handelt.

Insgesamt ist jedoch festzustellen, dass Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO nur Regelungen zum Schutz des Ortsbildes zulässt. Dies auch nur für Bereiche im Stadtgebiet, bei denen eine gewisse Qualität des Ortsbildes vorhanden ist (insbesondere historischer Altstadtbereich). Es ist für solche Bereiche ein räumlicher und inhaltlicher Zusammenhang festzustellen, für den ein einheitlicher Schutz erforderlich ist. Eine gesamtstädtische Satzung, die pauschal Lichtverschmutzungen verhindern möchte, ist demnach nicht zulässig. Regelungen zur Lichtverschmutzung vor dem Hintergrund der Energieeinsparung sowie dem Artenschutz sind von dieser Satzungsermächtigung nicht gedeckt.

- *und ob es rechtlich möglich ist, bei bestehenden gewerblichen, öffentlichen oder kirchlichen Gebäuden in besonderen Fällen Beschränkungen der Beleuchtung zu verlangen.*

Für bestehende öffentliche und kirchliche Gebäude gelten die neuen gesetzlichen Regelungen des Art. 9 Abs. 1 BayImSchG (vgl. auch Information des BayStMUV: [https://www.stmuv.bayern.de/service/faq/anzeige\\_x.php?id=1038](https://www.stmuv.bayern.de/service/faq/anzeige_x.php?id=1038), abgerufen am 31.05.2021). Diese Gebäude zählen zu baulichen Anlagen der öffentlichen Hand, für welche das Verbot der Fassadenbeleuchtung gilt (ab 23 Uhr bis zur Morgendämmerung).

Für bestehende gewerbliche Gebäude gelten die einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Regelungen für deren Betrieb gleichermaßen wie für deren Errichtung (vgl. § 5 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BImSchG). Die Einhaltung dieser Regelungen im Betrieb ist über den Verwaltungsweg zu überprüfen.

Derzeit gibt es kein übergreifendes städtisches Beleuchtungskonzept in welchem weiterführende Empfehlungen oder Regelungen für bestehende Gebäude vorgegeben werden.

#### Beschlussvorschlag:

Mit dem Sachstandsbericht der Verwaltung besteht Einverständnis. Der Antrag ist damit erledigt.

Bau- und Planungsausschuss vom 14.07.2021

**folgender Beschluss gefasst:**

Mit dem Sachstandsbericht der Verwaltung besteht Einverständnis. Der Antrag ist damit erledigt.

Weiden i.d.OPf., 14.07.2021

Stadtrat:

gez. Lothar Höher  
Bürgermeister

<b>Anzahl der Ausschussmitglieder gemäß Satzung bzw. GeschO: 11</b>
---

<b>Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.</b>	<b>anwesend</b>	<b>davon für</b>	<b>dagegen</b>	<b>Beschluss-Nr.</b>
	11	11	0	59

In der heutigen Sitzung wurde in Sachen

**59) Antrag Grün.Bunt.Weiden vom 25.05.2021**  
**Verpflichtung zum Einbau von PV-Anlagen bei Neubauten**

Der Darstellung der Bauplanungsrechtlich und Bauordnungsrechtlichen gegebenen Rechtslage folgt eine Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zur Umsetzung einer, wie im Antragstext geforderten, Einführung einer Verpflichtung:

Bauplanungsrecht:

Das BauGB sieht die Möglichkeit vor, in Bebauungsplänen Gebiete festzusetzen, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b BauGB).

Bauordnungsrecht:

Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in, auf und an Dach- und Außenwandflächen sowie, soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage sind ebenfalls wie gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge bis zu 9 m verfahrensfrei (Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 Buchstabe a BayBO). Das heißt unter der Maßgabe des Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. a BayBO bedarf die Errichtung von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren keiner Baugenehmigung. Eine Restriktion stellt die Baugestaltungssatzung für den Bereich der Altstadt dar. Hier ist im Geltungsbereich der Satzung eine Regelung aus Gründen der Ortsgestaltung getroffen worden. Photovoltaikanlagen sind hier grundsätzlich unzulässig, es gibt aber auch die Möglichkeit der Zulassung von Ausnahmen (Näheres kann § 12 Abs. 1 der Baugestaltungssatzung – BgS entnommen werden).

