



Beschlussvorlage

öffentlich

Dezernat: Dezernat 6 - Bau- und Planungsdezernat
Amt: Stadtplanungsamt
Erstelldatum: 10.02.2023
Vorlagen-Nr.: BV/054/2023

Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 61 26 145 „Für das Baugebiet Mooslohe nördl. der Abzweigung Merklsteig und Südl. der Schweinnaab in Weiden i.d.OPf.“ einschließlich seiner Änderungen Ä1 bis Ä11

Hier: Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- / Behördenbeteiligung eingegangenen Äußerungen, Beschluss zur Billigung des Entwurfs, Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge:

Bau- und Planungsausschuss

16.03.2023

Sachstandsbericht:

Der Bebauungsplan Nr. 61 26 145 „Für das Baugebiet Mooslohe nördl. der Abzweigung Merklsteig und Südl. der Schweinnaab in Weiden i.d.OPf.“ wurde am 03.04.1964 als Satzung beschlossen und am 07.08.1964 bekannt gemacht. Im Plangebiet befindet sich eine festgestellte Altlastfläche sowie einige Verdachtsflächen für Altablagerungen. Ein Umweltgutachten zur Ausräumung der Verdachtsflächen, deren Böden möglicherweise erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wäre damals notwendig gewesen. Diese Problematik wurde jedoch nicht im Bauleitplanverfahren behandelt.

Im weiteren Verlauf wurden insgesamt elf Änderungen für kleine Teile des Plangebiets „Mooslohe“ beschlossen:

- Bebauungsplan Nr. 61 26 145 Ä1 „für die Grundstücke Fl.Nr. 2620/31, 2620/30, 2620/29 an der Bechsteinstraße“ (Satzungsbeschluss vom 18.09.1967, Bekanntmachung am 29.09.1967)
- Bebauungsplan Nr. 61 26 145 Ä2 „bezüglich der Grundstücke Fl.Nr. 2600/17, 2600/10, 2600/9, 2600/27 und 2600/8“ an der Blumenstraße (Satzungsbeschluss vom 20.11.1967, Bekanntmachung am 02.08.1968)
- Bebauungsplan Nr. 61 26 145 Ä3 „Änderung im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 2598“ an der Moosfurtstraße (Satzungsbeschluss vom 29.04.1970, Bekanntmachung am 15.05.1970)
- Bebauungsplan Nr. 61 26 145 Ä4 an der Tulpenstraße hinsichtlich der Grundstücke Fl.Nr. 2566 und 2566/1 (Rechtskräftig seit 04.06.1970)
- Bebauungsplan Nr. 61 26 145 Ä5 „Für das Baugebiet „Mooslohe“ hinsichtlich der Grundstücke Fl.Nr. 2558, 2558/4, 2559, 2559/1 und 2560 an der Fliederstraße“ (Satzungsbeschluss vom 17.04.1972, 05.02.1973 und 26.11.1973, Bekanntmachung am 15.02.1974)



- Bebauungsplan Nr. 61 26 145 Ä6 „Für das Baugebiet „Mooslohe“ hinsichtlich der Grundstücke Fl.Nr. 2558/20 und 2588/31“ an der Tulpenstraße (Rechtskräftig seit 21.11.1972)
- Bebauungsplan Nr. 61 26 145 Ä7 „im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 2614 am Primelsteig“ (Satzungsbeschluss vom 18.11.1974 und 13.10.1975, Bekanntmachung am 15.01.1976)
- Bebauungsplan Nr. 61 26 145 Ä8 „Für das Baugebiet „Mooslohe“ hinsichtlich der Grundstücke Fl.Nr. 2605/10, 2605/11 und 2605/12 an der Mooslohstr.“ (Rechtskräftig seit 21.01.1976)
- Bebauungsplan Nr. 61 26 145 Ä9 „Für das Baugebiet „Mooslohe“ hinsichtlich Grundstück Flst.-Nr. 2599/2 an der Moosfurtstraße“ (Satzungsbeschluss vom 27.11.1989, Bekanntmachung am 15.02.1990)
- Bebauungsplan Nr. 61 26 145 Ä10 „hinsichtlich des Grundstücks Fl.Nr. 2596/2 an der Moosfurtstraße“ (Satzungsbeschluss vom 06.05.1991, Bekanntmachung am 15.07.1991, Rechtskräftig seit 30.07.1991)
- Bebauungsplan Nr. 61 26 145 Ä11 „Bereich zwischen Mooslohstraße und Hauffstraße“ (Satzungsbeschluss vom 16.11.1998, Bekanntmachung am 01.12.1998)

Alle Bebauungspläne gelten derzeit als rechtskräftig.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung der Stadt Weiden i.d.OPf. und ist wie folgt abgegrenzt:

Im Süden: Rehmühlbach

Im Osten: bestehende Bebauung östlich des Merklsteigs

Im Westen: bestehende Bebauung westlich der Tulpenstraße

Im Norden: Schweinnaab

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 26,4 ha. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs kann des Weiteren dem in Anlage 02 beigefügten Entwurf entnommen werden.

