





**Gäste:**

Herr Burger, Firma ENMAG

(zu TOP 3 Solarenergie)

Herr Karl Bärnklaus

(zu TOP 13.1 Tiny Houses)

**Sitzungsdienst:**

Frau Silke Merkl

**Abwesend waren:**

**Mitglieder:**

Herr Bernhard Schlicht



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.

Mit der vorliegenden Tagesordnung bestand Einverständnis.

## **Tagesordnung**

- 1 Genehmigung der Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung**
- 2 Liste der Bauvorhaben, die seit der Bau- und Planungsausschusssitzung am 19.10.2023 auf dem Verwaltungsweg behandelt wurden.**
- 3 Entscheidung über die Aufstellung und Priorisierung von Bebauungsplänen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie - Entscheidung zur Weiterverfolgung**
- 4 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-**
- 5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 61 26 182 Ä3 "Tachauer Straße,  
Nahversorgung"  
Hier: Behandlung der im Rahmen der Veröffentlichung sowie förmlichen  
Behördenbeteiligung eingegangenen Äußerungen gem. § 1 Abs. 7 BauGB,  
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**
- 6 Bebauungsplan Nr. 61 26 324 "Postkeller"; Hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2  
Abs. 1 BauGB**
- 7 Bebauungsplan Nr. 61 26 336 "Zwischen Auen- und Schabnerstraße"  
- Aufstellungsbeschluss i.S.v. § 2 Abs. 1 BauGB**
- 8 Standortsuche Wohnmobilstellplatz – Entscheidung hinsichtlich des Standorts  
nördlich des Stadtbads**
- 9 Bauleitplanung Neubau Hans- und Sophie-Scholl-Realschulen;  
Vergabe der Planungsleistung**
- 10 Änderung der Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung  
baulicher Anlage im Altstadtbereich der Stadt Weiden i.d.OPf. und zum Schutze  
des historischen Stadtbildes (Baugestaltungssatzung - BgS)**



- 11 Nachbargemeindliche Abstimmung der Bauleitplanung, Gemeinde Weiherhammer, Aufstellung Bebauungsplan "Am Bildbaum 8" sowie 2. Änderung des FNP; Beteiligung der TöB gem. § 4 Abs. 1 BauGB**
- 12 Nachbargemeindliche Abstimmung der Bauleitplanung, Markt Parkstein: Flächennutzungsplan 13. Änderung mit Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord III und Änderung GE Nord“ – Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**
- 13 Anträge**
- 13.1 Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen: Übergangsweise Nutzung des Turnerbund-Geländes für mobile Tiny Houses**
- 13.2 Antrag zum Bau- und Planungsausschuss am 07.12.2023 – Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes am Stadtbad**



## **1 Genehmigung der Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung**

---

### **Beschluss:**

Die Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 19.10.2023 wird ohne Einwände genehmigt.

**Beschlusnummer:** 118

**Abstimmungsergebnis:** Ja: 11 Nein: 0

## **2 Liste der Bauvorhaben, die seit der Bau- und Planungsausschusssitzung am 19.10.2023 auf dem Verwaltungsweg behandelt wurden.**

---

Siehe hierzu die beigefügte Liste.

**Vorgangsnummer:** 119

**Der Bericht diene zur Kenntnisnahme**

## **3 Entscheidung über die Aufstellung und Priorisierung von Bebauungsplänen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie - Entscheidung zur Weiterverfolgung**

---

Mit Beschluss des Stadtrats vom 23.01.2023 (Beschlussnr. 15) sollen künftig für die Beurteilung von Anträgen zur Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen fachliche Kriterien sowie Kriterien zur Ge-meinwohlorientierung herangezogen werden. Projekte, die zur Förderung der regionalen Wertschöpf-ung, zur Beteiligung von Bürgern und damit auch zur öffentlichen Akzeptanz beitragen, sollen dabei bevorzugt bearbeitet werden. Daraus wurde eine Scoring-Tabelle erarbeitet welche das am 19.04.2021 vom Stadtrat beschlossene Standortkonzept für Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen zur Beurteilung von Projektanfragen ergänzt. Der Beschluss zur sogenannten „Scoring-Tabelle“ wurde im Stadtrat am 24.07.2023 (Beschlussnr. 149) gefasst.

Es meldeten sich zwei Vorhabenträger mit insgesamt vier Projektanträgen bis zur gesetzten Frist im September zurück. Diese wurden durch das Stadtplanungsamt entsprechend der Scoring-Tabelle bewertet, die Ergebnisse für die einzelnen Projektanträge wurden dem Bau- und Planungsausschuss als Informationsvorlage am 19.10.2023 (IV/181/2023) vorgelegt.

Je nach Punkten gestaltet sich die Projektpriorisierung wie folgt:

1. PV-Anlage „Neuweiher“, nördlich der B22.
  - Anlagengröße: 2,85 ha
  - Erzeugungsleistung: 2.700.000 kWh/Jahr (2.700 MWh)
  - Gesamtpunktzahl: 10 Wertpunkte
2. Sonnenpark Rothenstadt
  - Anlagengröße: 30 ha (nicht zusammenhängend)
  - Erzeugungsleistung: 35.000.000 kWh/a (35.000 MWh)
  - Gesamtpunktzahl: 9,5 Wertpunkte
3. Sonnenpark Neuer Festplatz



- Anlagengröße: 4,2 ha
  - Erzeugungsleistung: 4.500.000 kWh/a (4.500 MWh)
  - Gesamtpunktzahl: 7 Wertpunkte
4. Sonnenpark Muglhof
- Anlagengröße: 15 ha
  - Erzeugungsleistung: 16.500.000 kWh/a (16.500 MWh)
  - Gesamtpunktzahl: 5 Wertpunkte

Die Sprecher\*innen des Bau- und Planungsausschusses baten darum, dass die Weiterverfolgung der o.g. Projekte (Aufstellungsbeschluss eines Bauleitplanverfahrens) frühzeitig politisch behandelt werden soll, da sich für einige Projekte bereits jetzt Nutzungskonflikte abzeichnen, die die Stadträt\*innen im Rahmen der Planungshoheit der Stadt Weiden i.d.OPf. behandeln möchten. Dies soll den Vorhabenträgern Transparenz und Planungssicherheit geben sowie unnötigen Arbeitsaufwand ersparen.

Seit Oktober 2023 sind folgende Konkretisierungen vorgenommen worden oder es liegen neue Informationen vor:

1. PV-Anlage „Neuweiher“, nördlich der B22

Keinerlei Veränderung. Eine Weiterverfolgung des Vorhabens wird seitens der Stadtverwaltung fachlich begrüßt.

2. Sonnenpark Rothenstadt

Folgende konkretisierende Informationen liegen vor:

Nach Anwendung dieses Scorings erhielt der Standort „Sonnenpark Rothenstadt“ 9,5 Wertpunkte und damit Platz 2 bei der Priorisierung der anstehenden Anträge.

Die große Anlagenfläche von 30 ha kann einen erheblichen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele der Stadt Weiden beitragen sowie den Energiecluster Rothenstadt bestehend aus Solaranlagen, Biogasanlagen, Umspannwerke und Leitungstrassen sinnvoll ergänzen. Aktuell ist die Anlagenfläche noch auf mehrere einzelne Flächen verteilt, weshalb es weiteren Gesprächen mit Grundstückseigentümern bedarf, um eine kompakte Anlagenfläche zu schaffen. Eine Zersiedelung der Landschaft durch einzelne, nicht zusammenhängende Flächen, ist zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden. Es ist aufgrund der Flächengröße zudem zu prüfen, ob die Durchführung eines Raumordnungsverfahren nach Art. 24 Abs. 1 BayLplG durch die höhere Landesplanungsbehörde für das Vorhaben erforderlich ist.

Für einen Großteil der im Antrag aufgeführten Flächen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Bevor der eben erläuterte Arbeitsaufwand getätigt wird, möchte die Antragstellerin, die ENMAG Verwaltungs GmbH, daher sichergehen, ob das Projekt zur Erweiterung der Freiflächen-Photovoltaikanlagen in Rothenstadt aus Sicht des Bau- und Planungsausschusses weiterverfolgt werden soll.

Aufgrund des Privilegierungstatbestandes für Solarenergie gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 8 Buchstabe b BauGB ist für die Außenbereichsflächen im Abstand von 200m zur sowie Bahnlinie „Regensburg-Weiden – Oberkotzau“ (Nord-Süd) lediglich die Beantragung einer Baugenehmigung erforderlich.



Nähere Angaben zum Projekt, zu den Möglichkeiten der Bürgerbeteiligung und Zusammenarbeit mit Energiegenossenschaften, stellt die ENMAG Verwaltungs GmbH in der heutigen Sitzung vor und steht ebenso für die Beantwortung von Fragen zur Verfügung.

