Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans:
Nutzungskonflikte und Nutzungskonkurrenzen im Vorentwurf

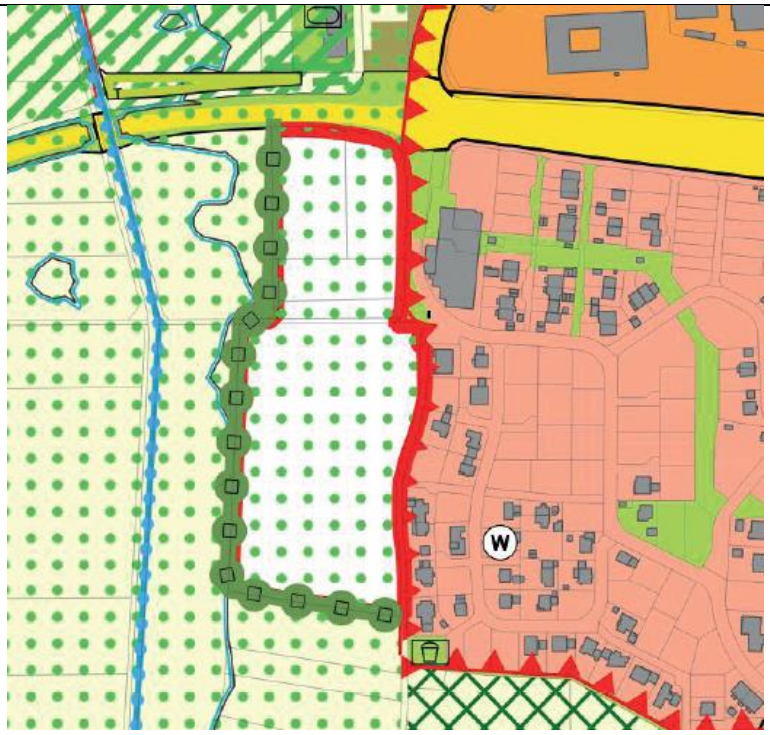
Gemäß dem Gebot der Konfliktbewältigung nach § 1 Abs. 7 BauGB muss jeder Bauleitplan die ihm zuzurechnenden Konflikte bewältigen, also die betreffenden Belange untereinander zu einem gerechten Ausgleich bringen.

Die folgende Tabelle erläutert die weiterhin in der Planzeichnung zum Vorentwurf vorhandenen Nutzungskonflikte. Dabei ist zu unterscheiden zwischen Nutzungskonkurrenzen und Konflikten:
Als Nutzungskonflikte werden Flächen mit mittlerem bis hohem Konfliktpotential aus landschaftsplanerischer Sicht oder Flächen mit Konflikten in Bezug auf die Ziele der Stadtentwicklung bezeichnet. Aufgrund des aufgezeigten Konflikts werden gleichzeitig die alternativen Nutzungsmöglichkeiten bzw. Nutzungskonkurrenzen aufgezeigt.
Daraus ergibt sich ein Abwägungsvorschlag zum Umgang mit den aufgezeigten Konflikten. Unter Berücksichtigung der im Zuge des Verfahrens zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird eine finale Abwägungsentscheidung getroffen, was zu einer Änderung des Entwurfs zum Flächennutzungsplan führen kann.
Nach § 13 BNatSchG ist für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung vorgesehen, wenn auf Grund des Verfahrens Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Gem. § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung unter dem Aspekt Vermeidung und Ausgleich zu berücksichtigen. Aus der Summe aller im Vorentwurf des Flächennutzungsplans dargestellten Potentialflächen (Wohnbau- und Umstrukturierungsflächen, Gewerbeflächen) liegt der überschlägig ermittelte Gesamtausgleichsbedarf bei circa 85,3 ha (vgl. Umweltbericht). Dies wird im aktuellen Plan noch nicht vollumfänglich abgebildet, da die dargestellten Potentialflächen für die Öffentlichkeit Alternativen aufzeigen sollen, aber noch einer weiteren Abschichtung bedürfen.

