



Beschlussvorlage

öffentlich

Dezernat: Dezernat 6 - Bau- und Planungsdezernat
Amt: Stadtplanungsamt
Erstelldatum: 02.11.2023
Vorlagen-Nr.: BV/335/2023

Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans für die Stadt Weiden i.d.OPf.- Hier: Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- / Behördenbeteiligung eingegangenen Äußerungen zu möglichen Siedlungserweiterungsflächen -Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Gewerbeflächen-

Beratungsfolge:

Stadtrat	20.11.2023
Bau- und Planungsausschuss	07.12.2023
Bau- und Planungsausschuss	16.01.2024
Stadtrat	29.01.2024

Sachstandsbericht:

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan einer Gemeinde. Er stellt für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Grundlage hierfür sind die voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Der Flächennutzungsplan ist den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Aus ihm heraus sind nachfolgend die Bebauungspläne zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Der Flächennutzungsplan entfaltet gegenüber den Bürger*innen keine unmittelbaren rechtlichen Wirkungen, ist jedoch behördenverbindlich.

Die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan hat aufgrund des Planungshorizonts von 15-20 Jahren unter anderem die Aufgabe die Grundlagen für eine gesamtstädtische Entwicklung in den Bereichen Bevölkerung/Wohnen, Gewerbe, Soziale Infrastruktur, Landschaft und Umwelt zu schaffen.

Dazu gehört auch die Ermittlung des künftigen Wohnbauflächen- sowie des Gewerbeflächenbedarfs und die Prüfung ob und auf welchen Flächen eine Neuausweisung dieser Flächen erforderlich ist.



I. Sachstand in Bezug auf mögliche Siedlungserweiterungsflächen

Datum/ Zeitraum	Gegenstand der Beschlussfassung
19.11.2018 / 17.05.2021 / 26.07.2021 / 29.06.2022 (Stadtrat)	Beschlüsse zur Weiterverfolgung potenzieller Wohnbau- und Gewerbeflächen
16.01.2023 (Stadtrat)	Beschluss über das landschaftsplanerische Konzept (Landschaftsplan) Integration des Vorentwurfes des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan Beschluss zur Billigung des Vorentwurfs (Flächennutzungsplan) Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- /Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB (Flächennutzungsplan)
28.03.2023 - 09.05.2023	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
28.03.2023 - 23.05.2023	Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Insgesamt gingen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit zum gesamten Vorentwurf des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan 96 Stellungnahmen ein.

Bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen 42 Stellungnahmen zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan ein.

Im weiteren Verfahren sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Daher ist jede Stellungnahme dahingehend zu prüfen, ob eine Planänderung erforderlich ist oder nicht.

II. Ermittlung des Flächenbedarfs

Ermittelter Flächenbedarf	Neuausweisungsflächen im Vorentwurf des FNP
Wohnen	
Gesamtbedarf: 51,3 ha	Ca. 59 ha (inkl. Umstrukturierungsflächen)
Neuausweisungsbedarf unter Berücksichtigung der Innenentwicklungspotentiale: 22 ha	
Gewerbe	
Gesamtbedarf: 54,3 ha	



Neuausweisungsbedarf unter Berücksichtigung der Innenentwicklungspotentiale: 31,56 ha – 42,7 ha	Ca. 75 ha
---	-----------

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB nahm die Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde, wie folgt Stellung (vgl. Anlage 1):

„Das Anbindegebot ist bei allen festgelegten Flächen erfüllt, da sämtliche Bauflächen in Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit ausgewiesen werden und jede Fläche für sich aus städtebaulicher Sicht für eine bauliche Entwicklung als geeignet erscheint.

- Der errechnete Bedarf für den Umfang der GE-Flächen kann als gegeben angesehen werden.

- Die Ausweisung von Wohnbauflächen im vorgelegten Umfang übersteigt den begründbaren Bedarf deutlich (vgl. LEP 3.1 (G) und 3.2 (Z)).

(...)

