

Einladung

für die am Donnerstag, 28.10.2021 im Anschluss an die gemeinsame Sitzung mit dem Finanz-, Vergabe-, Grundstücks- und Sanierungsausschuss 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 16.09.2021.

2. Bauverwaltungsamt

Liste der Bauvorhaben, die seit der Bau- und Planungsausschusssitzung am 16.09.2021 auf dem Verwaltungsweg behandelt wurden.

3. Stadtplanungsamt

Beschluss des Bau- und Planungsausschuss vom 07.06.2018 (Beschlussnummer 71)
- Aufhebung des gegenständlichen Beschlusses

4. Tiefbauamt

Vollzug des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes;
Widmung von Ortsstraßen und Fortführung des Bestandsverzeichnisses gemäß Ba-
yStrWG

ANFRAGEN:

5. Bauverwaltungsamt

Anfrage StRin Helgath:
Gibt es für die neuen Kunstrasenplätze der Spielvereinigung eine Baugenehmigung?

6. Bauverwaltungsamt

Anfrage StR. Sperrer
Nach Aussagen von Bewohnern der Frauenrichter- & Leimbergerstraße soll in dem damaligen Zoo & Co. Markt ein Lebensmittelmarkt eingerichtet werden.
Dazu bestehen Befürchtungen, dass zusätzlich ein Imbiss-Bereich für 20-30 Personen entstehen soll.
Ist das richtig? Ist das genehmigungsfähig? Wurde hier eine Nutzungsänderung beantragt?

7. Stadtplanungsamt

Anfrage StRin Schwarz
Am 23.06.2021 trat das Baulandmobilisierungsgesetz in Kraft. Was versucht dabei die Bauverwaltung zu machen und wie kann man das umsetzen?

Einige Beispiele des Baulandmobilisierungsgesetzes sind die Erleichterung für Wohnungsbau, Ausweitung kommunaler Vorkaufsrechte, Erweiterung des Baugebots, Einführung eines sektoralen Bebauungsplan.

8. Tiefbauamt

Anfrage StRin Ziegler
Thema Barrierefreie Spielplätze, Ortsbegehung bestehender Spielplätze

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

Vorlagebericht

an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt:

Dezernat 6

Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 16.09.2021.

Sachstandsbericht:

Genehmigung der Niederschrift.

Bau- und Planungsausschuss:

beratend beschließend

öffentlich nichtöffentlich

Vorlagebericht

an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt:

Bauverwaltungsamt

Liste der Bauvorhaben, die seit der Bau- und Planungsausschusssitzung am 16.09.2021 auf dem Verwaltungsweg behandelt wurden.

Sachstandsbericht:

Siehe beiliegende Auflistung.

Bau- und Planungsausschuss:

beratend beschließend

öffentlich nichtöffentlich

Vorlagebericht an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt:

Stadtplanungsamt

Beschluss des Bau- und Planungsausschuss vom 07.06.2018 (Beschlussnummer 71)
- Aufhebung des gegenständlichen Beschlusses

Sachstandsbericht:

Aufgrund neuer Erkenntnisse im Umgang mit Rechtsmängeln von bestehenden Bebauungsplänen wird vorgeschlagen, den Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 07.06.2018 unter Beschlussnummer 71 aufzuheben.

Sachverhalt und Begründung:

In o.g. Sitzung des Bau- und Planungsausschuss wurde beschlossen:

Der Bebauungsplan Nr. 137 Ä6 „Hammerwegsiedlung“ ist aufgrund der fehlenden Unterschriften „schwebend unwirksam“ und daher nicht rechtskräftig.

Ein ergänzendes Verfahren zur Heilung wird nicht eingeleitet. Der Bebauungsplan ist daher nicht mehr anzuwenden.

Die planungsrechtliche Beurteilung in diesem Gebiet erfolgt nach § 34 BauGB.

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Daraufhin wurde der Beschluss im Amtsblatt vom 17.09.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Der Beschlussauszug ist in Anlage_01 dargestellt.

Zur Begründung führt das Stadtplanungsamt folgendes aus:

Die Stadt hat **keine Befugnis**, die **Unwirksamkeit** von Bebauungsplänen verbindlich festzustellen (Külpmann in Ernst/Zinkahn/Bielenberg Krautzberger, Rn. 373 zu § 10 BauGB).

