



Beschlussvorlage

öffentlich

Dezernat: Dezernat 6 - Bau- und Planungsdezernat
Amt: Stadtplanungsamt
Erstelldatum: 14.02.2023
Vorlagen-Nr.: BV/057/2023

Bebauungsplan Nr. 61 26 337 "Mooslohe I - Moosfurtsiedlung"

Hier: Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie förmlichen Behördenbeteiligung eingegangenen Äußerungen gem. § 1 Abs. 7 BauGB, Beschluss zur Billigung des geänderten Entwurfs, Beschluss zur erneuten verkürzten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Beratungsfolge:

Bau- und Planungsausschuss

16.03.2023

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 m²
- 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.

Der Geltungsbereich des o.g. einzelnen Teilbereichs „Moosfurtsiedlung“ ist wie folgt abgegrenzt:



- Im Süden: Begrenzung zur Straße „Gladiolenweg“ (Flst.-Nr. 2816/39) und „Merkksteig“ (Flst.-Nr. 2619/0)
- Im Osten: Fahrweg (Flst.-Nr. 2818/29) und ca. 10m der Flst.-Nrn. 2818/4 – 2818/15; Fahrweg (Flst.-Nr. 2818/16)
- Im Westen: Begrenzung zur Mooslohstraße, Flst.-Nrn. 2816/11 – 2816/8 und Flst.-Nrn. 2612/16 – 2612/13
- Im Norden: Angrenzende Bebauung zur Schweinnaab (Flst.-Nr. 1691/3), Flst.-Nrn. 2816/11, 2816/56 – 2816/52, 2818/2, 2818/33, 2818/30 und Fahrweg (Flst.-Nr. 2818/29) und ca. 10m der Flst.-Nr. 2818/4

Insgesamt beträgt die Größe des Geltungsbereichs ca. 52.997 m².

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 Trägern 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 Trägern 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 7 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.

Angesichts dem Umgang der Immissionsproblematik fand ein Abstimmungstermin am 23.01.2023 mit dem beauftragten Planungsbüro sowie dem Umweltamt statt. Zur Behandlung der Stellungnahme wird folgender Umgang mit der Stellungnahme vorgeschlagen:

Die bisherige Festsetzung des Bebauungsplanteils WR-1 und WR-2 entspricht aufgrund der baurechtlichen Genehmigung des neuen Festplatzes nicht den „realistischen Lärmimmissionen“. Die Auswirkungen des neuen Festplatzes würden bei einer Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR) im Verfahren des Bebauungsplans Nr. 61 26 337 „Mooslohe I – Moosfurtsiedlung“ wissentlich unberücksichtigt bleiben bzw. es wäre eine „nicht einhaltbare“ Festsetzung im Bebauungsplan enthalten. (Immissionsrichtwerte gem. 4.2.2. der TA-Lärm für ein reines Wohngebiet widersprechen dem Lärmgutachten des neuen Festplatzes)

Des Weiteren können die beiden WR-Bereiche nicht als ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO deklariert werden, da kein „ausschlaggebendes“ Gewerbe eines allgemeinen Wohngebietes in der Nähe und auch in absehbarer Zeit nicht erwartbar ist. Es würde evtl. ein sog. „Etikettenschwindel“ im Raum stehen. Zudem wäre eine Zustimmung der Grundstückseigentümer*innen erforderlich und es müsste ausführlich begründet werden, dass durch die Festsetzung eines WA's keine Wertminderung der Grundstücke erfolgt, ansonsten könnten ggf. Entschädigungsansprüche gem. § 42 BauGB gegenüber der Stadt Weiden geltend gemacht werden.

Hinzu kommt, dass der Bebauungsplanteil Fl.Nrn. 2815 – 2812 (s. Anlage_04: Wegfall der Bereiche WR-1 und WR-2 im Bebauungsplanentwurf) überwiegend bebaut ist und somit die bauliche Entwicklung als abgeschlossen angesehen werden kann. Aus Sicht der Verwaltung ist es daher nicht erforderlich, diesen Teilbereich neu zu überplanen, sondern lediglich im Rahmen des Aufhebungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 61 26 145 „Mooslohe“ von den Festsetzungen des „alten“ Bebauungsplans zu lösen. Der genannte Teilbereich ist nach rechtskräftiger Aufhebung des urspr. Bebauungsplans im Rahmen des § 34 BauGB zu beurteilen und weiterhin als WR-Gebiet zu betrachten. Der sog. „Schutzcharakter“ des reinen Wohngebiets würde so für die Grundstückseigentümer*innen durch den Anspruch auf Gebietserhaltung (Rücksichtnahmegebot gem. § 15 BauNVO) erhalten bleiben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61 26 337 „Mooslohe I – Moosfurtsiedlung“ ist demzufolge dahingehend (Herausnahme der Fl.Nrn. 2815 – 2812) zu verkleinern. Nach Rücksprache mit der hausinternen Unteren Bauaufsichtsbehörde werden die Fl.Nrn. 2815 – 2812 nach der rechtsverbindlichen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 145 „Mooslohe“ gem. § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ beurteilt.

