



Niederschrift

(Ergebnisprotokoll)

über die öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 16.03.2023
Ort: Neues Rathaus (Großer Sitzungssaal)

Beginn der Sitzung: 14:30 Uhr

Ende der Sitzung: 16:45 Uhr

Anwesend waren:

Vorsitz:

Herr Oberbürgermeister Jens Meyer

Mitglieder:

Herr Markus Bäumler
Herr Gerald Bolleiningger
Frau Gisela Helgath
Herr Alois Lukas
Herr Stefan Rank
Herr Bernhard Schlicht
Frau Brigitte Schwarz
Herr Hans Sperrer
Herr Heinrich Vierling

Stellvertretendes Mitglied:

Frau Gabriele Laurich

Vertretung für Frau Hildegard Ziegler

Referent:

Herr Bau- und Planungsdezernent Oliver Seidel, Berufsmäßiger Stadtrat

Verwaltung:

Frau Carolin Gradl
Frau Jana Janota
Frau Anna-Lena Schieder
Herr David Kienle



Gäste:

Herr Adrian Merdes (TB-MARKERT Stadtplaner & Landschaftsarchitekten)

Herr Jan Garkisch (TB-MARKERT Stadtplaner & Landschaftsarchitekten)

Sitzungsdienst:

Herr Lukas Moll

Abwesend waren:

Mitglieder:

Frau Hildegard Ziegler

Oberbürgermeister Jens Meyer begrüßte die Mitglieder des Gremiums, die Damen und Herren der Verwaltung und die Vertreter der Medien sowie die Zuhörer. Er stellte die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Plenums fest.

StR Rank meldete drei Anfragen zum Ende der Sitzung an.

Mit der vorliegenden Tagesordnung bestand Einverständnis.

Tagesordnung

1 - ORTSBESICHTIGUNG -

Generalsanierung und Erweiterung der Pestalozzimittelschule

2 Genehmigung der Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung

3 Liste der Bauvorhaben, die seit der Bau- und Planungsausschusssitzung am 02.02.2023 auf dem Verwaltungsweg behandelt wurden.

4 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



5 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

**6 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

7 Windpotenzialanalyse und Konzept "Weidener Weg": Beschluss und Meldung an den Planungsverband

8 Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken im Rahmen der Baulandstrategie Weiden (VergabeRL-Grundstücke)

9 Nachbargemeindliche Abstimmung der Bauleitplanung, Marktgemeinde Parkstein, 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung der vorhabenbezogenen Bebauungspläne "Solarpark Theile", "Solarpark Am Hardt", "Solarpark" Berghof" im Parallelverfahren, Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

10 Nachbargemeindliche Abstimmung der Bauleitplanung, Markt Luhe-Wildenau, Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Unterwildenau“ im Parallelverfahren, Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

11 Nachbargemeindliche Abstimmung der Bauleitplanung, Gemeinde Pirk, 14. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Sondergebiet „Gleitsmühle“ im Parallelverfahren, Beteiligung nach § 3 (1) BauGB

12 Nachbargemeindliche Abstimmung der Bauleitplanung, Gemeinde Altenstadt a.d.Waldnaab, 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Vorhabenbezogenen B-Planes "Am Ostbayernring" im Parallelverfahren, Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB





**1 Ortsbesichtigung;
Generalsanierung und Erweiterung der Pestalozzmittelschule;**

Beginn der Ortsbesichtigung: 14:30 Uhr

Ende der Ortsbesichtigung: 15:15 Uhr

Nach Rückkehr der Ortsbesichtigung begrüßte Oberbürgermeister Jens Meyer die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses, die Pressevertreter sowie alle weiteren Gäste im Sitzungssaal des neuen Rathauses und setzte die Sitzung um 15:24 Uhr fort.

2 Genehmigung der Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung

Beschluss:

Die Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 02.02.2023 wird ohne Einwände genehmigt.

Beschlusnummer: 15

Abstimmungsergebnis: Ja: 11 Nein: 0

3 Liste der Bauvorhaben, die seit der Bau- und Planungsausschusssitzung am 02.02.2023 auf dem Verwaltungsweg behandelt wurden.

Siehe hierzu die beigefügte Liste.

Vorgangs-Nr.: 16

Der Bericht diene zur Kenntnisnahme.

4 Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 61 26 145 „Für das Baugebiet Mooslohe nördl. der Abzweigung Merksteig 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

Der Bebauungsplan Nr. 61 26 145 „Für das Baugebiet Mooslohe nördl. der Abzweigung Merksteig 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 Merksteigs

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 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).

Beschluss:

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	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.
2	Regionaler Planungsverband, Stellungnahme vom 02.08.2022: Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend der Stellungnahme redaktionell berichtigt.
3	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.
4	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.

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.

Beschlusnummer: 17

Abstimmungsergebnis: Ja: 11 Nein: 0

5 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

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 „Merkelsteig“ (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.

V. 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.

VI. 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.

VII. 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“ wesentlich 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.