Nach dem **Urteil des BVerwG vom 21.11.1986 – 4 C 22.83, BVerwGE 75, 142, 144 ff. = NJW 1987, 1344** kann eine Norm – abgesehen von der Erklärung als unwirksam in einem gerichtlichen Normenkontrollverfahren – grundsätzlich nur **in dem für die Normsetzung geltenden Verfahren aufgehoben** werden. Dies gilt auch, wenn der Bebauungsplan an einem zur Unwirksamkeit führenden Fehler leidet. Das gebietet die Rechtssicherheit. Denn mit dem Erlass und der Verkündung des Bebauungsplans beansprucht die beschlossene Satzung Geltung. Da Fehler der Satzung im Allgemeinen nicht für jedermann, an den sich die Satzung richtet, erkennbar sind, muss der durch die Normgebung gesetzte Rechtschein mittels förmlicher Aufhebung des Bebauungsplans beseitigt werden, wenn der Fehler nicht geheilt wird. Mit der Aufhebung eines Bebauungsplans ist im Allgemeinen zugleich darüber zu entscheiden, welche Ordnung an die Stelle der mit dem fehlerhaften Plan beabsichtigten Ordnung treten soll [...] (Külpmann in Ernst/Zinkahn/Bielenberg Krautzberger, Rn. 371 zu § 10 BauGB).

Erkennt die Stadt, dass ein Bebauungsplan Mängel aufweist, die zu seiner Unwirksamkeit führen, und können diese Mängel durch ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB behoben werden, muss sie ein **ergänzendes Verfahren** durchführen, wenn sie am Bebauungsplan festhalten will. Verzichtet sie auf die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens oder weist der Bebauungsplan Mängel auf, die nicht durch ein ergänzendes Verfahren behoben werden können, muss sie den Plan in dem für die Aufhebung von Bebauungsplänen geltendem Verfahren **aufheben** (OVG Greifswald Beschl. V. 19.10.2006 – 3 M

63/06, LKV 2007, 232, 234). Dabei steht sie vor den Alternativen, (zunächst) nur ein Verfahren auf Aufhebung des fehlerhaften Plans durchzuführen oder – ohne vorherige isolierte Aufhebung – einen neuen Bebauungsplan zu erlassen (Külpmann in Ernst/Zinkahn/Bielenberg Krautzberger, Rn. 374 zu § 10 BauGB).

Nach § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre [...] Aufhebung. Nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist kann gem. § 13a Abs. 4 BauGB die Aufhebung eines Bebauungsplans auch im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Des Weiteren ist die Feststellung, dass anstelle des Bebauungsplans Nr. 61 26 137 Ä6 die Geltung des § 34 BauGB tritt als rechtsfehlerhaft zu bewerten. Mit der Aufhebung eines unwirksamen Bebauungsplans **lebt ein früherer Bebauungsplan** wieder auf, wenn er nicht funktionslos geworden ist (Külpmann in Ernst/Zinkahn/Bielenberg Krautzberger, Rn. 376 zu § 10 BauGB) oder ebenfalls durch ein Aufhebungsverfahren aufgehoben wurde. Das heißt, im Falle einer isolierten Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 61 26 137 Ä6 würde aller Wahrscheinlichkeit nach der Bebauungsplan Nr. 61 26 137 wieder aufleben und nicht § 34 BauGB – also die Vorschriften zum unbeplanten Innenbereich – gelten.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der bezeichnete Beschluss rechtswidrig ist. Rechtswidrig ist eine Entscheidung dann, wenn sie gegen eine Rechtsnorm (formelles oder materielles Gesetz, privates und öffentliches Recht, Bundes- oder Landesgesetz, Bundes- oder Landesverordnung, eigene gemeindliche Satzungen und Verordnungen) [...] verstößt [...] (Widtmann/Grasser/Glaser, Bayerische Gemeindeordnung, Kommentar, Rn. 7a zu Art. 59 GO).

Im vorliegenden Fall verstößt der Beschluss insbesondere gegen formelle und materielle gesetzliche Grundlage des § 1 Abs. 8 BauGB, da entgegen der Norm für die Aufhebung eines Bebauungsplans nicht das formell vorgeschriebene Verfahren angewendet wurde, sondern nur ein einfacher Beschluss des Bau- und Planungsausschuss herbeigeführt wurde.

Die darauffolgende Bekanntmachung im Amtsblatt vom 17.09.2018 lief insoweit aufgrund der Rechtswidrigkeit der Entscheidung ins Leere.