Pflicht zur PV-Nutzung in den im Antrag genannten Kommunen

Eine Regelung zur Pflicht der PV-Nutzung ist in Hamburg im „Hamburgisches Gesetz zum Schutz des Klimas (Hamburgisches Klimaschutzgesetz - HmbKliSchG) vom 20. Februar 2020“, also einem Landesgesetz, enthalten.

Eine „echte Solarpflicht“ gibt es in Tübingen nicht, hier wird bei Veräußerungen städtischer Grundstücke Bindungen für eine solche Pflicht in die Verträge aufgenommen.

Stellungnahme Stadtplanungsamt:

Aufgrund der oben dargestellten Rechtslage besteht keine grundsätzliche Möglichkeit eine Verpflichtung – wie in der im Antragstext geforderten Form – im gesamten Stadtgebiet festzuschreiben.

Bebauungspläne sind gem. § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Eine pauschale Festsetzung für das gesamte Stadtgebiet kann daraus nicht abgeleitet werden, so dass ein Planungserfor-

dernis jeweils neu für einzelne, sachlich und räumlich zusammenhängende Gebiete eruiert werden muss.

Die Handhabe der Festsetzungsmöglichkeiten beschränkt sich wie oben dargestellt auf die Festsetzung von Gebieten in Bebauungsplänen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b BauGB.

Bei Festsetzungen in Bebauungsplänen sind die Grundsätze in den Anforderungen an das Abwägungsgebot zu beachten. Hier ist z.B. die **Erforderlichkeit**, die **Durchführbarkeit** (Festsetzungen dürfen nicht getroffen werden, wenn mit ihrer Verwirklichung auf Dauer aus technischen und wirtschaftlichen Gründen nicht gerechnet werden kann), die **Geeignetheit** (die Festsetzungen müssen tatsächlich geeignet sein, den angestrebten Zweck in Bezug auf die Nutzung erneuerbarer Energien und die Energieeffizienz zu erreichen) und vor allem die **Verhältnismäßigkeit** zu beachten (Die Festsetzungen dürfen nicht außer Verhältnis stehen zu dem angestrebten Zweck).

Zusammenfassend ist über die Festsetzung von Gebieten nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b BauGB im **Einzelfall** unter Heranziehung von städtebaulichen Gründen, unter Beachtung der Abwägungsgrundsätze, zu entscheiden. Hier ist auch bei der Überplanung von bereits bebauten Gebieten besondere Vorsicht geboten, da den Belangen des Bestandsschutzes Rechnung getragen werden muss.

Eine – das Stadtgebiet umgreifende – Regelung ist aus Sicht der Verwaltung daher weder rechtlich zulässig noch durchsetzbar.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass aufgrund des § 1 a BauGB auf der Ebene der Bauleitplanung die Thematik des Klimaschutzes zu berücksichtigen ist. Die Betrachtung, ob und in welcher Form Photovoltaiknutzung sinnvoll und realisierbar ist und daher vorgeschrieben werden kann, ist somit sichergestellt.

#### Beschlussvorschlag:

Mit dem Sachstandsbericht besteht Einverständnis.

Dem Antrag der AG Grün.Bunt.Weiden, eine Verpflichtung zum Einbau von Photovoltaikanlagen insbes. bei Neubauten einzuführen, wird **nicht** zugestimmt.

Die Festsetzung von Gebieten nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b BauGB sowie Vereinbarungen in städtebaulichen Verträgen mit Privaten Dritten zur Photovoltaiknutzung werden gem. § 1a BauGB bei zukünftigen Bauleitplanverfahren laut Gesetz stets berücksichtigt.

