



## Beschlussvorlage

öffentlich

Dezernat: Dezernat 6 - Bau- und Planungsdezernat  
Amt: Stadtplanungsamt  
Erstelldatum: 14.02.2023  
Vorlagen-Nr.: BV/058/2023

**Bebauungsplan Nr. 61 26 338 „Mooslohe II - südliche Mooslohstraße“  
Bebauungsplan Nr. 61 26 339 „Mooslohe III - Rehmühlbach Viertel“  
Bebauungsplan Nr. 61 26 340 „Mooslohe IV - Fliederstraße“**

**Hier: Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie förmlichen Behördenbeteiligung eingegangenen Äußerungen gem. § 1 Abs. 7 BauGB, Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

### Beratungsfolge:

Bau- und Planungsausschuss	16.03.2023
Stadtrat	27.03.2023

### Sachstandsbericht:

Mit Beschluss Nr. 53 vom 14.07.2021 des Bau- und Planungsausschusses wurde das Bauleitplanverfahren für die Bebauungspläne Nr. 61 26 337 „Mooslohe I – Moosfurtsiedlung“, Nr. 61 26 338 „Mooslohe II – südliche Mooslohstraße“, Nr. 61 26 339 „Mooslohe III – Rehmühlbach Viertel“ und Nr. 61 26 340 „Mooslohe IV - Fliederstraße“ eingeleitet. Die Aufstellung der vier Bebauungspläne erfolgt im beschleunigten Verfahren („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) gem. § 13a BauGB:

- Bebauungspläne dienen der Nachverdichtung sowie der Steuerung einer geordneten Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“)
- Zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO der vier – in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zu betrachtenden – Bebauungspläne beträgt weniger als 70 000 m<sup>2</sup>
- Durchführung der überschlägigen Prüfung der Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls): Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung möglicherweise berührt werden könnte, im Zeitraum vom 11.06 – 25.06.2021

Die überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien hat ergeben, dass durch die Bebauungspläne keine erheblichen Umweltauswirkungen – soweit zum Zeitpunkt dieser Vorprüfung erkennbar – zu erwarten sind. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen. Die Ergebnisse der Vorprüfung sind in der Begründung als Anlage des jeweiligen Bebauungsplans dargestellt.



In der heutigen Sitzung kann für drei der vier Bebauungspläne Nr. 61 26 338 „Mooslohe II – südliche Mooslohstraße“, Nr. 61 26 339 „Mooslohe III – Rehmühlbach Viertel“ und Nr. 61 26 340 „Mooslohe IV - Fliederstraße“ der jeweilige Satzungsbeschluss gefasst werden. Aufgrund einer Änderung (Anpassung des Geltungsbereichs) ist für den Bebauungsplan Nr. 61 26 337 „Mooslohe I – Moosfurtsiedlung“ eine erneute verkürzte Auslegung des Entwurfs erforderlich.

Der Geltungsbereich der drei einzelnen Teilbereiche ist wie folgt abgegrenzt:

#### 1. Südliche Mooslohstraße

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

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

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

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

#### 2. Rehmühlbach Viertel

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

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

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

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

#### 3. Fliederstraße

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

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

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

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

Insgesamt beträgt die Größe der drei Geltungsbereiche ca. 166.485 m<sup>2</sup>.



Ziel der Aufstellung der vier Bebauungspläne Nr. 61 26 337 – 340 „Mooslohe I – IV“ ist es, im gesamten Plangebiet eine geordnete Innenentwicklung anzustreben und den Möglichkeiten und Interessen für eine Nachverdichtung Raum zu geben, sowie ein zeitgemäßes Bauen zu ermöglichen.

#### I. Verfahrensstand

Die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 61 26 337 „Mooslohe I – Moosfurtsiedlung“, Nr. 61 26 338 „Mooslohe II – südliche Mooslohstraße“, Nr. 61 26 339 „Mooslohe III – Rehmühlbach Viertel“ und Nr. 61 26 340 „Mooslohe IV - Fliederstraße“ wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2, § 13a Abs. 3 BauGB am 02.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Zeitraum vom 10.08.2021 bis 09.09.2021 unterrichtet. Parallel wurde die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die förmliche Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 08.08.2022 bis 07.09.2022 statt.

#### II. Öffentliche Auslegung

Die ortsübliche Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt am 01.08.2022 sowie durch Aushang an der Amtstafel und einer Pressemitteilung. Innerhalb des o.g. Zeitraums sind aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen.

#### III. Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Per E-Mail vom 29.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung möglicherweise berührt werden kann, über die förmliche Beteiligung in Kenntnis gesetzt und Ihnen gleichzeitig gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit gegeben, zu der vorliegenden Planung Stellung zu nehmen. Innerhalb des o.g. Zeitraums sind die in Anlage\_01 wiedergegebenen Stellungnahmen eingegangen.

Die fristgemäß abgegebenen 6 Stellungnahmen zur förmlichen Behördenbeteiligung wurden im planerischen Abwägungsprozess gegeneinander und untereinander gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Die Abwägungstabelle ist in der Anlage\_01 dargestellt.