Nr.	Auszug aus dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans	Konflikt & Abwägungsvorschlag
Regionalplanerischer Konflikt		
1	 Steckbrief-Fläche Nr. 6 „Erweiterung Ullersricht“	Neue Darstellung einer gemischten Baufläche - Konflikt mit der Regionalplanung: • Das Planungsgebiet liegt am Rande des Regionalen Grünzugs [1] Nutzungskonkurrenz: Landwirtschaftliche Nutzung **Abwägungsvorschlag:** • Klärung im Rahmen des Verfahrens inwiefern das Ziel des Regionalen Grünzugs an

[1] vgl. Regionalplan Oberpfalz Nord, Zielkarte 2 – Siedlung und Versorgung: <https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/mam/service/landes_regionalplanung/dokumente/regionalplan_oberpfalz_nord_6_inhalt_zielkarte_siedlung_versorgung_4.pdf> (letzter Zugriff 09.12.2022).

		dieser Stelle noch erreicht werden kann, da dieser ohnehin bereits durch die BAB 93 durchschnitten ist.
Landschaftsplanerischer Konflikt		
2	 Steckbrief-Fläche Nr. 18 „Mooslohe Ost/Nord“	Neue Darstellung einer Wohnbaufläche - Hohes Konfliktpotential mit dem Landschaftsplan: • Zwei größere flächige Biotope (mit Alleen, Baumreihen, Baumgruppen, Borstgrasrasen und Großseggenriede, Flachmoore und Quellmoore etc.) Nutzungskonkurrenz: Kleingärtnerische Nutzung **Abwägungsvorschlag:** • Keine Weiterverfolgung des Stadtratsbeschlusses vom 26.07.2021, aufgrund mangelnden Bedarfs und besserer Alternativen.
3	 Umstrukturierungsfläche Nr. 13 „Am Rehmühlbach und Nr. 29 „Am Rehmühlbach Süd“	Neue Darstellung einer Wohnbaufläche - Hohes Konfliktpotential mit dem Landschaftsplan: • Lage im Trenngrün • Schwerpunktgebiet Biotopverbund zw. Schweinnaab und Rehmühlbach • Lage außerhalb der vorgeschlagenen Grenze der baulichen Entwicklung In Bezug auf die kleinere Abgrenzung Nr. 29 – Geringes Konfliktpotential mit dem Landschaftsplan. Nutzungskonkurrenz: Kleingärtnerische Nutzung **Abwägungsvorschlag:** • Weiterverfolgung gemäß Stadtratsbeschluss vom

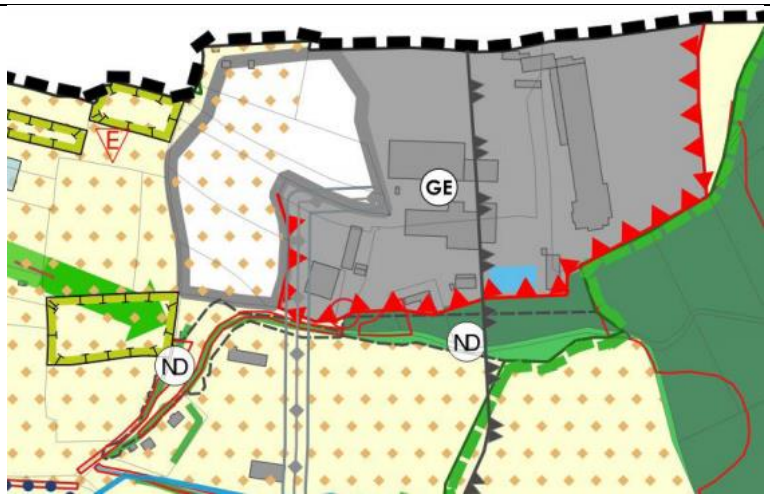
		26.07.2021 unter besonderer Beachtung der eingehenden Stellungnahmen und der Berücksichtigung der Bedarfsberechnung. • Anpassung der dargestellten Grenze der baulichen Entwicklung
4	 Steckbrief-Fläche Nr. 24 „ Weiden-Ost 1: Am Krebsbach“	Neue Darstellung einer Wohnbaufläche - Hohes Konfliktpotential mit dem Landschaftsplan: • Schwerpunktgebiet Biotopverbund, • Lage im (weiteren) Auenbereich der Waldnaab (kein Überschwemmungsgebiet) und • Lage außerhalb der vorgeschlagenen Grenze zur baulichen Entwicklung Nutzungskonkurrenz: Landwirtschaftliche Nutzung **Abwägungsvorschlag:** • Keine Weiterverfolgung des Stadtratsbeschlusses vom 26.07.2021, aufgrund mangelnden Bedarfs und besserer Alternativen. • Gleichzeitig Entfall der Darstellung der Grenze der baulichen Entwicklung, um Gestaltungsspielraum zu belassen. Fläche ist Teil des Rahmenplangebiets zum ehemaligen Volksfestplatz (vgl. Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 07.12.2022 zur Durchführung einer Rahmenplanung)