Bau- und Planungsausschuss:

beratend beschließend

öffentlich nichtöffentlich

Vorlagebericht an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt:

Tiefbauamt

Vollzug des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes;
Widmung von Ortsstraßen und Fortführung des Bestandsverzeichnisses gemäß BayStrWG

Sachstandsbericht:

Bei der Überarbeitung des Bestandsverzeichnisses der Altgemeinde Neunkirchen wurde festgestellt, dass von den nachfolgend genannten Straßen (in den beiliegenden Lageplänen farbig gekennzeichnet), zwar Widmungen mit den Bezeichnungen z.B. „Ortsstraßen in Neunkirchen“, „Neunkirchen West“, „St. Michael“ usw. vorliegen.

Diese Eintragungen sind aber unvollständig bzw. teilweise falsch und nicht mehr den aktuellen Stand entsprechend in Bezug auf Bezeichnungen, Längen, Flurstücksnummern, Beginn und Ende.

Dies liegt an der Vergabe von Straßenbezeichnungen (1974), Neuvermessungen und örtlichen Veränderungen seit der Eingemeindung 1972. Auf die weiteren mit aufgeführten diversen Gemeindeverbindungsstraßen trifft dies ebenso zu.

Die Straßen befinden sich im Eigentum der Stadt Weiden.

Die Straßenbaulast obliegt der Stadt Weiden.

Es ist deshalb vorgesehen, diese zu aktualisieren (inkl. den neuen Bezeichnungen) und dem derzeitigen Stand entsprechend gemäß Art. 6 BayStrWG wie folgt neu zu widmen:

Ortsstraßen (Art. 46 Nr. 2):

Angerstraße (bisherige Bezeichnung laut Bestandsblatt: „Ortsstraßen Neunkirchen“);
FINrn. Teilfl. 28/5, Teilfl. 110, Teilfl. 107 der Gemarkung Neunkirchen;
beginnend an der Bürgermeister-Bärnklaus-Straße und endend an südl. Grenze FINr. 113/6;
Länge: 65,00 + 266,00 m

Bürgermeister-Bärnklaus-Straße (bish. Bezeich. lt. Bestandsbl.: „Ortsstraßen Neunkirchen“);
FINr. 28 der Gemarkung Neunkirchen;
beginnend an der Neunkirchner Straße und endend an der Mallersrichter Straße;
Länge: 349,00 m

Brunnlohestraße (bisherige Bezeichnung lt. Bestandsblatt: „Ortsstraße Neunkirchen-West“);
FINrn. 488, 488/12 der Gemarkung Neunkirchen;
beginnend an der Wiesendorfer Straße und endend an der Kirchackerstraße bzw.
Gaßackerstraße;
Länge: 336,00 + 24,00 m

Hofackerstraße (bisherige Bezeichnung laut Bestandsblatt: „Ortsstraßen Neunkirchen“ und „Zum Brandweiher“);
FINrn. Teilfl. 494, 28/2, 3 der Gemarkung Neunkirchen;
beginnend am Ortsanfang (nordwestl. Grenze FINr. 537/1) und endend an der Bürgermeister-Bärnklaus-Straße/Mallersrichter Straße bzw. nordöstliche Grenze FI.Nr. 36;
Länge: 380,00 + 69,00 m

Mallersrichter Straße (bisherige Bezeichnung laut Bestandsblatt: „Ortsstraßen Neunkirchen“ und „Mallersrichter Weg“);
FINrn. 28/3, Teilfl. 110, Teilfl. 93 der Gemarkung Neunkirchen;
beginnend an der Hofackerstraße und endend am Ortsende (südl. Grenze FINr. 98/1);
Länge: 180,00 + 122,00 m

Neunkirchener Straße (bisherige Bezeichnung laut Bestandsblatt: „Gemeindeanschlussstraße zur Staatsstraße 2166“);
FINr. Teilfl. 110 der Gemarkung Neunkirchen;
beginnend am Ortsanfang (14,00 m westl. der westlichen Grenze FINr. 111/1) und endend am Ortsende (östl. Grenze FINr. 90);
Länge: 609,00 m

Schmiedgasse (bisherige Bezeichnung laut Bestandsblatt: „Ortsstraßen Neunkirchen“);
FINrn. 28/4, Teilfl. 28/5, Teilfl. 72 der Gemarkung Neunkirchen;
beginnend an der Angerstraße und endend an der Mallersrichter Straße;
Länge: 135,00 m