Die vorgebrachten Hinweise des bayerischen Bauernverbands, des regionalen Planungsverbands, des Wasserwirtschaftsamts sowie des Umweltamts – Wasserrecht und Bodenschutz wurden redaktionell ergänzt bzw. berichtigt, ansonsten wurden keine Änderungen vorgenommen. Eine erneute Auslegung der Entwürfe der Bebauungspläne Nr. 61 26 338 „Mooslohe II – südliche Mooslohstraße“, Nr. 61 26 339 „Mooslohe III – Rehmühlbach Viertel“ und Nr. 61 26 340 „Mooslohe IV - Fliederstraße“ ist nicht erforderlich.

#### **Personelle Auswirkungen (Stellenminderungen / -mehrungen):**

Keine personellen Auswirkungen.



## Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die „Innenentwicklung Mooslohe“ sind auf der Haushaltsstelle 61000.65510 entsprechend für das Haushaltsjahr 2023 veranschlagt. Auf der Haushaltsstelle sind aktuell 26.498,60 € durch Aufträge gebunden. Die Aufträge beinhalten die Kosten für das beauftragte Planungsbüros TBIMarkert sowie für die beauftragte historische Erkundung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 61 26 145 „Mooslohe“ (Stand 10.02.2023).

## Beschlussvorschlag:

Mit den Vorschlägen zur Behandlung der eingegangenen Äußerungen gemäß Anlage\_01 besteht Einverständnis. Zur Behandlung der Stellungnahmen aus der förmlichen Behördenbeteiligung sind die jeweiligen Beschlüsse zu fassen:

### Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus dem Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

Lfd.-Nr.	Beschluss
1	Bayerischer Bauernverband, Stellungnahme vom 05.09.2022: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine konkrete Betroffenheit durch die Planung wird nicht erkannt. Ein allgemeiner Hinweis zu den nächstgelegenen landwirtschaftlichen Flächen wird in der Begründung redaktionell ergänzt.
2	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 11.08.2022: Die Hinweise wurden bereits berücksichtigt. Hinweise bezüglich Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sind bereits in der Begründung vorhanden.
3	Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord, Stellungnahme vom 02.08.2022: Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend der Stellungnahme redaktionell berichtigt.
4	Wasserwirtschaftsamt Weiden, Stellungnahme vom 08.08.2022: Der Anregung wird gefolgt. Die Angaben zum wassersensiblen Bereich werden entsprechend redaktionell berichtigt. Die Ausführungen und Hinweise bezüglich Altlasten werden zur Kenntnis genommen. Für die Stellungnahme vom 01.09.2021 wird auf die Behandlung in der Sitzung vom 13.07.2022 verwiesen.
5	Stadt Weiden, Umweltamt – Wasserrecht und Bodenschutz, Stellungnahme vom 11.08.2022: Zu Mooslohe II, 1.) Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. Zu Mooslohe III, 1.) Die Altlastfläche auf dem Flurstück Nr. 2607/1 wird im Rahmen einer redaktionellen Berichtigung gekennzeichnet. Zu Mooslohe IV, 1.) und 2.) Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.
6	Stadt Weiden, Klimaschutzmanagement, Stellungnahme vom 31.08.2022: Zu a) Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die Festsetzung einer Firstrichtung wurde auf die Grundstücke beschränkt, die sich derzeit durch ein besonders einheitliches Straßenbild auszeichnen. Für die überwiegende Mehrheit der Baugrundstücke besteht keine Vorgabe. Ein Verzicht auf die Festlegung einer Firstrichtung wird daher abgelehnt. Zu b) Die Anregungen zur Baumartenauswahl werden zur Kenntnis genommen. Da die Artenliste nur als Hinweis enthalten ist, erfolgt keine Änderung. Zu c) Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die Festsetzung zielt auf die Verhinderung von sog. „Schottergärten“ und nicht auf den Gemüseanbau ab. Eine Änderung der Formulierung wird nicht als erforderlich angesehen.



Der Stadtrat beschließt die vorliegenden Entwürfe der Bebauungspläne Nr. 61 26 338 „Mooslohe II – südliche Mooslohstraße“ (Anlage\_02), Nr. 61 26 339 „Mooslohe III – Rehmühlbach Viertel“ (Anlage\_04) und Nr. 61 26 340 „Mooslohe IV - Fliederstraße“ (Anlage\_06) sowie die dazugehörigen Begründungen (Anlage\_03, 05, 07) als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB ließen.

Die Satzung ist nach Beschlussfassung des Stadtrats ortsüblich bekanntzumachen, der Bebauungsplan tritt durch die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

### **Anlagen:**

Anlage 01: Vorschlag zur Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen i.d.F. vom 24.02.2023

Anlage 02: Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 61 26 338 „Mooslohe II - südliche Mooslohstraße" i.d.F. vom 24.02.2023

Anlage 03: Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 61 26 338 „Mooslohe II - südliche Mooslohstraße" i.d.F. vom 24.02.2023

Anlage 04: Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 61 26 339 „Mooslohe III - Rehmühlbach Viertel" i.d.F. vom 24.02.2023

Anlage 05: Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 61 26 339 „Mooslohe III - Rehmühlbach Viertel," i.d.F. vom 24.02.2023

Anlage 06: Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 61 26 340 „Mooslohe IV - Fliederstraße" i.d.F. vom 24.02.2023

Anlage 07: Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 61 26 340 „Mooslohe IV - Fliederstraße" i.d.F. vom 24.02.2023