Stadt Weiden i.d.OPf.

Bebauungsplan Nr. 61 26 313
„Horbach“

Begründung
Stand 04.04.2022

Stadt Weiden i.d.OPf.:

.....
Jens Meyer
Oberbürgermeister
Stadt Weiden i.d.OPf.
Dr.-Pfleger-Straße 15
92637 Weiden i.d.OPf.

Planfertiger:

.....
Stefan Weidenhammer
Landschaftsarchitekt

Regierungsstraße 1
92224 Amberg

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 61 26 313 „HORBACH“

1 Allgemeines

1.1 Anlass der Planung und Verfahren

Im Geltungsbereich weist die ansonsten geschlossene Bebauung nördlich der Etzenrichter Straße und der Straße Zum Burgstall Lücken auf. Das Plangebiet zählt zum planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Im Nordwesten des Geltungsbereichs befindet sich eine aufgelassene Hofstelle mit nicht mehr genutzten Wohn- und Nebengebäuden. Die Freiflächen an der Etzenrichter Straße sind von Grünlandbrachen und Gehölzsukzession geprägt. Im Umfeld der benachbarten Wohnbebauung wirkt das Plangebiet städtebaulich nicht integriert. Der Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt Weiden i.d.OPf. ist unverändert hoch; insbesondere die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern kann derzeit nicht gedeckt werden. Die Ausweisung von Baugebieten ist für die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit Wohnraum unumgänglich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden Flächen mobilisiert, die verkehrlich und durch die sonstige Infrastruktur voll erschlossen sind. Zugleich werden die heterogenen Nutzungen im Plangebiet städtebaulich neu geordnet und gestaltet.

Mit Inkrafttreten der BauGB-Novelle 2021 am 23.06.2021, dem sogenannten Baulandmobilisierungsgesetz, wurde die beschränkte zeitliche Gültigkeit des § 13b BauGB verlängert. Dieser regelt die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens im Außenbereich analog zum § 13a BauGB mit einer Frist bis zum 31.12.20229 (Aufstellungsbeschluss) bzw. zum 31.12.2024 (Satzungsbeschluss). Um § 13b BauGB anzuwenden, muss das Plangebiet eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² umfassen, sich die Fläche an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und eine Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden. Mit dem Anschluss an die geschlossene Bebauung im Süden und Osten, der Größe des Geltungsbereichs von 14.909 m², der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets und einer Grundflächenzahl von 0,4 erfüllt der Bebauungsplan „Horbach“ diese Voraussetzungen. Des Weiteren begründet der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von NATURA-2000-Gebieten im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB oder Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung schwerer Unfälle nach § 50 Abs. 1 BImSchG liegen nicht vor. Im vorliegenden Fall wendet die Stadt Weiden i.d.OPf. daher das Verfahren nach § 13b BauGB an.

Nach § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist insbesondere auch wegen der offensichtlich geringen Umweltauswirkungen der Planung nicht erforderlich.

1.2 Lage und Größe des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt als überwiegend unbebaute, teils land-, teils forstwirtschaftliche Fläche in einer Lücke der geschlossenen Bebauung der Stadt Weiden i.d.OPf. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 14.909 m² und umfasst die Flurnummern 1730/1 (Teilfläche), 1738 (Teilfläche), 1740, 1740/3, 1740/4, 1741 und 1741/2 der Gemarkung Rothenstadt. Das Planungsgebiet

befindet sich in seinem zentralen und westlichen Teil in ebener Lage auf einer Geländehöhe von 410-411 m NN und steigt nach Norden und Osten an markanten Böschungen auf 418 bzw. 416 m NN an.

Der Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

- Westen: Straße Zum Burgstall, hinter der sich landwirtschaftliche Flächen anschließen
- Nordwesten: Ausflugsgaststätte „Hubertus“
- Norden: ausgedehnte Waldflächen des Fichtenbühls, die sich teilweise bis in das Plangebiet hinein erstrecken
- Osten: Wohnbebauung auf der Nordseite der Etzenrichter Straße
- Süden: Etzenrichter Straße mit jenseits anschließender Wohnbebauung.

1.3 Bestehende Nutzungen

Nach Auskunft ortsansässiger Bürger wurde bis in die 1940er Jahre im Planungsgebiet Sand bzw. Sandstein in kleinflächigem Tagebau abgebaut. Aus dieser Zeit resultiert die steile, bis zu 7 m hohe Böschung im Norden des Planungsgebiets. Nach Aufgabe des Tagebaus wurde das Gelände von der Hofstelle im Westen des Planungsgebiets aus für Garten- und Ackerbau genutzt. Das Planungsgebiet „Horbach“ unterliegt seit einiger Zeit keiner land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung mehr. Der größte, zentrale Teil des Geltungsbereichs wird von Grünlandbrachen mit einem stellenweise hohen Anteil an Brachezeigern (Rasen-Schmiele, Johanniskraut, Rainfarn) eingenommen, die beginnender Verbuschung unterliegen. Bei fortgeschrittener Verbuschung haben sich ruderale Brombeergebüsche und dichter Jungwuchs von Espen und Birken entwickelt. Auf den vom historischen Tagebau unberührten Grundstücksrändern im Norden stocken alte, strukturreiche Nadelholzforste, die sich aus Föhren, Vogelbeeren und Birken zusammensetzen. Am Böschungsfuß der anthropogenen Steilböschung haben sich breite Waldmäntel aus Vogel-Kirsche, Schlehe, Hasel und Schneebeere entwickelt.

Der Westen des Geltungsbereichs ist von der aufgelassenen Hofstelle mit deren Wohn- und Nebengebäuden, Lager- und Verkehrsflächen geprägt. In den strukturreichen Privatgärten stocken einzelne ältere Kirschen, Spitz-Ahorne und eine Baumreihe aus überwiegend Spitz-Ahorn auf der Grundstücksgrenze im Nordwesten. Der Osten mit den Grundstücken Flur-Nr. 1740/3 und 1740/4 wird von aktueller Wohnnutzung mit strukturarmen Gärten, Formschnitthecken und Gebüschen gebietsfremder Arten und einzelnen Hainbuchen geprägt. Der strukturreiche Nadelholzforst dies- und jenseits des Planungsgebiets greift hier auch auf das Grundstück Flurnr. 1740/4 über. Die Biotop- und Nutzungstypen im Planungsgebiet sind in Karte 1: Bestand in der Anlage zur vorliegenden Begründung dargestellt.

1.4 Erschließung

Das Planungsgebiet ist über die Etzenrichter Straße und die Straße Zum Burgstall verkehrlich und mit sonstiger Infrastruktur voll erschlossen. Auf beiden Seiten der Etzenrichter Straße verlaufen Gehwege. In der Etzenrichter Straße befindet sich eine Bushaltestelle des ÖPNV der Stadt Weiden i.d.OPf.

2 Planerische Grundlagen

2.1 Ziele der Raumordnung

Im Regionalplan Oberpfalz-Nord (6) ist die Stadt Weiden i.d.OPf. als Oberzentrum ausgewiesen. Der Stadt kommt damit besondere Bedeutung als Wohnstandort zu. Im Regionalplan sind dem Geltungsbereich und dessen Umgriff keine besonderen Funktionen oder Ziele zugewiesen.

Ziel 3.1 (G) des Landesentwicklungsprogramms ist es, die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen auszurichten. In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Ziel 3.2 Z). Die Maßgabe der Innenentwicklung gilt auch gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel). Die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung hat Vorrang vor der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen.

2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich ist überwiegend nicht überplant und zählt zum planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. In der derzeit laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist das Planungsgebiet als Potenzialfläche für Wohnungsbau Nr. 33 enthalten. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Weiden i.d.OPf. sind der größere Südteil des Planungsgebiets als landwirtschaftliche Fläche, der kleinere Nordteil als Fläche für Wald dargestellt. Im Landschaftsplan verläuft die Grenze zwischen landwirtschaftlicher Fläche und Wald dagegen von Nord nach Süd und stellt die Grundstücke Flurnr. 1740, 1741 und 1741/2 als Wald dar, die Grundstücke Flurnr. 1740/3 und 1740/4 als landwirtschaftliche Flächen. Für den dargestellten Wald wird als Ziel die Umwandlung des Nadelwaldes in einen Laubwald/Mischwald dargestellt, für die landwirtschaftlichen Flächen als Ziel die Strukturierung der Landschaft.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a und § 13b BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Das Planungsgebiet rundet die Bebauung zwischen Etzenrichter Straße und der Straße Zum Burgstall ab und greift weder über seine Flächengröße noch über seine räumliche Lage wesentlich in die bestehenden Waldflächen ein. Die städtebauliche Entwicklung wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt, sondern neu geordnet. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

2.3 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich berührt keine rechtskräftigen Bebauungspläne der Stadt Weiden i.d.OPf. Der Bebauungsplan Nr. 61 26 136 „Lönsstraße“, der ein Mischgebiet im östlichen Teil der Etzenrichter Straße festsetzt, bleibt unberührt. Für die Wohnbebauung und den Weinhof Peschke GmbH & Co. KG südlich der Etzenrichter Straße liegt kein Bebauungsplan vor.

2.4 Gebot der Innenentwicklung

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) gilt die Maßgabe der Innenentwicklung. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung hat Vorrang vor der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen. Auch wenn der größte Teil des Geltungsbereichs dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen ist, kommt das Planungsgebiet aufgrund seiner räumlichen Lage, seiner bereits vorhandenen Erschließung und seines städtebaulichen Potenzials den Merkmalen des Innenbereichs nahe.

Der Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt Weiden i.d.OPf. ist hoch. Die Nachfrage nach geeigneten Parzellen ist seit einigen Jahren sehr hoch und steigt weiter. Von daher ist die Ausweisung von Baugebieten für die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum unumgänglich. Die verdichtete Bauweise mit mehreren drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern schafft am Standort mehr Wohneinheiten als eine Bebauung ausschließlich mit Einfamilien- und Doppelhäusern und trägt zum flächensparenden Bauen bei.