St.-Michael-Straße (bisherige Bezeichnung laut Bestandsblatt: „Ortsstraße St. Michael“);
FINrn. Teilfl. 494, 522, Teilfl. 520 der Gemarkung Neunkirchen;
beginnend an der Hofackerstraße und endend an der Latscher Straße bzw. Holztratstraße;
Länge: 259,00 + 79,00 m

Wiesendorfer Straße (bisherige Bezeichnung laut Bestandsblatt: „Rainweg“);
FINr. Teilfl. 367, Teilfl. 489/1, Teilfl. 367/1, Teilfl. 367/3, Teilfl. 488 der Gem. Neunkirchen;
beginnend am Ortsende (westliche Grenze FINr. 367/4) und endend an der Bürgermeister-Bärnklaus-Straße;
Länge: 227,00 m

Wiesendorf (Ost-West-Achse);
FINrn. Teilfl. 367, Teilfl. 418, Teilfl. 420 der Gemarkung Neunkirchen
Beginnend am Ortsanfang (östl. Grenze FINr. 414/1) und endend am Ortsende (westl. Grenze FINr. 419/7)
Länge: 243,00 m

Wiesendorf (Süd-Nord-Achse);
FINrn. Teilfl. 418, 425, Teilfl. 439, Teilfl. 432 der Gemarkung Neunkirchen
Beginnend am Ortsende (16,0 m südl. der nördöstl. Grenze FINr. 419/4) und endend an der östlichen Grenze der FI.Nr. 440 bzw. westl. Grenze FI.Nr. 447/2
Länge: 60,00 + 500,00 + 38,00 m

Gemeindeverbindungsstraßen (Art. 46 Nr. 1):

GVS Neunkirchen – Weiden (bisherige Bezeichnung laut Bestandsblatt: „Gemeindeanschlussstraße zur Staatsstraße 2166“);
FINr. Teilfl. 110 der Gemarkung Neunkirchen und FINr. 974 der Gemarkung Frauenricht;
beginnend am Ortsende (östl. Grenze FINr. 90) und endend an der Staatsstraße St 2166
Länge: 165,00 m

GVS Neunkirchen – Gewerbegebiet Brandweiher (bisherige Bezeichnung laut Bestandsblatt: „Zum Brandweiher“);
FINrn. Teilfl. 494, 544 der Gemarkung Neunkirchen;
Beginnend am Ortsanfang (nordwestl. Grenze FINr. 537/1) und endend am Bahnübergang (Bahnlinie Weiden – Bayreuth)
Länge: 1.500,00 m

GVS Neunkirchen – Wiesendorf (bisherige Bezeichnung laut Bestandsblatt: „Rainweg“);
FINr. Teilfl. 367 der Gemarkung Neunkirchen
Beginnend am Ortsende Neunkirchen (westliche Grenze FINr. 367/4) und endend am Ortsanfang Wiesendorf (östl. Grenze FINr. 414/1)
Länge: 1.899,00 m

GVS Manteler Straße (bisherige Bezeichnung laut Bestandsblatt: „Gemeindeanschlussstraße zur Staatsstraße 2166“);
FINr. 110/2, Teilfl. 110 der Gemarkung Neunkirchen
Beginnend am Ortende Neunkirchen (14,00 m westl. der westlichen Grenze FINr. 111/1) und
endend an der Staatsstraße St 2166
Länge: 608,00 m

GVS Staatsstraße St 2166 – Trippach (bisherige Bezeichnung laut Bestandsblatt: „Gemeindeverbindungsstraße nach Trippach“);
FINr. 128 der Gemarkung Neunkirchen;
Beginnend an der Gemarkungsgrenze Neunkirchen/Trippach und endend an der Staatsstraße St 2166
Länge: 871,00 m

GVS Neunkirchen – Mallersricht (bish. Bezeichnung lt. Bestandsbl.: „Mallestrichter Weg“);
FINrn. Teilfl. 93, Teilfl. 116 (Verkehrsfl. Auf Brücke, Baulast für die Brücke obliegt dem Freistatt Bayern), 208 der Gemarkung Neunkirchen,
Beginnend am Ortsende Neunkirchen (südl. Grenze FINr. 98/1) und endend an der Gemarkungsgrenze Neunkirchen/Mallersricht
Länge: 1.085,00 m

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 StRin Helgath:

Gibt es für die neuen Kunstrasenplätze der Spielvereinigung eine Baugenehmigung?