VIII. 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).

Beschluss:

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	<p>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.</p>
2	<p>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.</p>
3	<p>Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord, Stellungnahme vom 02.08.2022: Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend der Stellungnahme redaktionell berichtigt.</p>
4	<p>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.</p>
5	<p>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. 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>



	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“.
6	Stadt Weiden, Umweltamt – Wasserrecht und Bodenschutz, Stellungnahme vom 11.08.2022: Zu Mooslohe I, 1.) Das Grundstück Mooslohstr. 93 ist weiterhin im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Moosloh III“ und musste also in der Vorprüfung behandelt werden. 2.) Die Formulierungen bezüglich des Überschwemmungsgebietes werden entsprechend redaktionell berichtigt. Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des vorläufig gesichertem Überschwemmungsgebietes der Schweinnaab.
7	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 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).

Beschlusnummer: 18

Abstimmungsergebnis: Ja: 11 Nein: 0

- 6** **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

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. 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 „Asterweg“ (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 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.

IX. 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.

X. 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.



XI. 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).

Beschluss:

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.

Beschlusnummer: 19

Abstimmungsergebnis: Ja: 11 Nein: 0

7 Windpotenzialanalyse und Konzept "Weidener Weg": Beschluss und Meldung an den Planungsverband



Windpotenziale

Die Stadt Weiden wurde vom Regionalen Planungsverband Oberpfalz-Nord mit Schreiben vom 05. Juli 2022 aufgefordert, potentielle Flächen für die Errichtung von Windenergieanlagen zu melden.

Das Stadtplanungsamt erarbeitete daher gemeinsam mit dem Umweltamt eine Windpotenzialanalyse, die zukünftig als informelle Planungshilfe bei Windenergievorhaben dienen soll.

Es wurden zunächst die rechtlichen Grundlagen geprüft und daraus sogenannte harte und weiche Tabukriterien erarbeitet. Dabei handelt es sich um Kriterien, die Windenergie auf den entsprechenden Flächen rechtlich oder tatsächlich ausschließen bzw. die aus Sicht der Stadtverwaltung besonders schützenswert sind. Diese Kriterien wurden dann kartographisch aufgearbeitet, sodass in der Ergebniskarte die harten bzw. weichen Tabuzonen und die daraus resultierenden Potenzialflächen für Windenergie ersichtlich werden.

Diese Potenzialanalyse bietet einen ersten Überblick, welche Flächen des Stadtgebiets von Weiden sich grundsätzlich für die Nutzung von Windenergie eignen und soll zukünftig die Planung von Windenergieanlagen erleichtern und beschleunigen. Die hier als Potenzialflächen definierten Flächen sind hinsichtlich einzelner Belange z.B. des Artenschutzes nicht endgültig geprüft, es ist daher bei jedem konkreten Bauvorhaben eine umfassende Prüfung aller Belange notwendig.

Da sich die rechtlichen Gegebenheiten in Bezug auf die Windenergie laufend ändern, sollte die Potenzialanalyse regelmäßig überarbeitet und angepasst werden.

Weidener Weg

1. Steuerung der Windenergie

Die Potenzialflächen betreffen ca. 2 % des gesamten Stadtgebietes und liegen nicht in Bereichen, die aufgrund anderer Kriterien (bspw. besonders wertvolle Flächen für die Erholung, Tourismus oder Ähnlichem), so dass von einer Steuerung durch eine Konzentrationszonenplanung gem. § 35 Abs. 3 S. 3 BauGB abgesehen werden kann. Dies ist zudem gem. WindBG nur noch bis 2024 möglich, was aufgrund des knappen Bearbeitungszeitraumes nur sehr schwer umsetzbar wäre. Künftige Windprojekte werden im Genehmigungsverfahren gem. Bundesimmissionsschutzgesetz geprüft.

2. Beteiligungskonzept

Um zukünftig unkomplizierter und beschleunigt arbeiten zu können, wurde zudem der „Weidener Weg“ erarbeitet. Dieser sieht vor, zukünftige Bauanträge von Windenergieanlagen nach dem BImSchG zu prüfen und genehmigen. Dieser Weidener Weg beinhaltet zudem ein Konzept zur Öffentlichkeitsbeteiligung, interkommunalen Zusammenarbeit und zur finanziellen Bürger*innenbeteiligung. Auf dieses Konzept soll bei Windenergieplanungen zurückgegriffen werden, um die Bürger*innen miteinzubeziehen und die Akzeptanz der Vorhaben zu erhöhen.

Personelle Auswirkungen (Stellenminderungen / -mehrungen):



Keine personellen Auswirkungen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und von Betroffenen wird nicht durch städt. Mitarbeiter*innen abgedeckt werden können. Finanzielle Mittel sind zum gegebenen Zeitpunkt zu ermitteln und in den Haushalt einzustellen.

Beschluss:

Die Windpotenzialanalyse inkl. dem Konzept Weidener Weg wird als informelle Planungshilfe beschlossen (siehe Anlage 2).

Die Stadtverwaltung wird beauftragt die Potenzialflächen zur weiteren Verwendung in der Regionalplanung an den Regionalen Planungsverband Oberpfalz-Nord weiterzuleiten.