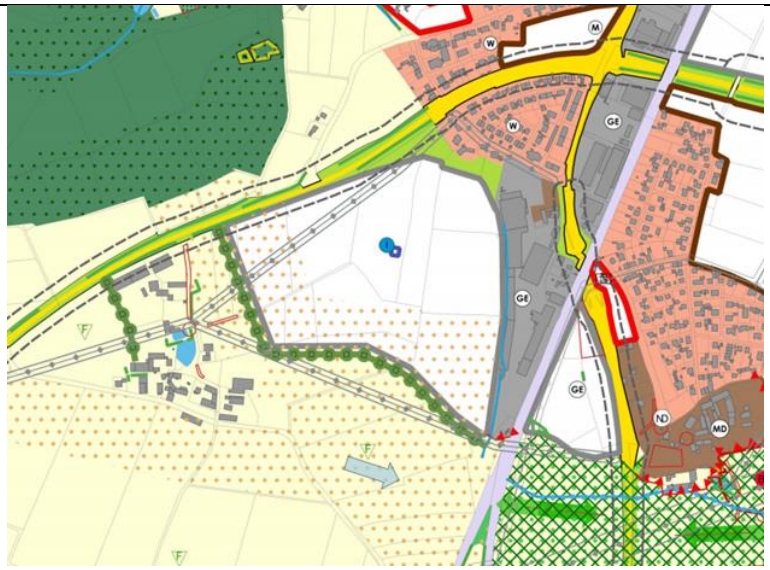
5	 Steckbrief-Fläche Nr. 13 „Weiden Ost 1 Süd“	Neue Darstellung einer Wohnbaufläche - Mittleres Konfliktpotential mit dem Landschaftsplan: • Verlust eines siedlungsnahen, strukturreichen Landschaftsraumes Nutzungskonkurrenz: Landwirtschaftliche Nutzung, Kleingärtnerische Nutzung **Abwägungsvorschlag:** • Weiterverfolgung gemäß Stadtratsbeschluss vom 26.07.2021 und der Berücksichtigung der Bedarfsberechnung • Ggf. Anpassung der Gebietsabgrenzung (Verkleinerung)
6	 Steckbrief-Fläche Nr. 16 b „Am Hopfenweg“	Neue Darstellung einer Wohnbaufläche - Mittleres Konfliktpotential mit dem Landschaftsplan: • Im nördlichen Bereich Frischluftschneise entlang des Egelwiesenseebachs • Schwerpunktgebiet Biotopverbund im Norden • Außerhalb der vorgeschlagenen Grenze der baulichen Entwicklung. Nutzungskonkurrenz: Landwirtschaftliche Nutzung **Abwägungsvorschlag:** • Weiterverfolgung gemäß Stadtratsbeschluss vom 26.07.2021 und der Berücksichtigung der Bedarfsberechnung • Anpassung der dargestellten Grenze der baulichen Entwicklung.