Eine Weiterverfolgung wird seitens der Stadtverwaltung bei Klärung folgender Belange begrüßt: Die Größe der Anlagenfläche, die aktuell noch auf mehrere Flächen verteilt ist, bedarf einer weiteren Vorabstimmung. Eine Zersiedelung der Landschaft durch einzelne, nicht zusammenhängende Flächen, ist zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden. Es ist aufgrund der Flächengröße zudem zu prüfen ob die Durchführung eines Raumordnungsverfahren nach Art. 24 Abs. 1 BayLplG durch die höhere Landesplanungsbehörde für das Vorhaben erforderlich ist.

### 3. Sonnenpark Neuer Festplatz

Keinerlei Veränderung. Eine Weiterverfolgung des Vorhabens wird seitens der Stadtverwaltung fachlich begrüßt.

### 4. Sonnenpark Muglhof

Keinerlei Veränderung. Eine Weiterverfolgung wird seitens der Stadtverwaltung aufgrund der erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes sowie der direkt angrenzenden Bewohner des Ortsteils Ödenthal fachlich abgelehnt.

### **Personelle Auswirkungen (Stellenminderungen / -mehrungen):**

Keine personellen Auswirkungen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Es können sich positive finanzielle Auswirkungen bei der Anwendung des § 6 EEG zur finanziellen Beteiligung der Kommunen am Ausbau der Freiflächen-Photovoltaikanlagen sowie durch den Erhalt von Gewerbesteuern ergeben, da der Betriebssitz des Anlagenbetreibers innerhalb des Stadtgebiets liegt.

(OB ging)

Bgm. Wildenauer übernahm die Sitzungsleitung.

### **Beschluss:**

Folgende Standorte sollen in der Reihenfolge gem. der Scoring-Ergebnisse (siehe IV/181/2023 und Anlage 1 bis 4) zur Vorbereitung eines Aufstellungsbeschlusses für einen Bebauungsplan „Sondergebiet Photovoltaik / Erneuerbare Energien“ weiterverfolgt werden:

Standort 1: PV-Anlage „Neuweier“, nördlich der B22.

Standort 2: Sonnenpark Rothenstadt

Dabei sind weitere Gespräche mit Grundstückseigentümern zu führen, um eine zusammenhängende, ggf. auch kleinere Anlagenfläche zu schaffen.

Standort 3: Sonnenpark Neuer Festplatz

**Beschlusnummer:** 120

**Abstimmungsergebnis:** Ja: 10 Nein: 0



**4 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-**

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

<b>Datum/ Zeitraum</b>	<b>Gegenstand der Beschlussfassung</b>
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

<b>Ermittelter Flächenbedarf</b>	<b>Neuausweisungsflächen im Vorentwurf des FNP</b>
<b>Wohnen</b>	
Gesamtbedarf: 51,3	
Neuausweisungsbedarf unter Berücksichtigung der Innenentwicklungspotentiale: 22	Ca. 59 ha (inkl. Umstrukturierungsflächen)
<b>Gewerbe</b>	
Gesamtbedarf: 54,3	
Neuausweisungsbedarf unter Berücksichtigung der Innenentwicklungspotentiale: 31,56 ha – 42,7	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 Absichtung der Neuausweisungsflächen entsprechend dem ermittelten Bedarf erforderlich.

## III. Methodik zur Absichtung

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 16 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“.



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. 35).

Ebenso ist eine Verkleinerung der Fläche Nr. 13 von 9 ha auf 7 ha nötig, 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.

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 Folie 25 und 26 sind alle weiterzuverfolgenden Flächen tabellarisch aufgeführt.

#### **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 der Verwaltung:**

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-Stockerkhut
- Nr. 3 (W/Neu): „Nördlich der Pressather Straße“
- Nr. 6 (W/Umstrukturierung): „Turnerbundgelände“
- 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“
- Teilfläche Nr. 19 (W/Neu): „Almesbacher Weg“
- Nr. 33 (W/Neu): „Horbach“

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

- Teilfläche der Nr. 3 (G/Neu): „nördl Frauenricht“
- Teilfläche der Nr. 7 (G/Neu): „Ullersricht, nahe St2238 West“
- Nr. 8 (G/Neu): „Rothenstadt, nahe Regensburger Straße“
- 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)* sollen 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.

### **Beschluss:**

Der Tagesordnungspunkt wird vertagt, mit der Empfehlung des Gremiums hierfür eine Sondersitzung des Bau- und Planungsausschusses im Januar anzuberaumen.

**Beschlusnummer:** 121

**Abstimmungsergebnis:** Ja: 10 Nein: 0



(StRin Ziegler ging)  
(StRin Laurich kam)

**5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 61 26 182 Ä3 "Tachauer Straße, Nahversorgung"**  
**Hier: Behandlung der im Rahmen der Veröffentlichung sowie förmlichen Behördenbeteiligung eingegangenen Äußerungen gem. § 1 Abs. 7 BauGB, Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

---

Mit Beschluss Nr. 55 vom 14.07.2021 des Bau- und Planungsausschusses wurde das oben genannte Bauleitplanverfahren durch Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet. Das vorhabenbezogene (Änderungs-)Verfahren (§ 12 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB) wird nach der Verfahrensvorschrift des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

Im Bereich des Plangebiets plant der Vorhabenträger, die Nahversorgung Weiden-West GmbH (vormalig REWE Markt GmbH, Vorhabenträgerwechsel gem. Beschluss Nr. 18 vom 16.03.2022 des Bau- und Planungsausschusses) die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (Lebensmittel-Vollsortimentmarkt mit integriertem Backshop / Café).

I. Verfahrensstand

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 26 182 Ä1 „Tachauer Straße, Nahversorgung“ wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 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 10.09.2021 unterrichtet. Parallel wurde die frühzeitige

Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurden im Zeitraum vom 10.10.2023 bis 13.11.2023 durchgeführt.

II. Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Veröffentlichung erfolgte im Amtsblatt am 02.10.2023 sowie durch Aushang an der Amtstafel und einer Pressemitteilung.

Innerhalb des o.g. Zeitraums sind die in **Anlage\_01** wiedergegebenen Stellungnahmen eingegangen. Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen zur Veröffentlichung wurden im planerischen Abwägungsprozess gegeneinander und untereinander gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Die Abwägungstabelle ist in der **Anlage\_01** dargestellt.

Eine Änderung der Planung ist durch die Stellungnahmen im Rahmen der Veröffentlichung nicht veranlasst.

III. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Per E-Mail vom 02.10.2023 wurden den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 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 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.

Änderungen in den Planunterlagen wurden folgende vorgenommen:

Eine Änderung der Planung ist durch die Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht veranlasst.

**Personelle Auswirkungen (Stellenminderungen / -mehrungen):**

Keine personellen Auswirkungen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine finanziellen Auswirkungen.

**Beschluss:**

Mit dem Sachstandsbericht der Verwaltung besteht Einverständnis.

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt / Der Stadtrat beschließt in Kenntnis des Beschlusses des Bau- und Planungsausschusses vom 21.09.2023 (Beschluss-Nr. 92) zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung Folgendes (sog. Gesamtabwägung):

1. Mit den Vorschlägen zur Behandlung der eingegangenen Äußerungen gemäß Anlage\_01 i.d.F. vom 21.11.2023 besteht Einverständnis.
2. Der vorliegende Entwurf (v. 21.11.2023) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 61 26 182 Ä3 „Tachauer Straße, Nahversorgung“ (Anlage\_02) sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan (v. 21.11.2023, Anlage\_03) und die zugehörige Begründung (v. 21.11.2023, Anlage\_04, einschließlich Anlagen 1 bis 11) werden gem. § 10 Abs. 1 BauGB, als Satzung beschlossen. Der Beschluss ist ortsüblich bekanntzumachen. Damit wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

**Beschlusnummer:** 122

**Abstimmungsergebnis:** Ja: 10 Nein: 0

**6      Bebauungsplan Nr. 61 26 324 "Postkeller"; Hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

---

I.      Anlass der Planung

Die Firma R+K Projektbau 3 GmbH & CO. KG beantragte mit dem Schreiben vom 12.03.2019 , die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, um Baurecht für eine ursprünglich angedachte Wohnbebauung für zwei Mehrfamilienhäuser mit je 16 Wohneinheiten auf dem Flurstück 3819 zu erhalten.

Durch den Vorbescheid der Abteilung Bauaufsicht und Wohnraumförderung vom 13.06.2018 (VB-



Nr. 601/18) und den darin aufgeführten Problemlagen bezüglich Lärm- und Landschaftsschutz, wurde das kommunale Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB attestiert.

Mit dem Schreiben der Firma R+K Projektbau vom 22.03.2022 wird erneut die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, betreffend der Flurstücke 3821/3 und 3819, mit modifizierten Planungsinhalten beantragt.

Am 22.09.2022 erfolgte eine Neuvermessung der betroffenen Flurstücke. In diesem Zuge wurde die Flurstück-Nr. 3821/3 zerlegt und mit der Flurstück-Nr. 3819 und der Verkehrsfläche 3818/4 verschmolzen.