Die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weiden i.d.OPf. befindet sich daher derzeit noch nicht im Einklang mit den Vorgaben von Raumordnung und Landesplanung.“

Um zu einem genehmigungsfähigen Flächennutzungsplan zu gelangen, ist daher eine Abschichtung der Neuausweisungsflächen entsprechend dem ermittelten Bedarf erforderlich.

III. Methodik zur Abschichtung

Zur Herleitung einer belastbaren Grundlage für die Entscheidung, welche Siedlungserweiterungsflächen weiterverfolgt werden sollen, wurde zusammen mit der Regierung der Oberpfalz die folgende Methodik vereinbart.

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurden die in den Potentialflächen liegenden Grundstückseigentümer angeschrieben. Daraufhin haben sich viele Eigentümer mit ersten Aussagen über ihre Bereitschaft ihre Grundstücke zu entwickeln zurückgemeldet (vgl. Übersichtskarte in Anlage 2).

Der Entscheidungsprozess ist tabellarisch in der Anlage 4 und erläuternd in einer Präsentation als Anlage 3 aufgeführt.

Stufe 1: Abschichtung nach Beteiligung der Öffentlichkeit

Plan 1 (Folie 15) fasst sowohl die Interessenssituation der Eigentümer als auch die Stellungnahmen der Öffentlichkeit zu den Potentialflächen zusammen. Die Flächen, für die überwiegend bekundet wurde, dass kein Entwicklungsinteresse besteht (rot dargestellt), entfallen nach dieser ersten Stufe. Die orangenen Flächen werden nach Rückmeldung der Eigentümer in ihrem Umgriff angepasst.

Abschichtung der Neuausweisungsflächen für Gewerbe

Die Gewerbefläche Nr. 3, nördl. Frauenricht, entfällt zunächst nach Anwendung der Methodik aufgrund des hohen Eigentümeranteils, der eine Flächenentwicklung ablehnt. Dies wurde durch eine



Unterschriftensammlung gegen eine Gewerbeentwicklung an diesem Standort mit 111 Unterschriften verdeutlicht.

Die Fläche Nr. 7 „Ullersricht, nahe St2238 West“ verkleinert sich, ebenso wie die Fläche Nr. 6 Ullersricht Ost“, aufgrund der Stellungnahmen der Grundstückseigentümer.

Aufgrund des hohen Flächenbedarfs für Gewerbe sollen Standorte weiterverfolgt werden, bei denen im laufenden Bauleitplanverfahren keinerlei Ablehnung geäußert wurde. Dies betrifft zum Teil auch Flächen, für die zu früheren Anfragen Ablehnung bekundet wurde, hier die Flächen Nr. 8 „Rothenstadt, nahe Regensburger Straße“ und Nr. 19 „Zwischen St2238 und Regensburger Straße“. Sie werden weiterhin berücksichtigt. Bei diesen Flächen soll jedoch eine erneute Ansprache der Eigentümerschaft erfolgen.

Die entsprechend der Empfehlung des Planungsbüros Dragomir weiterzuverfolgenden Gewerbeflächen können Folie 17 entnommen werden und ergeben eine Gesamtfläche von 46,48 ha.

Abschichtung der Neuausweisungsflächen für Wohnen

Es entfallen die Wohnbauflächen Nr. 4 „Rehbühl West/Süd“ sowie die Umstrukturierungsflächen Nr. 5/14 „Hammerweg Ost/Nord“ aufgrund von einem mangelnden Entwicklungsinteresse der meisten Eigentümer. Die Fläche Nr. 24 „Krebsbach“ entfällt aufgrund einer Unterschriftensammlung von Anwohnern mit 40 Unterschriften.

Angepasst in der Abgrenzung werden in diesem Schritt die Wohnbauflächen Nr. 6 „Lerchenfeld“, Nr. 13 „Weiden Ost 1 Süd“, Nr. 16b „Hopfenweg“, Nr. 17 „Weiden Ost 2, nördl. Vohenstraußer Str.“ sowie Nr. 19 „Almesbach“, aufgrund der Rückmeldungen von Grundstückseigentümern.