Es wird von einer Steuerung der Windenergie durch Konzentrationszonenplanung gem. § 35 Abs. 3 S. 3 BauGB abgesehen. Künftige Windprojekte werden im Genehmigungsverfahren gem. Bundesimmissionsschutzgesetz geprüft und die Öffentlichkeit sowie Betroffene gem. des Weidener Weges (siehe Anlage 2) beteiligt.

Die Analyse und das Konzept wird von der Stadtverwaltung regelmäßig überarbeitet und dem aktuell geltenden Recht angepasst.

Beschlusnummer: 20

Abstimmungsergebnis: Ja: 11 Nein: 0

8 Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken im Rahmen der Baulandstrategie Weiden (VergabeRL-Grundstücke)

Teil A: Allgemeines

Gem. Beschluss des Stadtrates vom 21.02.2022 wurde die Verwaltung beauftragt Modalitäten für die Ausschreibung und Vergabe städtischer Grundstücke im Rahmen der Baulandstrategie Weiden/des Grundsatzbeschlusses zu entwickeln.

Diesem Vorlagebericht beigelegt ist der Entwurf der „**Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken im Rahmen der Baulandstrategie Weiden (VergabeRL-Grundstücke)**“, der in Abstimmung der Dezernate 2, 3 und 6 durch das Stadtplanungsamt erarbeitet wurde. Des Weiteren fand eine Abstimmung der Kriterien mit Vertretern der baufinanzierenden Banken in Weiden (Sparkasse Oberpfalz Nord und City Immobilien GmbH) statt.

Grundsätzlich steht es im Ermessen der Stadt, ob und inwieweit sie in ihrem Eigentum befindliches Bauland an Private vergibt. Demnach ist es auch grundsätzlich nicht geboten, sich für diese Vergabeentscheidungen eigens Kriterien aufzuerlegen.



Jedoch sieht der Grundsatzbeschluss zur künftigen Wohnbaulandentwicklung (Baulandmodell Weiden, StR v. 09.03.2020) im Regelanwendungsfall die Durchführung eines städtischen Zwischenerwerbs von 50 % der für die Baurechtsschaffung infrage kommenden Flächen zu einem ermittelten Preis vor, bevor verbindliches Baurecht geschaffen wird.

Diese Verknüpfung von Baulandausweisung und Grunderwerb der Stadt kann einen Verstoß gegen das **Koppelungsverbot** (Art. 20 Abs. 3 GG, § 56 VwVfG, § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB) darstellen, wenn zwischen dem Verkauf an die Stadt und den planerischen Zielen der Baulandausweisung kein Sachzusammenhang besteht (Reicherzer in Bezahlbaren Wohnraum schaffen, DStGB Dokumentation Nr. 147).

Dieser Sachzusammenhang kann insbesondere dann hergestellt werden, wenn die Vergabe der entstehenden Bauparzellen mit den städtebaulichen Zielsetzungen im Einklang steht.

Städtebauliches Ziel kann unter anderem die Förderung des „**Erwerbs angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen [...]**“ (§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) sein.

Demnach ist zur Rechtfertigung der beschriebenen Koppelung die Aufstellung von Kriterien für die Vergabe der entstehenden Baugrundstücke zu empfehlen. Die Kriterien müssen vorrangig an soziale Gesichtspunkte anknüpfen (insbes. Einkommens- und Vermögensverhältnisse).

In der Praxis werden vor allem im oberbayerischen Raum die sog. „Einheimischenmodelle“ für derartige Fallkonstellationen zur Anwendung gebracht.

Der Seitens der Stadtverwaltung vorgelegte Entwurf weicht von den typischen Modellen insofern ab, dass ausschließlich Sozialkriterien (Einkommen/Vermögen) gewertet werden und auf die Wertung von Ortsbezugs-kriterien (z.B. Wohnsitz, Arbeitsstelle, Ehrenamt) gänzlich verzichtet wird.

Die Stadt Weiden i.d.OPf. sollte als Oberzentrum einen Zuzug ins Stadtgebiet ermöglichen und hier die Kriterien nicht derart ausgestalten, dass Bewerberinnen und Bewerber, die nicht im Stadtgebiet wohnen, benachteiligt werden.

Vergaberichtlinien, die auf den Ortsbezug gänzlich verzichten, vermeiden des Weiteren den Konflikt mit Europäischen Grundfreiheiten, da die Bedingungen des Veräußerungsmodells von Inländern wie von EU-Ausländern gleichermaßen erfüllt werden können.

Die Stadt ist demnach bei der Ausgestaltung der Kriterien grundsätzlich freier, als wenn sie den Ortsbezug wertend mit aufnimmt.

Einen Rechtsanspruch auf Zuteilung gemeindlicher Grundstücke gibt es grundsätzlich nicht. Vielmehr hat der Einzelne – soweit sich die Stadt zur Vergabe von Grundstücken entschließt – lediglich einen Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung. Zur Eingrenzung ihres weiten Vergabeermessens kann die Stadt sog. **Vergaberichtlinien** aufstellen, an denen sie ihre Zuteilungsentscheidungen ausrichtet. Dabei handelt es sich um eine ermessenslenkende Verwaltungsvorschrift, die im Verhältnis der Stadt zum Bürger Außenwirkung über die Selbstbindung der Verwaltung und den Gleichheitssatz aus Art. 3 Abs. 1 GG entfaltet (vgl. VG Schleswig, Urt. v. 17.07.1998 – 6 B 61/98).