Mittlerweile wurden die Inhalte der Planungen mehrfach in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt modifiziert und das Planungsgebiet auf die Flurstücke Nr. 3821, 3819/1, 3819 mit unterschiedlichen Planungshorizonten ausgeweitet. Dadurch wurde das Verfahren von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu einem projektbezogenen Angebotsbebauungsplan mit der Ausweisung eines urbanen Gebietes gem. § 6a BauNVO geändert.

Der Bebauungsplan bezieht sich, dem § 8 Abs. 1 BauGB folgend, auf den aktuellen Flächennutzungsplan und auch auf dessen, noch im Prozess befindliche Gesamtfortschreibung. Beide sehen in dem Bereich der Flurstücke Nr. 3821, 3819/1, 3819 ein gemischtes Gebiet vor (M), das eine Fläche von ca. 1 ha umfasst.

## II. Abgrenzung des Geltungsbereichs

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

Im Süden: Süd-Ost-Tangente

Im Osten: Leuchtenberger Straße

Im Westen: Schirmitzer Weg

Im Norden: Leuchtenberger Straße

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1100 m<sup>2</sup>. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs kann des Weiteren dem in Anlage 01 dargestellten Lageplan entnommen werden.

## III. Ziele und Zwecke der Planung

Das ursprüngliche Bauvorhaben einer reinen Wohnbebauung wurde im Austausch mit den zuständigen Fachämtern und den Grundstückseigentümer:innen der Flurstücke Nr. 3819/1 und Nr. 3819 zu einer Nutzungsmischung mit **einer geförderten, studentischen Wohnanlage**, einer **Kita** und einem **Beherbergungsbetrieb** weiterentwickelt. Die dringlichen Bedarfe an diesen Funktionen sind durch aktuelle Studien/Prognosen hinreichend belegt.

Die Einbindung der neuen dichteren Bebauung und deren Nutzenden in den Bestand, wird mit einer öffentlichen Durchwegung für Fahrrad- und Fußverkehr und Aufenthaltsflächen gefördert. Der traditionelle Gastronomiebetrieb „Postkeller“ auf dem Flurstück Nr. 3819/1 kann voraussichtlich durch die neuen Bauvorhaben und zukünftigen Planungsinhalte wirtschaftlich gestärkt werden und die Möglichkeit des Ausbaues mit zusätzlichem Beherbergungsbetrieb erhalten. Der Planungshorizont hierfür ist weiterzufassen.



Durch die Ansprache der Grundstücksnachbar:innen, durch den Vorhabenträger, R+K Projektbau 3 GmbH & CO. KG, hat sich zusätzlich die Möglichkeit ergeben, auch das Flurstück 3821/1 in die Planungen zu integrieren. Hierbei ist der Planungshorizont ebenso wie auf dem Gelände der Gastronomie, langfristig zu betrachten. Eine Wohnbebauung mit öffentlicher Erdgeschoßnutzung und/ oder nichtstörendem Gewerbeeinheiten, wären hier eine sinnvolle Ergänzung der Funktionsmischung für die Zukunft.

Die zeitnahe Realisierung des Kindergartengebäudes und der geförderten studentischen Wohnungen auf dem Flurstück Nr. 3819 soll durch einen städtebaulichen Vertrag mit einem Realisierungsgebot ab Vollzug des Bebauungsplanes gesichert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 26 324 wird somit die Flurstücke Nr. 3821/1, 3819/1, 3819 beinhalten und ein urbanes Gebiet (MU) ausweisen, um das geplante Nutzungsmischverhältnis realisieren zu können. Durch diese Entwicklung wird der Bebauungsplan als **projektbezogener Angebotsbebauungsplan im Regelverfahren** entwickelt.

Die ganzheitliche Betrachtung des Gebietes durch einen Bebauungsplan mit den Festlegungen der heterogenen Nutzungsmischung und öffentlichen Räumen mit hoher Aufenthaltsqualität, entspricht dem Ziel der kompakten, funktionsgemischten, grünen Stadt, die den nicht-motorisierten Individualverkehr fördert und für die Stadtteilnutzenden Möglichkeiten der Begegnung schafft.

#### IV. Anwendung des Regelverfahrens

#### V. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan bezieht sich, dem § 8 Abs. 1 BauGB folgend, auf den aktuellen Flächennutzungsplan und auch auf dessen, noch im Prozess befindliche Gesamtvorschreibung. Beide sehen in dem Bereich der Flurstücke Nr. 3821, 3819/1, 3819 eine gemischte Baufläche vor (M), die eine Fläche von ca. 1 ha umfasst.

Der Bebauungsplan kann nicht gemäß §13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, da die Grundstücke nicht innerhalb eines Siedlungsbereichs liegen und somit als kein „Inselbereich“ innerhalb eines Siedlungsbereichs bzw. als „Außenbereich im Innenbereich“ zu bezeichnen sind. Aufgrund der näheren Umgebung handelt es sich hierbei nicht um Flächen, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile, im Sinne des § 34 BauGB, darstellen.

#### VI. Kosten

Die Kosten, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans anfallen, werden durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB, an den Vorhabenträger bezüglich des Flurstückes Nr. 3819, der Firma R+K Projektbau 3 GmbH & CO. KG, übertragen.

Sämtliche Kosten (Planungskosten, Durchführung des Vorhabens) des Flurstückes Nr. 3819 sind von dem Vorhabenträger zu tragen. Weiterhin sind die (Folge-) Kosten der Flurstücks-Nrn. 3821 und 3819/1 mit den Eigentümer:innen in einem erforderlichen städtebaulichen Vertrag zu regeln.

### **Personelle Auswirkungen (Stellenminderungen / -mehrungen):**



Keine personellen Auswirkungen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine finanziellen Auswirkungen.

**Beschluss:**

Für den Bebauungsplan Nr. 61 26 324 „Postkeller“ wird die Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB beschlossen.

Dieser Beschluss ist gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Die Anlagen 1 und 2 (städtebauliche Entwurfsskizze und Projektplan), die zur Erarbeitung des Vorentwurfes des Bebauungsplans Nr. 61 26 324 „Postkeller“ herangezogen werden, sind lediglich zur Information beigelegt.

**Beschlusnummer:** 123

**Abstimmungsergebnis:** Ja: 10 Nein: 0

**7        Bebauungsplan Nr. 61 26 336 "Zwischen Auen- und Schabnerstraße"  
- Aufstellungsbeschluss i.S.v. § 2 Abs. 1 BauGB**

---

I.        Anlass der Planung

Das Bayerische Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (StMFH) verfolgt im Rahmen der sogenannten Heimatstrategie das Ziel, durch Behördenverlagerungen die Infrastruktur des ländlichen Raumes zu stärken. Im Zuge der Behördenverlagerungen Bayern 2030, 2. Stufe, soll in der Stadt Weiden i.d.OPf. eine neue Dienststelle des Landesamtes für Finanzen (LFF) mit rund 300 Beschäftigten entstehen.

Nun soll auf dem sog. „**ehem. Bürgerbräugelände**“, im Bereich Hochstraße und Auenstraße, ein Neubau eines Behörden- / Verwaltungsgebäudes entstehen. Die Auswahl für den Standort wurde durch Unterzeichnung des Mietvertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Immobilien Freistaat Bayern getroffen.

Des Weiteren plant der Vorhabenträger die Entwicklung eines gemischten Stadtquartiers mit einem Ärztehaus einschl. zentraler Einrichtungen zur Unterbringung von Stellplätzen im Projektgebiet.

Als Vorhabenträger tritt die HL Immobilien Projekt 2 GmbH & Co. KG mit Sitz in Weiden i.d.OPf. auf.

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben soll durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 26 336 „Zwischen Auen- und Schabnerstraße“ erfolgen.

II.        Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich ist wie folgt abgegrenzt:

Im Süden: Durch die anschließende Bebauung und die Fabrikstraße



Im Osten: Durch die Hochstraße bzw. angrenzende Wohnbebauung

Im Westen: Durch die Bahnhofstraße bzw. angrenzende Bebauung in der Auenstraße

Im Norden: Durch die Bestandsbebauung und die Lücke in der Bebauung der Schabnerstraße

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 944, 944/6 (Teilfläche), 944/8, 944/9, 945/4, 945/5, 946, 946/2, 947 (Teilfläche) und 6106 (Teilfläche) der Gemarkung Weiden i.d.OPf. und ist in **Anlage\_01** dargestellt.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 14.258 m<sup>2</sup>.

### III. Ziele und Zwecke der Planung

Der Bauleitplanung soll der städtebauliche Entwurf seitens des Architekturbüros RAUH + MÜLLER Architekten GmbH (Weiden i.d.OPf.) gemäß **Anlage\_02** zugrunde gelegt werden.