3 Bedarfsbegründung zur Wohnbauflächenausweisung

3.1 Rechtliche Anforderungen und Rahmenbedingungen

Nach Art. 106 der Bayerischen Verfassung hat jede/r Bewohner/in Bayerns Anspruch auf eine angemessene Wohnung. Des Weiteren ist es Aufgabe der Gemeinde, den Bau von Wohnungen für einkommensschwache Haushalte zu fördern und vor allem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte zu schaffen und zur Verfügung zu stellen. Im Koalitionsvertrag der bayerischen Staatsregierung (2018-2023) ist in der Flächensparoffensive das Ziel einer deutlichen und dauerhaften Senkung des Flächenverbrauchs formuliert. Der anvisierte Flächenverbrauch von 5 ha/Tag ist als Richtgröße über einen Grundsatz der Raumordnung im Landesplanungsgesetz verankert und bindet über § 1 Abs. 4 BauGB (Bindung an die Ziele der Raumordnung) die Kommunen, bei Wohnraumschaffungen möglichst flächensparend vorzugehen. Um demnach eine nachhaltige und bedarfsgerechte Wohnbaulandentwicklung zu forcieren, ist auch bei der hier vorliegenden Bauleitplanung der Bedarf zu eruieren.

Im Zuge der derzeit geplanten Fortschreibung des Flächennutzungsplans und den derzeit stattfindenden Voruntersuchungen findet eine Auseinandersetzung mit dem Wohnbauflächenbedarf und –potenzial der Stadt Weiden i.d.OPf. statt. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen.

Im Folgenden wird der Bedarf an Wohnbauflächenausweisungen für die Stadt Weiden i.d.OPf. – konkretisiert für die Bauleitplanung Nr. 61 26 313 „Horbach“ und einem entsprechenden Planungshorizont von ca. sechs bis zehn Jahren – ermittelt und beschrieben.

3.2 Struktur- und Entwicklungsdaten der Stadt Weiden i.d.OPf.

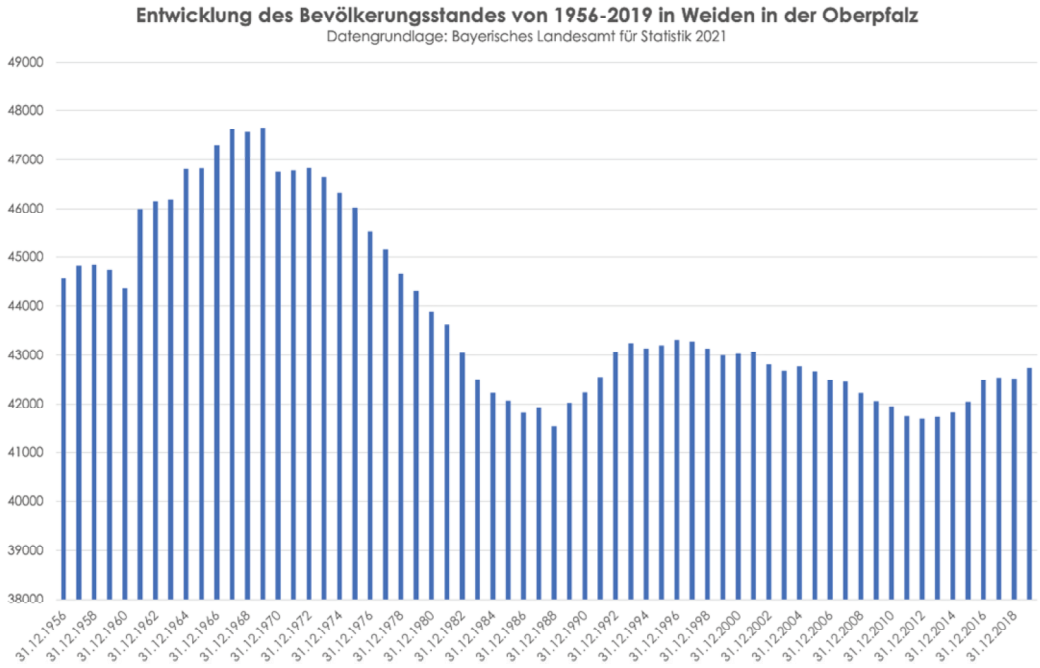
3.2.1 Verkehrsanbindung

Die übergeordnete verkehrliche Anbindung erfolgt über die Bundesautobahn A 93 und die Bundesstraßen B 22 und B 470. Im Schienenverkehr ist Weiden aus Nürnberg stündlich mit dem Regional-Express Richtung Neustadt a.d.Waldnaab zu erreichen sowie von München aus mit dem Alex in Richtung Hof, zusätzlich pendelt von Regensburg nach Marktredwitz die Oberpfalzbahn mit Halt in Weiden. Darüber hinaus werden in Weiden am zentralen bzw. am regionalen Omnibusbahnhof weitere Strecken des Regional- und Fernverkehrs abgewickelt. Die sehr gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz verdeutlicht Weidens wichtige Funktion in der nördlichen Oberpfalz. Das Baugebiet Horbach selbst ist mit der Haltestelle „Ullersricht, Peschke“ unmittelbar in der Etzenrichter Straße an die Regionalbuslinie 30 Weiden ZOB – Etzenricht – Kohlberg angeschlossen. In ca. 500 m Entfernung zum Baugebiet befindet sich zusätzlich die Haltestelle „Fichtenbühl“ der Stadtbuslinie 1 Hammerweg – ZOB – Rothenstadt.

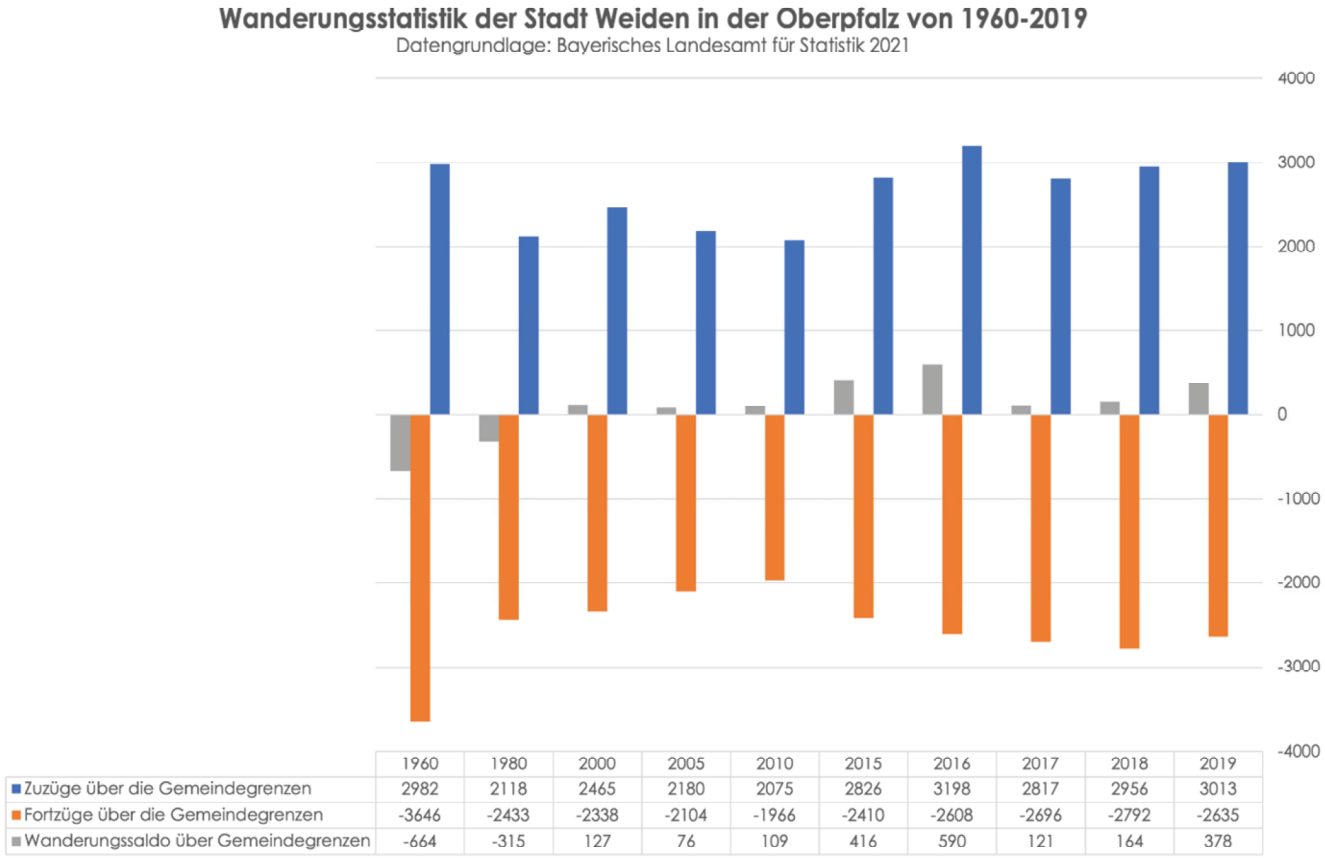
3.2.2 Demografische Bevölkerungsentwicklung

In den letzten Jahren ist eine positive Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Weiden zu verzeichnen. Gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung für Gemeinden des Bayerischen Landesamts für Statistik wird der Bevölkerungsstand der Stadt Weiden in Zukunft jedoch stagnieren und sich stabil zwischen 41.000 und 42.000 Einwohnern bewegen. Grundlage der Bevölkerungsvorausberechnung sind verschiedene Parameter bzw. Einflussgrößen wie die Fertilität, Mortalität und das Wanderungsgeschehen (Migration). Zur Veranschaulichung kann folgende Datengrundlage des Bayerischen Landesamts für Statistik aus dem Jahr 2022 herangezogen werden:

Jahr	Fortschreibung Bevölkerungsstand (Bay. Landesamt f. Statistik)	Prognose Einwohner (Bay. Landesamt f. Statistik)
2011	41.734	41.700
2015	42.055	42.100
2019	42.743	42.700
2020	42.535	42.500
2023	-	42.200
2026	-	41.900