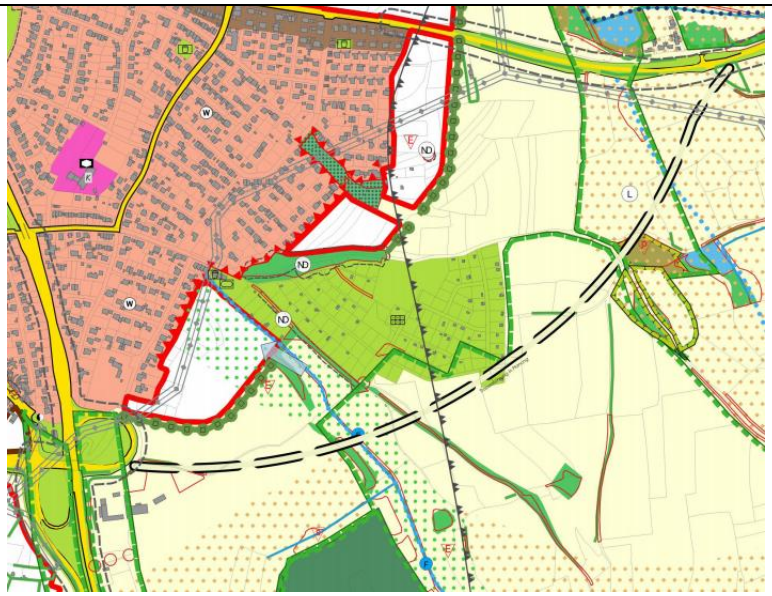
7	 Steckbrief-Fläche Nr. 15 „Weiden Ost 2 Mitte/ Ost“	Neue Darstellung einer Wohn-baufläche - Mittleres Konfliktpotential Land-schaftsplan: • Außerhalb der vorge-schlagenen Grenze der baulichen Entwicklung • südlich angrenzend wertvolles Naturdenk-mal (Auwaldrelikt) Nutzungskonkurrenz: Landwirtschaftliche Nut-zung **Abwägungsvorschlag** • Weiterverfolgung ge-mäß Stadtratsbe-schluss vom 26.07.2021 unter be-sonderer Beachtung der eingehenden Stel-lungnahmen und der Berücksichtigung der Bedarfsberechnung.
8	 Steckbrief Fläche Nr. 14 „Weiden Ost 2 Nordost, südl. Vohenstraußer Str.“	Neue Darstellung einer Wohnbaufläche - Mittleres Konfliktpotential mit dem Landschaftsplan: • Außerhalb der vorge-schlagenen Grenze der baulichen Entwicklung • Naturdenkmal • Extensivgrünland Nutzungskonkurrenz: Kleingärtnerische Nutzung im Süden, Landwirtschaftli-che Nutzung **Abwägungsvorschlag:** • Weiterverfolgung ge-mäß Stadtratsbe-schluss vom 26.07.2021 unter be-sonderer Beachtung der eingehenden Stel-lungnahmen und der Berücksichtigung der Bedarfsberechnung.

9	 Steckbrief-Fläche Nr. 17 „Weiden Ost 2 Nordost nördlich Vohenstraußer Straße“	Neue Darstellung einer Wohn-baufläche - Mittleres Konfliktpotential mit dem Landschaftsplan: • Im zentralen Bereich zahlreiche, teils wertgebende Gehölzstrukturen Nutzungskonkurrenz: Landwirtschaftliche Nutzung **Abwägungsvorschlag:** • Weiterverfolgung gemäß Stadtratsbeschluss vom 26.07.2021 unter besonderer Beachtung der eingehenden Stellungnahmen und der Berücksichtigung der Bedarfsberechnung • Ggf. Anpassung der Gebietsabgrenzung (Verkleinerung)
10	 Steckbrief-Fläche Nr. 19 „Almesbacher Weg“	Neue Darstellung einer Wohnbaufläche - Hohes Konfliktpotential Landschaftsplan: • Außerhalb der vorgeschlagenen Grenze der baulichen Entwicklung • Lage innerhalb wichtiger Kaltluft und Frischluftströmung • Landschaftszersiedelung Nutzungskonkurrenz: Landwirtschaftliche Nutzung **Abwägungsvorschlag:** • Weiterverfolgung gemäß Stadtratsbeschluss vom 26.07.2021 unter besonderer Beachtung der eingehenden Stellungnahmen und der Berücksichtigung der Bedarfsberechnung • Ggf. Anpassung der Gebietsabgrenzung (Verkleinerung) und Anpassung der Grenze