Teil B: Begründung im Einzelnen



Die wesentlichen Grundlagen der Vergaberichtlinien werden wie Folgt im Einzelnen begründet:

Anwendungsbereich (Ziff. 1)

a) verpflichtender/obligatorischer Anwendungsbereich

Die Richtlinien sind für sämtliche Vergaben nach der Baulandstrategie Weiden verpflichtend anzuwenden.

Auszug Baulandstrategie Weiden (Hervorhebungen nur hier):

Für eine zielgerichtete Wohnbaulandpolitik positioniert sich die Stadt Weiden i.d.OPf. zukünftig bei **neuen Wohnbaulandausweisungen** wie folgt.

1) Zwischenerwerbsstrategie - Angebotsbebauungspläne

Ziel der Stadt sollte es sein, Bauland möglichst auf eigenen Flächen zu realisieren, um so die Bebauung der Grundstücke im Sinne des **§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB (insb. Verfügbarkeit angemessenen Wohnraums für einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung)** steuern zu können. Damit wird zum einen gewährleistet, dass Bauland tatsächlich bebaut wird (Baulandmobilisierung). Zum anderen soll die **Vergabe des Baulandes nach sozialen Kriterien** erfolgen.

Wegen des starken Wertanstieges der Grundstücke im Prozess der Baulandentwicklung sind zu einem möglichst frühen Zeitpunkt Verträge mit den Grundstückseigentümern zu schließen, für deren Flächen die Schaffung neuen Baurechts für Wohnbebauung in Betracht gezogen wird. Diese Verträge sollen sicherstellen, dass jeder dieser Grundstückseigentümer **50 % der in Frage kommenden Flächen**, zu einem ermittelten Preis an die Stadt verkauft, bevor verbindliches Baurecht geschaffen werden kann.

Zur Preisermittlung sind der Verkehrswert für Bauerwartungsland (§ 194 BauGB, § 5 Abs. 2 ImmoWertV) dem Residualwert für eine haushaltsneutrale Baulandentwicklung gegenüberzustellen.

Andernfalls soll bei **Nichtbereitschaft** die Fläche, bzw. der Flächenanteil **nicht als Wohnbaufläche entwickelt werden**. [...]

2) Kooperationsstrategie - Vorhabenbezogene Bebauungspläne

[...]

- Auch hier **50 % der Flächen unter 1) genannten Bedingungen** an die Stadt verkauft werden

Dem Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens (§ 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB) ist erst stattzugeben, **wenn vorgenannte Bedingungen** erfüllt sind. [...]



Die Baulandstrategie Weiden kennt des Weiteren auch eine Möglichkeit außerhalb der Zwischenerwerbs- bzw. Kooperationsstrategie:

Auszug Baulandstrategie Weiden (Hervorhebungen nur hier):

[...] Besteht aufgrund besonderer Umstände seitens der Stadt **kein Interesse an einem Einkauf in das künftige Plangebiet**, sollen die oben genannten **städtebaulichen Ziele** durch **städtebaulichen Vertrag ohne Grunderwerb** gesichert werden. [...]

Mit vorstehender Regelung wird der Stadt die Möglichkeit eingeräumt, einen Zwischenerwerb im künftigen Plangebiet nicht vorzunehmen.

Modelle **ohne städtischen Zwischenerwerb** zeichnen sich dadurch aus, dass vertraglich ein Recht der Stadt zum Erwerb eines Grundstücks begründet wird, und zwar entweder in Form eines verbindlichen notariellen Angebots auf Abschluss eines Grundstückskaufvertrages durch den Eigentümer („Weilheimer Modell“) oder als dinglich abgesichertes Ankaufsrecht der Stadt („Traunsteiner Modell“) (Burmeister in Handbuch städtebauliche Verträge, 4. Auflage, Rn. 133).

b) fakultativer Anwendungsbereich

Der Stadtrat kann außerdem die Vergabe-Richtlinien auch für Grundstücksvergaben bei sonstigen weiteren Baulandentwicklungen außerhalb der Baulandstrategie Weiden beschließen. Die Anwendung wird mit Lageplan örtlich begrenzt und wird regelmäßig im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen.

Dies kommt beispielsweise dann in Betracht, wenn die Stadt auf Flächen, welche sich ohnehin in ihrem Eigentum befinden, Bauland ausweisen möchte und die Flächen ganz oder teilweise insbesondere unter sozialen Kriterien i.S.d. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB veräußern möchte.

Soweit ein derartiger Beschluss nicht gefasst worden ist, bleiben insbesondere folgende Möglichkeiten der Grundstücksvergabe unberührt:

- Freie Grundstücksvergabe
- Gebundene Grundstücksvergabe
- Vergabe an Bauträger/Investoren
- Konzeptvergabe

Gem. Beschluss des Stadtrates vom 21.02.2022 sind in derartigen Fällen frühzeitig im Rahmen der jeweiligen Bauleitplanung auch die Möglichkeiten bei der Vergabe städtischer Grundstücke zu erörtern. Grundlage sind jeweils die vorliegenden städtebaulichen Zielsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung.