Der Antrag ist damit erledigt.

#### **folgender Beschluss gefasst:**

Mit dem Sachstandsbericht besteht Einverständnis.

Dem Antrag der AG Grün.Bunt.Weiden, eine Verpflichtung zum Einbau von Photovoltaikanlagen insbes. bei Neubauten einzuführen, wird **nicht** zugestimmt.

Die Festsetzung von Gebieten nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b BauGB sowie Vereinbarungen in städtebaulichen Verträgen mit Privaten Dritten zur Photovoltaiknutzung werden gem. § 1a BauGB bei zukünftigen Bauleitplanverfahren laut Gesetz stets berücksichtigt.

Der Antrag ist damit erledigt.

Bau- und Planungsausschuss vom 14.07.2021

Weiden i.d.OPf., 14.07.2021

Stadtrat:

gez. Lothar Höher  
Bürgermeister

<b>Anzahl der Ausschussmitglieder gemäß Satzung bzw. GeschO: 11</b>
---

<b>Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.</b>	<b>anwesend</b>	<b>davon für</b>	<b>dagegen</b>	<b>Beschluss-Nr.</b>
	11	11	0	60

In der heutigen Sitzung wurde in Sachen

**60) Anfrage von StRin Helgath im Bau- und Planungsausschuss am 09.06.2021  
Zustand und Unterhaltung Geh- und Radweg Neustädter Straße**

Frau StRin Helgath hat im Bau- und Planungsausschuss am 09.06.2021 betreffend Zustand und Unterhaltung des Geh- und Radweges im Zuge der Neustädter Straße angefragt.

Gerne informieren wir bei dieser Gelegenheit über die mittel- und langfristig geplanten Erhaltungs- und Umgestaltungsmaßnahmen in diesem Bereich.

Der Geh- und Radweg im Zuge der Staatsstraße 2657 (Dr.-Martin-Luther- und Neustädter Straße) zwischen Hammerweg und Bundesstraße 22 wird beidseitig auf eine Gesamtstrecke von ca. 1 km meist getrennt durch einen höhenversetzten Bord geführt. Dieser Weg ist teilweise schadhaft und bedarf mittelfristig einer Instandsetzung. Die Maßnahmen werden in den nächsten Jahren im Straßeninstandsetzungsprogramm eingeplant, der erste Bauabschnitt soll vorbehaltlich der Mittelbereitstellung im Jahr 2022 beginnen.

Als langfristige Umgestaltungsmaßnahme wird im Rahmen des Mobilitätskonzeptes die Verlagerung des Radweges als Schutzstreifen auf die Fahrbahn, daran anschließende Längsparkplätze und ein separater Gehweg untersucht. Dieser komplette Umbau würde jedoch Kosten im kleinen 7-stelligen Bereich verursachen, daher ist dies vorbehaltlich der positiven verkehrsplanerischen Begutachtung erst langfristig geplant.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bericht diene der Kenntnisnahme.

**folgender Beschluss gefasst:**

Der Bericht diene der Kenntnisnahme.

Weiden i.d.OPf., 14.07.2021  
Stadtrat:

gez. Lothar Höher  
Bürgermeister

<b>Anzahl der Ausschussmitglieder gemäß Satzung bzw. GeschO: 11</b>
---

<b>Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.</b>	<b>anwesend</b>	<b>davon für</b>	<b>dagegen</b>	<b>Beschluss-Nr.</b>
	11	11	0	61

In der heutigen Sitzung wurde in Sachen

**61) Wiederholungsanstrich für den History-Point  
Anfrage von StRin Schwarz vom 09.06.2021**

In der letzten Sitzung des Bau- und Planungsausschusses wurde durch Frau StRin Schwarz die Anfrage gestellt, ob es möglich ist, die Mauern und Wände am History-Point zu streichen, da diese stark verschmutzt sind und der History-Point ein Aushängeschild für den Tourismus in Weiden ist.

