



Beschlussvorlage

öffentlich

Dezernat: Dezernat 6 - Bau- und Planungsdezernat
Amt: Stadtplanungsamt
Erstelldatum: 15.12.2022
Vorlagen-Nr.: BV/517/2022

Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans für die Stadt Weiden i. d. OPf.

- **Beschluss zur Billigung des Vorentwurfs**
- **Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- /Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB**

Beratungsfolge:

Stadtrat

16.01.2023

Sachstandsbericht:

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan einer Gemeinde. Er stellt für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Grundlage hierfür sind die voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Der Flächennutzungsplan ist den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Aus ihm heraus sind nachfolgend die Bebauungspläne zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Der Flächennutzungsplan entfaltet gegenüber den Bürger*innen keine unmittelbaren rechtlichen Wirkungen, ist jedoch behördenverbindlich.

Gemäß § 1 Absatz 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen - auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen - miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung schafft, gewährleisten. Zudem sollen sie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen.

I. Anlass der Planung

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Weiden trat bereits im Jahr 1993 in Kraft. Um auf die zukünftigen Herausforderungen vorbereitet zu sein, bedarf es einer gesamtstädtischen Strategie für die städtebauliche Entwicklung Weidens. Es bedarf zudem einer Aktualisierung der Ziele für die gesamtstädtische Entwicklung in den Bereichen Bevölkerung, Gewerbe, Kultur, Landschaft und Umweltbelange. Dies zeigt auch die Tatsache, dass der Flächennutzungsplan bereits 30. Änderungen, die einzelne Teilbereiche betreffen, vorweist. Derzeit befinden sich zwei weitere Flächennutzungsplanänderungen im laufenden Verfahren. Des Weiteren haben sich verschiedene formelle Rahmenbedingungen geändert. Beispielsweise haben die Umweltbelange in der Abwägung heute ein deutlich stärkeres Gewicht, Vorschriften und Rechtsprechungen haben sich geändert. Vor



diesem Hintergrund hat die Stadt Weiden entschieden, den Flächennutzungsplan als Basis für die weiteren Entscheidungen in der Stadtentwicklung und als langfristigen, gesamtheitlichen Leitfaden für die nächsten 15-20 Jahre, aufzustellen. Mit der Fortschreibung erhält auch der Landschaftsplan als integrierter Teil des Flächennutzungsplans entsprechende Verbindlichkeit.

Der Bau- und Planungsausschuss hat bereits am 04.02.2016 unter der Beschluss-Nr. 28 die Einleitung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Weiden i.d.OPf. beschlossen. Das Büro Dragomir Stadtplanung GmbH aus München, gemeinsam mit dem Büro isr – Institut für Stadt- und Regionalmanagement, wurden mit der Erarbeitung dieser Gesamtfortschreibung beauftragt. Aufgrund von personellen Engpässen, veränderten Rahmenbedingungen und dem allgemein umfangreichen Erhebungsaufwand zur Zusammenstellung der Grundlagen liegt erst jetzt ein Vorentwurf vor. Zwischenzeitlich war in Rücksprache mit der höheren Naturschutzbehörde ebenfalls eine gesamte Aktualisierung des Landschaftsplans aus dem Jahr 2008 erforderlich, was durch das Planungsbüro TEAM 4 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbHB erarbeitet wurde.

II. Abgrenzung des Geltungsbereichs und Angaben zur Verfahrensart

Der Geltungsbereich der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) umfasst das gesamte Stadtgebiet der Stadt Weiden i. d. OPf. und beträgt 7.052 ha.

Für die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans ist die Durchführung im Regelverfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB erforderlich.

Mit vorliegendem Vorentwurf des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan kann im nächsten Schritt mit der Durchführung des formellen Bauleitplanverfahrens (Verfahrensnummer 2005) begonnen werden. Der Vorentwurf ist Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB. Gemäß Baugesetzbuch beinhaltet der Vorentwurf noch sich wesentlich unterscheidende Lösungen (Alternativen), die für die Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen.