Das Ergebnis für die Potenzialflächen Wohnen und Gewerbe nach Stufe 1 stellt Folie 16 dar.

Stufe 2: Abschichtung nach Einwänden aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

In einer zweiten Stufe werden die Neuausweisungsflächen nach den eingegangenen Stellungnahmen der Fachstellen (Träger öffentlicher Belange und Behörden) der Beteiligung entsprechend § 4 (1) BauGB bewertet. Das heißt, es fließt nach der Beurteilung der Entwicklungsbereitschaft nun die fachliche Beurteilung in die Abschichtung ein.

Hinsichtlich der Gewerbeflächen erfolgt in dieser Stufe keine weitere Abschichtung, da es keine Stellungnahmen gab, die zu einem kompletten Ausschluss einer der verbleibenden Gewerbeflächen führen (Folie 17).

Zu einer Wohnbaufläche (Nr. 18 „Mooslohe Ost/Nord“) gibt es Einwände mit hoher Relevanz, die eine Bebauung ausschließen. Es gab mehrere Stellungnahmen, welche auf die klimatische Bedeutsamkeit der Fläche sowie auf die kartierten Biotope hinweisen (vgl. Excel Tabelle in Anlage 4). Aufgrund des hohen Konfliktpotentials entfällt die Fläche aus dem Flächenpool (Folie 18).

Zu fünf verbliebenen Flächen gibt es Einwände aus den Stellungnahmen, die allerdings in der weiteren Planung als lösbar eingestuft werden. Zu den restlichen Flächen gab es entweder keine Stellungnahmen



oder nur Stellungnahmen, die als unkritisch eingestuft werden. Die Bewertung ist nach den Ampelfarben auf Folie 18 dargestellt.

Stufe 3: Abschichtung nach städtebaulicher und umweltplanerischer Bewertung

Da die möglichen Neuausweisungsflächen Wohnen immer noch den errechneten Wohnbauflächenbedarf übersteigen, sollen möglichst diejenigen Flächen weiterverfolgt werden, die aus städtebaulicher und umweltplanerischer Sicht gut geeignet sind.

Die Bewertung aus städtebaulicher Sicht aus den Steckbriefen und aus der Umweltprüfung wurden dabei miteinander verschnitten. Die Flächen werden mit der entsprechenden Bewertung auf Folie 19 dargestellt.

Die Umstrukturierungsflächen „Bürgerbräu-Areal“, „Turnerbund“ und „SV Gelände-Stockerkhut“, sind als Innenentwicklung bereits beim Neuausweisungsbedarf von etwa 22 ha berücksichtigt worden. In Rücksprache mit der höheren Landesplanungsbehörde werden der Stadt Weiden i.d.OPf. aufgrund ihrer Funktion als Oberzentrum 25-26 ha Neuausweisungsflächen zugestanden.

Entsprechend dieser Bewertungsgrundlage sowie dem Flächenkontingent muss nun eine Entscheidung zur Flächenauswahl getroffen werden.

IV. Entscheidung

Welche Flächen nach Anwendung dieser Methodik zur Weiterverfolgung ausgewählt werden, liegt in der kommunalen Planungshoheit der Stadt Weiden.

Aus Sicht der Verwaltung sollen priorisiert Flächen weiterverfolgt werden, auf denen ein Entwicklungsinteresse vorliegt und/oder die sich im Eigentum der Stadt Weiden befinden und die durch ihre Flächengröße eine wirtschaftliche Siedlungserweiterung mit möglichst hohem Einwohnerpotential erwarten lassen.

Daher entfallen wie auf Folie 24 dargestellt, kleinflächige Erweiterungsstandorte in Stadtrandlage (Nr. 5, Nr. 6, Nr. 12, Nr. 26, Nr. 35).

Ebenso ist eine Verkleinerung der Flächen Nr. 17 und Nr. 19 nötig, um dem fehlenden Eigentümerinteresse Rechnung zu tragen. Die Fläche Nr. 13 soll ebenfalls verkleinert werden, um dem Flächenkontingent zu entsprechen.