Einkommensobergrenze (Ziff. 2.2.2)

Es werden die Daten des Bayerischen Landesamt für Statistik (BayLfStat) der Lohn- und Einkommenssteuerstatistik (BayLfSt, Tabelle 73111-001r, abrufbar in der GENESIS-Onlinedatenbank) herangezogen.



Die aktuellsten Daten der Lohn- und Einkommensstatistik sind in der Regel vier bis fünf Jahre alt. In der Fachliteratur zu den Einheimischenmodellen (so z.B. Simon/Gleich in Verbandszeitschrift BayGT 6/2017 S. 258-264) ist es aufgrund dessen anerkannt, die seit der Datenerhebung eingetretenen Lohnsteigerungen bzw. Lohnentwicklungen in Höhe eines schlüssigen Prozentsatzes angemessen zu berücksichtigen.

Nach Austausch mit dem BayLfStat können hier die vierteljährlichen Verdiensterhebungen als Anhaltspunkt für den genannten Prozentsatz dienen. Die zugrundeliegenden statistischen Berichte (N1100C Verdienste und Arbeitszahlen im Produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich) werden vierteljährlich erstellt und bilden demnach auch aktuelle Entwicklungen des Arbeitsmarktes ab.

Die Einkommensobergrenze für Familien und Paare entspricht dem doppelten Durchschnittseinkommen. Die Obergrenze für alleinstehende Bewerber entspricht 75 % hiervon.

Die Abweichung von der üblichen Obergrenze (i.H.v. 50 % der Werte für Paare) ergibt sich vor allem aus der Lohn- und Einkommensstatistik. Hier liegt die Stadt Weiden i.d.OPf. (rd. 38.500 € durchschnittliches Jahreseinkommen, 2018) deutlich unter dem bayerischen Mittelwert (rd. 47.000 €), weshalb die Auskömmlichkeit der 50 %-Regelung nicht gewährleistet ist. Dies wurde auch übereinstimmend durch Vertreter zweier baufinanzierender Banken angeregt.

Der hinzuzurechnende Freibetrag i.H.v. 15.000 € je Person, die in dem zukünftig zu bildenden Haushalt lebt, soll vor allem Familien mit Kindern und/oder pflegebedürftigen Angehörigen im gleichen Hausstand eine höhere Obergrenze einräumen. Auf eine vertiefende Prüfung der Bedürftigkeit (z.B. der Behinderung/des Pflegegrades) wird aus Gründen der Vereinfachung des Antragsverfahrens verzichtet.

Vermögensobergrenze (Ziff. 2.2.3)

In den Richtlinien wird zwischen alleinstehenden Antragstellern und Paaren als Antragstellern differenziert. Dies geschieht aus Gleichbehandlungsgründen, da bei Paaren und Familien das Vermögen beider Teile die Vermögensobergrenze nicht überschreiten darf, während bei Alleinstehenden nur deren alleiniges Vermögen zum Ansatz gebracht wird (Gleich in „Ein Blick in die Praxis kommunaler Einheimischenmodelle“, Bay. Städtetag S. 28).

Üblicherweise werden in Einheimischenmodellen die 1-fachen Sätze bei der Vermögensobergrenze angewandt.

Bei den im bayernweiten Durchschnitt vergleichsweise geringen Preisen für Bauland, wird der 1-fache Satz als deutlich zu niedrig und demnach nicht auskömmlich eingeschätzt. Daher folgte eine Anhebung auf den 2-fachen Satz (Paare) und 1,7-fachen (Alleinstehende Antragsteller).

Vertreter baufinanzierender Banken haben ebenfalls zu dieser Anhebung geraten, da derzeit mit dem 1-fachen Satz eine Finanzierung des Bauvorhabens kaum in Aussicht gestellt werden kann, wenn nicht genügend Eigenkapital in die Finanzierung eingebracht werden kann.

Der durchschnittliche Kaufwert von Bauland in Weiden liegt mit rd. 215 €/m² (baureifes Land) deutlich unter dem bayerischen Mittelwert i.H.v. rd. 350 €/m², weshalb die Anhebung auch anhand der statistischen Datengrundlage begründet werden kann (BayLfSt, Tabelle 61511-111r, abrufbar in der GENESIS-Onlinedatenbank, Werte für das Jahr 2020).



Bestehendes Grundstücks-/Wohnungseigentum (Ziff. 2.2.4)

Der Ausschluss von Bewerbenden mit bestehendem Eigentum an einem bebaubaren Grundstück in der betreffenden Gemeinde ergibt sich bereits aus dem kommunalen Auftrag, Bedürftige zu unterstützen. Wer bereits ein bebaubares Grundstück hat, benötigt in derselben Gemeinde kein weiteres Grundstück (Gleich in „Ein Blick in die Praxis kommunaler Einheimischenmodelle“, Bay. Städtetag S. 31).