		der baulichen Entwicklung
11	 Gewerbesteckbrief – Fläche Nr. 16 „westl. Neustädter Straße Nord“	Neue Darstellung einer Gewerbefläche - Mittleres Konfliktpotential Landschaftsplan: • Kalt-und Frischluftversorgungsflächen • dient als Puffer zur ökologisch besonders wertigen Sauerbach-Aue • Außerhalb der vorgeschlagenen Grenze der baulichen Entwicklung Nutzungskonkurrenzen: • Landwirtschaftliche Nutzung • Potentielle Ausgleichsflächen • Vorschlag der UNB für Erweiterung des Landschaftsschutzgebiets • Potentialfläche für die Neuausweisung von Kleingartenanlagen **Abwägungsvorschlag:** • Weiterverfolgung gemäß Stadtratsbeschluss vom 26.09.2022, aufgrund des Flächenbedarfs bei der Gewerbeentwicklung und Mangel an Alternativflächen mit geringem Konfliktpotential • Anpassung der Darstellung der Grenze der baulichen Entwicklung

12	 Gewerbesteckbrief – Fläche Nr. 17 „westl. Neustädter Straße Süd“	Neue Darstellung einer Gewerbefläche - Mittleres Konfliktpotential Landschaftsplan: • Kalt-und Frischluftversorgungsflächen • dient als Puffer zur ökologisch besonders wertigen Sauerbach-Aue • Außerhalb der vorgeschlagenen Grenze der baulichen Entwicklung Nutzungskonkurrenzen: • Landwirtschaftliche Nutzung • Potentialfläche für die Neuausweisung von Kleingartenanlagen **Abwägungsvorschlag:** • Weiterverfolgung gemäß Stadtratsbeschluss vom 26.09.2022, aufgrund des Flächenbedarfs bei der Gewerbeentwicklung und Mangel an Alternativflächen mit geringem Konfliktpotential • Anpassung der Darstellung der Grenze der baulichen Entwicklung
13	 Gewerbesteckbrief – Fläche Nr. 9 „Erweiterung Ketonia“	Neue Darstellung einer Gewerbefläche - Mittleres Konfliktpotential Landschaftsplan: • (maßvolle) Fortführung einer Siedlungsentwicklung in freier Landschaft • Lage innerhalb Entwicklungsachse/-bereich zur Landschaftsgestaltung und Biotopentwicklung Nutzungskonkurrenzen: • Landwirtschaftliche Nutzung, im Norden Feldgehölz

		Abwägungsvorschlag: • Weiterverfolgung gemäß Stadtratsbeschluss vom 26.09.2022 • Anpassung der Darstellung der Grenze der baulichen Entwicklung
14	 Gewerbesteckbrief – Fläche Nr. 7 (+ Teilfläche Nr. 13) „Westlich Ullersricht“	Neue Darstellung einer Gewerbefläche - Mittleres Konfliktpotential Landschaftsplan: • Brunnen (Schutzzone 1) im zentralen Bereich (Trinkwasserversorgung Maierhof sowie Notwasserversorgung Stadt Weiden • Gefahr des Zusammenwachsens mit Maierhof Nutzungskonkurrenz: Landwirtschaftliche Nutzung **Abwägungsvorschlag:** • Weiterverfolgung gemäß Stadtratsbeschluss vom 26.09.2022, aufgrund des Flächenbedarfs bei der Gewerbeentwicklung und Mangel an Alternativflächen mit geringem Konfliktpotential • Einholung eines Gutachtens zur Prüfung der Vereinbarkeit der GE-Fläche mit der Schutzzone zur Trinkwasserversorgung