Das Vorhaben soll wie folgt ausgestaltet werden:

- Im Bereich Ecke Hochstraße/ Auenstraße soll die neue Dienststelle des Landesamtes für Finanzen (LfF) untergebracht werden. Das Gebäude soll sich insbesondere durch einen Innenhof sowie eine höhenmäßige Gliederung mittels verschiedener Geschossigkeiten auszeichnen.
- Im Bereich der Bahnhofstraße soll in Teilen die Lücke in der bestehenden Bebauung geschlossen werden. Dem Gebäude soll insbesondere eine gewerbliche Nutzung zugeordnet werden (z.B. Arztpraxis).
- Im zentralen Bereich des Plangebietes soll ein 7-geschossiger Wohnturm einen neuen städtebaulichen Hochpunkt entlang der Bahnhofsstraße schaffen.
- Im Bereich der Schabnerstraße soll die Lücke in der bestehenden Bebauung geschlossen werden. Auf die Einbezugnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll dennoch verzichtet werden, da Baurecht für einen profilgleichen Anbau voraussichtlich bereits nach § 34 BauGB besteht. Hier ist seitens des Vorhabenträgers beabsichtigt, eine separate Bauvoranfrage zu stellen.
- Die Stellplätze sollen in einer Tiefgarage (Zu- /Abfahrt: Bahnhofstraße) und in einem Parkdeck im Bereich zwischen Auen- und Fabrikstraße (Zu- /Abfahrt: Auenstraße) errichtet werden. Durch die Aufnahme von zentralen Parkierungsmöglichkeiten sollen im Wesentlichen die öffentlichen Straßen vom ruhenden Verkehr entlastet werden und ein Innenhof mit ansprechenden Freiflächen entstehen. Ziel ist ebenfalls eine weitgehende Verkehrsberuhigung in der Auenstraße, um einen attraktiven Übergang zwischen Parkdeck und dem LfF zu schaffen.

Der städtebauliche Entwurf entspricht den Zielen der beschlossenen Rahmenplanung zum Bahnhofsquartier Weiden (LANDSTADT BAYERN), welcher an diesem Standort Dienstleistung und Gewerbe sowie einen Wohnturm vorsieht.

Der städtebauliche Entwurf ist zwischen der Stadtverwaltung und dem Projektentwickler abgestimmt und war auch Gegenstand des Scoping-Termines mit verschiedenen Fachstellen am 13.11.2023.



#### IV. Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung der brachgefallenen Fläche des ehem. „Bürgerbräugeländes“ schaffen und kann daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

Da es sich um ein Verfahren handelt, dem eine gewisse Komplexität zugrunde liegt, wird vorgeschlagen, von der Verfahrenserleichterung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB keinen Gebrauch zu machen und regulär eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 und 4 BauGB durchzuführen.

#### V. Vorbereitende Bauleitplanung/ Bebauungspläne

Der seit 02.11.1993 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Weiden i.d.OPf. stellt im überwiegenden Plangebiet gemischte Baufläche (M) dar. Der südliche Teil des Plangebietes (Bereich Parkdeck Auenstraße) ist in Teilen von der Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G) erfasst.

Da im gesamten Plangebiet ein Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) festgesetzt werden soll, ist dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB derzeit in Teilen nicht entsprochen.

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes ist bereits die Änderung dieser Darstellung hinzu der Darstellung einer gemischten Baufläche (M) im gesamten Bereich vorgesehen.

Sofern das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 61 26 336 „Zwischen Auen- und Schabnerstraße“ im Vorgriff zum Wirksamwerden der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes abgeschlossen sein sollte, besteht die Möglichkeit von der Berichtigung des Flächennutzungsplanes gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gebrauch zu machen.

Der Bebauungsplan Nr. 61 26 336 „Zwischen Auen- und Schabnerstraße“ überplant des Weiteren in Teilbereichen den einfachen Bebauungsplan Nr. 117 vom 05.05.1961.

#### VI. Weiteres Vorgehen

Im Frühjahr 2024 soll der seitens des vom Vorhabenträger beauftragten Planungsbüros DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH (München) erstellte Vorentwurf des Bebauungsplans dem Bau- und Planungsausschuss zur Billigung vorgelegt werden.

Grundsätzlich schließt sich folgendes Verfahren an diese Beschlussfassung an:

- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
- Erstellung/ Abstimmung des Vorentwurfs
- Billigung des Vorentwurfs im Bau- und Planungsausschuss
- Durchführung der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB
- Erstellung/ Abstimmung des Entwurfs
- Abwägung/ Billigung des Entwurfs
- Durchführung der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB



- Abschluss Städtebaulicher Vertrag
- Abwägung/ Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung/ Rechtskraft

**Personelle Auswirkungen (Stellenminderungen / -mehrungen):**

Keine personellen Auswirkungen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Sämtliche Kosten (Planungskosten, Durchführung des Vorhabens, Folgekosten wie bspw. erforderliche Umbau-/ resp. Anpassungsmaßnahmen im öffentlichen Raum, etc.) sind von dem Vorhabenträger zu tragen. Dies ist in dem erforderlichen städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Des Weiteren ist in diesem Verfahren der Abschluss eines sog. Städtebaulichen Vorvertrages angedacht. Dieser wird dem Bau- und Planungsausschuss eigens zur Genehmigung vorgelegt.

**Beschluss:**

Mit dem Sachstandsbericht der Verwaltung besteht Einverständnis.

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 26 336 „Zwischen Auen- und Schabnerstraße“ wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss ist gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des ehem. „Bürgerbräugeländes“ mit einer Dienststelle des Landesamtes für Finanzen (LfF) und einem gemischten Stadtquartier.
2. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 944, 944/6 (Teilfläche), 944/8, 944/9, 945/4, 945/5, 946, 946/2, 947 (Teilfläche) und 6106 (Teilfläche) der Gemarkung Weiden i.d.OPf. und ist in **Anlage\_01** dargestellt.
3. Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kommt zur Anwendung. Von der Verfahrenserleichterung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird keinen Gebrauch gemacht. Eine reguläre zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 und 4 BauGB ist durchzuführen.
4. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes ist dem Bau- und Planungsausschuss erneut zur Billigung vorzulegen. Grundlage hierfür ist die städtebauliche Konzeption gem. **Anlage\_02.**

**Beschlusnummer:** 124

**Abstimmungsergebnis:** Ja: 10 Nein: 0

(StR Sperrer ging)



## 8 Standortsuche Wohnmobilstellplatz – Entscheidung hinsichtlich des Standorts nördlich des Stadtbads

---

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 14.01.2010 wurde beschlossen einen Wohnmobilstellplatz an der Weidener Thermenwelt mit geringer Ausstattung auf einem bestehenden Parkplatz herzustellen. Es besteht jedoch weiterhin der Bedarf eines Wohnmobilstellplatzes für Gäste in zentrurnaher Lage.

### Zum Standort nördlich des Stadtbads

Im Bau- und Planungsausschuss vom 04.02.2021 (Beschlussnr.9) wurde beschlossen für die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes einen Standort jenseits des Wehres nördl. des Stadtbads (Flurstücke Nr. 3624, Nr. 3625 und hauptsächlich Nr. 3627) weiterzuverfolgen.

Im Rahmen der laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde daher eine „Sonderbaufläche Wohnmobilstellplatz“ am Standort vorgesehen (vgl. Präsentation in der Anlage, Folie 3).

Wie seinerzeit im Vorlagebericht ausgeführt, befindet sich die Fläche jedoch im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Waldnaab (§ 76 Abs. 2 WHG).

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB im Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes nahm das Umweltamt im Fachbereich Wasserrecht zum Standort des Wohnmobilstellplatzes Stellung:

*„Nach § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG dürfen in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch keine neuen Baugebiete im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ausgewiesen werden. Bauleitplan im Sinne dieser Vorschrift ist auch der Flächennutzungsplan; Baugebiet im Sinne dieser Vorschrift sind Baugebiete i.S.d. BauNVO, also auch Sondergebiete. Eine Ausweisung des Sondergebiets im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Waldnaab stellt einen Verstoß gegen höherrangiges Recht dar. Als Alternative wäre die Ausweisung als Verkehrsfläche anzudenken. Grundsätzlich ist nach § 78 Abs. 4 Satz 1 WHG die Errichtung von baulichen Anlagen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet verboten. Folglich wäre eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG zu beantragen. Demnach darf das Vorhaben (kumulativ)*

- a) *die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen. Der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum ist umfang-, funktions- und zeitgleich auszugleichen.*
- b) *den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändern.*
- c) *den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigen.*
- d) *nur hochwasserangepasst ausgeführt werden.*

*Ggf. ist zu prüfen, ob die nachteiligen Auswirkungen durch entsprechende Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können. Abschließend ist festzuhalten, dass das wasserrechtliche Verfahren ergebnisoffen ist.“*



Im Zuge einer Besprechung mit dem Wasserwirtschaftsamt zur wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung an diesem Standort wurde folgendes festgestellt:

Der Standort befindet sich in der zentralen Abflussrichtung der Waldnaab und des Flutkanals, was den Abfluss von Hochwasser potentiell beeinträchtigen könnte. Eine Fluchtmöglichkeit im Falle einer Überschwemmung bestünde nur über das Wehr (sog. „Insellage“). Ein Evakuierungsnachweis müsste die Räumung innerhalb von wenigen Stunden gewährleisten. Eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung würde für diesen Standort aller Voraussicht nach nicht erteilt werden.

