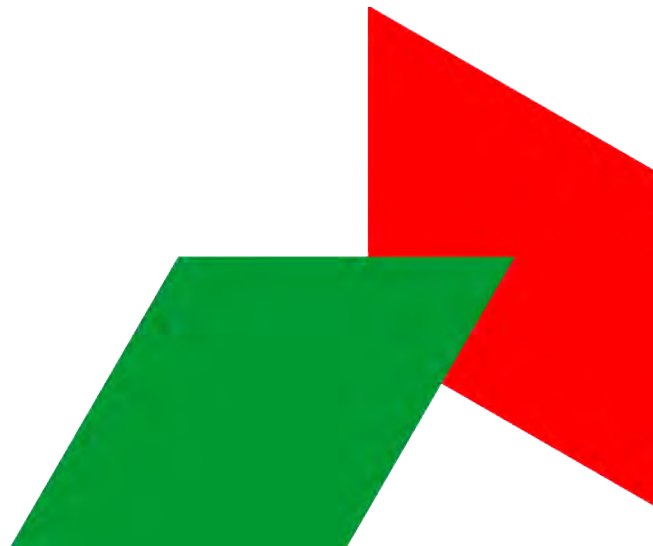


Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

mit Umweltbericht

gem. § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB

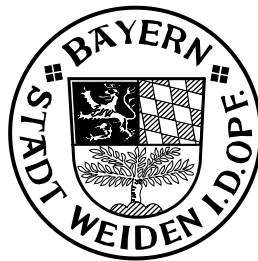


**Aufhebung des Bebauungsplans
Nr. 61 26 290 „südl. der unteren Bauscher-
straße“ in Weiden i.d.OPf.**



Inhalt

Teil A - Allgemeiner Teil	3
1. Ausgangslage.....	3
2. Räumlicher Geltungsbereich und städtebauliche Situation	4
3. Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Weiden i.d.OPf.	4
4. Ehemalige Ziele und Inhalte der Bebauungspläne.....	5
5. Ziele und Zwecke der Aufhebung	6
6. Weiteres Verfahren und Auswirkungen der Aufhebung	7
7. Entschädigungsansprüche	8
8. Kosten.....	8
Teil B – Umweltbericht	9
1. Einleitung	9
2. Grundlagen – Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen.....	9
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
4. Entwicklungsprognosen des Umweltzustands	15
5. Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen	15
6. Alternative Planungsmöglichkeiten	16
7. Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	16
8. Maßnahmen zur Überwachung/ Monitoring	16
9. Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse.....	16





Teil A - Allgemeiner Teil

1. Ausgangslage

Der Bebauungsplan Nr. 61 26 290 „südl. der unteren Bauscherstraße“ wurde am 20.11.2000 unter der Nr. 109 als Satzung beschlossen und am 01.02.2001 bekannt gemacht. Dieser ersetzte die für diesen Bereich gültigen Bebauungspläne Nr. 61 16 143 und 61 26 159 aus den Jahren 1964 bzw. 1967.

Am 07.02.2020 wurde erstmals durch das Stadtplanungsamt erkannt, dass kein Exemplar des Bebauungsplan Nr. 61 26 290 „südlich der unteren Bauscherstraße“ über eine Unterschrift des ehem. Oberbürgermeisters verfügt und somit nicht ausgefertigt ist. In Bayern gibt Art. 26 Abs. 2 Satz 1 GO vor, dass Satzungen auszufertigen und im Amtsblatt der Gemeinde amtlich bekannt zu machen sind. Der Identitätsfunktion der Ausfertigung wird dabei im Allgemeinen durch die eigenhändige Unterschrift des Oberbürgermeisters oder seines Stellvertreters auf der durch die Ausfertigung hergestellten Originalurkunde, die der Bekanntmachung der Norm zugrunde zu legen ist, Rechnung getragen (vgl. BayVGh, U.v. 5.2.2009 – 1 N 07.2713 u.a. - juris Rn. 35). Der Bebauungsplan 61 26 290 ist also mit hoher Wahrscheinlichkeit unwirksam, da er nicht ordnungsgemäß ausgefertigt wurde. Der Bebauungsplan ist jedoch noch solange anzuwenden, bis der Rechtsschein, den er weiterhin genießt, beseitigt ist. Auch ein als ungültig erkannter Bebauungsplan ist –abgesehen von der gerichtlichen Nichtigkeitserklärung im Normenkontrollverfahren- in dem für die Aufhebung von Bebauungsplänen geltenden Verfahren aufzuheben. Beruht die Ungültigkeit des Plans auf Verfahrens- oder Formfehler, kann die Gemeinde darüber entscheiden, ob sie den Plan, statt ihn aufzuheben, unter Behebung des Fehlers und Wiederholung des nachfolgenden Verfahrens, rückwirkend in Kraft setzt (vgl. BVerwG, Urteil v. 21.11.1986-4C 22.83-, BauR 1987, 171). Der Bebauungsplan „südl. der unteren Bauscherstraße“ enthält jedoch auch materielle Fehler (vgl. Kapitel 5), weshalb in diesem Fall eine Aufhebung favorisiert wird. Am 27.05.2020 hat der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Weiden i.d.OPf. mit Beschluss Nr. 16 die Einleitung des Aufhebungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 61 26 290 beschlossen.