Die Sonderregelung zum Eigentumswohnraum in Weiden unterstützt Familien mit Wohnraum, der für die dauerhaft bestehenden oder nachgewiesenen zu erwartenden Familienverhältnissen nicht mehr ausreichend ist.

Bei der Angemessenheit der Wohnfläche vorhandenen Wohnraums wurde an die Wohnraumförderungsbestimmungen (Ziff. 48.5 WFB 2022) angeknüpft.

Personelle Auswirkungen (Stellenminderungen / -mehrungen):

Die Durchführung von Vergabeverfahren nach diesen Richtlinien erfordert das Vorhandensein entsprechender personeller Ressourcen.

Gegebenenfalls ist bei der Vergabe größerer Kontingente mit einer Anpassung des Stellenplanes zu rechnen.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch diese Beschlussfassung sind keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt zu erwarten.

Die Kosten einer Baulandentwicklung sind im Rahmen der jeweiligen städtebaulichen Kalkulation darzulegen.

(StR Vierling ging)

Empfehlung an den Stadtrat:

Mit dem Sachstandsbericht der Verwaltung besteht Einverständnis.

Die in der Anlage beigefügten „Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken im Rahmen der Baulandstrategie Weiden (VergabeRL-Grundstücke) werden in der vorliegenden Fassung vom 22.02.2023 genehmigt.

Die VergabeRL-Grundstücke sind ortsüblich bekannt zu machen und ab diesem Datum anzuwenden.

Beschlusnummer: 21

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

9 Nachbargemeindliche Abstimmung der Bauleitplanung, Marktgemeinde Parkstein, 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung der



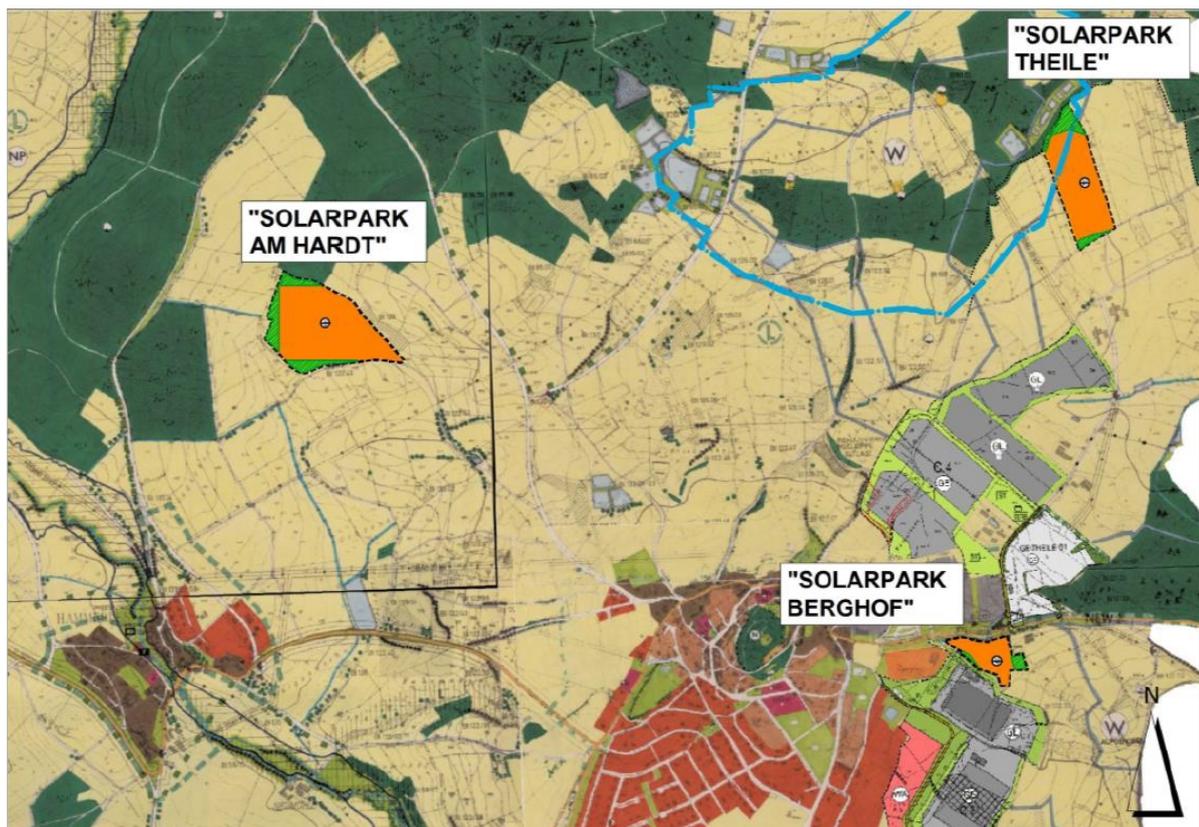
vorhabenbezogenen Bebauungspläne "Solarpark Theile", "Solarpark Am Hardt", "Solarpark" Berghof" im Parallelverfahren, Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Der Markt Parkstein will für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen drei Sondergebiete ausweisen und hierfür den Flächennutzungsplan ändern (11. Änderung). Die bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan waren Flächen für die Landwirtschaft.

