



Beschlussvorlage

öffentlich

Dezernat: Dezernat 6 - Bau- und Planungsdezernat
Amt: Stadtplanungsamt
Erstelldatum: 19.05.2023
Vorlagen-Nr.: BV/147/2023

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 öffentlichen Auslegung sowie förmlichen Behördenbeteiligung eingegangenen Äußerungen gem. § 1 Abs. 7 BauGB, Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Beratungsfolge:

Bau- und Planungsausschuss	15.06.2023
Stadtrat	19.06.2023

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.

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Zeitraum vom 08.08.2022 bis 07.09.2022 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 zur Aufhebung des Bebauungsplans „Mooslohe“ fand im Zeitraum vom 11.04.2023 bis 11.05.2023 statt.

II. Öffentliche Auslegung

Die ortsübliche Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt am 03.04.2023 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 31.03.2023 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 4 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 Wasserwirtschaftsamts, der Bayernwerk Netz GmbH sowie des Umweltamts – Wasserrecht und Bodenschutz wurden redaktionell ergänzt bzw. berichtigt, ansonsten wurden keine Änderungen vorgenommen. Eine erneute Auslegung 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.“ 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. Ein Mittelabfluss fand bisher nur für die im Rahmen der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 61 26 145 „Mooslohe“ erforderliche historische Erkundung i.H.v. 3.882,82 € statt. Auf der Haushaltsstelle sind aktuell 23.000,- € durch Aufträge



gebunden. Die Aufträge beinhalten die Kosten für das beauftragte Planungsbüros TBIMarkert. (Stand: 15.05.2023)

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	Wasserwirtschaftsamt Weiden, Stellungnahme vom 26.04.2023: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine zusätzlichen Belange vorgebracht, eine Abwägung ist nicht erforderlich. Für die Stellungnahmen vom 08.08.2022 wird auf die Behandlung in der Sitzung vom 16.03.2023 verwiesen.
2	Bayernwerk Netz GmbH, Stellungnahme vom 18.04.2023: Die Hinweise werden berücksichtigt. Für die Stellungnahmen vom 26.08.2022 wird auf die Behandlung in der Sitzung vom 16.03.2023 verwiesen. Informationen zu Transformatorenstation werden in der Begründung redaktionell ergänzt.
3	Umweltamt - Wasserrecht und Bodenschutz, Stellungnahme vom 06.04.2023: Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Die Ausführungen bezüglich der Historischen Erkundung sowie zur weiteren Vorgehensweise werden zur Kenntnis genommen. Die Durchführung einer orientierenden Untersuchung ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Aufhebung Bebauungsplan Nr. 61 26 145“ nicht grundsätzlich erforderlich für die bauplanungsrechtliche Beurteilung. Im Rahmen der Aufhebung werden die Erkenntnisse als Hinweise in die Begründung eingearbeitet. Nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans wird das betroffene Gebiet, welches im Zuge der historischen Erkundung betrachtet wurde, nach § 34 BauGB bewertet. Von einer weiteren Untersuchung der potentiellen Altlasten im Zuge des Aufhebungsverfahren wird daher abgesehen. Die Betrachtung und Prüfung von Altlasten erfolgt im Folgenden im Rahmen von Bauanträgen. Auf mögliche Altlastenverdachtsflächen wird allerdings weiterhin in der Begründung sowie auf dem Planblatt hingewiesen. Auch die bereits durchgeführte historische Erkundung ist weiterhin Anlage des Bebauungsplans.
4	Umweltamt - Wasserrecht und Bodenschutz, Stellungnahme vom 25.04.2023: Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Für die Stellungnahmen vom 05.09.2022 wird auf die Behandlung in der Sitzung vom 16.03.2023 verwiesen. Die Angaben zu den Altlastverdachtsflächen in den Planunterlagen werden gemäß der historischen Erkundung redaktionell berichtigt. Die Durchführung einer orientierenden Untersuchung ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Aufhebung Bebauungsplan Nr. 61 26 145“ nicht grundsätzlich erforderlich für die bauplanungsrechtliche Beurteilung. Im Rahmen der Aufhebung werden die Erkenntnisse als Hinweise in die Begründung eingearbeitet. Nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans wird das betroffene Gebiet, welches im Zuge der historischen Erkundung betrachtet wurde, nach § 34 BauGB bewertet.



<p>Von einer weiteren Untersuchung der potentiellen Altlasten im Zuge des Aufhebungsverfahrens wird daher abgesehen. Die Betrachtung und Prüfung von Altlasten erfolgt im Folgenden im Rahmen von Bauanträgen. Auf mögliche Altlastenverdachtsflächen wird allerdings weiterhin in der Begründung sowie auf dem Planblatt hingewiesen. Auch die bereits durchgeführte historische Erkundung ist weiterhin Anlage des Bebauungsplans. Im Übrigen zur Kenntnisnahme.</p>
--

Der Stadtrat beschließt, in Kenntnis seines vorherigen Beschlusses vom 27.03.2023 zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung (s. Beschluss-Nr. 64), den vorliegenden Entwurf 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.“ (Anlage_02) sowie die dazugehörige Begründung (Anlage_03) gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Die Satzung ist nach Beschlussfassung des Stadtrats ortsüblich bekanntzumachen, 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 tritt durch die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Anlagen:

Anlage 01: Vorschlag zur Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen i.d.F. vom 25.05.2023

Anlage 02: Entwurf 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." einschließl. der Änderungen Ä1 - Ä11 i.d.F. vom 25.05.2023

Anlage 03: Entwurf der Begründung zur Aufhebung Bebauungsplans Nr. 61 26 145 "Für das Baugebiet Mooslohe nördl. der Abzweigung und Südl. der Schweinnaab in Weiden i.d.OPf." einschließl. der Änderungen Ä1 - Ä11 i.d.F. vom 25.05.2023