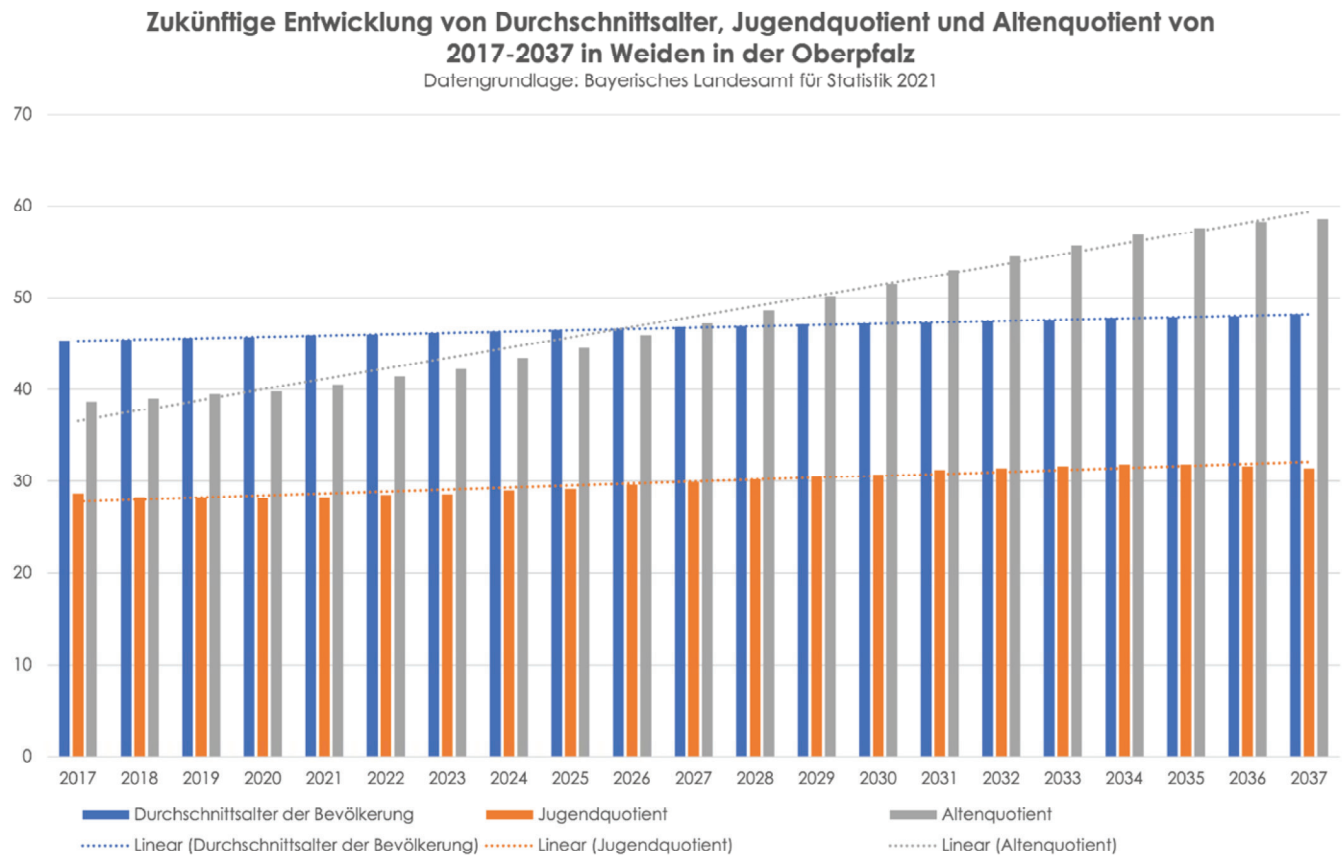
(Abb. 1, isr 2021)



	1960	1980	2000	2005	2010	2015	2016	2017	2018	2019
Zuzüge über die Gemeindegrenzen	2982	2118	2465	2180	2075	2826	3198	2817	2956	3013
Fortzüge über die Gemeindegrenzen	-3646	-2433	-2338	-2104	-1966	-2410	-2608	-2696	-2792	-2635
Wanderungssaldo über Gemeindegrenzen	-664	-315	127	76	109	416	590	121	164	378

(Abb. 2, isr 2021)

Weiden konnte in den vergangenen Jahren ein nahezu durchweg positives Wanderungsgeschehen vorweisen, wobei die Zuzüge die Fortzüge tendenziell überstiegen. Um dieses positive Wanderungssaldo weiterhin stärken zu können, muss auch zukünftig Wohnraum zur Verfügung stehen.



(Abb. 3, isr 2021)

Abbildung 3 zeigt, dass in Zukunft das Durchschnittsalter weiterhin leicht ansteigen wird, wobei sowohl Jugendquotient als auch Altenquotient ansteigen werden. Verdeutlicht wird diese Entwicklung bei der Betrachtung entsprechender Altersgruppen der verschiedenen Jahrgänge. Daraus ergeben sich insbesondere in qualitativer Hinsicht veränderte Anforderungen an die Wohnraumentwicklung (z.B. Zunahme der Bedeutung des Aspekts der Barrierefreiheit).

3.2.3 Wohnungsbestand und durchschnittliche Haushaltsgröße

In den Jahren 2015 bis 2020 ist ein Anstieg von 9.135 auf 9.314 Wohngebäude in Weiden zu verzeichnen. Auch die Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden ist im gleichen Zeitraum von 23.003 auf 23.563 angestiegen. Dies spiegelt sich auch bei der Zahl der Haushalte wider. Insgesamt haben die Haushalte in Weiden von 26.212 im Jahr 2010 auf 28.842 im Jahr 2019 zugenommen (Stadt Weiden i.d.OPf. Statistik Weiden, 2020).

Jahr	Bestand an Wohngebäuden	Wohnungen in Wohngebäuden
2015	9.135	23.003
2016	9.167	23.107
2017	9.189	23.159
2018	9.226	23.302
2020	9.314	23.563

(Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, „Statistik kommunal 2019“ bzw. „Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen in Bayern 2020“)

Dabei führte die Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung in Weiden auch zu einer Schrumpfung der Haushaltsgröße. So ist die absolute Anzahl der Haushalte ohne Kinder im Betrachtungszeitraum von 2010 (21.508) bis 2019 (24.968) kontinuierlich gestiegen (um ca. 16 %), wobei Haushalte mit einem oder mehreren Kindern einen Rückgang erfahren haben (Stadt Weiden i.d.OPf. Statistik Weiden, 2020). In Zahlen verzeichnen die Haushalte mit einem Kind einen Rückgang von ca. 15 %, von 2.494 (2010) auf 2.119 (2019), mit zwei Kindern einen Rückgang von 25 % von 1.714 (2010) auf 1.282 (2019) und mit mehr als zwei Kindern einen moderateren Rückgang ca. 4,6 % von 496 (2010) auf 473 (2019). Diese Veränderung in der Haushaltsstruktur erfordert wiederum angepasste Anforderungen an das Wohnen selbst. Als Oberzentrum muss Weiden i.d.OPf. hierauf reagieren und geeignete Angebote schaffen. In den letzten Jahrzehnten ist somit die Zahl der Haushalte schneller gestiegen (Wachstum um 10,06 % von 2010 bis 2019) als die Bevölkerungszahl (Wachstum um 1,67 % von 2010 (42.000) bis 2019 (42.700)).

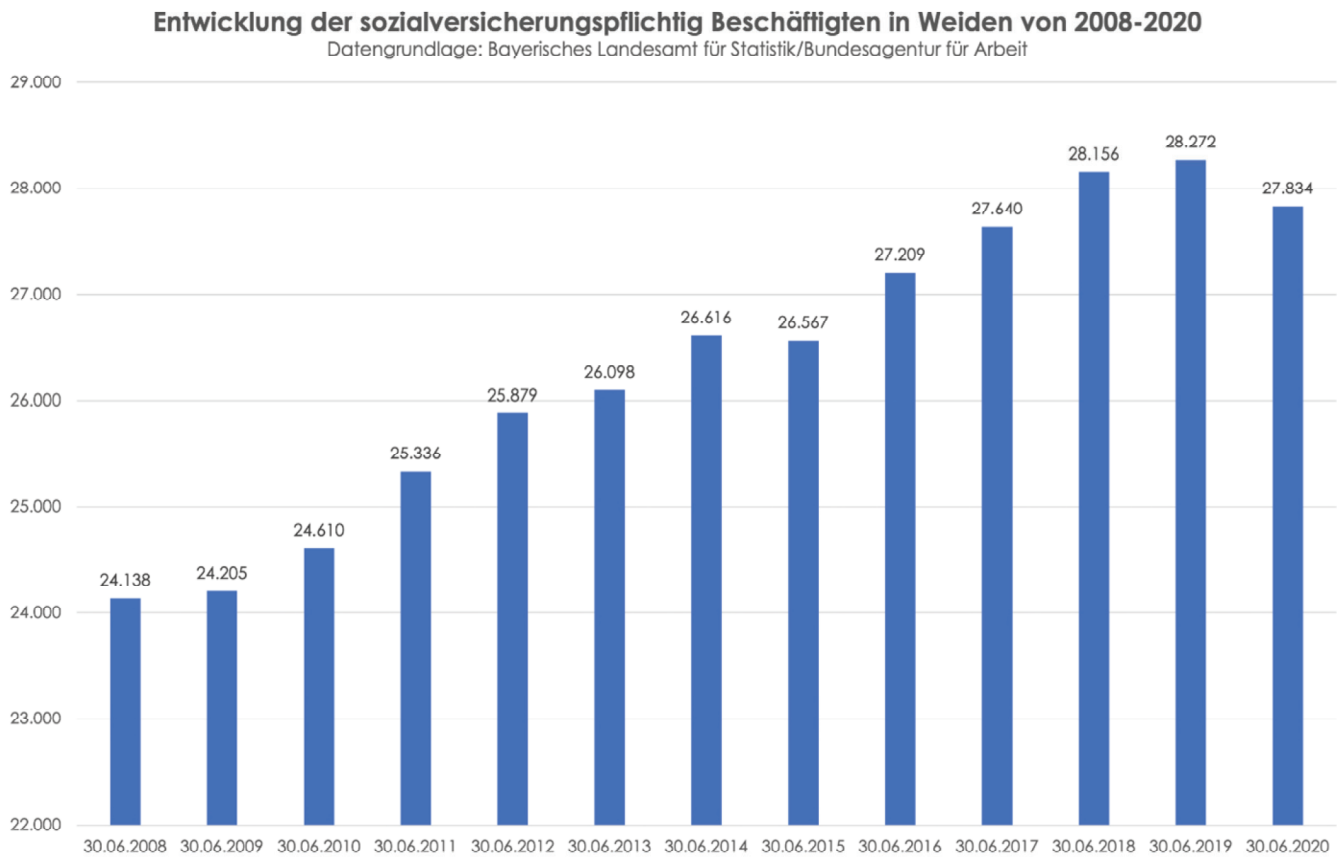
HH nach Jahr und Kinderzahl	2010	2015	2016	2017	2019*
Ohne Kind	21.508	24.256	24.598	24.716	24.968
1 Kind	2.494	2.247	2.206	2.181	2.119
2 Kinder	1.714	1.337	1.319	1.288	1.282
Mehr als 2 Kinder	496	412	445	468	473
Gesamt	**26.212**	**28.252**	**28.568**	**28.653**	**28.848**

(Datengrundlage Stadt Weiden i.d.OPf., Statistik Weiden 2020; *zu 2019: Statistik Weiden: Richtwerte zur Haushaltsentwicklung 2020)

Gleichzeitig ist in den Jahren 2011 bis 2018 ein deutlicher Rückgang der neu errichteten Wohngebäude von 117 auf 38 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, „Statistik kommunal 2019“) festzustellen. Die Belegungsdichte der Wohneinheiten ist zurückgegangen. Daher wird bei der Berechnung des künftigen Wohnflächenbedarfs angenommen, dass auch in Zukunft eine Auflockerung im Bestand stattfindet.