Mit Beschluss Nr. 53 vom 14.07.2021 des Bau- und Planungsausschusses wurde das Bauleitplanverfahren für die Vorentwürfe 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“ gem. § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) eingeleitet.

Für den Bereich „Hauffstraße/ Bechsteinstraße“ soll kein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, da hier bereits alle Baugrundstücke bebaut und keine zusätzlichen Baufelder möglich sind, somit besteht kein Bedarf für eine weitere Innenentwicklung. Das Gleiche gilt für einen Teilbereich des Bereichs „Mooslohe I - Moosfurtsiedlung“ am Merklsteig entlang der Schweinnaab in südlicher Richtung. Die bauliche Entwicklung kann in den nicht neu überplanten Bereichen als abgeschlossen angesehen werden und der bestehende Bebauungsplan entfaltet hier keine bauleitplanerische Steuerungskraft mehr. Um diese Bereiche trotzdem vom bestehenden Bebauungsplan zu lösen, damit diese nach dem Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB beurteilt werden können, ist die Aufhebung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 61 26 145 „Für das Baugebiet Mooslohe nördl. der Abzweigung Merklsteig und Südl. der Schweinnaab in Weiden i.d.OPf.“ einschließlich der elf Änderungen erforderlich.

Ziel der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 61 26 145 „Mooslohe“ ist es, insbesondere auch die o.g. nicht neu überplanten Bereiche vom urspr. Bebauungsplan zu lösen, da der alte Bebauungsplan aufgrund seiner sehr engen starren Baugrenzen nicht mehr zeitgemäß ist und kaum bauliche Entwicklung zulässt. Der vorhandene Bestand in den o.g. Teilbereichen ist dann nach dem Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich“ zu beurteilen, d.h. gewisse Änderungen sind möglich, soweit sich diese in die nähere Umgebung einfügen.



I. Verfahrensstand

Mit Beschluss Nr. 54 vom 14.07.2021 des Bau- und Planungsausschusses wurde die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 61 26 145 „Für das Baugebiet Mooslohe nördl. der Abzweigung Merklsteig und Südl. der Schweinnaab in Weiden i.d.OPf.“ einschließlich seiner Änderungen Ä1 bis Ä11 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 61 26 145 „Mooslohe“ einschließlich der Änderungen Ä1 bis Ä11 wurde am 02.08.2021 gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Vorentwurf zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 61 26 145 „Für das Baugebiet Mooslohe nördl. der Abzweigung Merklsteig und Südl. der Schweinnaab in Weiden i.d.OPf.“ einschließlich seiner Änderungen Ä1 bis Ä11 wurde in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 13.07.2022 gebilligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufhebung des Bebauungsplans „Mooslohe“ fand im Zeitraum vom 08.08.2022 bis 07.09.2022 statt.

II. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die ortsübliche Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Amtsblatt am 01.08.2022 sowie durch Aushang an der Amtstafel und einer Pressemitteilung. Innerhalb des o.g. Zeitraums sind die in Anlage_01 wiedergegebenen Stellungnahmen eingegangen.

Die fristgemäß abgegebene Stellungnahme der öffentlichen und privaten Belange zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im planerischen Abwägungsprozess gegeneinander und untereinander gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Die Abwägungstabelle ist in der Anlage_01 dargestellt.

Mit dem privaten Einwander wurden in einem persönlichen Gespräch am 06.10.2022 die Bebauungsmöglichkeiten für sein Grundstück nach rechtskräftiger Aufhebung des Bebauungsplans erläutert und zwei Möglichkeiten vorgeschlagen, wie bauordnungsrechtlich dem Wunsch zur Erzeugung von erneuerbaren Energien nachgekommen werden könnte.

III. Frühzeitige 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 frühzeitige Beteiligung in Kenntnis gesetzt und Ihnen gleichzeitig gem. § 4 Abs. 1 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 4 Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden im planerischen Abwägungsprozess gegeneinander und untereinander gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Die Abwägungstabelle ist in der Anlage_01 dargestellt.

Mit einzelnen Fachstellen (u.a. Umweltamt, Untere Bauaufsichtsbehörde, etc.) wurden die aus der Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen besprochen und das weitere Vorgehen abgestimmt. Insbesondere hinsichtlich des Einwands der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz hat die Prüfung der betroffenen Gewerbe-/Handwerksbetriebe im Geltungsbereich ergeben, dass die bauordnungsrechtlichen Belange der im Gebiet ansässigen Gewerbebetriebe nicht betroffen sind. Die Festsetzungen im Bebauungsplan widersprechen nicht dem Bestand.



Um die Altlastenverdachtsflächen im Rahmen der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 61 26 145 „Mooslohe“ ggf. auszuräumen, wurde eine historische Erkundung beauftragt. Das Gutachten wurde der Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 61 26 145 „Mooslohe“ als Anlage beigefügt.