#### Weitere Standortsuche

Das Stadtplanungsamt sucht daher nach Alternativen für die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes in zentraler Lage.

Näher betrachtet wurden bislang die Standorte „östl. des Stadtbades“ (Flurstücksnr. 3622/0, Gemarkung Weiden i.d.OPf.) und „Zwischen Dr. –Pfleger Straße und SOT“ (Flurstücksnr. 3454/0, Gemarkung Weiden i.d.OPf.), da diese bereits in Vergangenheit für die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes in der näheren Betrachtung waren und sich im Eigentum der Stadt Weiden befinden.

Der Standort östlich des Stadtbades befindet sich zwar auch im Überschwemmungsgebiet, die Erteilung einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung wurde hier jedoch in Aussicht gestellt. Problematisch erscheint der Standort jedoch aus naturschutzfachlicher Sicht.

Der Standort „Zwischen Dr. –Pfleger Straße und SOT“ erscheint sowohl naturschutzfachlich als auch wasserrechtlich unproblematisch, ist bei der Realisierung jedoch mit hohen Kosten verbunden, da keine Ver- und Entsorgungsleitungen im unmittelbarem Umfeld vorhanden sind.

Eine Übersicht zu den diskutierten Standorten, den Standortanforderungen sowie zu Vor- und Nachteilen der jeweiligen Alternativen, sind der Präsentation in der Anlage zu entnehmen.

#### **Personelle Auswirkungen (Stellenminderungen / -mehrungen):**

Keine personellen Auswirkungen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine finanziellen Auswirkungen.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Sachstandsbericht dient zur Kenntnisnahme.

In dem Verfahren zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan wird für den Standort am Stadtbad folgender Vorschlag zur Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorgeschlagen: „Die Darstellung einer Sonderbaufläche für Wohnmobile wird am Standort jenseits des Wehres am Stadtbad zurückgenommen.“



Stattdessen soll der Standort „Zwischen Dr. –Pfleger Straße und SOT“, entsprechend dem Vorschlag im Bau- und Planungsausschuss vom 04.02.2021, für die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes weiterverfolgt werden.

### **Beschluss:**

Es soll eine Ortsbesichtigung der Plätze an der Süd-Ost-Tangente und am Stadtbad stattfinden.

**Beschlusnummer:** 125

**Abstimmungsergebnis:** Ja: 8 Nein: 0

## **9 Bauleitplanung Neubau Hans- und Sophie-Scholl-Realschulen; Vergabe der Planungsleistung**

---

Der Stadtrat der Stadt Weiden hat am 19.04.2021 die Weiterverfolgung und Projektrealisierung der Hans- und Sophie-Scholl-Realschulen im Wege eines PPP-Verfahrens beschlossen.

Inzwischen haben sieben Projektteambesprechungen stattgefunden, in denen je nach Zuständigkeit die Dezernate D1, D2, D3 und D6 sowie die Vertreter der Schulen eingebunden sind, die Federführung liegt bei D6 / Hochbauamt.

Für die Planungsleistung zur Änderung des bestehenden Bebauungsplans wurden seitens des Stadtplanungsamtes insgesamt elf Planungsbüros zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Bis zum Ablauf der Angebotsfrist am 13.11.2023 ist von sechs Büros (*Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten, DSK GmbH, Pesch Partner Architekten Stadtplaner GmbH, Planungsbüro TEAM 4, Planwerk Stadtentwicklung, plan&werk Büro für Städtebau und Architektur*) keinerlei Äußerung bzw. Rückmeldung eingegangen. Von einer Angebotsabgabe hat ein Büro (*Stefan Weidenhammer Landschaftsarchitekt*) aufgrund nicht verfügbarer Kapazitäten abgesehen. Von den weiteren kontaktierten Planungsbüros (*Rösch Architekten und Stadtplaner GmbH, DRAGOMIR Stadtplanung GmbH, TB Markert Stadtplaner Landschaftsarchitekt PartG mbB, UmbauStadt*) wurden insgesamt vier Angebote fristgerecht abgegeben.

Die vier vorliegenden Angebote erfüllen jeweils das angefragte Anforderungsprofil und die prinzipielle Eignung der Bieter ist durch einschlägige Referenzen nachgewiesen. Nach Bewertung der eingegangenen Angebote durch das Stadtplanungsamt ist das Angebot von *TB Markert Stadtplaner Landschaftsarchitekt PartG mbB* am besten zu bewerten (s. beigefügte Bewertungsmatrix, Punkteunterschied zum zweitplatzierten Anbieter 300 zu 250), folgende Unterschiede lassen sich insgesamt feststellen:

- Beim Preis-Leistungsverhältnis unterscheiden sich die beiden Bieter *Rösch Architekten und Stadtplaner GmbH* und *TB Markert Stadtplaner Landschaftsarchitekt PartG mbB* im Wesentlichen von den beiden Anbietern *Dragomir Stadtplanung GmbH* und *UmbauStadt*. Grund für die unterschiedliche Höhe der Kosten ist vor allem die Einordnung der Honorarzone sowie der Mindest- und Höchstsätze durch die Bieter selbst.



- Die Referenzen der vier Anbieter sind nicht gleichrangig zu bewerten, zwei der Bieter können nur ähnliche Projekte nachweisen. *Rösch Architekten und Stadtplaner GmbH* können kaum einschlägige Referenzen vorweisen.
- Alle Bieter können die vorgegebene Zeitschiene seitens des Stadtplanungsamtes einhalten.
- Im Hinblick auf die Qualifikation und Erfahrungen des Unternehmens und der Mitarbeiter wurde insbesondere auf die Praxiserfahrungen zur Schaffung von Baurecht für Gemeinbedarfsflächen fokussiert. Das Planungsbüro *TB Markert Stadtplaner Landschaftsarchitekt PartG mbB* kann einige Beispiele aufzeigen. Vergleichsweise können die Anbieter, *Dragomir Stadtplanung GmbH* und *UmbauStadt* nur teilweise Erfahrungswerte mit Gemeinbedarfsflächen nachweisen. Die Firma *Rösch Architekten und Stadtplaner GmbH* kann hingegen keine Praxisbeispiele darlegen.
- Anhand der Entfernung zum Standort Weiden wurde die Sicherstellung der Präsenz vor Ort beurteilt. *UmbauStadt* hat die weiteste Entfernung, mit der kürzesten Wegstrecke kann hingegen *Rösch Architekten und Stadtplaner GmbH* punkten.
- Das bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr setzt für Planwerke eine X-Plan-konforme Datenbereitstellung voraus. Alle Bieter können die Voraussetzung erfüllen.

Nach Auswertung der Angebote ergibt sich somit ein Vorsprung für das Angebot der Bieter *TB Markert Stadtplaner Landschaftsarchitekt PartG mbB* (300 Punkte) vor dem Planungsbüro *Dragomir Stadtplanung GmbH* (250 Punkte).

Alle Angebote liegen unter einem Auftragswert von 100.000 Euro (brutto), somit ist eine Behandlung im Finanz-, Vergabe-, Grundstücks- und Sanierungsausschuss nicht erforderlich.

Eine Auskunft aus dem Wettbewerbszentralregister nach § 150 a der Gewerbeordnung ist anzufordern, da die gesamte Auftragssumme über 30.000 Euro (netto) liegt. (Nr. 14.1 der VRL-L der Stadt Weiden i.d.OPf.)

Die Bieter *TB Markert Stadtplaner Landschaftsarchitekt PartG mbB* werden gemäß Ihrem Angebot vom 03.11.2023 ohne optionale Leistung Grünordnungsplan (§ 24 HOAI) für die Bauleitplanung (§ 19 HOAI) für den Neubau der Hans- und Sophie-Scholl-Realschulen beauftragt.

Vorgangsnummer: 126

Der Bericht diente zur Kenntnisnahme

## **10 Änderung der Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlage im Altstadtbereich der Stadt Weiden i.d.OPf. und zum Schutze des historischen Stadtbildes (Baugestaltungssatzung - BgS)**

---

Mit dem Klimaschutzkonzept wurde ein Handlungsleitfaden als Steuerungselement für Politik und Verwaltung erstellt, „um die ambitionierten Ziele einer klimaneutralen und energieautarken Stadt zu erreichen“. Das Konzept enthält dazu mehr als 80 Maßnahmen. Eine der Maßnahmen ist die **Änderung der Baugestaltungssatzung** zur „Ermöglichung von Photovoltaik- bzw. Solarthermie-Anlagen auf Dächern unter Wahrung der Belange des Denkmalschutzes und dem Erhalt des historischen Stadtbildes“ (Klimaschutzkonzept, Maßnahmen-Nr. VE5).