Für die Anpassung des Geltungsbereichs ist eine erneute verkürzte Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 61 26 337 „Mooslohe I – Moosfurtsiedlung“ erforderlich.

IV. Übersicht der Änderung des Entwurfs

Im Zuge der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde folgende Änderung im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 61 26 337 „Mooslohe I – Moosfurtsiedlung“ vorgenommen:

- Herausnahme der Bereiche WR-1 und WR-2

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 – Immissionsschutz, Stellungnahme vom 17.08.2022: Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Grundsätzlich wäre eine robustere Art der baulichen Nutzung im Bereich des WR sinnvoll, um innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes eine flexiblere Nutzung zuzulassen. Die als reine Wohngebiete festgesetzten Bereiche sind allerdings bereits im derzeit gültigen Bebauungsplan als WR festgesetzt und genießen einen entsprechenden Schutzanspruch. Eine Abstufung zum Allgemeinen Wohngebiet würde eine Herabsetzung des Schutzanspruches nach sich ziehen, der ggf. Schadensersatzansprüche auslösen kann. Das Quartier im Bereich des WR ist grundsätzlich städtebaulich homogen umgesetzt, mit Ausnahme der freien Parzelle am Fußweg Richtung Mooslohspielplatz. Eine Weiterentwicklung muss daher nicht zwingend innerhalb eines neuen Bebauungsplanes erfolgen sofern auch durch die Festlegungen zur Art der baulichen Nutzung keine Verbesserung vorhandener Immissionskonflikte erfolgen kann.



	<p>Die als Reines Wohngebiet ausgewiesenen Grundstücke werden daher aufgrund der Immissionskonflikte mit dem angrenzenden Festplatz aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 337 „Mooslohe I – Moosfurtsiedlung“ herausgenommen. Der Bebauungsplanteil Fl.Nrn. 2815 – 2812 (WR-1 und WR-2) ist überwiegend bebaut, somit kann die bauliche Entwicklung als abgeschlossen angesehen werden. Die genannten Teilbereiche sind in Folge des Aufhebungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 61 26 145 „Mooslohe“ nach § 34 BauGB zu beurteilen. Aus der Einschätzung der Umgebung bzw. des tatsächlichen Bestandes ergibt sich dann auch die Beurteilung einer schalltechnischen Verträglichkeit zukünftiger Vorhaben und des Schutzanspruches der vorhandenen Nutzung.</p> <p>Durch die Anpassung des Geltungsbereiches wird eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes ausgelöst, damit wird ein weiterer Verfahrensschritt nach § 4a BauGB erforderlich. Es folgt daher eine erneute verkürzte Auslegung des Bebauungsplans Nr. 337 „Mooslohe I – Moosfurtsiedlung“.</p>
6	<p>Stadt Weiden, Umweltamt – Wasserrecht und Bodenschutz, Stellungnahme vom 11.08.2022:</p> <p>Zu Mooslohe I, 1.) Das Grundstück Mooslohstr. 93 ist weiterhin im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Moosloh III“ und musste also in der Vorprüfung behandelt werden.</p> <p>2.) Die Formulierungen bezüglich des Überschwemmungsgebietes werden entsprechend redaktionell berichtigt. Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des vorläufig gesichertem Überschwemmungsgebietes der Schweinnaab.</p>
7	<p>Stadt Weiden, Klimaschutzmanagement, Stellungnahme vom 31.08.2022:</p> <p>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.</p> <p>Zu b) Die Anregungen zur Baumartenauswahl werden zur Kenntnis genommen. Da die Artenliste nur als Hinweis enthalten ist, erfolgt keine Änderung.</p> <p>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.</p>

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 61 26 337 „Mooslohe I – Moosfurtsiedlung“ wird in der vorliegenden Form gebilligt.

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans Nr. 61 26 337 „Mooslohe I -Moosfurtsiedlung“ (Anlage_02) sowie die zugehörige Begründung (Anlage_03) müssen aufgrund der vorgenommenen Änderung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt werden. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu dem geänderten Teil abgegeben werden können (vgl. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB). Die Dauer der erneuten Auslegung und die Frist zur Stellungnahme werden angemessen verkürzt (vgl. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

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 26 337 „Mooslohe I - Moosfurtsiedlung,, i.d.F. vom 24.02.2023

Anlage 03: Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 61 26 337 „Mooslohe I - Moosfurtsiedlung“ i.d.F. vom 24.02.2023

Anlage 04: Änderung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 61 26 337 "Mooslohe I - Moosfurtsiedlung"