3.2.4 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik

Des Weiteren ist ein kontinuierlicher Anstieg der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer seit 2012 (Bayerisches Landesamt für Statistik, 2021) zu verzeichnen. Es wird angenommen, dass der leichte Rückgang im Jahr 2020 pandemiebedingt verursacht wurde und die stetig wachsenden Beschäftigtenzahlen weiter zunehmen werden.



(Abb. 4, isr 2021)

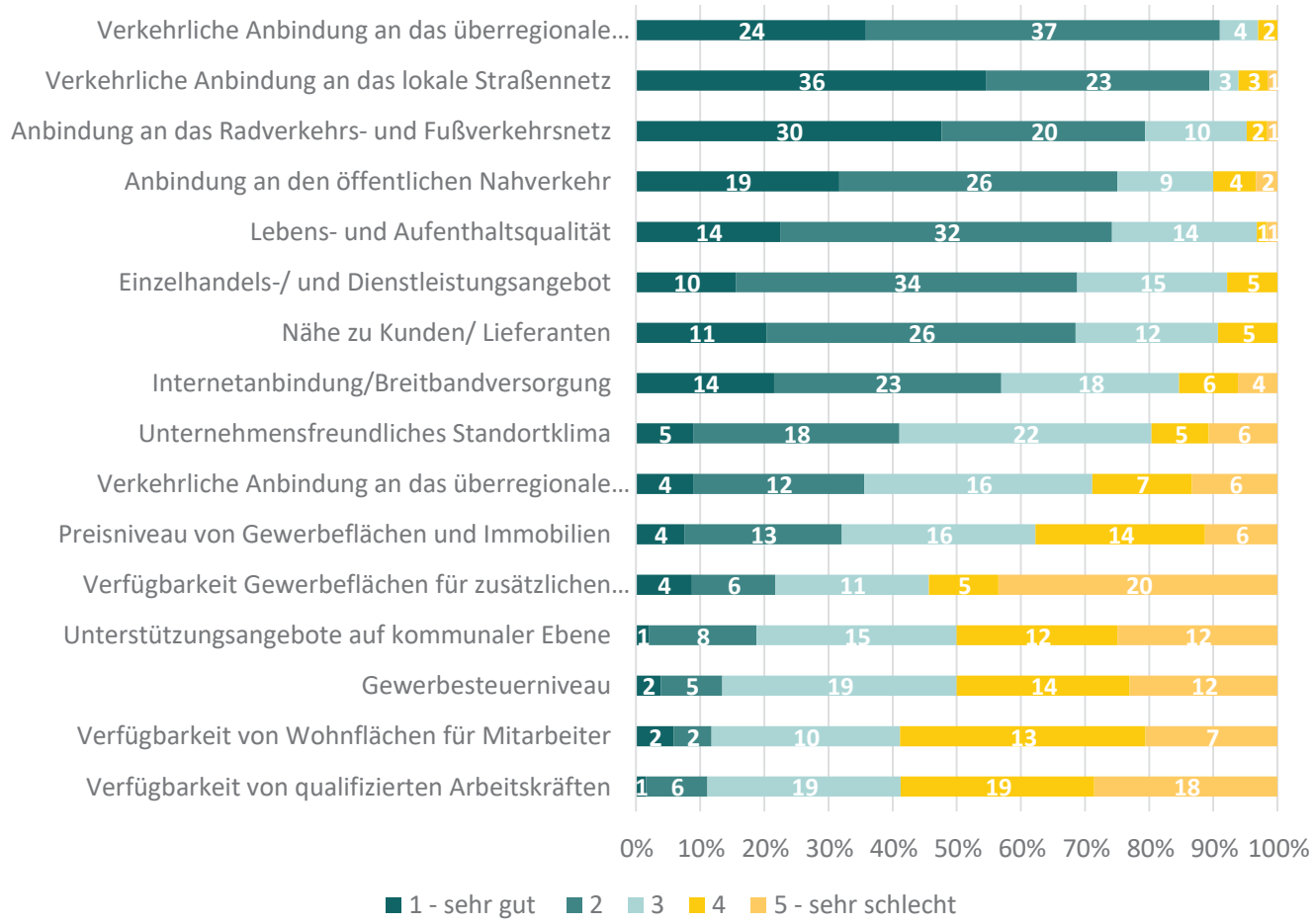
In den vergangenen Jahren ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer angestiegen, hier ist jedoch zu unterscheiden, ob diese im Stadtgebiet wohnen oder von außer Orts in die Stadt Weiden zur Arbeitsstätte pendeln.

Jahr	Arbeitnehmer (Stadt Weiden i.d.OPf.)	Beschäftigte am Wohnort
2012	25.879	14.744
2017	27.640	16.237
2018	28.156	16.657
2019	28.272	16.944
2020	27.834	16.933

(Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, „Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer in den Gemeinden am 30. Juni Teil II der Ergebnisse der Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit“ für das jeweilige Jahr)

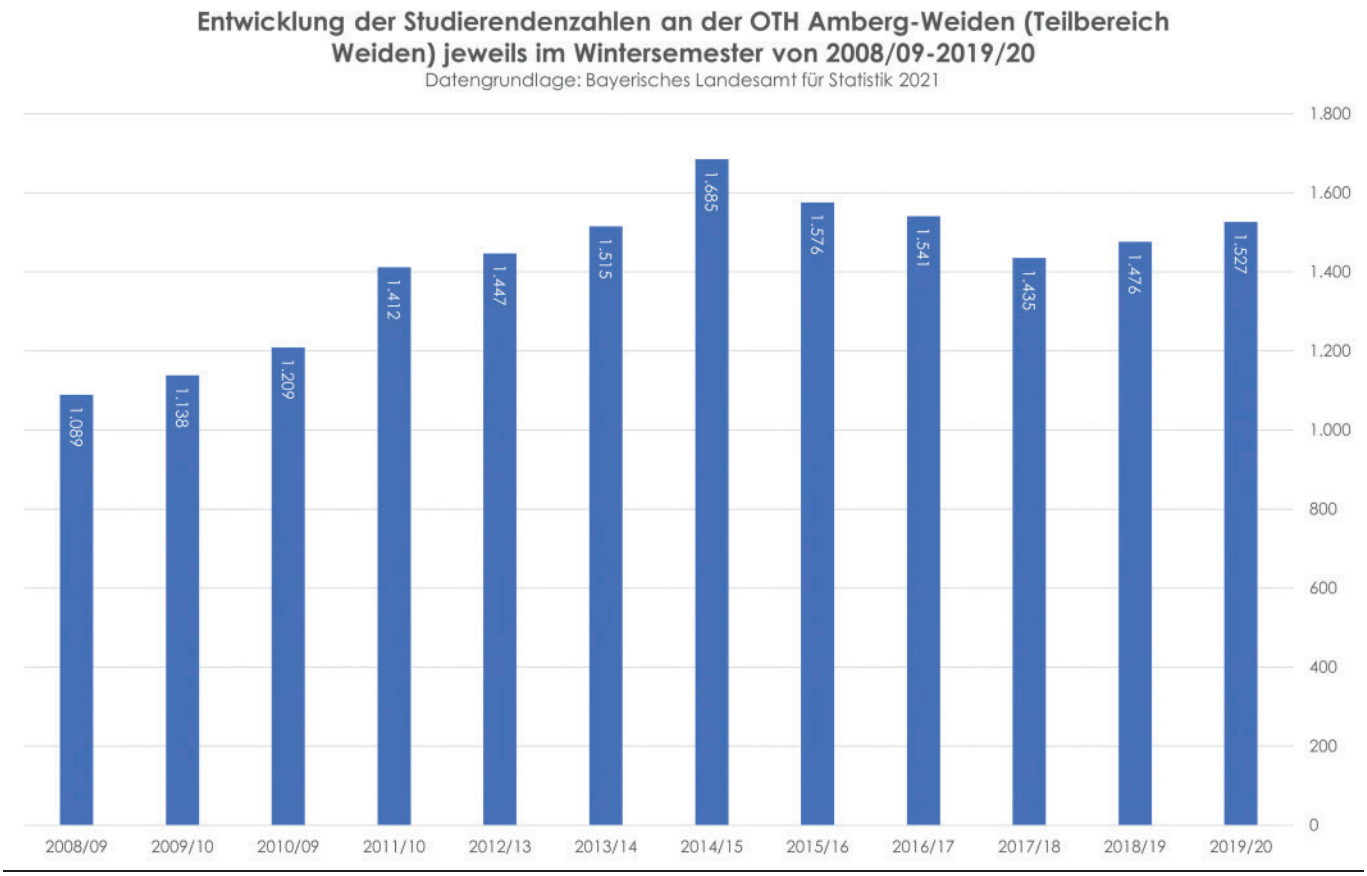
Für die am Wohnort Beschäftigten ist ein Zuwachs festzustellen, sodass auch hier ein Bedarf nach Wohnraum abgeleitet werden kann. Darüber hinaus stellen die Einpendler aufgrund potenzieller Zuzüge mögliche künftige Einwohnerzuwächse dar. Die Verfügbarkeit von Wohnraum stellt einen wichtigen Standortfaktor für Unternehmen dar. Aus einer durchgeführten Unternehmensbefragung im Juni 2021 konnte eine geringe Zufriedenheit der ansässigen Unternehmen bezüglich der verfügbaren Wohnflächen für Mitarbeiter festgestellt werden:

„Frage: Wie bewerten Sie Ihren derzeitigen Betriebsstandort bezüglich folgender Standortmerkmale?“



(Abb. 5: GEFAK Gesellschaft für angewandte Kommunalforschung mbH 2021)

Eine wichtige Rolle für die wirtschaftliche Entwicklung stellt im Rahmen der Nachwuchsförderung auch die Funktion Weidens als Hochschulstandort der OTH Amberg-Weiden dar. Damit ist Weiden ein Anziehungspunkt für junge Menschen, was durch die kontinuierlich steigenden Studierendenzahlen belegt werden kann (vgl. Abb. 6). Daraus ergibt sich zum einen ein unmittelbarer Wohnraumbedarf für Studierende, zum anderen besteht bei steigenden Studierendenzahlen und guten Standortbedingungen vor Ort auch die Chance, dass diese auch nach Abschluss des Studiums in Weiden wohnhaft bleiben.