Eine Freiflächen-Photovoltaikanlage gibt es bisher im Gemeindegebiet des Marktes Parkstein nicht.

Die Sondergebiete sollen über vorhabenbezogene Bebauungspläne verwirklicht werden. Gebiet 1 liegt nördlich des Ortsteils Theile, Gebiet 2 nordwestlich von Parkstein in der Flur „Am Hardt“ und Gebiet 3 am östlichen Ortsausgang von Parkstein südlich der Kreisstraße zwischen dem Werk WITRON II und dem Ortsteil Berghof.

Die Flächen der Änderungsbereiche betragen 4,6 ha (Theile), 6,9 ha (Am Hardt) und 1,5 ha (Berghof). Die zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt wurden im Rahmen eines Umweltberichtes analysiert und es wurden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, sowie zu Teil auch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt.



Aus Sicht des Bau- und Planungsdezernates sind die Belange der Stadt Weiden i.d.OPf. durch die Planungen nicht berührt, so dass der Gemeinde bereits im Rahmen einer vorläufigen Stellungnahme (vorbehaltlich der Beschlussfassung) mitgeteilt wurde, dass gegen die Planungen keine Einwände seitens der Stadt Weiden i.d.OPf. bestehen.

Personelle Auswirkungen (Stellenminderungen / -mehrungen):



Keine personellen Auswirkungen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine finanziellen Auswirkungen.

(StRin Helgath ging)

Beschluss:

Durch die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Parkstein und die Aufstellung der vorhabenbezogenen Bebauungspläne „Solarpark Theile“, „Solarpark Am Hardt“, „Solarpark Berghof“ sind die Belange der Stadt Weiden i.d.OPf. nicht berührt. Einwände gegen die Planung werden daher nicht erhoben. Eine Wiedervorlage im weiteren Verfahren ist nur erforderlich, wenn sich im wesentliche Änderungen der Planung ergeben.

Beschlusnummer: 22

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

10 Nachbargemeindliche Abstimmung der Bauleitplanung, Markt Luhe-Wildenau, Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Unterwildenau“ im Parallelverfahren, Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Ein Projektierer aus dem Bereich der Photovoltaik beantragte beim Markt Luhe-Wildenau die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 72 der Gemarkung Unterwildenau. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden; derzeit sind hier Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.





Die Fläche liegt nahe der Autobahn A93 und ist ca. 2,8 ha groß; davon sind 2,3 ha für Photovoltaik und 0,5 ha als Ausgleichsflächen vorgesehen.



Aus Sicht des Bau- und Planungsdezernates sind die Belange der Stadt Weiden i.d.OPf. durch die Bauleitplanung der Marktgemeinde Luhe-Wildenau nicht berührt.

Personelle Auswirkungen (Stellenminderungen / -mehrungen):

Keine personellen Auswirkungen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine finanziellen Auswirkungen.

Beschluss:

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Solarpark Unterwildenau“ sind die Belange der Stadt Weiden i.d.OPf. nicht berührt. Einwände gegen die Planung werden daher nicht erhoben.

Beschlusnummer: 23

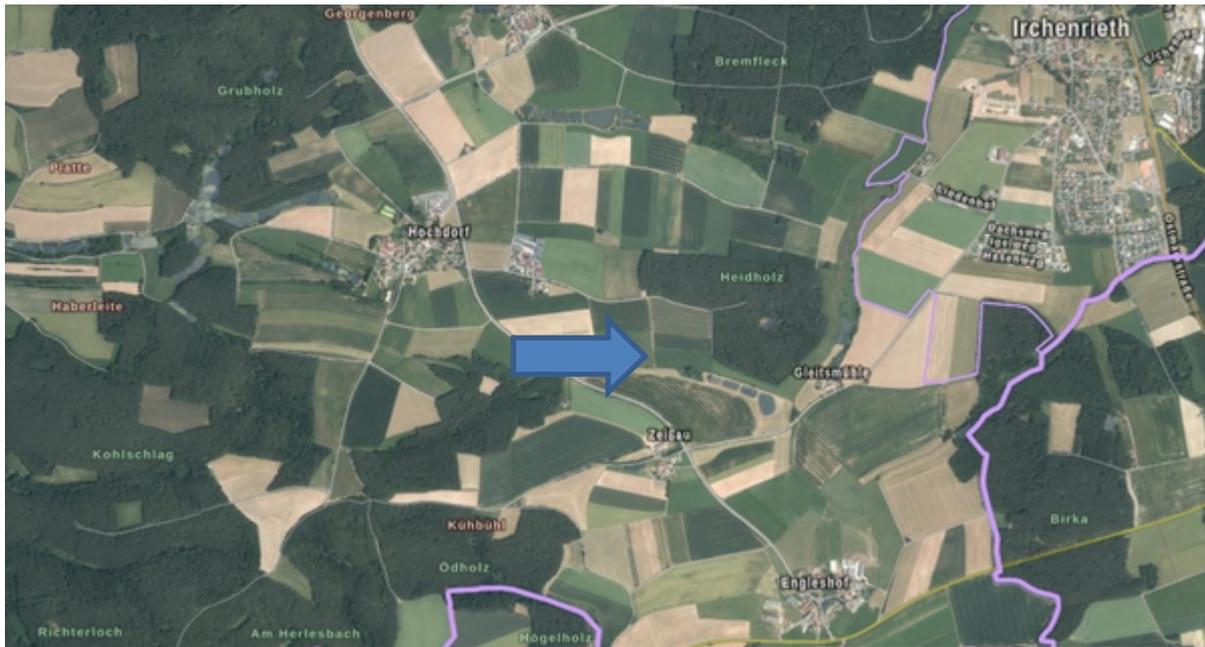
Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