Am 28.07.2008 wurde unter Nr. 78, für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61 26 290, die Durchführung einer Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB fand zwischen dem 24.11.2008 und 24.12.2008 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden wurde am 08.01.2009 beendet. Im Plangebiet befinden sich sowohl Verdachtsflächen als auch erhärtete Verdachtsflächen für Altablagerungen, weshalb im weiteren Verlauf ein Umweltgutachten notwendig gewesen wäre. Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 61 26 290 Ä1 wurde jedoch nicht weiter fortgeführt. Da die Verfahrensschritte der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aufgrund mangelnder Aktualität des seit elf Jahren ruhenden Verfahrens wiederholt werden müssten, wurde mit Beschluss Nr. 16 in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 27.05.2020 das Änderungsverfahren eingestellt.

Im westlichen Teil des Plangebiets wurde am 21.12.2009 unter der Nr. 196 der Bebauungsplan Nr. 61 26 290 Ä2 „Südlich untere Bauscherstraße“ als Satzung beschlossen. Dieser

rechtsverbindliche Bebauungsplan bleibt von der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 61 26 290 unberührt.

2. Räumlicher Geltungsbereich und städtebauliche Situation

Das ca. 16 ha. große Plangebiet liegt im Süden der Stadt Weiden i. d. OPf. Zwischen der Waldnaab und der Moosbürger Straße/ Dr.-Seeling Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst dabei den südlichen Bereich der unteren Bauscherstraße.

Dazu gehören die Flst. Nrn. 5769, 5769/1, 5769/4, 5769/5, 5769/6, 5769/7, 5770, 5770/2, 5770/3, 5771, 5771/2, 5778, 5779, 5779/1, 5779/2, 5779/3, 5790, 5854, 5855 und 5856 sowie eine Teilfläche aus Flst. Nr. 5768 der Gemarkung Weiden i.d. OPf. Die Geltung und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 26 290 Ä2 bleibt durch die Aufhebung unberührt, da die Änderung 2 insbesondere keinen inhaltlichen Bezug zum aufzuhebenden Bebauungsplan nimmt.

Das Plangebiet ist geprägt durch Betriebe des Einzelhandels (Kaufland, BayWa, Aldi), durch gewerbliche Nutzungen (z.B. Großhandel BayWa) sowie durch Wohngebäude entlang der Dr. Seeling-Straße/ Moosbürger Straße. Am östlichen Rand befindet sich eine städtische Kläranlage. Erschlossen wird das Gebiet hauptsächlich über die untere Bauscherstraße und die Dr. Seeling Straße.

Topographisch weist das Plangebiet ein leichtes West-Ost-Gefälle auf, wobei der tiefste Punkt im Bereich der Kläranlage ca. 3,0 m unter dem Niveau der bestehenden Verkehrsfläche (untere Bauscherstraße) liegt.



Abbildung 1: Übersichtsplageplan; Quelle: Luftbild vom April 2019, Stadt Weiden i.d.OPf.

3. Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Weiden i.d.OPf.

Im Bereich des aufzuhebenden Bebauungsplans wurde im Jahre 2001 eine Flächennutzungsplanänderung unter der Nr. 61 20 03 12 durchgeführt. Die Änderung wurde mit Feststellungsbeschluss im Stadtrat vom 20.11.2000 unter Nr. 110 beschlossen. Die Regierung

der Oberpfalz hat die Änderung als Plangenehmigungsbehörde mit Bescheid vom 18.01.2001 (Nr. 420-4621 WEN1) genehmigt. Die Änderung ist seit 01.02.2001 durch Bekanntmachung der Genehmigung wirksam.