(Abb. 6, isr 2021)

3.2.5 Landes- und regionalplanerische Vorgaben und Einstufung im Zentrale-Orte-System

Weiden i.d.OPf. fungiert als Oberzentrum der nördlichen Oberpfalz und ist Mitglied der Metropolregion Nürnberg. Mit einem Einzugsbereich von rund 300.000 Personen dient Weiden als Handels- und Dienstleistungszentrum der Region Oberpfalz-Nord. Die Stadt Weiden selbst ist im LEP (Landesentwicklungsprogramm) als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen als Ziel der Raumordnung gekennzeichnet und übernimmt in der Planungsregion 6 zusammen mit Amberg sowie Waldsassen die vornehmliche Versorgungsfunktion als höherwertiger zentraler Ort. Für die Region besitzt Weiden eine wichtige Versorgungs- und Zentrumsfunktion für umliegende Gemeinden sowie die Region selbst und ist wichtiger Wohn- und Arbeitsort. Gemäß LEP sollen ländliche Räume mit Verdichtungsansätzen so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können und sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern (vgl. LEP 2020, Grundsatz 2.2.6).

Gemäß der Zielkarte zur Raumstruktur aus dem Regionalplan befindet sich Weiden innerhalb einer Entwicklungsachse (Regensburg – Marktredwitz) von überregionaler Bedeutung. Es ist ein regionalplanerisches Ziel, die Siedlungstätigkeit im Umland des Oberzentrums Amberg und des Mittelzentrums Sulzbach-Rosenberg, des Oberzentrums Weiden i.d.OPf. und des möglichen Mittelzentrums Neustadt a.d.Waldnaab sowie im Umland des Mittelzentrums Schwandorf möglichst auf Siedlungseinheiten an Entwicklungsachsen oder an leistungsfähigen Verkehrswegen zu lenken (vgl. Regionalplan Oberpfalz Nord 2018, Ziel BII Siedlungswesen, 1.3).

Um dieser zentralörtlichen Funktion gerecht werden zu können, muss die Stadt Weiden i.d.OPf. eine bedarfsgerechte aber auch zukunftsorientierte Wohnbauflächenentwicklung betreiben, um neuen Wohnbaulandausweisungen in Gemeinden mit geringerer zentralörtlicher Funktion vorbeugen zu können.

3.3 Flächenpotenziale im gesamten Stadtgebiet

3.3.1 Ausgangsbedingungen der Stadt Weiden i.d.OPf.

Zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum spielt die Aktivierung von bestehenden Potenzialen im Innenbereich wie Baulücken, Nachverdichtungen oder Umstrukturierungen eine gewichtige Rolle, um eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu gewährleisten und die Bodenversiegelung auf ein notwendiges Minimum zu begrenzen. Für die vorliegende Bauleitplanung soll sich die Prüfung des Wohnraumpotenzials im Bestand zunächst auf die klassischen Baulücken, in Form von bereits erschlossenen, jedoch unbebauten Grundstücken, beschränken.

Im Stadtgebiet (Stand aus dem Baulückenkataster 2020) befinden sich rund 1.000 Baulücken mit insgesamt ca. 59,9 ha. Zur Ermittlung des realistischen Nachverdichtungspotenzials wurde für die parallel laufende FNP-Gesamtfortschreibung angenommen, dass in einem Zeitraum von 15-20 Jahren eine Realisierungsquote von 10 % erreicht werden kann, womit ein Flächenpotenzial von 5,99 ha besteht. Für den Betrachtungszeitraum der vorliegenden Bauleitplanung bis 2026 kann somit von etwa 3 % ausgegangen werden, was etwa 1,8 ha entspricht. Grund hierfür ist, dass eine Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen etc. in der Regel der Initiative und Veräußerungsbereitschaft von Privateigentümern bedarf. In der Gesamtschau der letzten Jahre gestaltete sich dies als große Herausforderung. Sämtliche im Stadtgebiet vorhandenen, voll erschlossenen Baulücken für Einfamilienhausbau sind in Privatbesitz und stehen dem Immobilienmarkt zum Großteil nicht zur Verfügung. Dies belegt u.a. auch der Rückgang der Zahl der Baugenehmigungen neuer Wohngebäude von 2011 (117) bis 2018 (38) (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, „Statistik kommunal“ 2019).

3.3.2 Aktivierungsstrategie der Stadt Weiden i.d.OPf.

Ziel der Stadtverwaltung ist es, durch die Fokussierung einer Innenentwicklung einen kompakten Siedlungskörper zu schaffen. Dies soll durch geeignete Instrumente erreicht werden und durch Herbeiführen der erforderlichen politischen Beschlüsse zukünftig umgesetzt werden. Denn mit Ausnutzung des vorhandenen Nachverdichtungspotenzials kann Wohnraum zur Verfügung gestellt werden, ohne dass neue Flächen ausgewiesen werden müssen. Es wird eine verträgliche und maßstabsgerechte Nachverdichtung in Wohngebieten mit guter Nahversorgung bzw. zu stärkender Nahversorgung angestrebt. Bestehende Bebauungspläne in den Bereichen mit einem hohen Nachverdichtungspotenzial sind hinsichtlich der festgesetzten Baudichten zu prüfen und zu ändern. Ein weiterer Aspekt ist die Aktivierung von Baulücken und Brachen, u.a. zur Wohnnutzung. Zur Unterstützung des Verkaufs an Baulücken beabsichtigt die Gemeinde. das Baulandkataster zu veröffentlichen bzw. eine Baulandbörse einzurichten. Dort werden zunächst bebaubare Flächen in Karten oder Listen erfasst, welche die Flur- und Flurstücksnummern, Straßennamen und Angaben zur Grundstücksgröße enthält. Ziel ist eine systematische Vorgehensweise, bei der verkaufsbereite Grundstückseigentümer mit

Kaufinteressenten bzw. Bauwilligen zusammengebracht werden. Des Weiteren kann die Stadt Eigentümergespräche in Bereichen mit einer Häufung von Baulücken führen, zur Ermittlung der Hintergründe für die Nichtbebauung der Grundstücke. Die Aktivierung von Baulücken stellt einen wichtigen Bestandteil für die Innenentwicklung dar, welche im Zuge der Stadtentwicklung angestrebt wird.

Neue Wohnbauflächen werden nur im Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper ausgewiesen. Um bei der Ausweisung von neuem Bauland das Aufkommen von unbebauten Grundstücken zu vermeiden, werden künftig Bebauungspläne nur in enger Abstimmung mit den Grundstückseigentümern, in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit einer Durchführungsverpflichtung oder als herkömmlicher Bebauungsplan mit ergänzendem städtebaulichem Vertrag aufgestellt, damit eine verbindliche Umsetzung der Planung innerhalb eines vereinbarten Zeitraums gewährleistet werden kann. Am 09.03.2020 hat der Stadtrat der Stadt Weiden mit Beschlussnr. 11 hierzu bereits einen Grundsatzbeschluss zur künftigen Wohnbaulandentwicklung gefasst.

3.4 Berechnung des Wohnflächenbedarfs

Als wesentliche Berechnungsgrundlage für die Ermittlung des absoluten Wohnbauflächenbedarfs kann die regionale Bevölkerungsvorausberechnung des bayerischen Landesamtes für Statistik dienen. Die aktuelle Bevölkerungszahl von 42.535 Einwohnern (Stand 2021) wird bis 2026 auf 41.900 Einwohner fallen, was einer Schrumpfung von 635 Einwohnern im Betrachtungszeitraum entspricht. Aus der anzunehmenden Bevölkerungsentwicklung ergibt sich per se zunächst kein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf. Aus der Bevölkerungsentwicklung der letzten zehn Jahre ist hingegen ein tatsächliches Wachstum abzulesen (+ 801 Einwohner). Hieraus und aus der eingangs erläuterten positiven Wirtschaftsentwicklung lässt sich durchaus die Annahme treffen, dass die Bevölkerungsprognose widerlegt werden kann und die Bevölkerungszahl nicht nur stagniert, sondern von einer leicht positiven Entwicklung ausgegangen werden kann. Insgesamt erscheint ein Anstieg der Bevölkerung um circa 50 Einwohner/Jahr realistisch. Dies ergibt für den betrachteten Zeitraum 2020 bis 2026 einen Anstieg von 300 Einwohnern.

Die derzeitige tatsächliche Bruttowohndichte in der Stadt Weiden i.d.OPf. wurde im Rahmen der FNP-Gesamtfortschreibung berechnet und liegt bei 75,6 EW/ha. Setzt man die gemischten Bauflächen nur zur Hälfte an, erhält man eine Dichte von 66,6 EW/ha. Um dem Ziel des Flächensparens nachzukommen, sollte weiterhin eine Bevölkerungsdichte von ca. 75 EW/ha angestrebt werden. Geht man von einem natürlichen Bevölkerungswachstum von 300 Einwohnern bis 2026 aus, ergibt dies einen Wohnbauflächenbedarf von 4 ha.

Zusätzlich kommt aufgrund der deutschlandweit festzustellenden Entwicklungen zur nachlassenden Belegungsdichte von Wohnimmobilien beziehungsweise der Zunahme von Ein-Personen-Haushalten sowie dem zunehmenden Trend zu mehr Wohnfläche pro Person ein Auflockerungsbedarf zum Tragen. Dieser Trend ist auch in Weiden i.d.OPf. zu beobachten (2000: 1,96 Einwohner/Wohneinheit, 2020: 1,80 EW/WE).