11 Nachbargemeindliche Abstimmung der Bauleitplanung, Gemeinde Pirk, 14. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Vorhabenbezogenen



Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Sondergebiet „Gleitsmühle“ im Parallelverfahren, Beteiligung nach § 3 (1) BauGB

Die WIMO GmbH, Hüttener Straße 46, 92708 Mantel, beabsichtigt die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Gebiet der Gemeinde Pirk durch Freiaufstellung von Solarmodulen zur Gewinnung von Strom aus erneuerbaren Energien. Hierfür soll der Flächennutzungsplan geändert und ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.



Der geplante Änderungsbereich liegt ca. 500 m südöstlich des ausgelagerten Brennholzbetriebs von Hochdorf, ca. 800 m vom Rande des Hauptortes Hochdorf entfernt.





Die Gesamtgröße der vorgesehenen Flächennutzungsplan-Änderung hin zum Sondergebiet Photovoltaik beträgt 3,27 ha. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden; derzeit sind hier Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück Flur-Nr. 905 der Gemarkung Enzenrieth.



Aus Sicht des Bau- und Planungsdezernates sind die Belange der Stadt Weiden i.d.OPf. durch die Bauleitplanung der Pirk nicht berührt.

Personelle Auswirkungen (Stellenminderungen / -mehrungen):

Keine personellen Auswirkungen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine finanziellen Auswirkungen.

Beschluss:

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Gleitsmühle“ der Gemeinde Pirk sind die Belange der Stadt Weiden i.d.OPf. nicht berührt. Einwände gegen die Planung werden daher nicht erhoben. Im weiteren Verfahrensverlauf ist die Planung nur vorzulegen, falls sich wesentliche Änderungen ergeben haben.

Beschlusnummer: 24

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0



12 Nachbargemeindliche Abstimmung der Bauleitplanung, Gemeinde Altenstadt a.d.Waldnaab, 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Vorhabenbezogenen B-Planes "Am Ostbayernring" im Parallelverfahren, Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Die Firma Sonnenpark Altenstadt GmbH & Co. KG i. G., Storchenweg 8A, Weiden, beabsichtigt in der Gemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage für die Nutzung von Sonnenenergie zur Stromerzeugung. Die Fläche liegt südlich des Ortsteils Klobenreuth. Die Gesamtfläche umfaßt 4,64 ha.



Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. In einem Durchführungsvertrag ist auch eine Rückbauverpflichtung sowie die Schaffung und Sicherung einer Ausgleichsmaßnahme vereinbart. Der Flächennutzungsplan stellt derzeit Landwirtschaftliche Flächen dar. Mit der Änderung werden Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung zur Erzeugung von Strom durch Sonnenenergie ausgewiesen.



Aus Sicht des Bau- und Planungsdezernates erscheinen die Belange der Stadt Weiden i.d.OPf. durch die Planung der Gemeinde Altenstadt nicht berührt; daher werden seitens der Stadt Weiden i.d.OPf. (vorbehaltlich der Beschlussfassung im Bau- und Planungsausschuss) keine Bedenken vorgebracht.

Personelle Auswirkungen (Stellenminderungen / -mehrungen):

Keine personellen Auswirkungen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine finanziellen Auswirkungen.

Beschluss:

Durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altenstadt a.d.Waldnaab und die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Ostbayernring“ sind die Belange der Stadt Weiden nicht berührt. Einwände gegen die Planung werden daher nicht erhoben. Eine Wiedervorlage im weiteren Verfahren ist nur erforderlich, wenn sich wesentliche Änderungen der Planung ergeben.

Beschlusnummer: 25

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0



Anfragen Stadtrat Rank:

1. Zuschussprogramm zu energieeffiziente Räume;
Hat sich die Stadtverwaltung hierzu bereits beteiligt, wenn ja in wie weit?
2. Decke der Rathaus-Tiefgarage;
Bericht über den aktuellen Sachstand und über die weitere Vorgehensweise
3. Brücke über Stadtmühlbach in Judengasse;
Bericht über den Zustand, insbesondere der Standfestigkeit

Um 16:45 Uhr beendete Oberbürgermeister Jens Meyer die öffentliche Sitzung.

Weiden i.d.OPf., 16.03.2023

gez.
Jens Meyer
Oberbürgermeister

gez.
Lukas Moll
Protokollführung