III. Ziele und Zwecke der Planung

Der vorliegende Vorentwurf des FNPs besteht aus einer Planzeichnung (vgl. Anlage 1) und der Begründung (vgl. Anlage 2). Der Landschaftsplan ist integrierter Bestandteil des Flächennutzungsplans. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung (vgl. Anlage 3). Ebenso sind im Anhang Beipläne und Themenkarten aufgeführt, die im Hauptplan aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht aufgenommen werden können. Dort werden auch die bisherigen Veranstaltungen zur Öffentlichkeitsinformation dokumentiert (vgl. Anlage 4).

Grundlage für die Erarbeitung des Vorentwurfs war zum einen die Durchführung von Öffentlichkeitsbeteiligungen (Mobiler Stand, Planungswerkstatt) sowie zum anderen die Beteiligung von Fachexpertinnen und Experten (FNP-Foren, Runde Tische). Ebenso wurden die Vorgaben übergeordneter Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan), von stadtinternen Konzepten und Rahmenplanungen (z.B. Landschaftsplan, Gewerbeflächenentwicklungskonzept, Mobilitätskonzept) sowie die Inhalte der bisherigen Änderungen des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

Zur Erstellung des Flächennutzungsplans wurden weitere Analysen zu folgenden Themenbereichen durchgeführt, woraus sowohl Ziele als auch die konkreten Darstellungen im Flächennutzungsplan ableiten ließen:

- Bevölkerung und Wohnen
- Wirtschaft und Gewerbe
- Soziale Infrastruktur
- Freizeit und Naherholung
- Natur und Landschaft
- Landwirtschaft
- Fortwirtschaft
- Verkehrsflächen



- Technische Infrastruktur
- Technischer Umweltschutz
- Gemischte Bauflächen
- Sonderbauflächen

Die Analysen und Darstellungen sollen durch die nun anstehenden formellen Beteiligungsschritte ergänzt und konkretisiert werden.

Aus der Gesamtheit aller Analysen wurde dem Flächennutzungsplanung ein Leitbild für die gesamtstädtische Entwicklung zu Grunde gelegt:

*Das räumliche Leitbild stellt einen Orientierungsrahmen für die Stadt Weiden und deren zukünftige Entwicklung dar. Ein Schwerpunkt ist die weitere Siedlungsentwicklung, wobei der bereits vorhandene kompakte Siedlungskörper in seiner Form erhalten bleiben soll. Innerhalb dieses Siedlungskörpers sollen dezentrale soziale Infrastrukturen in Form von Kinderbetreuungseinrichtungen und Grundschulen bestehen sowie auch zentrale Bildungscampusse entwickelt werden. In den einzelnen Quartieren sollen dezentrale Nahversorgungsbereiche gestärkt werden, die Altstadt dient weiterhin als zentraler Versorgungsbereich. Grün- und Freiräume werden in Form eines zusammenhängenden Systems gesichert. Kleinere Gewerbeflächen befinden sich im kompakten Stadtgebiet, die großen Gewerbeflächen liegen unmittelbar an den Siedlungskörper angrenzend, um Belästigungen der Bewohner*innen zu vermeiden, aber dennoch eine gute Erreichbarkeit zu gewährleisten.*

Nachhaltige Stadtentwicklung: Ziel der Stadt Weiden ist ein ressourcenschonender Umgang mit der Natur und Landschaft. Der zukünftige Wohnungsbedarf soll vorrangig durch Innenentwicklung gedeckt und ein kompakter Siedlungskörper bewahrt werden. In Weiden ist dieser anhand der gewachsenen Strukturen bereits gut erkennbar. Vorhandene Potenziale im Bestand sollen durch Aktivierung, Umwidmung und bauliche Verdichtung besser ausgeschöpft werden. Sofern das Innenentwicklungspotenzial für die Deckung des Bedarfs nicht ausreicht, sollen nur solche Flächen in Anspruch genommen werden, die sich im direkten Lückenschluss an den Siedlungskörper befinden, von Neuausweisungen außerhalb des Stadtgebietes wird ansonsten abgesehen. Umwidmungen im Siedlungsbereich z. B. von brachliegenden Sportflächen zu einer Wohnbaufläche erfolgen ebenfalls im Sinne der Innenentwicklung. Alte Dorfkern der Ortsteile bleiben bestehen und können in den bestehenden Strukturen erweitert werden, allerdings wird hier kein Entwicklungspotenzial in Form von der Ausweisung von Wohnbauflächen gesehen. Durch ihre zu erhaltende kompakte Siedlungsstruktur sollen die Dorfkern gestärkt und zukunftsfähig gestaltet werden.