Dargestellt werden gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen, ein Sondergebiet Einkaufszentrum, eine Versorgungsfläche für eine Kläranlage, eine Altlastenverdachtsfläche sowie am östlichen Rand des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche mit Biotop Nr. 122.

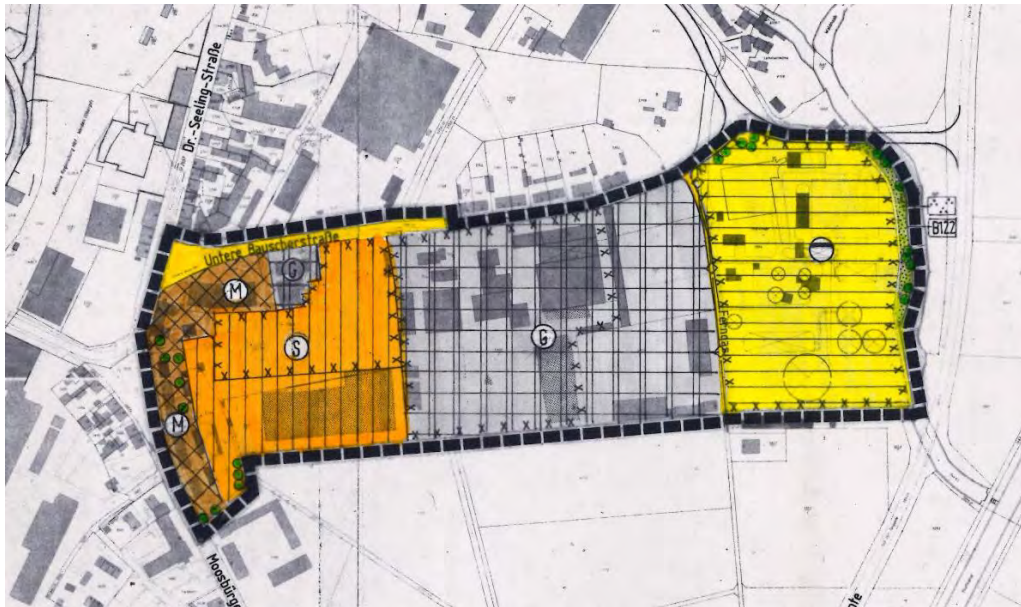


Abbildung 2: Planzeichnung Änderung FNP Nr. 61 20 03 12; Quelle: Stadt Weiden i.d.OPf.

4. Ehemalige Ziele und Inhalte der Bebauungspläne

Ziel des Bebauungsplans Nr. 61 26 290 war es die planungsrechtliche Voraussetzung der dort eingeleiteten baulichen Entwicklung anzupassen, da die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 61 26 143 und 61 26 159, aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten baulichen und verkehrlichen Entwicklung, nicht mehr den Anforderungen einer gesicherten städtebaulichen Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB entsprachen.

Der Bebauungsplan Nr. 61 26 143 „an der oberen u. unteren Bauscherstraße“ aus dem Jahr 1963 setzte für den Bereich des Plangebiets ein Industriegebiet fest. Der Bebauungsplan Nr. 61 26 159 „Baugebiet südwärts der unteren Bauscherstr. und an der Moosbürger Str.“ aus dem Jahr 1966 umfasst einen westlich gelegenen Teil des Plangebiets und setzte sowohl ein Mischgebiet als auch ein Industriegebiet fest. Im vorhandenen Bebauungsplan Nr. 61 26 290 wurde festgesetzt, dass die Festsetzungen aus diesen Bebauungsplänen aufgehoben werden.

Im Bebauungsplan Nr. 61 26 290 sind als zulässige Nutzungen

- im Westen Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- für den Bereich des Kauflands ein Sondergebiet Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
- Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO für den Bereich der BayWa, Lebensmitteldiscounter und Reithalle
- und eine Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt.