Jahr	Einwohner	Wohneinheiten	EW/WE
2000	43.030	21.938	1,96
2010	41.961	22.916	1,83
2015	42.055	23.003	1,82
2020	42.535	23.563	1,80
2026	42.835	23.930	1,79

(Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, „Einwohnerzahlen“ bzw. „Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen in Bayern“)

Geht man für den Betrachtungszeitraum bis 2026 davon aus, dass die Belegungsdichte weiter um 0,1 auf 1,79 EW/WE sinkt, so ergeben sich 23.930 Wohneinheiten bei einem natürlichen Bevölkerungswachstum von 300 Einwohnern. Dies entspricht einem Zuwachs von 367 Wohneinheiten im Vergleich zu 2020. Multipliziert man diesen Zuwachs mit der Belegungsdichte von 1,79, ergibt sich für die Auflockerung nach Abzug des natürlichen Bevölkerungswachstums ein Einwohnergleichwert von rund 357 und somit ein zusätzlicher Auflockerungsbedarf von 4,76 ha. Im Endergebnis der Bedarfsberechnung resultiert ein modelltheoretischer Wohnbauflächenbedarf von 8,76 ha im Betrachtungszeitraum 2020-2026.

Unter reiner Betrachtung der 59,9 ha Baulücken im Stadtgebiet könnten, bei einer Realisierungsquote von 3 %, 1,8 ha aktiviert werden. Zieht man diesen Wert vom ermittelten Bedarf von 8,76 ha ab, verbleibt ein Neuausweisungsbedarf von 6,96 ha. Das Baugebiet Horbach würde mit ca. 1,2 ha zu Buche schlagen und befindet sich somit, neben dem bereits ausgewiesenen Baugebiet am Turnerweg, in diesem rein quantitativ berechneten Rahmen.

Diese modellhafte Bedarfsrechnung berücksichtigt jedoch vor allem quantitative Aspekte. Nicht quantifiziert werden kann der Bedarf, welcher sich u.a. aus der tatsächlichen wirtschaftlichen Entwicklungsdynamik, der zentralörtlichen Funktion Weidens oder aufgrund der sich verändernden Nutzungsansprüchen der Bevölkerung ergibt.

Es ist außerdem in Betracht zu ziehen, dass in den vergangenen Jahren wenig Neuausweisungen und insbesondere keine Neuausweisungen im Segment der Einfamilienhäuser stattgefunden haben. Der Anteil der geplanten Einfamilien- bzw. Doppelhäusern im Baugebiet Horbach fällt mit ca. 2.700 m² ohnehin gering aus. Die Nachfrage an Grundstücken für Einfamilienhausbau ist nach wie vor sehr hoch und wird die mit diesem Bebauungsplan zu schaffenden Bauplätze weit überschreiten. Wöchentlich gibt es Anfragen von Personen nach Einfamilienhausgrundstücken, seit 2020 werden diese systematisch im Stadtplanungsamt bzw. Amt für Liegenschaften erfasst. Derzeit liegen 86 aktive Anfragen vor.

3.5 Fazit

Insgesamt bleibt festzustellen, dass die Stadt Weiden seit 2014 eine leichte Bevölkerungszunahme erfährt. Die negative bzw. stagnierende Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik lässt sich durch die beschriebenen plausiblen Annahmen widerlegen. Ein Wohnflächenbedarf ergibt sich aus Zuwanderungseffekten und der steigenden Wohnfläche pro Person. Die Stadt Weiden i.d.OPf. verfügt nur über begrenzte kommunale Flächenressourcen, Baugrundstücke für junge Familien können derzeit nicht angeboten werden. Trotz zahlreicher Baulücken im Stadtgebiet stehen diese aufgrund der Eigentumsverhältnisse und

der geringen Verkaufsbereitschaft oft nicht zur Verfügung, sodass der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken in Weiden nicht Rechnung getragen werden kann. Dies hat Abwanderungen von Bauwilligen und insbesondere von jungen Familien in das Umland bzw. in Orte mit geringerer zentralörtlicher Funktion zur Folge.

Die Flächen am „Horbach“ im Stadtteil Rothenstadt befinden sich in Privatbesitz. Aufgrund des Grundsatzbeschlusses zur künftigen Wohnbaulandentwicklung besteht seit langer Zeit wieder die Möglichkeit, Grundstücke für Einfamilienhausbau anbieten zu können. Aufgrund der Ortsrandlage eignet sich das Plangebiet für eine sinnvolle Abrundung der Bebauung im Bereich der Etzenrichter Straße. Zudem wird die Lücke zu der weiter nördlich an der Straße Zum Burgstall befindlichen Bebauung geschlossen. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans wird die planungsrechtliche Möglichkeit geschaffen, diese Flächen durch die Errichtung von Wohngebäuden nutzbar zu machen, nachdem die Flächen jahrelang brachlagen. Aufgrund der Durchmischung von Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern, der Ausreizung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Sicherung des vorhandenen Bewuchses entspricht das Vorhaben zusätzlich den in § 1a Abs. 2 BauGB definierten Gebot des Flächensparens und nachhaltigen Bauens.

3.6 Datengrundlagen:

https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2018/09363.pdf
https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2019/09363.pdf
https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/erwerbstaetigkeit/
https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09363.pdf
https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/veroffentlichungen/statistische_berichte/f2400c_202000.pdf
https://www.weiden.de/stadt/willkommen/monitoring-und-statistik
https://www.weiden.de/fileadmin/user_upload/A_Stadt-Rathaus-Buerger/A01_Willkommen/Monitoring_und_Statistik/Factsheet_Weiden_201912_HP.pdf

4 Festsetzungen des Bebauungsplans

4.1 Planungskonzept

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO zur Schaffung von Wohnraum. Das Planungskonzept sieht eine städtebaulich und gestalterisch wirksame Differenzierung und räumliche Gliederung der Baukörper und des Maßes der baulichen Nutzung vor. Entlang der Erschließungsstraßen Etzenrichter Straße und Zum Burgstall werden mit zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern kleinere Baukörper festgesetzt, die die Bebauung südlich der Etzenrichter Straße aufnehmen. Die größeren Baukörper der drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäuser werden im hinteren Teil der Baugrundstücke platziert und durch diese Tiefenstaffelung in ihrer Wahrnehmbarkeit und optischen Dominanz zurückgenommen und städtebaulich eingefügt. Die bestehende Bebauung im Osten des Geltungsbereichs bleibt bis auf weiteres im Rahmen des Bestandsschutzes erhalten; die aufgelassene Hofstelle im Westen wird abgebrochen.

Das Planungskonzept sieht private Gärten für die Einzel- und Doppelhäuser sowie für die Bewohner des Erdgeschosses der Mehrfamilienhäuser und gemeinschaftlich nutzbare

Grünflächen vor. Die vorhandenen Waldflächen werden mit der Begrenzung der Bauflächen berücksichtigt, in Fläche und Funktion weitgehend erhalten und in die Freiflächen der Bebauung einbezogen. Der ruhende Verkehr wird über Gemeinschaftstiefgaragen und oberirdische Stellplätze abgewickelt.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vorgesehen. Dieses dient gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. § 13b BauGB ermächtigt die Gemeinden, Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einzubeziehen, sofern damit die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Um den Rahmen dieser Ermächtigung nicht zu verlassen und um die Wohnnutzungen im Geltungsbereich sicherzustellen, ist daher der Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO erforderlich.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Der Gebäudebestand südlich der Etzenrichter Straße und an der Straße Zum Burgstall wird überwiegend von zweigeschossigen Wohnhäusern mit Satteldach gebildet. Daneben kommen auch zwei eingeschossige Wohngebäude und ein dreigeschossiges Gebäude mit Satteldach und Zwerchgiebel vor (Weinhof Peschke GmbH & Co. KG).

Für das Wohngebiet wird durchgängig eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Das Baugebiet wird über eine Staffelung der zulässigen Form, Größe, Höhe und Bedachung der Wohngebäude in zwei hintereinander liegenden Reihen gegliedert. Für die Einzel- und Doppelhausbebauung im Vordergrund sind maximal zwei Geschosse zulässig, für die hinterliegenden Mehrfamilienhäuser drei bis vier Geschosse. Die Geschossflächenzahl der zweigeschossigen Einzel- und Doppelhausbebauung wird entsprechend mit 0,8 festgesetzt, die Geschossflächenzahl der drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhausbebauung mit 1,2. Alle Werte liegen innerhalb der Grenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO. Damit ist eine ausreichende Durchgrünung des Baugebiets gewährleistet. Die Gebäudehöhe wird über die Festsetzung der zulässigen Trauf- bzw. Wandhöhe über Bezugshöhe Straße in der Mitte der jeweiligen Garagenzufahrten begrenzt. Dachterrassen sind nicht zulässig.

Die Einzel- und Doppelhäuser im Vordergrund orientieren sich in Höhe und Lage an der bestehenden Bebauung südlich der Etzenrichter Straße und an der Straße Zum Burgstall. Die Mehrfamilienhäuser im Hintergrund werden dadurch in ihrer Wahrnehmbarkeit und optischen Dominanz zurückgenommen. Mit den Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die Staffelung der zulässigen Gebäudehöhen und die Gestaltung der Fassaden wird sichergestellt, dass sich die Baukörper hinsichtlich Größe, Form und Gestalt in die umgebende Bebauung einfügen. Mit den geplanten Mehrfamilienhäusern können am Standort mehr Wohneinheiten geschaffen werden als ausschließlich mit Einzel- oder Doppelhäusern. Aus Gründen der Versorgung mit Wohnraum und des flächensparenden Bauens wird daher den gewählten Bauformen der Vorzug gegeben.

4.4 Bauweise

Um das Wohngebiet an die bestehende Bebauung anzupassen, ist nur die offene Bauweise zugelassen. Wohngebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Hinsichtlich der Abstandsflächen sind keine gesonderten Festsetzungen erforderlich. Die einzuhaltenden Abstandsflächen sind in Art. 6 BayBO geregelt. Damit können negative Auswirkungen wie etwa eine unzumutbare Verschattung der Nachbargrundstücke vermieden werden.