15	 Gewerbesteckbrief – Fläche Nr. 3 (+ Teilfläche Nr. 11) „Nördlich Frauenricht“	Neue Darstellung einer Gewerbefläche - Mittleres Konfliktpotential Landschaftsplan: • Zerschneidung des Freiraums zwischen den westlichen Stadtteilen Stockerhut und Lerchenfeld sowie der Ortschaft Neunkirchen. • Flächen mit hoher Bedeutung für die Landwirtschaft. Nutzungskonkurrenz: Landwirtschaftliche Nutzung, Kleingärten **Abwägungsvorschlag:** • Weiterverfolgung gemäß Stadtratsbeschluss vom 26.09.2022, aufgrund des Flächenbedarfs bei der Gewerbeentwicklung und Mangel an Alternativflächen mit geringem Konfliktpotential
16	 Weiden Ost: Verlängerung der Südosttangente	Vermerk des möglichen Trassenverlaufs der Verlängerung der Südosttangente - Konflikt mit der Landschaftsplanung: • Maßnahme Verlängerung SOT ist im aktuellen Ausbauplan für Staatstraßen in der Dringlichkeit 1R eingestuft (bauwürdig). • Durchschneidung eines Landschaftsschutzgebiets sowie einer Entwicklungsachse/ -Bereich zur Landschaftsgestaltung und Biotopentwicklung in der Flur Nutzungskonkurrenz: • Landwirtschaftliche Nutzung • Naherholung • Potentielle Ausgleichsflächen

		Abwägungsvorschlag: • Ein Vermerk ist ein Hinweis auf in Aussicht genommene Fachplanungen, die nicht mit einem Einverständnis der Stadt Weiden gleichzusetzen sind. • Sollte im Verlauf des Verfahrens zum FNP kein förmlichen Planfeststellungsverfahren seitens des Staatlichen Bauamts eingeleitet werden, so wird der Vermerk wieder aus der Planzeichnung des FNPs entfernt.
17	 Wohnmobilstellplatz hinter dem Stadtbad	Neue Darstellung einer Sonderbaufläche für einen Wohnmobilstandort - Konflikt Landschaftsplanung: • festgesetztes Überschwemmungsgebiet • zum Teil Landschaftsschutzgebiet Nutzungskonkurrenz: • Grünfläche bzw. Ausbau als Fläche für Freizeit und Erholung • Nutzung als unbefestigter Parkplatz (z.T. Bestandsnutzung) **Abwägungsvorschlag:** • Darstellung eines Wohnmobilstellplatzes gemäß Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 04.02.2021 • Wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung und Ausnahme von der Lanschaftsschutzgebietsverordnung muss bei der weiteren Umsetzung eingeholt werden.

Stadtentwicklungsbezogener Konflikt		
18	Steckbrief-Fläche Nr. 35 „Schustermooslohe“	Neue Darstellung einer Wohnbaufläche - Konflikt in Bezug auf die Ziele der Stadtentwicklung: • Widerspricht Ziel des „Erhalts eines kompakten Siedlungskörpers“, aufgrund der Stadtrandlage und zahlreichen Baulücken in unmittelbarer Nähe Nutzungskonkurrenz: Kleingärtnerische Nutzung **Abwägungsvorschlag:** Keine Weiterverfolgung gemäß Stadtratsbeschluss vom 26.07.2021, aufgrund mangelnden Bedarfs und besserer Alternativen.
19	Ehemaliger Volksfestplatz	Ehemaliger Volksfestplatz - Konflikt zwischen Zielen der Landschaftsplanung und Zielen der Stadtentwicklung: • Außerhalb der vorgeschlagenen Grenze der baulichen Entwicklung • Frischluftentstehungsgebiet • Schwerpunktgebiet für den Biotopverbund Nutzungskonkurrenz: • Ehemaliger Volksfestplatz als wichtiges Stadtentwicklungspotential • Zäsur innerhalb der Siedlungsstruktur könnte geschlossen werden. • Möglich wäre, z.B. eine genmischte Baufläche oder auch eine Sonderbaufläche als Erweiterungsfläche für die angrenzende Fachhochschule. **Abwägungsvorschlag**:

		• Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 07.12.2022 zur Durchführung einer Rahmenplanung, wobei die Konflikte zwischen der Freihaltung des Volksfestplatzes und einer möglichen Bebauung näher betrachtet werden müssen. • Entfall der Darstellung der Grenze der baulichen Entwicklung, um die Möglichkeit einer baulichen Entwicklung offen zu halten.