Des Weiteren werden öffentliche Verkehrsflächen, Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung, eine offene und besondere Bauweise, eine Beschränkung der maximalen Verkaufsfläche sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen festgesetzt. Die Ansiedelung weiterer Einrichtungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten wird ausgeschlossen. Im Bebauungsplan Nr. 61 26 290 wird auch darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen aus den vorhergehenden Bebauungsplänen im Umfang des Geltungsbereichs der Satzung aufgehoben werden.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 26 290 Ä1 war es die Festsetzung Nr. 5 zur Beschränkung des Einzelhandels im Plangebiet zu konkretisieren und andere Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich ihrer Bestimmtheit und Rechtssicherheit zu überprüfen.

Bei der Anwendung des Bebauungsplans Nr. 61 26 290 wurde festgestellt, dass die Festsetzung zur Sortimentsbeschränkung im Einzelhandel nicht durch eine stadtspezifische Sortimentsliste konkretisiert wurde. Dies stellt einen Mangel dar, der durch ein ergänzendes Verfahren geheilt werden kann. Ein weiteres zu behebendes Problem stellt die Gebietsfestsetzung für den Baumarkt BayWa dar, der im Bebauungsplan Nr. 61 26 290 als Gewerbegebiet festgesetzt wurde, aufgrund seiner Betriebsform aber einem Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zuzuordnen ist. Auch das getroffene Abwägungsergebnis des Bebauungsplans Nr. 61 26 290 erscheint aus heutiger Sicht fraglich, da die Altlastenerkundung im Plangebiet seinerzeit nicht in ausreichendem Maß stattgefunden hat. Im Plangebiet befinden sich sowohl Verdachtsflächen als auch erhärtete Verdachtsflächen für Altablagerungen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 26 290 Ä2 war ebenfalls die Korrektur der Festsetzung Nr. 5 zur Beschränkung des Einzelhandels im Plangebiet, die Überprüfung der anderen Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich ihrer Bestimmtheit, Rechtssicherheit und Notwendigkeit sowie die Änderung der textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Festgesetzt wurde ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO und ein Gewerbegebiet von den im § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nur Spielhallen und Spielcasinos in der Ausnahme zugelassen werden.

5. Ziele und Zwecke der Aufhebung

Aufgrund von aktuellen Anträgen zu Erweiterungen und Umbau von Einzelhandelsstandorten im Plangebiet, ist festgestellt worden, dass bei der Anwendung des vorliegenden Bebauungsplans einzelne Festsetzungen nicht mehr den tatsächlichen Bestand widerspiegeln. Für den Bereich des BayWa Baumarktes wurde ein Gewerbegebiet festgesetzt, aufgrund der Betriebsgröße von über 800 m² ist die Nutzung aber einem Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zuzuordnen. Deshalb sind nur unwesentliche Erweiterungen des Baumarkts auf Basis des Bestandsschutzes möglich, da der Schwellenwert zur Großflächigkeit, die ein Sondergebiet erfordert, schon mit dem Bestand überschritten wird.

Auch das getroffene Abwägungsergebnis des Bebauungsplans erscheint aus heutiger Sicht fraglich, da die Altlastenerkundung im Plangebiet nach heutigen Auffassungen nicht in ausreichendem Maß stattgefunden hat. Des Weiteren wurde am 07.02.2020 erstmals durch das Stadtplanungsamt erkannt, dass kein Exemplar des Bebauungsplan Nr. 61/26 290 über eine Unterschrift des ehem. Oberbürgermeisters verfügt und somit nicht ausgefertigt ist. In Bayern



gibt Art. 26 Abs. 2 Satz 1 GO vor, dass Satzungen auszufertigen und ortsüblich bekannt zu machen sind.

Um wieder rechtssichere Verhältnisse im Plangebiet südl. der unteren Bauscherstraße herzustellen und eine zukunftsfähige städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, wird daher im ersten Schritt die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 61 26 290 durchgeführt. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Vorgängerbebauungspläne Nr. 61 26 143 und 61 26 159 von der Aufhebung eingeschlossen sind, um ein Wiederaufleben der Pläne nach Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 61 26 290 zu vermeiden. Unabhängig von der potentiellen Funktionslosigkeit dieser Bebauungspläne, da diese nicht mehr der aktuellen Situation im Plangebiet entsprechen, besteht die Gefahr, dass ein alter Bebauungsplan dann fortgilt, wenn der neue Bebauungsplan, wegen eines beachtlichen Fehlers unwirksam sein sollte (vgl. BVerwG, Beschluss vom 16.05.2017 - 4 B 24.16). Um diesen Fall zu vermeiden, sollte der Satzungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplan 61 26 290 auch explizit die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 61 16 143 und 61 26 159 einschließen.