IV. Übersicht der Änderungen vom Vorentwurf zum Entwurf

Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden folgende Änderungen im Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplans vorgenommen:

- Ergänzung der Begründung hinsichtl. der möglichen Errichtung verfahrensfreier Bauvorhaben nach Art. 57 BayBO
- Redaktionelle Berichtigung der Begründung bzgl. dem Hinweis zum Entfall der Entwicklungsachsen im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplankapitels A „Allgemeine Entwicklung, Raumstruktur und Zentrale Orte“
- Einarbeitung der Ergebnisse der historischen Erkundung für die Altlastenverdachtsflächen Fl.Nrn. 2620/31 – 2620/35, 2620/37 – 2620/43 sowie 2809/11 und 2809/12
- Redaktionelle Berichtigung des Umweltberichts zu den Ausführungen bzgl. der vorhandenen Gewässer sowie zu den Altlastenverdachtsflächen

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 Planungsbüro 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 frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind die jeweiligen Beschlüsse zu fassen:

Stellungnahme der Öffentlichkeit aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB

Lfd.-Nr.	Beschluss
1	Beschluss zur Stellungnahme des privaten Einwenders 1 vom 07.09.2022: Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Errichtung von Verfahrensfreien Bauvorhaben nach Art. 57 BayBO ist möglich. Es gibt keine gesonderte Einschränkung verfahrensfreier Bauvorhaben, es gelten die Vorgaben nach § 34 BauGB. Die Maßgaben der BayBO sind einzuhalten. Eine gesonderte Festsetzung wird nicht als erforderlich erachtet, die o.g. Ausführungen werden in der Begründung ergänzt.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus dem Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB



Lfd.-Nr.	Beschluss
1	<p>Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Stellungnahme vom 25.08.2022: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind zwei gewerbliche Nutzungen vorhanden: Der vorhandene Elektrofachgroßhandel im Gladiolenweg 2 ist als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb ausnahmsweise gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im WA zugelassen und in seiner genehmigten Bestandsnutzung geschützt. Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten des Gebäudes sind ausgeschöpft, eine Weiterentwicklung kann dementsprechend nur in engen baulichen Grenzen erfolgen oder es muss ein separates Verfahren angestoßen werden. Der vorhandene Getränkemarkt in der Mooslohstr. 93 ist als ein der Versorgung des Gebiets dienender Laden gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein im WA zugelassen. Auch hier ist die Möglichkeit der baulichen Entwicklung ausgeschöpft, da das Grundstück fast vollständig bebaut ist. Anregungen oder Einwendungen der Betriebe liegen nicht vor.</p>
2	<p>Regionaler Planungsverband, Stellungnahme vom 02.08.2022: Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend der Stellungnahme redaktionell berichtigt.</p>
3	<p>Wasserwirtschaftsamt Weiden, Stellungnahme vom 08.08.2022: Zu 1.) Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. Für die Altlastverdachtsflächen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 2620/31 - 2620/35, 2620/37 - 2620/43 sowie 2809/11 und 2809/12 wurde eine historische Erkundung mit Luftbildauswertung erarbeitet und die Ergebnisse in die Planunterlagen eingearbeitet. Zu 2.) Der Anregung wird gefolgt. Die Ausführungen bezüglich der vorhandenen Gewässer werden im Umweltbericht entsprechend redaktionell berichtigt. Im Übrigen zur Kenntnisnahme.</p>
4	<p>Umweltamt - Wasserrecht und Bodenschutz, Stellungnahme vom 05.09.2022: Zu 1.) Der Anregung wird gefolgt. Die Ausführungen zu den Altlastverdachtsflächen im Umweltbericht werden entsprechend redaktionell berichtigt. Für die Altlastverdachtsflächen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 2620/31 - 2620/35, 2620/37 - 2620/43 sowie 2809/11 und 2809/12 wurde eine historische Erkundung mit Luftbildauswertung erarbeitet und die Ergebnisse in die Planunterlagen eingearbeitet. Zu 2.) Der Anregung wird gefolgt. Die Ausführungen bezüglich der Gewässer werden im Umweltbericht entsprechend redaktionell berichtigt.</p>

Der Entwurf zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 61 26 145 „Für das Baugebiet Mooslohe nördl. der Abzweigung Merklesteig und Südl. der Schweinnaab in Weiden i.d.OPf.“ einschließlich seiner Änderungen Ä1 bis Ä11 wird in der vorliegenden Form gebilligt.

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 ist durchzuführen.

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 zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 61 26 145 „Für das Baugebiet Mooslohe nördl. der Abzweigung Merklesteig und Südl. der Schweinnaab in Weiden i.d.OPf.“ einschließl. der Änderungen Ä1 - Ä11 i.d.F. vom 24.02.2023

Anlage 03: Entwurf der Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 61 26 145 „Für das



Baugebiet Mooslohe nördl. der Abzweigung Merksteig und Südl. der Schweinnaab in Weiden i.d.OPf.,
einschließl. der Änderungen Ä1 - Ä11 i.d.F. vom 24.02.2023