Sachstandsbericht:

Baugenehmigungen werden erteilt, wenn vollständige und prüffähige Antragsunterlagen vorliegen und die Genehmigungsvoraussetzungen erfüllt sind. Dies hat beim genannten Vorhaben zu folgenden (Teil-)Baugenehmigungen geführt:

- 1. Teilbaugenehmigung für das Herrichten des Baugrundstückes, einschl. Baumfällarbeiten, ergangen am 18.02.2020.
- 2. Teilbaugenehmigung für die Errichtung des Funktionsgebäudes, ergangen am 22.06.2021.
- 3. Teilbaugenehmigung für die Errichtung des Naturrasenplatzes sowie der Wegeverbindungen zum Funktionsgebäude bzw. zum Naturrasenplatz, ergangen am 19.08.2021.
- (Abschließende) Baugenehmigung für den Neubau von zwei Kunstrasenplätzen sowie eines Naturrasenplatzes mit Flutlichtanlage, Einzäunung, Ballfangzäunen, Wegen sowie Funktionsgebäude auf den Grundstücken Flst.Nrn. 2794/3 (TF), 2795, 2795/1, 2796/4, 2795/2, 2795/3, 2775, 2791 (TF), 2776 (TF) und 2777/6 (TF), Gemarkung Weiden i.d.OPf., Nähe Dr.-Martin-Luther-Straße, ergangen am 22.09.2021.

Hinweis:

Die abschließende Baugenehmigung vom 22.09.2021 wurde mit der Auflage versehen, dass zur Überwachung des Pfades Boden-Grundwasser ein Monitoring-Programm zu erfolgen hat. Das von den zuständigen Fachbehörden festgelegte Monitoring-Programm wird anschließend in Form eines Ergänzungsbescheids mit Auflagen zu dieser Baugenehmigung beschieden.

Bau- und Planungsausschuss:

() beratend (x) beschließend

(x) öffentlich () nichtöffentlich

Vorlagebericht an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt:

Bauverwaltungsamt

Anfrage StR. Sperrer

Nach Aussagen von Bewohnern der Frauenrichter- & Leimbergerstraße soll in dem damaligen Zoo & Co. Markt ein Lebensmittelmarkt eingerichtet werden.

Dazu bestehen Befürchtungen, dass zusätzlich ein Imbiss-Bereich für 20-30 Personen entstehen soll.

Ist das richtig? Ist das genehmigungsfähig? Wurde hier eine Nutzungsänderung beantragt?

Sachstandsbericht:

Ist das richtig? Wurde hier eine Nutzungsänderung beantragt?

Es ist richtig, dass am 18.01.2021 die Nutzungsänderung und der Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses „Verkaufsfläche zu Verkaufsfläche mit Teilfläche Imbiss (EG)“ auf dem Grundstück Flst.Nr. 1049, Gemarkung Weiden i.d.OPf., Frauenrichter Str. 27 beantragt wurde. Das Bauvorhaben wurde auch Baugenehmigungsbescheid vom 11.03.2021 genehmigt und ist mittlerweile bestandskräftig.

Ist das genehmigungsfähig?

Laut Betriebsbeschreibung entsteht in dem Wohn- und Geschäftshaus im Erdgeschoss auf einer Fläche von ca. 50 m² ein Imbiss mit türkischen Grillspezialitäten. Auf dieser Ebene findet bereits ein Verkauf von türkischen Feinkostspezialitäten auf einer Fläche von 510 m² statt. Zum Verzehr werden ca. 5 Tische mit 20 Sitzplatzmöglichkeiten bereitgestellt.

Aus baurechtlicher Sicht fand folgende Beurteilung statt:

Das Bauvorhaben ist gem. Art. 55 Abs.1 BayBO genehmigungsfähig.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplanes, weshalb es gem. § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen ist. Der Bebauungsplan sieht auf dem betroffenen Flurstück Mischgebiet vor. Gem. § 6 Abs. Nr. 3 BauNVO sind dort neben Einzelhandelsbetrieben auch Schank- und Speisewirtschaftsbetriebe (wie der vorliegende Imbiss-Bereich) allgemein zulässig.

Im Übrigen sind auf dem Flurstück ausreichend Stellplätze vorhanden. Des Weiteren wurde die Baugenehmigung zur Erlangung der Rechtmäßigkeit mit entsprechenden immissionschutzrechtlichen und lebensmittelrechtlichen Auflagen versehen.

Bau- und Planungsausschuss:

() beratend (x) beschließend

(x) öffentlich () nichtöffentlich

Vorlagebericht

an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt:

Stadtplanungsamt

Anfrage StRin Schwarz

Am 23.06.2021 trat das Baulandmobilisierungsgesetz in Kraft. Was versucht dabei die Bauverwaltung zu machen und wie kann man das umsetzen?