Aufgrund der Größe des Plangebiets von circa 16 ha erfolgt die Aufhebung im Normalverfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB. Gem. § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des Baugesetzbuchs auch für die Aufhebung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen.

6. Weiteres Verfahren und Auswirkungen der Aufhebung

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

Der Bebauungsplan zur Aufhebung tritt mit Bekanntmachung des die Aufhebung betreffenden Satzungsbeschlusses in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 1 und 4 BauGB i.V.m. Art. 26 Abs. 2 GO). Gem. der Beschlusslage vom 27.05.2020 (Beschlussnr. 16) soll neben der Aufhebung ein neuer Bebauungsplan Nr. 61 26 327 „Südl. der unteren Bauscherstr.“ aufgestellt werden, welcher den Geltungsbereich des alten Bebauungsplans abzüglich des weiterhin rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 61 28 290 Ä2 umfasst. Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans ist zum einen erforderlich, um eine ordnungsgemäße Auseinandersetzung mit den vorhandenen Altlasten zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl innerhalb des Plangebiets als auch in der angrenzenden Umgebung durchzuführen.

Zum anderen sollen im Rahmen der Neuaufstellung eines Bebauungsplans Festsetzungen zur Sortimentsbeschränkung im Einzelhandel durch eine stadtspezifische Sortimentsliste konkretisiert werden, was zur Sicherung der Innenstadt als zentraler Einzelhandelsstandort der Stadt Weiden i.d.OPf. beiträgt.

Des Weiteren wäre ohne einen neuen Bebauungsplan eine Beurteilung von Vorhaben in faktischen Sondergebieten für Einkaufszentren und den großflächigen Einzelhandel umstritten (§ 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO). Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind der BayWa-Markt (Fl.Nr.: 5770/2) und das Kaufland (Fl.Nr.: 5769), da diese eine Geschossfläche von mehr als 1 200 m² aufweisen und somit die Vermutungsregelung des § 11 Abs. 3 Satz 3



BauNVO gilt. Ein Bebauungsplan mit einer entsprechenden Festsetzung eines Sondergebiets stellt als Beurteilungsgrundlage die rechtssicherere Variante dar.

In einer möglichen Übergangszeit nach der rechtskräftigen Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 61 26 290 und des noch nicht rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 61 26 327 sind Vorhaben im Plangebiet nach § 34 oder § 35 BauGB (für die Kläranlage) zu beurteilen. Danach sind solche Maßnahmen zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Dabei sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

7. Entschädigungsansprüche

Ein Entschädigungsanspruch gem. § 42 BauGB oder Schaden wegen Wegfall des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten, da nach Ablauf der Frist von 7 Jahren ab Zulässigkeit der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen kann. Diese Frist ist bereits mit dem 01.02.2008 abgelaufen. Des Weiteren wird dem Bebauungsplan Nr. 61 26 327 ein neuer Bebauungsplan aufgestellt.

8. Kosten

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 61 26 290 entstehen der Stadt Weiden i.d.OPf. voraussichtlich keine Kosten. Im weiteren Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 26 327 werden Kosten anfallen.



Teil B – Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 ist für jeden neu aufzustellenden, zu ändernden oder zu ergänzenden Bauleitplan, für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a, eine Umweltprüfung durchzuführen, dies gilt auch für die Aufhebung eines Bauleitplans. Die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden gemäß § 2a in Verbindung mit Anl. 1 BauGB in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung zu berücksichtigen

1. Einleitung

1.1 Beschreibung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 61 26 290 leidet an formellen und materiellen Fehlern und soll daher und zur Ermöglichung einer zukunftsfähigen städtebaulichen Entwicklung, aufgehoben werden. Die Aufhebung betrifft die unter Punkt A 2 genannten Grundstücke. Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 26 290 Ä 2 umfassten Grundstücke sind zwar von der Aufhebung betroffen, jedoch gilt die Änderung 2 uneingeschränkt weiter. Nach der Aufhebung sind Vorhaben ggf. übergangsweise nach § 34 und § 35 BauGB zu beurteilen, es befindet sich aber bereits ein neuer Bebauungsplan im Verfahren. Außerhalb der Erweiterung bestehender Betriebe sind keine großflächigen baulichen Entwicklungen im Plangebiet zu erwarten, da das Gebiet südl. der unteren Bauscherstraße bereits weitgehend bebaut ist.