Neuausweisungsflächen im Segment Wohnen werden dann im Umfang von ca. 26 ha in die Entwurfsfassung des FNPs übernommen.

Hinsichtlich der Gewerbeflächen wird die Abschichtung der Fläche Nr. 9 „Weiden-Ost/Almesbach“ vorgeschlagen. Die Fläche dient lediglich zur Erweiterung des ansässigen Betriebs „Ketonia“ und würde zu einer Verkehrszunahme am Edeldorfer und Almesbacher Weg führen. Im Umweltbericht wird der Fläche eine „eher schlechte Eignung“ bescheinigt, u. a. da Ziele der Landschaftsplanung entgegenstehen und solitäre Siedlungsstrukturen einseitig erweitert werden. Ebenso soll die Fläche Nr. 5 „Zwischen Moosbürg und Ullersricht“ entfallen, da auch hier eine Zufahrt zum Gewerbegebiet nur über eine Ortsdurchfahrt möglich wäre. Im Falle einer Flächenentwicklung ist mit einem hohen Erschließungsaufwand zu rechnen.



Fachlich zu überdenken ist der sich aufgrund der Eigentümeräußerungen in Stufe 1 ergebende Entfall der Gewerbefläche Nr. 3 „nördl. Frauenricht“. Der lange Planungshorizont des Flächennutzungsplans von 15-20 Jahren, schließt nicht aus, dass in der Zukunft sich ggf. die Haltung der Eigentümer dieser Potentialfläche ändert. Dieser Standort ist für eine Gewerbeentwicklung im Vergleich zu allen anderen Flächen fachlich am besten geeignet. Es bedarf daher einer politischen Entscheidung, ob trotz der aktuellen Ablehnung der Eigentümerschaft und der Anwohner, die Weiterverfolgung der Fläche in kleinerem Umfang in Betracht gezogen wird. Die Verwaltung schlägt dies vor.

Auf den Folien 25, 26 und 27 sind die vom **Bau- und Planungsausschuss** zur Weiterverfolgung beschlossenen Flächen aufgeführt.

Abweichend vom Vorschlag der Verwaltung wurden folgende Veränderungen vorgenommen:

Wohnbauflächen

- Wohnbaufläche Nr. 5 (W/Neu) – „Rehbühl West/Nord“ soll in den FNP aufgenommen werden.
- Wohnbaufläche Nr. 6 (W/Neu) – „Lerchenfeld West“ soll in den FNP aufgenommen werden.
- Wohnbaufläche Nr. 17 (W/Neu) – „Weiden Ost 2 Mitte/Ost, nördl. Vohenstraußer Str.“ soll in den FNP bis zum Siedlungsrand aufgenommen werden
- Wohnbaufläche Nr. 24 (W/Neu) – „Weiden-Ost südl. OTH/am Krebsbach“ soll in den FNP in Teilen (Bereich Supermarkt) aufgenommen werden.
- Wohnbaufläche Nr. 35 (W/Neu) – „Schustermooslohe“ soll in den FNP aufgenommen werden.

Gewerbeflächen

- Gewerbefläche Nr. 3 (G/Neu) – „Nördl. Frauenricht“ soll nicht in den FNP aufgenommen werden.
- Gewerbefläche Nr. 5 (G/Neu) – „Zwischen Ullersricht und Moosbürg“ soll in den FNP aufgenommen werden.
- Gewerbefläche Nr. 9 (G/Neu) – „Bei Ketonia“ soll in den FNP aufgenommen werden.

Damit übersteigen die ausgewählten Flächen dem ermittelten Flächenbedarf:

- Neuausweisungsflächen Gewerbe: circa 45,75 ha | Bedarf: 31,5 bis 42 ha
- Neuausweisungsflächen Wohnen: circa 35,45 ha | Bedarf 22 bis 26 ha
- Die neuen gemischten Bauflächen wurden Wohnen und Gewerbe zu je 50% angerechnet.