4.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen werden in Verbindung mit der Grundflächenzahl durch Baugrenzen für die Wohngebäude festgesetzt. Die Baugrenzen stellen sicher, dass nicht in Bereichen gebaut wird, in denen aus städtebaulichen Gründen weder Hauptgebäude noch Nebenanlagen errichtet werden sollen. Dies gilt insbesondere für die Einzel- und Doppelhausbebauung auf den eher kleinen Baugrundstücken.

Die Baugrenzen der Einzel- und Doppelhäuser sind so platziert, dass sie einen möglichst großen südexponierten Garten ermöglichen. Die Baugrenzen der Mehrfamilienhäuser ermöglichen die Gestaltung größerer gemeinschaftlich nutzbarer Freiflächen parkartigen Charakters im Übergang zu den Waldrändern und Waldbeständen im Norden.

4.6 Verkehrsflächen

Das Wohngebiet ist über die Etzenrichter Straße und die Straße Zum Burgstall voll erschlossen; die Anlage weiterer Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich. Der ruhende Verkehr wird über Gemeinschaftstiefgaragen und Gemeinschaftsstellplätze innerhalb des Baugebiets abgewickelt. Parkplätze im Straßenraum sind daher nicht erforderlich; die an den Straßen bestehenden Halteverbote bleiben uneingeschränkt bestehen. Beeinträchtigungen des ÖPNV und fahrender Stadtbusse können somit ausgeschlossen werden.

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Etzenrichter Straße stadteinwärts ist auf 30 km/h begrenzt. Das Sichtfeld für den auf der Straße Zum Burgstall von Norden kommenden Verkehr in die Etzenrichter Straße stadteinwärts wird mit den festgesetzten Baugrenzen eingehalten. Der von Zum Burgstall stadtauswärts verlaufende Verkehr bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt.

4.7 Leitungen

In der Etzenrichter Straße und der Straße Zum Burgstall sind die infrastrukturellen Sparten Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation unterirdisch verlegt. Die Baugrundstücke können unmittelbar an diese Sparten angeschlossen werden. Sollte eine Aufstellfläche für eine Trafostation erforderlich werden, kann diese in den Freianlagen der Mehrfamilienhäuser platziert werden.

4.8 Entwässerung

Die getroffenen Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser beruhen auf den vorliegenden Ergebnissen des geotechnischen Berichts bzw. Baugrundgutachtens des Instituts Gauer GmbH. Demnach sind die Böden im Geltungsbereich für die Versickerung geeignet. Die Einleitung von Niederschlagswasser in die bestehende Mischkanalisation in der Etzenrichter Straße und der Straße Zum Burgstall ist gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz unzulässig. Mit der getroffenen Festsetzung, das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken selbst zu versickern, wird diesem gesetzlichen Auftrag entsprochen. Die Kapazitäten der Mischwasserkanäle in der Etzenrichter Straße und der Straße Zum Burgstall sind für die Einleitung des Schmutzwassers ausreichend. Die Entwässerungsplanung wird im weiteren Fortgang der Erschließungsplanung kontinuierlich mit der Stadt Weiden i.d.OPf. abgestimmt.

Die Pkw-Stellplätze werden mit versickerungsfähigen Belägen, bevorzugt mit Rasenfugen, hergestellt, um den Oberflächenabfluss zu drosseln. Ausnahmen für behindertengerechte Stellplätze begründen sich mit der erforderlichen Barrierefreiheit. Die Nutzung von Niederschlags- und Brauchwasser trägt zum sparsamen Umgang mit Wasser und zur Entlastung des Wasserhaushalts bei. Zisternen unterstützen insbesondere auf den flächenmäßig begrenzten Grundstücken der Einzel- und Doppelhäuser die Dämpfung des Abflusses und die Bewältigung der geforderten Versickerung.

4.9 Immissionsschutz

Die getroffenen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm beruhen auf den Ergebnissen und Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung des Büros für Akustik und Bauphysik Alfred Bartl.

Nordwestlich des Geltungsbereichs liegt die Ausflugsgaststätte „Hubertus“ mit Wirtsgarten. Laut Genehmigungsbescheid sind durch den Betrieb der Gaststätte am Immissionsort Flnr. 1741 innerhalb des Geltungsbereichs die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet einzuhalten. Mit der Festsetzung eines Wohngebiets im Nordwesten des Geltungsbereichs rücken neue Immissionsorte mit einer im Vergleich zu Mischgebieten um 5 dB höheren Schutzwürdigkeit an die Gaststätte heran.

Durch den Betrieb der Gaststätte „Hubertus“ ergeben sich an der heranrückenden Bebauung des Wohngebiets deutliche Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Aus diesem Grund sind an der geplanten Bebauung geeignete Maßnahmen zu treffen, die sicherstellen, dass an den zukünftigen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden, bzw. dass keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm entstehen. Damit die Überschreitungen der Richtwerte an der hinzukommenden Bebauung zu keiner Einschränkung der Gaststätte „Hubertus“ führen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Passive Schallschutzmaßnahmen scheiden im vorliegenden Fall richtlinienbedingt aus. Daher kommen nur aktive Schallschutzmaßnahmen (Abschirmung durch Lärmschutzwände, -wälle oder Gebäuderiegel) oder bauliche Schallschutzmaßnahmen (Orientierung der Grundrisse) bzw. eine Kombination aus beiden Maßnahmen in Frage. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden scheiden aus städtebaulichen Gründen aus.

An den von Überschreitungen betroffenen Fassaden dürfen keine öffenbaren Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen vorgesehen werden. Daher sind Grundrisse so zu planen, dass keine öffenbaren Fenster an diesen Gebäudeseiten entstehen bzw. es sind technische Vorkehrungen zu treffen, die ein Öffnen von Fenstern und Fenstertüren an diesen Gebäudeseiten nicht zulassen. Alternativ können bauliche Maßnahmen zur Abschirmung an Gebäuden vorgesehen werden, die sicherstellen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschritten werden. Hierzu zählen etwa teilverglaste Balkone, teilverglaste Loggien oder Kastenfenster, die über eine Teilverglasung vor dem inneren Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums verfügen, die nicht geöffnet oder entfernt werden kann und die so dimensioniert ist, dass 0,5 m vor dem geöffneten inneren Fenster bzw. der geöffneten inneren Fenstertüre gemessen werden kann.

Infolge der Planung rücken neue Immissionsorte des geplanten Wohngebiets auch an den südlich des Geltungsbereichs gelegenen Bestandsbetrieb „Weinhof Peschke GmbH & Co. KG“ heran. Auch hier sind künftig die im Vergleich zu Mischgebieten um 5 dB niedrigeren Immissionsrichtwerte einzuhalten. Nach den Berechnungen des Büros Alfred Bartl ergeben sich für den Bestandsbetrieb „Weinhof Peschke GmbH & Co. KG“ keine weitergehenden Einschränkungen. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm auf den Straßen Zum Burgstall, Etzenrichter Straße und Regensburger Straße oder aus der Parkplatznutzung des geplanten Wohngebiets auf die Umgebung liegen ebenfalls nicht vor.

4.10 Waldflächen

Im Norden des Geltungsbereichs stocken Wälder und Waldmäntel, denen gemäß Waldfunktionsplan besondere Funktionen für die Erholung, Intensitätsstufe I, und den lokalen Klimaschutz zukommt. Diese Waldflächen sind insbesondere aufgrund ihrer besonderen Waldfunktionen möglichst weitgehend zu erhalten. Der Wald wird in seinem flächenhaften Bestand und in seinen besonderen Waldfunktionen von der festgesetzten Planung nur kleinflächig bzw. geringfügig beeinträchtigt. Besondere Maßnahmen zur Sicherung der Waldfunktionen sind daher nicht erforderlich.

Einzelne den Altbestand bildende Bäume sind bis zu 30 m hoch. Die Baumlänge, die topografische Situation und die Nähe der Bebauung zum Wald erfordern besondere Maßnahmen und Vorkehrungen der Verkehrssicherung auf den mit Wald bestockten Grundstücken innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs. Diese umfassen zum einen von einem Statiker bestätigte, durchschlagssichere Dachkonstruktionen in den an den Wald angrenzenden Gebäuden (siehe Kap. 3.12 Dächer). Zum anderen sind Haftungsverzichterklärungen der Grundstückseigentümer gegenüber den Eigentümern der angrenzenden Waldgrundstücke und den Planungsbeteiligten (Stadt Weiden i.d.OPf., Behörden, Planer) anzustreben.

Zur Entschärfung der Situation können Wald und Waldmantel innerhalb des Geltungsbereichs durch waldbauliche Maßnahmen (Entnahme insbesondere großer Einzelbäume mit mehr als 20 m Höhe, Förderung von Sträuchern und Säumen) zu einem stabilen Waldmantel ohne Großbäume entwickelt und dauerhaft unterhalten werden. Diese Maßnahmen bedeuten keine Rodung im Sinne des BayWaldG und können im Rahmen der waldbaulichen Nutzung durchgeführt werden. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen und Schutzvorkehrungen ist der Abstand der Bebauung zum Wald ausreichend, auch wenn der übliche Abstand im Maß der Baumlänge

von 20 m in Teilen unterschritten wird.

4.11 Grünordnung

Die Wälder und Waldmäntel im Norden des Geltungsbereichs werden mit den festgesetzten Baugrenzen und im Planungskonzept insgesamt weitgehend erhalten. Die im Geltungsbereich bestehenden älteren Einzelbäume und Baumreihen, Gebüsche und Grünlandbrachen können bei der geplanten baulichen Nutzung dagegen nicht erhalten werden. Die getroffenen Festsetzungen für die Bepflanzung mit Sträuchern im Norden und Westen des Geltungsbereichs ersetzen zum Teil die Verluste von Gehölzen und binden das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild ein. Für diese Pflanzungen im Übergang zur freien Landschaft sind gemäß § 40 Abs. 4 Satz 2 BNatSchG Gehölze gebietsheimischer Herkunft zu verwenden.