Einige Beispiele des Baulandmobilisierungsgesetzes sind die Erleichterung für Wohnungsbau, Ausweitung kommunaler Vorkaufsrechte, Erweiterung des Bauebots, Einführung eines sektoralen Bebauungsplan.

Sachstandsbericht:

Das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 ist am 22.06.2021 im Bundesgesetzblatt verkündet und am 23.06.2021 in Kraft getreten (BGBl I 2021, 1802).

Nachfolgend die wichtigsten Änderungen des Baugesetzbuchs vom 14.06.2021 und die entsprechenden Stellungnahmen der Fachabteilungen aufgeführt:

1. Planungserfordernis bei Wohnungsnot (Ergänzung in § 1 Abs. 3 BauGB)
Bauleitpläne der Gemeinden können insbesondere zur Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau aufgestellt werden (§ 1 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB).

Stellungnahme Abteilung für Stadtplanung und Stadtentwicklung:

Die Aufnahme des Passus „Wohnungsbau“ unter dem Stichwort der Erforderlichkeit einer Bauleitplanung (§ 1 Abs. 3 2. Halbsatz 2 BauGB) wird in der Vollzugspraxis eher eine klarstellende und betonende Wirkung zukommen werden. Der Gesetzgeber weist hier in dem – eigentlich für alle planerischen Aufgaben offen gehaltenen – Grundsatz der Erforderlichkeit insbesondere auf die Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau hin und unterstreicht die Wichtigkeit dieser planerischen Zukunftsaufgabe. Laufende Bauleitplanungen zur Schaffung von Wohnraum sind derzeit, auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung von neuen Wohnbauflächen und Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, die Bebauungspläne Nr. 61 26 313 „Horbach“, Nr. 61 26 319 „Wohnquartier Turnerweg“ und Nrn. 61 26 337 bis 340 im Bereich „Mooslohe“. Hier werden im Rahmen einer bedarfs- und zukunftsorientierten Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau auch zukünftig weitere Bauleitplanverfahren angestoßen.

2. Ergänzung des Belange- und Festsetzungskataloges für Bebauungspläne (§ 1 Abs. 6 BauGB und 9 BauGB)

Belange, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, wurden ergänzt. Bspw. um die Aufnahme der Elektromobilität. Die Festsetzungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen wurde entsprechend erweitert: In Bebauungsplänen können ferner Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge getroffen werden.

Stellungnahme Abteilung für Stadtplanung und Stadtentwicklung:

Von der Möglichkeit der Festsetzung von Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch

betriebener Fahrzeuge soll im Einzelfall unter dem Aspekt der Erforderlichkeit und der Angemessenheit Gebrauch gemacht werden.

3. Befristete Einführung des sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung (§ 9 Abs. 2d BauGB)

Die Kommunen erhalten befristet bis Ende 2026 in § 9 Abs. 2d BauGB die Möglichkeit im Rahmen eines sog. sektoralen Bebauungsplans Festsetzungen für den Wohnungsbau innerhalb bebauter Ortsteile für Flächen zu treffen,

- auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen oder
- auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für die Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen oder
- auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger dazu verpflichtet, die geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung insbesondere die Miet- und Belegungsbindung einzuhalten.

Diese Festsetzungen können auch für Teile im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans oder für Geschosse unterschiedlich getroffen werden.

Stellungnahme Abteilung für Stadtplanung und Stadtentwicklung:

Ob das Instrument in Weiden regelmäßig zur Anwendung kommen wird, bleibt fraglich, da für die Anwendung die betreffende Fläche dem Innenbereich (§ 34 BauGB) zugehörig sein muss.

Soweit das geplante Wohnbauvorhaben der Eigenart der näheren Umgebung entspricht (sog. „Einfügegebot“) kann bereits auf Grundlage des § 34 BauGB Wohnungsbau betrieben werden. Insofern ist der Anwendungsbereich des sektoralen Bebauungsplans für die Stadt Weiden zukünftig zu prüfen.

4. Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (§ 13 b BauGB)

Bis Ende 2022 können Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) aufgestellt werden, die Außenbereichsflächen, die sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen und die kleiner als 10.000 m² sind, einbeziehen. Ziel der Planung muss die Schaffung einer Wohnnutzung sein.