Personelle Auswirkungen (Stellenminderungen / -mehrungen):

Die Bearbeitung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans und dessen Umsetzung bindet personelle Kapazitäten insbesondere im Stadtplanungsamt, aber auch in verknüpften Organisationseinheiten.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Rahmen der bestehenden Beauftragung der Planungsbüros Dragomir Stadtplanung GmbH für den Flächennutzungsplan und TEAM 4 für den Landschaftsplan entstehen weiterhin Kosten. Diese sind durch Einstellung der entsprechenden Mittel in den Haushalt 2023 ff. gedeckt.



Beschlussvorschlag:

Aus dem Bau- und Planungsausschuss ergab sich folgende Beschlussempfehlung an den Stadtrat.

Ziel der Weidener Flächenpolitik ist es, vorrangig die Innenentwicklung voranzutreiben und gleichzeitig bedarfsgerechte Neuausweisungen an hierfür geeigneten Standorten vorzunehmen.

Folgende Neuausweisungsflächen Wohnen sollen weiterhin im Entwurf des FNP dargestellt werden:

- Nr. 2 (W/Umstrukturierung): „SV Gelände-Stockerschut“
- Nr. 3 (W/Neu): „Nördlich der Pressather Straße“
- Nr. 5 (W/Neu): „Rehbühl West/Nord“
- Nr. 6 (W/Umstrukturierung): „Turnerbundgelände“
- Nr. 6 (W/Neu): „Lerchenfeld West“
- Teilfläche der Nr. 13 (W/Neu): „Weiden Ost 1 Süd“
- Nr. 13 (W/Umstrukturierung) + Nr. 29 (W/Neu): „Am Rehmühlbach“
- Nr. 16b (W/Neu): „Am Hopfenweg“
- Teilfläche Nr. 17 (W/Neu): „Weiden Ost 2 Mitte/Ost“ (bis zur Ortsgrenze)
- Teilfläche Nr. 19 (W/Neu): „Almesbacher Weg“
- Teilfläche Nr. 24 (W/Neu): „Weiden Ost südl. OTH/am Krebsbach“ (Bereich Supermarkt)
- Nr. 33 (W/Neu): „Horbach“
- Nr. 35 (W/Neu): „Schustermooslohe“

Folgende Neuausweisungsflächen Gewerbe sollen weiterhin im Entwurf des FNP dargestellt werden:

- Nr. 5 (G/Neu): „Zwischen Ullersricht & Moosbürg“
- Teilfläche der Nr. 7 (G/Neu): „Ullersricht, nahe St2238 West“
- Nr. 8 (G/Neu): „Rothenstadt, nahe Regensburger Straße“
- Nr. 9 (G/Neu): „Bei Ketonia“
- Nr. 10 (G/Neu): „Moosbürg“
- Nr. 16 (G/Neu): „westl. Neustädter Straße Nord“
- Nr. 17 (G/Neu): „westlich Neustädter Straße Süd“

Folgende Neuausweisungsflächen MI (gemischte Bauflächen) werden im Entwurf des FNP dargestellt:

- Teilfläche der Nr. 6 (G/Neu): „Ullersricht Ost“
- Nr. 8 (W/Neu): „ehemaliges Bürgerbräuareal“
- Nr. 19 (G/Neu): „Zwischen St2238 und Regensburger Straße“
- Nr. 20 (W/Neu): „Postkeller“
- Nr. 20 (G/Neu): „Frauenricht“

Mit den Vorschlägen zur Abwägung der Neuausweisungsflächen besteht Einverständnis, die Vorentwürfe des Flächennutzungsplans sowie des Landschaftsplans werden für die Entwurfsfassung entsprechend angepasst.



Anlagen:

Anlage 1_Stellungnahme Höhere Landesplanungsbehörde

Anlage 2_Beteiligung 3_1_Eigentümer_Potenzialflächen

Anlage 3_Stadtrat_Januar_Präsentation

Anlage 4_Abschichtung_Tabellen und Stellungnahmen

Anlage 5_Tischvorlage zur Wohnbaufläche Nr. 17

Anlage 6_Tabelle_Realisierungswahrscheinlichkeit