Der History-Point wurde letztmalig 2015 im Rahmen des Fassadenanstrichs am Unteren Tor/ Torwärterhaus gestrichen. Ein Wiederholungsanstrich ist jederzeit möglich. Die Kosten hierfür betragen ca. 20.000,00 €. Es wird vorgeschlagen, die Mittel im kommenden Haushalt 2022 zu beantragen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Mauern und Fassaden des History-Points sind mit einem Wiederholungsanstrich zu streichen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Kosten hierfür von ca. 20.000,00 € für das nächste Haushalt 2022 zu beantragen.

**folgender Beschluss gefasst:**

Die Mauern und Fassaden des History-Points sind mit einem Wiederholungsanstrich zu streichen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Kosten hierfür von ca. 20.000,00 € für das nächste Haushalt 2022 zu beantragen.

Weiden i.d.OPf., 14.07.2021

Stadtrat:

gez. Lothar Höher  
Bürgermeister

<b>Anzahl der Ausschussmitglieder gemäß Satzung bzw. GeschO: 11</b>
---

<b>Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.</b>	<b>anwesend</b>	<b>davon für</b>	<b>dagegen</b>	<b>Beschluss-Nr.</b>
	11	11	0	62

In der heutigen Sitzung wurde in Sachen

**62) Anfrage von StR Bolleiniger:**

**Wie viele Wohnungen, sowie Ein- und Zweifamilienhäuser wurden im Jahr 2019 und 2020 in der Stadt Weiden i.d.OPf. genehmigt?**

Zur Anfrage konnte folgendes ausgewertet werden:

- Im **Jahr 2019** wurden folgende **neu errichteten baulichen Anlagen** genehmigt:
  - 33 Einfamilienhäuser
  - 4 Zweifamilienhäuser
  - 223 Wohnungen
- Im **Jahr 2020** wurden folgende **neu errichteten baulichen Anlagen** genehmigt:
  - 28 Einfamilienhäuser
  - 1 Zweifamilienhaus
  - 213 Wohnungen

Nicht erfasst werden von der Aufzählung Bestandssanierungen oder Um-und Anbauten an Gebäuden.

**Beschlussvorschlag:**

Der Sachstandsbericht dient zur Kenntnisnahme.

**folgender Beschluss gefasst:**

Der Sachstandsbericht dient zur Kenntnisnahme.

Weiden i.d.OPf., 14.07.2021

Stadtrat:

gez. Lothar Höher  
Bürgermeister



<b>Anzahl der Ausschussmitglieder gemäß Satzung bzw. GeschO: 11</b>
---

<b>Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.</b>	<b>anwesend</b>	<b>davon für</b>	<b>dagegen</b>	<b>Beschluss-Nr.</b>
	11	11	0	63

In der heutigen Sitzung wurde in Sachen

**63) Anfrage von Frau StRin Ziegler, wie viele Wohnmobile am Wohnmobilstellplatz hinter der Thermenwelt abgestellt werden dürfen.**

Der ausgewiesene Wohnmobilstellplatz hinter der Thermenwelt weist derzeit eine Gesamtfläche von 248,8 m<sup>2</sup> (5m x 56.96m) auf.

Nach Auskunft des Deutschen Tourismusverbandes (DTV) sollte ein Wohnmobilstellplatz eine Mindestgröße von 10m x 5m aufweisen, um den Mindeststandard zu erfüllen. Unter Zugrundelegung dieser Vorgaben und unter Beachtung von Wende- und Rangiermöglichkeiten können daher derzeit **5 Wohnmobile** auf dem Stellplatz abgestellt werden.

Beschlussvorschlag:

Das Sachstandsbericht dient zur Kenntnisnahme.

**folgender Beschluss gefasst:**

Das Sachstandsbericht dient zur Kenntnisnahme.

Weiden i.d.OPf., 14.07.2021  
Stadtrat:

gez. Lothar Höher  
Bürgermeister