1.2 Verfahren

Der Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 61 26 290 wurde am 27.05.2020 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt sowie der Amtstafel der Stadt Weiden vom 15.07.20 bis 12.08.2020.

2. Grundlagen – Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen

Im Folgenden werden die relevanten Grundsätze und Ziele der Fachgesetze aufgeführt. Sie stellen die Bewertungsmaßstäbe der Schutzgüter für das folgende Kapitel dar.

Schutzgut Mensch	Zielaussage
Baugesetzbuch	<p>Bauleitpläne sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung, eine dem Wohl der Allgemeinheit ausgerichtete sozialgerechte Bodennutzung und eine menschenwürdige Umwelt sicherstellen.</p> <p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (...).</p>



<p>Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen</p> <p>TA Lärm</p> <p>DIN 18005 Schallschutz im Städtebau</p>	<p>Schutz der Schutzgüter: Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Emissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).</p> <p>Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.</p> <p>Als Grundlage für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig und dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärminderung bewirkt werden soll.</p>
<p>Schutzgut Flora und Fauna</p>	<p>Zielaussage</p>
<p>Baugesetzbuch</p> <p>Bundesnaturschutzgesetz</p>	<p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen (...) die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, (...) und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.</p> <p>Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.</p>



Schutzgut Landschaft	Zielaussage
Baugesetzbuch	Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes (Landschaftspflege) im Rahmen der Bauleitplanung.
Bundesnaturschutzgesetz	Schutz, Pflege, Entwicklung und Wiederherstellung der Landschaft und der Natur als Lebensgrundlage des Menschen auch für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Schutzgut Wasser	Zielaussage
Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen (...) die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf (...), Wasser, (...).
Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes
Schutzgut Boden	Zielaussage
Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerungen zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Außerdem dürfen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.
Bundesbodenschutzgesetz inkl. Bundesbodenschutzverordnung	Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, den Boden und Altlasten n zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.



3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsbeschreibung

Das Gebiet ist derzeit nahezu vollständig bebaut und zeichnet sich durch einen hohen Anteil von versiegelter Fläche (großflächige Gebäude, Parkplätze, usw.) aus. Die Bebauung entspricht größtenteils den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Plangebiet befinden sich unter anderem eine Tankstelle, der Lebensmittelmarkt Aldi, ein Kaufland, weitere Einzelhandelsgeschäfte, eine Kläranlage sowie eine Reithalle. Lediglich die Bebauung des BayWa-Marktes entspricht nicht dem festgesetzten Gewerbegebiet. Schon im aufzuhebenden Bebauungsplan wurden Flächen als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet.

3.2 Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a) – i) BauGB

Schutzgut Mensch

Das Gebiet ist wie bereits erwähnt fast vollständig bebaut. Außerdem hat der Bebauungsplan nicht die Aufgabe, eine städtebauliche Neuordnung zu veranlassen. Daher sind aufgrund der nicht erwarteten baulichen Veränderungen keine weiteren, über die „ist“-Situation hinausgehende Lärmauswirkungen, zu erwarten. Nach Inkrafttreten der Aufhebung und der damit einhergehenden Aufhebung der lärmbezogenen Festsetzung ist für die Beurteilung nach § 34 BauGB die Lärmgrenzwerte der TA-Lärm anzuwenden. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ist weiterhin zu wahren, besonders bei Neubauten. Auch sind hier die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse einzuhalten und entsprechend nachzuweisen. Die bisherige Situation wird daher durch die Aufhebung nicht verändert.

Schutzgut Flora/Fauna

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird Tieren kein weiterer potentieller Lebensraum entzogen, da mit der Planaufhebung keine Verringerung von Freiflächen zugunsten von Bauflächen erfolgt. Das Vorhandensein besonderer oder besonders schützenswerter Tierarten im Plangeltungsbereich ist nicht bekannt. Faunistische Erhebungen sind daher nicht notwendig.

Das von der Aufhebung betroffene Gebiet liegt weder in einem geschützten Landschaftsbestandteil (LB), Landschaftsschutzgebiet (LSG) oder einem Gebiet der Natura 2000 (FFH/SPA).