Der Bayerische Landtag hat am 14. Juni 2023 die Änderung des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes beschlossen. Mit dieser Novellierung wurde die bisherige Position des



Denkmalschutzes zugunsten einer zusätzlichen Nutzung erneuerbarer Energien geöffnet und der Weg für die Änderung der Satzung geebnet.

Während die aktuelle Fassung der Baugestaltungssatzung Photovoltaik-, solarthermische und vergleichbare technische Anlagen ausschließt bzw. nur ausnahmsweise zulässt (§ 12 Abs. 1 BgS) soll künftig folgende, mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) abgestimmte Regelung in die Satzung aufgenommen werden:

*Photovoltaik-, solarthermische und vergleichbare technische Anlagen können unter Berücksichtigung der nachfolgenden Maßgaben im Einzelfall zugelassen werden. Es werden dabei die folgenden Bereiche unterschieden:*

a) Kernzone:

*In Bereich der Kernzone, die in der beigefügten Karte „Solarkonzept“ (Anlage 2 zu dieser Satzung) markiert ist, dürfen keine Solarkollektoren sichtbar sein. Im Bereich der vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Flächen können hingegen o.g. Anlagen ohne spezifische Anforderungen an die Oberfläche bzw. Gestaltung zugelassen werden.*

b) Übriger Geltungsbereich (Anlage 1):

*Im Bereich der vom **öffentlichen Raum einsehbaren Flächen** können die o.g. Anlagen unter vorheriger Abstimmung der Anforderungen an Oberfläche, Gestaltung und Umfang, unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Baudenkmals und/oder des Ensembles „Altstadt Weiden i.d.OPf.“ zugelassen werden (z.B. Farbe von Modulen, Solarziegel, ggf. in die Dachfläche integrierte Anlagen u.a.).*

*Im Bereich der vom **öffentlichen Raum nicht einsehbaren Flächen** sind hingegen o.g. Anlagen ohne spezifische Anforderungen an die Oberfläche bzw. Gestaltung erlaubnisfähig.*

*Im Allgemeinen wird bezüglich einer altstadtgerechten Planung und Gestaltung von derartigen Anlagen auf die Veröffentlichung der Stadt Weiden Stadt Weiden i.d.OPf. „Solaranlagen im Denkmalsbereich – Merkblatt der Stadt Weiden i.d.OPf.“ verwiesen (abrufbar auf der Homepage der Stadt Weiden i.d.OPf., erhältlich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde).*

*Zur Herstellung der Denkmalverträglichkeit soll eine Solaranlage am Einzeldenkmal und im Ensemble überwiegend dem Eigenbedarf im Baudenkmal oder zu seiner energetischen Verbesserung dienen. Hierzu ist ein Nachweis eines geeigneten Planers (z.B. denkmalerehrender Energieberater) über den benötigten jeweiligen Gebäudeenergiebedarf (unter Einschluss etwaiger Mobilitätsenergie für E-Fahrzeuge) und der darauf abgestimmten Dimensionierung der Anlage erforderlich.*

Wie im Satzungstext benannt, ergeben sich genauere Informationen aus dem anhängenden Merkblatt.

Letztlich besteht für Solaranlagen auf **Baudenkmalern**, im **Ensemble** und im **Nähebereich von Baudenkmalern** weiterhin eine Erlaubnispflicht (Art. 6 BayDSchG). Im Erlaubnisverfahren muss dabei eine denkmalfachliche Abstimmung mit dem BLfD gem. Art. 15 Abs. 2 BayDSchG erfolgen, um denkmalverträgliche Lösungen zu finden.



Mit der Änderung der Baugestaltungssatzung wird den Herausforderungen des fortschreitenden Klimawandels Rechnung getragen und gleichzeitig eine Maßnahme aus dem Klimaschutzkonzept umgesetzt.

**Personelle Auswirkungen (Stellenminderungen / -mehrungen):**

Keine personellen Auswirkungen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine finanziellen Auswirkungen.

**Beschluss:**

Mit dem Inhalt der Änderungssatzung besteht Einverständnis.

Die Änderung der Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Altstadtbereich der Stadt Weiden i.d.OPf. und zum Schutze des historischen Stadtbildes (Baugestaltungssatzung - BgS) der Stadt Weiden i.d.OPf. aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1 und 5 sowie Art. 79 Abs.1 Nr. 1 BayBO wird beschlossen.

**Beschlusnummer:** 127

**Abstimmungsergebnis:** Ja: 8 Nein: 0

**11 Nachbargemeindliche Abstimmung der Bauleitplanung, Gemeinde Weiherhammer, Aufstellung Bebauungsplan "Am Bildbaum 8" sowie 2. Änderung des FNP; Beteiligung der TÖB gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

---

Die Gemeinde Weiherhammer hat am 15.09.2020 in öffentlicher Sitzung das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Bildbaum 8" und die damit verbundene 2. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren beschlossen.

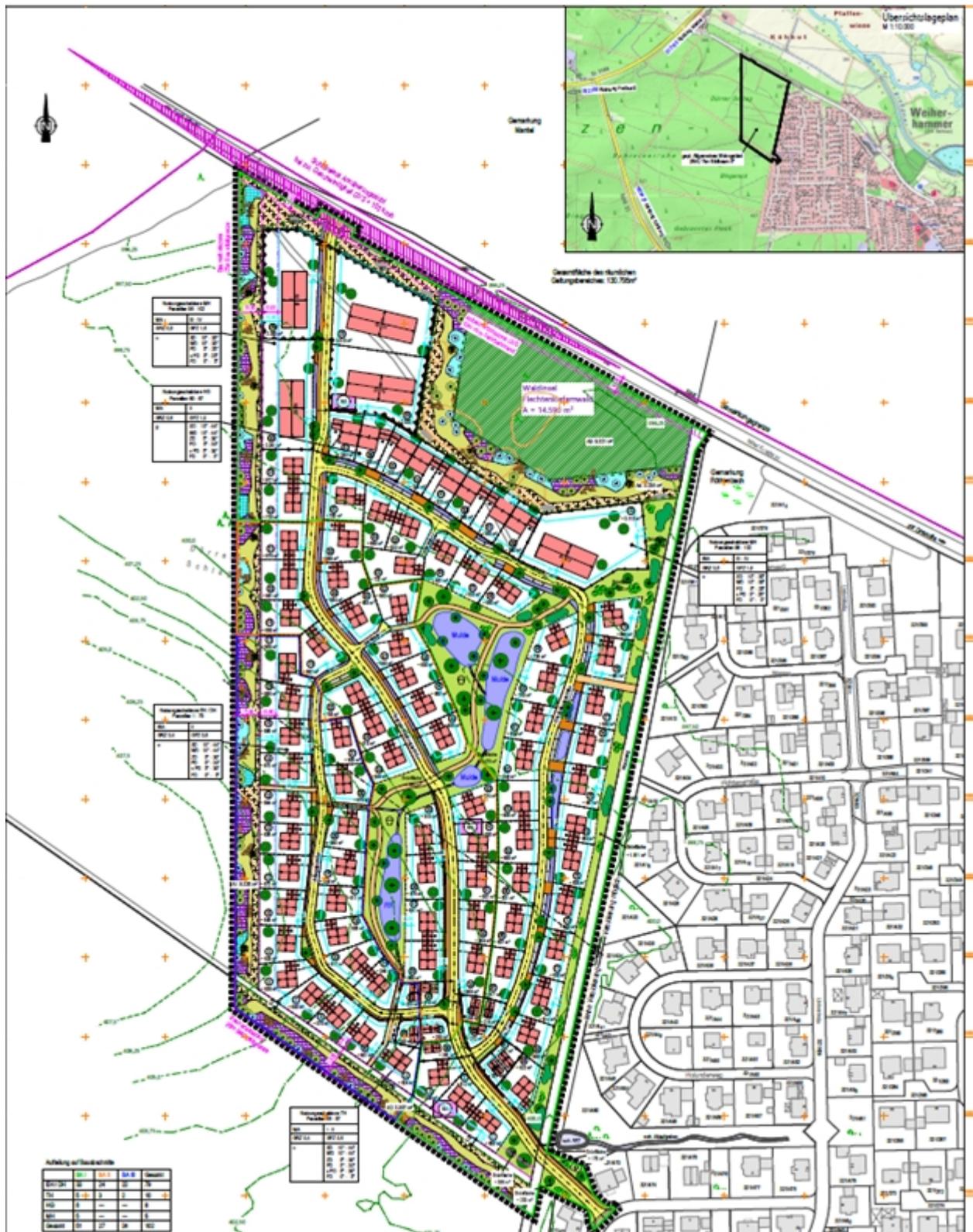


Die Gesamtfläche befindet sich derzeit noch im Eigentum der Bayerischen Staatsforsten. Grundstücksverhandlungen wurden geführt.



Mit der Bauleitplanung soll ein allgemeines Wohngebiet zur Deckung des Wohnraumbedarfes ausgewiesen werden. Dieser Bedarf wird ausführlich und detailliert in der Begründung dargelegt.