Die weitere Ausdifferenzierung des Leitbilds hinsichtlich der Themen Gewerbe, sozialer Infrastruktur, Versorgung, Freizeit & Naherholung sowie zur Landschaft ist Kapitel 5 der Begründung zum Vorentwurf des FNPs zu entnehmen.

IV Nutzungskonflikte

Unterschiedliche Lösungen, die sich in der städtebaulichen Überlegung (z.B. bei Standortentscheidungen und Gestaltungsfragen) ergeben, sollen grundsätzlich im Bauleitplanverfahren untersucht werden. Sie sind für die Willensbildung der Gemeinde bedeutsam und können auch in die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung eingebracht werden. Die Entscheidung zwischen Alternativen ist von der Gemeinde spätestens vor der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs zu treffen.

Dementsprechend ist der vorliegende Vorentwurf des Flächennutzungsplans noch nicht frei von Nutzungskonflikten. Als Nutzungskonflikte werden Flächen mit mittlerem bis hohem Konfliktpotential aus landschaftsplanerischer Sicht oder Flächen mit Konflikten in Bezug auf die Ziele der Stadtentwicklung bezeichnet. Zum jetzigen Zeitpunkt werden aufgrund des Konflikts alle alternativen Nutzungsmöglichkeiten bzw. Nutzungskonkurrenzen aufgezeigt. Die Auflösung des Konflikts, d.h. die Entscheidung für eine konkrete Nutzung, ist im laufenden Verfahren durch Abwägung der konkurrierenden Belange durch die Gemeinde vorzunehmen. Die Konflikte werden transparent in den Anlagen 5 und 6 aufgeführt. Es wurden bereits erste Vorschläge zum Umgang mit den aufgezeigten Konflikten durch das Stadtplanungsamt formuliert. Unter Berücksichtigung der im Zuge des Verfahrens zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1



BauGB eingehenden Stellungnahmen wird eine finale Abwägungsentscheidung getroffen werden können. Dies wird zu einer Konkretisierung und Änderung des jetzt vorliegenden Standes führen. Der Abwägungsvorschlag und die damit einhergehende Änderung des Entwurfs werden dem Stadtrat zu gegebener Zeit zur Entscheidung vorgelegt.

Personelle Auswirkungen (Stellenminderungen / -mehrungen):

Die Bearbeitung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans bindet personelle Kapazitäten im Stadtplanungsamt.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Rahmen der bestehenden Beauftragung der Planungsbüros Dragomir Stadtplanung GmbH für den Flächennutzungsplan und TEAM 4 für den Landschaftsplan entstehen weiterhin Kosten. Diese sind durch Einstellung der entsprechenden Mittel in den Haushalt 2023 ff. gedeckt. Weitere zusätzliche Beauftragungen werden voraussichtlich erfolgen, um Gutachten für historische Erkundungen für mit Altlasten belasteten Gebieten sowie für Untersuchungen zu den potentiellen Siedlungserweiterungsflächen zu erstellen. Der Umfang und damit auch die Kosten dieser Gutachten kann erst nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB geschätzt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan wird in der vorliegenden Form gebilligt.

Der Stadtrat stimmt dem Leitbild für die langfristige städtebauliche Entwicklung der Stadt Weiden (vgl. Kapitel 5 in der Begründung) als Grundlage für das weitere Verfahren zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans zu.

Die Inhalte des am 26.09.2022 in nichtöffentlicher Sitzung des Stadtrats beschlossenen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts werden damit öffentlich.

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

Zusätzlich zur gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligung wird aufgrund der Bedeutung der Gesamtfortschreibung eine Erörterungsveranstaltung für alle interessierten Bürgerinnen und Bürger durchgeführt.

Anlagen:

- Anlage 1_FNP_Planzeichnung_1_Verfahren
- Anlage 2-FNP_Begründung
- Anlage 3_FNP_Umweltbericht
- Anlage 4_FNP_Anlagen zur Begründung_1_Verfahren
- Anlage 5_FNP_Konfliktkarte
- Anlage 6_FNP_Konflikttabelle
- Anlage 7_FNP_Präsentation