Stellungnahme Abteilung für Stadtplanung und Stadtentwicklung:

Von der Möglichkeit, Bebauungspläne im Verfahren nach § 13b BauGB aufzustellen, wurde in der bisherigen Vollzugspraxis bereits Gebrauch gemacht (siehe beispielsweise Bebauungsplan Nr. 61 26 322 „Nördlich des Laubenweges“). Soweit die Anwendungsvoraussetzungen erfüllt sind, kann auch in der Zukunft von dem Verfahren Gebrauch gemacht werden.

5. Erleichterung des gemeindlichen Vorkaufsrechts für Wohnbebauung

Das gemeindliche Vorkaufsrecht für Grundstücke wird dadurch erweitert, dass auch für Gebiete, in denen ein städtebaulicher oder baulicher Missstand (§§ 136, 177 BauGB) besteht und wenn von diesen Grundstücken erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld ausgehen (§ 24 Nr. 6 und Nr. 8 BauGB) zur Deckung des Wohnbedarfs das Vorkaufsrecht angewandt werden kann. Die Ausübung des Vorkaufsrechts setzt voraus, dass es durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt ist, wozu künftig auch die Deckung des Wohnbedarfs in der Gemeinde zählt (§ 24 Abs. 3 BauGB).

Stellungnahme Abteilung für Vermessungswesen, Gutachterausschuss und Umlegung:

Die laufende Prüfung der Vorkaufsrechtsanfragen wird um die Neuen bzw. Novellierten Punkte ergänzt. Das Vorhandensein städtebaulicher oder baulicher Missstände wird im Einzelfall mit den Abteilungen „Bauaufsicht und Wohnraumförderung“ und „Stadtplanung“ geprüft.

6. Änderungen für Vorhaben im Innenbereich gem. § 34 BauGB

Im Rahmen der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, kann von dem Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nicht nur im Einzelfall, sondern auch in mehreren vergleichbaren Fällen abgewichen werden, wenn es sich um ein Vorhaben des Satzes 1 handelt (hauptsächlich Wohnnutzungen und Gewerbe- und Handwerksbetriebe) und die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist (§ 34 Abs. 3a Satz 3 BauGB).

Stellungnahme Abteilung für Bauaufsicht und Wohnraumförderung:

Trotz dieser Erleichterung liegt nach wie vor ein Hauptaugenmerk auf der städtebaulichen Vertretbarkeit und der Vereinbarkeit nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen bei der Erteilung von Abweichungen bzgl. der Erfordernisse des Einfügens. Anderweitig würden die fundamentalen Grundstrukturen und -gedanken des § 34 BauGB ausgehebelt werden.

7. Städtebauliches Entwicklungskonzept

Zur Stärkung der Innenentwicklung kann die Gemeinde ein städtebauliches Entwicklungskonzept beschließen, das insbesondere der baulichen Nutzbarmachung von im Gemeindegebiet liegenden unbebauten Grundstücken dient (§ 176a BauGB).

Stellungnahme Abteilung für Stadtplanung und Stadtentwicklung:

Mit der Einführung des § 176a BauGB wird den Städten die Möglichkeiten gegeben – meist im Vorgriff zu weiteren (formellen) Planungsformaten – städtebauliche Entwicklungskonzepte zur Innenentwicklung aufzustellen. Die Neuregelung wird auch im Hinblick auf die aus dem Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) hervorgehenden Grundsätze der Raumordnung bzgl. Flächensparen (Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLplG, sog. „Flächensparoffensive“) begrüßt.

8. Ergänzung der Baunutzungsverordnung

In der Baunutzungsverordnung wird die neue Gebietskategorie „Dörfliche Wohngebiete“ eingeführt (§ 5a BauNVO). Diese dient dem einvernehmlichen Nebeneinander von Wohnen, land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nichtstörenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Stellungnahme Abteilung für Stadtplanung und Stadtentwicklung:

Eine Anwendung erfolgt sobald und soweit es erforderlich wird und mit der Festsetzung der Gebietskategorie die gewünschten städtebaulichen Ziele verfolgt werden können. Vor allem im sich stark wandelnden ländlichen Raum (Trend zu großen Landwirtschaftsbetrieben oder zur Nebenerwerbslandwirtschaft) kann diese neue Kategorie bedeutsam werden.

9. Flexibilisierung des Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)

Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gibt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) künftig lediglich Orientierungswerte statt bisher Obergrenzen vor (§ 17 BauNVO).