Es sind Parzellen bzw. Baurechte für Einzel- und Doppelhäuser, Tinyhäuser, Hausgruppen und auch Geschosswohnungsbau vorgesehen. Ebenfalls festgesetzt sind Grün-, Verkehrs-, Wasser- und Waldflächen. Die gesamte überplante Fläche beträgt 13 ha.



Es ist eine notarielle Bauverpflichtung vorgesehen; die Erschließung soll abschnittsweise erfolgen.



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

**Personelle Auswirkungen (Stellenminderungen / -mehrungen):**

Keine personellen Auswirkungen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine finanziellen Auswirkungen.

**Beschluss:**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Bildbaum 8" und die damit verbundene 2. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren der Gemeinde Weiherhammer sind die Belange der Stadt Weiden i.d.OPf. nicht berührt. Einwände gegen die Planung werden daher nicht erhoben. Eine Wiedervorlage im Ausschuss ist nur bei wesentlichen Änderungen der Planung im weiteren Verfahren erforderlich.

**Beschlusnummer:** 128

**Abstimmungsergebnis:** Ja: 8 Nein: 0

**12 Nachbargemeindliche Abstimmung der Bauleitplanung, Markt Parkstein:  
Flächennutzungsplan 13. Änderung mit Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord III  
und Änderung GE Nord“ – Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4  
Abs. 1 BauGB**

---

Durch die rasante geschäftliche Entwicklung der Firma Witron ist es das Bestreben des Marktes Parkstein, Planungssicherheit für die Weiterentwicklung der Firma am Hauptstandort zu schaffen und passende Gewerbeflächen für den Großbetrieb (als auch weiterer, zusätzlicher Firmen vor Ort) zur Verfügung zu stellen.

Derzeit sind am Stammsitz der Firma Witron in Parkstein weit über 2.000 Fachkräfte beschäftigt. Mittelfristig soll das Arbeitsplatzangebot auf 3.000-3.500 Beschäftigte am Standort Parkstein angehoben werden.

Basierend auf dem hohen Auftragsvolumen soll die Zahl der weltweit beschäftigten Mitarbeiter von derzeit 6.400 kontinuierlich weiter erhöht werden.

Der Firmenumsatz wurde von ca. 710 Millionen Euro im Jahre 2020 mittlerweile auf ca. 1,2 Milliarden Euro gesteigert.

Nach aktuellem Auftragsbestand ist eine Vollausslastung über mehrere Jahre bis hin zu einem Jahrzehnt gegeben.

Die geplanten Änderungsbereiche liegen großräumig betrachtet nordöstlich des Ortsbereichs von Parkstein, im Bereich bzw. im Umfeld des ansässigen Gewerbebetriebs Witron.

Die Flächen mit geplanter Rücknahme der mit der 8. Änderung ausgewiesenen gewerblichen Widmung (Bereich d)) liegen nördlich des Gewerbekomplexes der Firma.

Die Gesamtgröße der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans umfasst ca. 16,2ha. Dabei handelt es sich um Neuausweisungen mit Widmung Gewerbegebiet (GE) in einem Umfang von ca. 5,0 ha, bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Teilfläche mit



ca. 1,1ha wurde mit der 7. Änderung bereits als Regenrückhaltefläche und Stellplätze baulich gewidmet. In der Bilanz werden mit vorliegender 13. Änderung mehr gewerbliche Flächen zurückgenommen als neu ausgewiesen.

RECHTSWIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VOM  
12.10.1994 MIT 8. FNP-ÄNDERUNG (RECHTSWIRKSAM  
SEIT 25.02.2022)

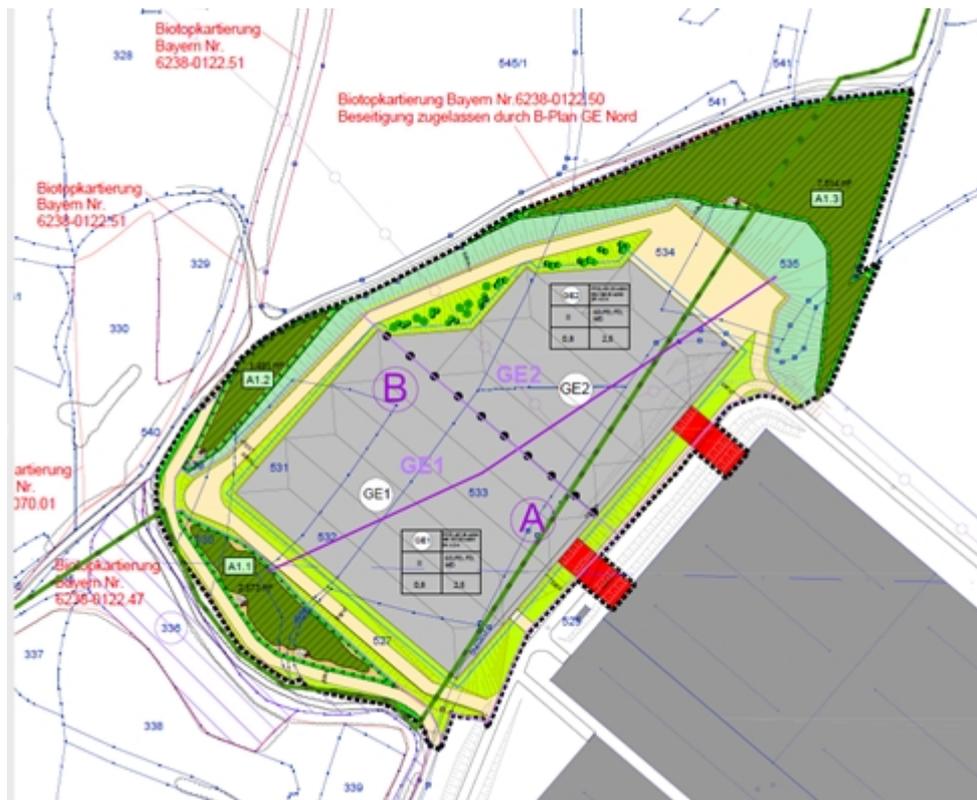




## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - 13. ÄNDERUNG VOM 13.11.2023



Der Markt Parkstein möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Gewerbegebiet GE Nord III mit Änderung des Bebauungsplans GE Nord“ der aktuellen Nachfrage nach kurzfristig realisierbarer gewerblicher Bebauung der Firma Witron nachkommen. In diesem ca. 5,8 ha großen Planungsbereich beabsichtigt die Firma die Errichtung eines weiteren großen Hallenkomplexes für die Produktion und die Lagerung. Das Gebäude soll aufgrund des außerordentlich hohen Auftragsbestandes bereits kurzfristig errichtet werden, sobald hierfür Baurecht besteht (möglichst bereits in der ersten Jahreshälfte 2024). Mit der Halle im Bereich GE Nord II (derzeit im Genehmigungsverfahren, Bauvorbereitung) wird diese Halle die Produktionskapazitäten in erheblichem Umfang erhöhen. Es besteht ein unmittelbarer, sehr kurzfristiger Bedarf.



Auszug aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan

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

**Personelle Auswirkungen (Stellenminderungen / -mehrungen):**

Keine personellen Auswirkungen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine finanziellen Auswirkungen.

**Beschluss:**

Durch die Bauleitplanung des Marktes Parkstein in Bezug auf die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord III und Änderung GE Nord“ sind die Belange der Stadt Weiden i.d.OPf. nicht berührt. Einwände gegen die Planung werden daher nicht erhoben.

Eine Wiedervorlage im Ausschuss ist nur bei wesentlichen Änderungen der Planung im weiteren Verfahren erforderlich.

**Beschlusnummer:** 129

**Abstimmungsergebnis:** Ja: 8 Nein: 0



## 13 Anträge

---

### 13.1 Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen: Übergangsweise Nutzung des Turnerbund-Geländes für mobile Tiny Houses

---

Die Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen beantragt mit Schreiben vom 04.09.2023, die Verwaltung möge prüfen, welche Möglichkeiten es gibt, das Turnerbund-Gelände vorübergehend an Tiny-House-Besitzer zu verpachten. Die temporäre Aufstellung von Tiny Houses könnte dabei eine optimierte Zwischennutzung der Fläche darstellen.

Aus **baurechtlicher Sicht** ist hierzu jedoch Folgendes festzustellen:

Für das Turnerbund-Gelände gilt der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 319. Dieser setzt dort ein Wohngebiet und überbaubare Grundstücksflächen für eine zwingend II- bis VIII-geschossige Bebauung fest.

Bei der Errichtung eines Tiny Houses handelt es sich um ein Vorhaben im Sinne von § 29 Abs. 1 BauGB, welches den bauplanungsrechtlichen Anforderungen der §§ 30 bis 37 BauGB entsprechen muss. Das heißt: Auch ein „Tiny House“, das im Geltungsbereich eines Bebauungsplans errichtet wird, muss die Festsetzungen des Bebauungsplans einhalten. Insofern wäre zur Ermöglichung des Vorhabens nur die Erteilung einer Befreiung im Rahmen einer befristeten Baugenehmigung anzudenken.

Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen durch die östlich gelegene Bundesstraße B22 sowie aufgrund von Sportlärm-Immissionen der verbleibenden Sportanlagen wurden im Bebauungsplan zusätzlich **zahlreiche Festsetzungen zum Schallschutz** getroffen, **um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht zu werden**. Diese umfassen u. a. folgende bauliche und passive Maßnahmen:

- Grundrissorientierung mit lärmabgewandter Ausrichtung schutzbedürftiger Räume
- Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen
- Zum Teil nicht öffnende Fenster.
- Schallschutz-Anforderungen an die Außenbauteile der Gebäude

→ **Auch Tiny Häuser müssten diese Anforderungen erfüllen.**

Hinzu kommt, dass überwiegend ortsfest (mehrere Monate) benutzte Tiny Häuser baurechtlich als Wohngebäude einzustufen sind. Sie erfordern deshalb auch eine **gesicherte Erschließung in ausreichendem Umfang**.

Die bauplanungsrechtlichen Anforderungen an die Erschließung (öffentliche Verkehrsanlagen und Grünanlagen, Anlagen für die Versorgung mit Wasser, Elektrizität und Energie sowie für die Beseitigung der Abwässer und festen Abfallstoffe) bestimmen sich in Art und Umfang nach dem jeweiligen Vorhaben. Bezüglich der Verkehrserschließung auch nach dem zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr. Sie sollen zum einen gewährleisten, dass die Grundstücke für Kraftfahrzeuge, besonders auch solche der Polizei, der Feuerwehr, des Rettungswesens und der Ver- und Entsorgung, erreichbar sind und zum anderen, dass der Gemeinde nicht, als Folge der Genehmigung von Vorhaben, unangemessene Erschließungsaufgaben aufgedrängt werden. Die Erschließung sollte dabei bestenfalls bereits der notwendigen Erschließung der künftigen Lösung entsprechen.



Aus **stadtplanerischer Sicht** kann Folgendes ergänzt werden:

Für die Nutzung der Flächen am „ehemaligen Turnerbund-Gelände“ sollte an den **Grundzügen der Bauleitplanung** festgehalten werden. Durch seine innenstadtnahe Lage und die gute verkehrliche Anbindung hat das Gebiet eine wichtige Rolle in der zukünftigen Entwicklung Weidens inne. Ziel ist es, das Areal im gesamtstädtischen Kontext aufzuwerten und in das städtische Gefüge einzugliedern. Durch den fokussierten Geschosswohnungsbau ist der rechtskräftige Bebauungsplan flächensparend ausgelegt und entspricht zugleich der Flächensparoffensive der bayerischen Staatsregierung auf wenigen Quadratmetern Grundstücksfläche einen maximalen Bau von Wohneinheiten zu ermöglichen.

Zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum spielt die Aktivierung von bestehenden Potenzialen im Innenbereich wie bspw. Baulücken, Nachverdichtungen oder Umstrukturierungen eine wichtige Rolle, um eine nachhaltige Stadtplanung zu gewährleisten und untergenutzte Flächen zu verhindern. Die vorgesehene Wohnbaulandentwicklung am Turnerbund-Gelände leistet einen wesentlichen Beitrag, den strategischen Bedarf der Stadt Weiden i.d.OPf. als Oberzentrum zu decken. Daher sollte weiterhin daran festgehalten werden, die Konzeption umzusetzen und nicht Alternativmöglichkeiten zu gewähren.

Aus Sicht der **Liegenschaftsabteilung** ergeben folgende Anmerkungen:

Ergänzend zu den Ausführungen seitens Bauverwaltung und Stadtplanung wird der Vorschlag auch aus grundstücksrechtlicher Sicht kritisch gesehen. Wohnen ist auf eine längerfristige Nutzung der Grundstücke und Wohngebäude ausgelegt. Bei Wohnnutzungen auf fremden Grundstücken mit einem eigenen Gebäude wird dies nicht durch einfache Miet- oder Pachtverträge, sondern durch die besondere Form des Erbbaurechtsvertrages gelöst. Erbbaurechtsverträge für Wohngebäude haben in der Regel Laufzeiten von 99 Jahren und bedürfen der notariellen Beurkundung. Aufgrund der Größe und Verbundenheit von Tiny-Häusern mit dem Grundstück dürfte hier eine Auslegung als Scheinbestandteil des Grundstücks nach § 95 BGB schwierig werden und eine einfachere Vertragsgestaltung nahezu ausschließen. Der hohe vertragliche Aufwand steht in keinem vernünftigen Verhältnis zur angedachten kurzen Nutzungszeit.

Zudem müssten, um dem Aspekt der kurzen Nutzung gerecht zu werden, anschließend ausreichende Alternativ-Grundstücke zur Fortsetzung des Wohnens vorhanden sein. Da es sich bei den Tiny-Houses um echtes Wohnen handelt, kann die Nutzung nicht einfach nach einem Zeitraum X beendet werden.

Hier würden dann wiederum hohe Kosten durch den Umzug, neuerliche Erschließung usw. entstehen.

#### **Fazit:**

Wie oben dargestellt, wäre auch ein Tiny House baugenehmigungspflichtig, wobei u. a. die o. g. bauplanungsrechtlichen Festsetzungen eingehalten werden müssen (sofern keine Befreiung möglich ist). Eine befristete Baugenehmigung schließt dabei eine anderweitige Nutzung vorübergehend aus. Insofern muss berücksichtigt werden, dass „die Verstetigung temporär angedachter Nutzungen andere, langfristige Projekte verzögert oder verhindert“ (vgl. LT-Drucksache 18/11865). Gleichzeitig ist fraglich, inwieweit vonseiten der Bevölkerung die Bereitschaft besteht, finanzielle Mittel für eine vorübergehende Nutzung aufzuwenden.



Auch der Münchner Stadtrat hat sich bereits mit der temporären Aufstellung von Tiny Houses auf nicht nutzbaren, aber grundsätzlich bebaubaren Restflächen oder als Zwischennutzung auseinandergesetzt. Auf das Fazit des dortigen Referats für Stadtplanung und Bauordnung in der Sitzungsvorlage vom 25.05.2022 kann auch in Weiden i.d.OPf. Bezug genommen werden.

So sind bei der Realisierung zur Zwischennutzung folgende Risiken zu beachten:

- „Enormer Verwaltungsaufwand bei relativ geringem Ertrag (=Wohnraum), in Konkurrenz zu großen Wohnbauprojekten, wichtigen Infrastrukturplanungen, Umwelt- bzw. Klimaschutzprojekten...
- meist keine volle Ausschöpfung des Baurechts (so ist selbst auf den städtischen Kleinstgrundstücken meist ein mehrgeschossiges Baurecht in einer Größenordnung von meist mindestens 150 qm Geschossfläche vorhanden)
- ggf. problematische Absiedlung nach Ablauf der Nutzungsdauer (vgl. Wagenburg)“  
dabei erscheint es schwierig, eine - wenn auch nur temporäre – Wohnnutzung ohne Ersatz zu beenden. Bei einer Absiedlung müssten gegebenenfalls Alternativangebote zur Verfügung stehen.

Prinzipiell ist eine geeignete Zwischennutzung von brachliegenden Flächen vorstellbar und unter den gegebenen Umständen vielleicht am Turnerbundgelände auch begrüßenswert. Tiny Häuser erscheinen nach dieser ersten Auseinandersetzung jedoch hierfür nicht geeignet.

### **Beschluss:**

Der Sachstandsbericht wird zur Kenntnis genommen.

Der Antrag wird abgelehnt.

**Beschlusnummer:** 130

**Abstimmungsergebnis:** Ja: 8 Nein: 0

### **13.2 Antrag zum Bau- und Planungsausschuss am 07.12.2023 – Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes am Stadtbad**

---

Für den Bau- und Planungsausschuss am 07.12.2023 stellt die SPD-Stadtratsfraktion Weiden folgenden Antrag:

Am Stadtbad wird ein Wohnmobilstellplatz eingerichtet.

Hintergrund ist die Erneuerung der Brücke über das Wehr, die nun auch für die Befahrung mit Wohnmobilen geeignet ist.

Zur Beantwortung des Antrags verweist die Verwaltung auf die Vorlagen-Nr.: BV/353/2023, in dem das Thema „Standortsuche Wohnmobilstellplatz“ mit einem Sachstandsbericht und einem Beschlussvorschlag für den Bau- und Planungsausschuss am 07.12.2023 behandelt wird.

**Vorgangsnummer:** 131

**Der Bericht diene zur Kenntnisnahme.**



Um 17:51 Uhr beendete Bürgermeister Wildenauer die öffentliche Sitzung.

Weiden i.d.OPf., 07.12.2023

gez.  
Reinhold Wildenauer  
Bürgermeister

gez.  
Silke Merkl  
Protokollführung