Im Bebauungsplan Nr. 61 26 290 wurde das Biotop Nr. 122 im östlichen Rand des Plangebiets nachrichtlich übernommen. Eine Beeinträchtigung des Biotops ist bei Aufhebung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Die Uferbepflanzung entlang der Waldnaab wurde im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche planungsrechtlich gesichert. Diese Grünfläche und das Biotop Nr. 122 wird auch bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 26 327 berücksichtigt.

Zum Schutz von bestehenden Bäume im Plangebiet ist auch weiterhin die Baumschutzverordnung der Stadt Weiden i.d.OPf. einzuhalten.



Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist geprägt durch Betriebe des Einzelhandels, durch gewerbliche Nutzungen sowie durch Wohngebäude entlang der Dr. Seeling-Straße/ Moosbürger Straße. Das Landschaftsbild ist an dieser Stelle also bereits baulich vorbelastet, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Aufhebung des Bebauungsplans entsteht.

Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich der Aufhebung befindet sich kein Oberflächengewässer. Im Osten grenzt der Flusslauf der Waldnaab und damit auch ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet an das Plangebiet an. Aufgrund der bereits vorhandenen starken Versiegelung des Plangebietes sind durch die Aufhebung des Bebauungsplans keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Schutzgut Boden

In einer Stellungnahme des Umweltamtes vom 15.12.2008 (eingegangen am 15.12.2008) sind anhand der einzelnen Flurnummern die bodenrechtlichen und wasserrechtlichen Belastungen einzeln aufgeschlüsselt. Grundsätzlich ist ein Großteil des Plangebietes aufgefüllt mit Abfällen und Schutt aus der Glasindustrie, wie Abbruchmaterial von Glaswannen, Abfallprodukte aus dem Glas- und Kunststoffsektor sowie bis 1959 Asche aus dem Generatorenbetrieb der Tafelglas AG. Daneben betrieb die Firma Bauscher bis in die 80er Jahre eine Weißschlammdeponie. Außerdem befanden sich verschiedene Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in diesem Gebiet, insbesondere sind hier Heizöllagerungen, Tankstellen und eine Kühlwasseranlage (evtl. Hydrazin) zu nennen.

Eine umfassende Untersuchung dieser Altlastenverdachtsflächen findet im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 26 327 statt. Dieses Vorgehen gewährleistet die schnellstmögliche Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 61 26 290, um wieder rechtssichere Verhältnisse im Plangebiet herstellen zu können.

Begründung zu dieser Vorgehensweise: Weist die Gemeinde im Aufhebungsverfahren Anregungen und Bedenken zurück, die auf eine Neuplanung gerichtet sind (z.B. Altlasten im urspr. Plan nicht entsprechend abgehandelt), handelt sie abwägungsgerecht, weil sie sich zunächst auf die Beseitigung des Rechtsscheins des fehlerhaften Plans beschränken darf (BauGB Kommentar (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger) zu § 10 BauGB Rn. 375).

Schutzgut Luft/Klima

Für die Stadt Weiden i.d.OPf. liegt ein Luftreinhalteplan aus dem Jahr 2004 vor, kleinräumige Untersuchungen für den Bereich des Plangebiets sind in diesem aber nicht vorhanden. Kaltluftentstehungsbereiche oder Flächen, die als bedeutende Frischluftproduzenten fungieren, sind u.a. auch aufgrund der innerstädtischen Lage im Geltungsbereich der Aufhebung nicht vorhanden. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten, die sich negativ auf die klimatischen Verhältnisse im Bereich der vorhandenen Ortslage auswirken können, da im Plangebiet nur ein sehr geringer Grün- und Freiflächenanteil besteht.



Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Ein Bodendenkmal, Baudenkmal oder Landschaftsprägendes Denkmal ist innerhalb des Geltungsbereiches der Aufhebung nicht vorhanden. Dementsprechend ist keine Auswirkung auf dieses Schutzgut zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wirkungspfad Boden – Wasser: Das Gelände weist in topographischer Hinsicht ein leichtes West-Ost Gefälle (393,00-390,00 m ü NN.) auf. Im Osten befindet sich die Waldnaab, weshalb die Gefahr bestehen könnte, dass durch die im Plangebiet vorhandenen Altlasten Schadstoffe in den nahen Flusslauf geschwemmt werden. Die Aufhebung des vorliegenden Bebauungsplans hat auf diesen Wirkungspfad jedoch keinen Einfluss.