Stellungnahme Abteilung für Stadtplanung und Stadtentwicklung:

Die Überschreitung der Orientierungswerte muss auch weiterhin nach der Ansicht des Stadtplanungsamtes städtebaulich begründet werden, auch wenn dies, die BauNVO seit der Neufassung nicht mehr vorsieht. Hier ist stets auf den konkreten Einzelfall abzustellen. Es ist zu begrüßen, dass ein dichteres, kompakteres Bauen ermöglicht wird. Dies stellt für nachhaltiges und flächensparendes Bauen eine wichtige Grundlage dar.

10. Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt gem. § 201 a BauGB

Landesregierungen werden ermächtigt, gemäß Landesverordnung Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt auszuweisen, die bestimmte Kriterien im Hinblick auf Mieten, Mietbelastung und Wohnbevölkerung erfüllen müssen, um die nachstehend aufgeführten Erleichterungen des Vorkaufsrechts, der Flächeninanspruchnahme, Befreiungen etc. ausüben zu können. Eine solche Rechtsverordnung

muss spätestens Ende 2026 wieder außer Kraft treten (§ 201a BauGB).

Stellungnahme Abteilung für Stadtplanung und Stadtentwicklung:

Für die nachstehenden Neuregelungen ist das Vorhandensein eines sog. „angespannten Wohnungsmarkts“ notwendig. Diesbezüglich ist durch die Staatsregierung eine Verordnung zu erlassen, in welcher Gebiete mit angespannten Wohnungsmarkt bestimmt werden müssen. Bisher haben nur die Stadtstaaten Berlin und Hamburg von der in § 201a BauGB normierten Verordnungsermächtigung Gebrauch gemacht. Wann und ob Weiden als derartiges Gebiet bestimmt wird ist daher unklar. Aus diesem Grund kann auf die nachstehenden Neuregelungen in der Vollzugspraxis derzeit nicht zurückgegriffen werden:

- Die Gemeinde kann ein Vorkaufsrecht auch durch Satzung begründen, soweit es brachliegende Grundstücke betrifft, die vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können und es sich um ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt (§ 25 Nr. 3 BauGB).
- Von den Festsetzungen eines Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Allgemeinwohls die Befreiung erfordern, wozu nun ausdrücklich die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zählen. Solche Befreiungen können insbesondere in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt mit Zustimmung der Gemeinde zugunsten des Wohnungsbaus erteilt werden (§ 31 Abs. 3 BauGB).
- In Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt Bedarf die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum nach § 1 Wohnungseigentumsgesetz bei Gebäuden mit mehr als 5 Wohnungen der Genehmigung (§ 250 BauGB). Die zu erlassende Rechtsverordnung der Landesregierung muss spätestens Ende 2025 wieder außer Kraft treten.

Mit dem Baugebot nach § 176 BauGB kann die Bebauung eines Grundstückes mit einer oder mehreren Wohneinheiten erzwungen werden, wenn in dem Bebauungsplan Wohnnutzung zugelassen ist und es sich um ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt. Das Anordnungsrecht kann auch das Maß der Nutzung umfassen (§ 176 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Bei Übernahme des Grundstückes durch die Gemeinde, kann das Baugebot auch durch eine kommunale Wohnungsbau-gesellschaft erfüllt werden.

Bau- und Planungsausschuss:

beratend beschließend

öffentlich nichtöffentlich

Vorlagebericht

an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt:

Tiefbauamt

Anfrage StRin Ziegler

Thema Barrierefreie Spielplätze, Ortsbegehung bestehender Spielplätze

Sachstandsbericht:

Frau StR Ziegler hat im Bau- und Planungsausschuss am 16.09.2021 betreffend anvisierter Ortsbesichtigungen von Spielplätzen zur Förderung der Inklusion nachgefragt.

Hierzu kann mitgeteilt werden, dass aktuell der Spielplatz im Bereich der Max-Reger-Anlage hergestellt wird. Des Weiteren wird im Bereich des Spielplatzes Erlenweg ein Rollstuhlfahrer-Trampolin errichtet. Im Pausenhof der Grundschule Rothenstadt wurden auch bereits Geräte zur Inklusion vorgesehen.

Nach Fertigstellung der oben genannten Maßnahmen ist eine Ortsbesichtigung der Anlagen geplant. Hierbei kann auch auf Grundlage der dann gesammelten Erfahrung und Kostenauswertung diskutiert werden, ob und wann noch weitere Spielplätze entsprechend umgestaltet bzw. mit Geräten zur weiteren Inklusion ausgestattet werden.

Bau- und Planungsausschuss:

beratend beschließend

öffentlich nichtöffentlich