Wirkungspfad Boden - Mensch: Durch die im Plangebiet voraussichtlich vorhandenen Altlasten können ebenfalls, z.B. in Form von Ausgasungen, Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch bestehen. Da das Plangebiet weitgehend versiegelt ist, wird dieses Risiko zwar als gering eingestuft, hier besteht jedoch ein weiterer Untersuchungsbedarf. Die erforderlichen Gutachten zur Sicherstellung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 61 26 327 durchgeführt.

4. Entwicklungsprognosen des Umweltzustands

4. 1 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens werden zukünftige Vorhaben übergangsweise entsprechend den Regelungen des § 34 Baugesetzbuches beurteilt. Räumliche Ausweitungen oder gravierende Nutzungsänderungen, die zu qualitativen oder quantitativen Veränderungen umweltrelevanter Aspekte führen könnten, sind auch im Rahmen des künftigen Planungsrechtes auszuschließen. Es kann prognostiziert werden, dass sich der Umweltzustand bei Durchführung der Planung nicht wesentlich verändern werden.

4. 2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Fortbestehen des Bebauungsplans gelten weiterhin die darin getroffenen Festsetzungen. Insgesamt sind bei Nichtrealisierung der Aufhebung ähnlich geringe Auswirkungen auf den Umweltzustand zu erwarten wie bei einer Realisierung. Beispielsweise ist eine ähnlich geringe Neuversiegelung von Flächen (Flächen sind größtenteils bebaut) zu erwarten wie bei einer Realisierung der Aufhebung.

5. Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

5.1 Vermeidung-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen

Da keine negativen Auswirkungen durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 61 26 290 für die og. Schutzgüter entstehen, sind besondere Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung nachteiliger Auswirkungen auf die Umweltbelange nicht erforderlich.



5.2 Eingriffsregelung/ Ausgleichbilanzierung

Gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Da das Plangebiet bereits zu einem großen Teil bebaut und fast vollständig versiegelt ist, kommt es durch die Planaufhebung nicht zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts.

6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Aus Gründen der Rechtssicherheit ist der vorliegende Bebauungsplan Nr. 61 26 290, welcher an einem Ausfertigungsmangel leidet, so schnell wie möglich aufzuheben. Eine Planungsalternative zur Aufhebung des Bebauungsplans gibt es nicht. Planungsalternativen zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung des Plangebiets werden im Rahmen des Verfahrens zur Neuaufstellung behandelt.

7. Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht wird entsprechend der eingegangenen Stellungnahmen zu Belangen des Umweltschutzes im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt. Des Weiteren befinden sich im Plangebiet sowohl Verdachtsflächen als auch erhöhte Verdachtsflächen für Altablagerungen. Um eine abschließende Gefährdungsbeurteilung in Bezug auf den Wirkungspfad Boden – Grundwasser sowie in Bezug auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse feststellen zu können, ist eine historische Erkundung der altlastverdächtigen Flächen und Verdachtsflächen auf schädliche Bodenveränderungen erforderlich. Da bereits ein Beschluss zur Neuaufstellung eines Bebauungsplans im Plangebiet gefasst wurde, wird das Altlastengutachten im Rahmen dieses Verfahrens durchgeführt.

8. Maßnahmen zur Überwachung/ Monitoring

Gem. § 4c BauGB haben Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Da durch die Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 61 26 290 keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet werden, sind auch keine Maßnahmen zur Überwachung bzw. Monitoring erforderlich.

9. Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse

Im Ergebnis der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes im Geltungsbereich der Planaufhebung des Bebauungsplans Nr. 61 26 290 ist festzustellen, dass nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen bei der Aufhebung des Bebauungsplanes zu erwarten sind. Da das Plangebiet weitgehend bebaut ist, hat die Planaufhebung keine erheblichen qualitativen oder quantitativen Veränderungen von Umweltqualitätsaspekten zur Folge. Eingriffe in Natur und Landschaft sind aufgrund der Planaufhebung nicht zu erwarten.



Ausgefertigt: Stadt Weiden i.d.OPf., TAG.MONAT.2020

Jens Meyer
Oberbürgermeister