Entlang der Straße Zum Burgstall werden aus Gründen des Städtebaus und der Grünordnung Bäume mit Standortbindung festgesetzt. Die aus gestalterischen Gründen gewünschte Fortsetzung dieser Baumreihe entlang der Etzenrichter Straße kann aufgrund der Unkenntnis über die Zahl der Parzellen sowie der Anzahl und Lage der Grundstückszufahrten nicht zwingend festgesetzt werden. Größe und Zuschnitt der Parzellen sowie die festgesetzten Baugrenzen lassen jedoch auch hier die Ausbildung einer lockeren Baumreihe erwarten. Die auf den Baugrundstücken gebotenen Pflanzungen von Hochstämmen entsprechen mit 1 Baum pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche der ortsüblichen Durchgrünung. Zu pflanzende Bäume mit Standortbindung und heimische, standortgerechte Bestandsbäume können dabei angerechnet werden. Die empfohlene Auswahl kleinkroniger, stadtklimafester Bäume begründet sich mit den eher geringen Gartengrößen und den Anforderungen des Klimawandels.

Die Gestaltung der privaten Gärten soll möglichst landschaftsgerecht mit naturraum- oder regionaltypischen Gehölzen gemäß den empfohlenen Pflanzlisten für heimische oder eingeführte Gartensträucher erfolgen. Die Verwendung von Gehölzen gebietsheimischer Herkunft ist innerhalb der Gärten des Wohngebiets nicht erforderlich. Exotische oder bizarr geformte Gehölze tragen ebenso wie Steinfelder weder zu einem harmonischen, naturgemäßen Ortsbild noch zur Sicherung der Artenvielfalt bei und sind insofern unerwünscht. Mit den getroffenen Festsetzungen werden die Durchgrünung des Wohngebiets und die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke mit Bäumen und Gehölzen gewährleistet.

4.12 Fassadengestaltung

Mit den Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Gestaltung der Fassaden wird sichergestellt, dass sich die Baukörper hinsichtlich Größe und Gestalt in die umgebende Bebauung einfügen.

4.13 Dächer

Zugunsten eines ruhigen, geschlossenen Erscheinungsbilds des Wohngebiets werden die zulässigen Dachformen auf Flach-, Walm- und Zeltdächer beschränkt. Diesem gestalterischen Ziel dienen auch die Beschränkung der zulässigen Dachneigungen auf 24°-42° und die Festsetzung

gedeckter Farben für die Dacheindeckung. Flachdächer sind als Gründächer mit mindestens 10 cm Vegetationsschicht auszubilden. Diese Festsetzung dient insbesondere der Rückhaltung von Niederschlagswasser und dem Klimaschutz. Die Nutzung als Dachterrasse wird auf allen Dächern ausgeschlossen. Um die gewünschte Nutzung regenerativer Energien zu fördern, sind sowohl aufgeständerte Photovoltaikanlagen als auch solarthermische Anlagen bis zu einer Neigung von 30° zulässig.

Das Wohngebiet grenzt unmittelbar an Waldflächen an, die teilweise auch auf Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs stocken. Zum Schutz vor Personen- und Sachschäden sind Dachkonstruktionen von Dächern, die nicht mindestens 20 m von den nördlich des Geltungsbereichs angrenzenden Waldgrundstücken entfernt sind, durchschlagssicher auszubilden.

4.14 Tiefgaragen und Nebenanlagen

Der ruhende Verkehr im Wohngebiet wird über die Garagen bzw. Carports der Einzel- und Doppelhäuser sowie über Gemeinschaftstiefgaragen und oberirdische Gemeinschaftsstellplätze für den Besucherverkehr der Mehrfamilienhäuser abgewickelt. Die Lage der gemeinschaftlich genutzten Tiefgaragen und Stellplätze sowie der oberirdischen Garagen oder Carports der Einzel- und Doppelhäuser ist durch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen festgelegt. Die Festsetzungen zur Dachform, Eindeckung und Begrünung der Garagen und Carports sowie zur Anpassungspflicht von Grenzgaragen bezwecken ein ruhiges, einheitliches Erscheinungsbild der Baukörper.

Der städtebaulichen Ordnung wegen sind die Baugrenzen für die gestaltprägenden Wohngebäude eng gefasst. Um die Anlage optisch weniger auffälliger Bauteile dabei nicht zu sehr einzuschränken, dürfen Wintergärten und untergeordnete Bauteile bis zu 2,0 m die Baugrenzen überschreiten, sofern die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Überdachungen von Tiefgaragenzufahrten und Müllsammelplätzen sowie Trafostationen sind auch außerhalb der Grenzen für Nebenanlagen zulässig.

4.15 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Die Geländeoberfläche liegt im zentralen und nördlichen Teil des Geltungsbereichs infolge des historischen Sandabbaus bis zu 9 m unter den Geländehöhen der nördlichen Grundstücksgrenzen. Zur ebenen Modellierung der Geländeoberfläche sind hier Auffüllungen bis zu einer Höhe von 7,0 m zulässig. Um die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu gewährleisten, ist für die Auffüllung unbelastetes und versickerungsfähiges Material zu verwenden. Zur Rekultivierung des Geländes und zur Einbindung des Wohngebiets in Natur und Landschaft ist es erforderlich, einen in Höhe und Relief harmonischen Übergang zu den Unterhängen des angrenzenden Waldes zu gestalten.

An den südlichen Grundstücksgrenzen ist das Gelände höhenmäßig an die angrenzenden Verkehrsflächen anzupassen. Im Interesse einer landschaftsgerechten Modellierung des Geländes sind Stützmauern nicht zulässig. Mit den getroffenen Festsetzungen wird die Höhenlage der Wohngebäude, Stellplätze, Gärten und Freianlagen an das bestehende natürliche Gelände und die bestehende Bebauung angepasst.

4.16 Einfriedungen

Die getroffenen Festsetzungen stellen ein einheitliches Erscheinungsbild der Einfriedungen sicher und gewährleisten, dass die Einfriedungen für Kleintiere wie Mäuse und Igel durchlässig sind. Mit dem Verbot von Türen in Einfriedungen, die unmittelbar an forstwirtschaftliche Grundstücke angrenzen, soll verhindert werden, dass dort Gegenstände, Abfälle und sonstige Materialien ungehindert und widerrechtlich abgelagert werden können.

4.17 Altablagerungen und Altstandorte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten oder Bodenverunreinigungen kartiert oder bekannt. Die einschlägigen Regelungen des Bodenschutzgesetzes und des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sind in den Hinweisen zum Bebauungsplan wiedergegeben.

4.18 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne zu Wohnbauzwecken in Stadt- und Ortsrandlagen nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt die Pflicht zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als bereits erfolgt oder zulässig. Deshalb besteht für den Bebauungsplan „Horbach“ mit einem Geltungsbereich von 14.909 m² Größe kein Ausgleichsbedarf.

Im Norden des Geltungsbereichs stocken Wälder und Waldmäntel, denen gemäß Waldfunktionsplan besondere Funktionen für die Erholung, Intensitätsstufe I, und den lokalen Klimaschutz zukommt. Der Wald wird in seinem flächenhaften Bestand und in seinen besonderen Waldfunktionen von der festgesetzten Planung nur kleinflächig bzw. geringfügig beeinträchtigt. Besondere Maßnahmen zur Sicherung der Waldfunktionen sind daher nicht erforderlich.

Die getroffenen Festsetzungen für die Bepflanzung mit Sträuchern an den Grenzen des Geltungsbereichs ersetzen zum Teil die Verluste von Gehölzen und binden das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild ein. Mit den getroffenen Festsetzungen für Bepflanzungen und die gärtnerische Gestaltung wird eine ausreichende Durchgrünung des Wohngebietes mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern gewährleistet. Darüber hinaus sind keine weiteren Maßnahmen oder Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erforderlich.

4.19 Artenschutz

Das Vorkommen der meisten gemeinschaftsrechtlich geschützten Tierarten und Gefäßpflanzen lässt sich aufgrund der Lage am Rande der geschlossenen Bebauung, der Nutzung und Störung durch Erholungssuchende und Hundeführer sowie der meist geringen Lebensraumqualität der

Biotop- und Nutzungstypen im Geltungsbereich mit hinreichender Sicherheit ausschließen. Die potenziellen Vorkommen gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten im Geltungsbereich beschränken sich auf Fledermäuse, Vögel und Zauneidechse. Die Ergebnisse der beauftragten faunistischen Übersichtsbegehung liegen noch nicht vor und werden nach dem Abschluss der Untersuchungen dargestellt und berücksichtigt.

Der Lebensraumkomplex aus Waldmänteln, Gebüschen, mehr oder weniger verbuschten Grünlandbrachen, Gärten, Baumreihen und Bäumen im Geltungsbereich bietet häufigen und verbreiteten Vögeln der Hecken, Gehölze und Gärten potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Höhlenbrütenden Vogelarten und Fledermäusen bieten die eher jungen Bäume im Geltungsbereich keine geeigneten Quartiere. Für bodenbrütende Wiesen- und Ackervögel ist der Lebensraum zu klein; Horste von Greifvögeln oder Krähennester kommen im Planungsgebiet nicht vor. Über die potenziellen Brutvögel der Hecken, Gehölze und Gärten hinaus kann das Planungsgebiet allenfalls einigen weiteren Vogelarten als ergänzendes, aber nicht essenzielles Nahrungshabitat dienen.

Die Lebensräume im Geltungsbereich sind potenzielles Nahrungshabitat von Fledermäusen. Sommerquartiere von Fledermäusen in den Haupt- und Nebengebäuden der aufgelassenen Hofstelle lassen sich nicht zuverlässig ausschließen. Der potenzielle Lebensraum der Zauneidechse beschränkt sich im Wesentlichen auf die lückig bewachsenen südexponierten Böschungen am Waldrand im Norden des Geltungsbereichs. Vorkommen der Zauneidechse im sonstigen Geltungsbereich lassen sich aufgrund der dichten, hochwüchsigen und verfilzten Krautschicht mit hinreichender Sicherheit ausschließen.

Bei Realisierung der Bebauung werden die Waldmäntel, Gebüsche, Grünlandbrachen, Gärten, Baumreihen und Bäume im Geltungsbereich überwiegend beseitigt. Die Waldflächen und Böschungen im Norden bleiben davon weitgehend unberührt. Die Verluste potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Vögel der Hecken, Gehölze und Gärten werden durch Festsetzungen zur Pflanzung von Hecken und Bäumen vermindert bzw. kompensiert. Die Tötung von Vögeln, insbesondere von Nestlingen, und die Zerstörung von Eiern lassen sich durch die Beseitigung der Gehölze außerhalb der Brut- und Vegetationszeiten sicher vermeiden. Die Individuen der lokalen Populationen können in der folgenden Brutzeit auf andere geeignete Neststandorte im Geltungsbereich selbst oder in dessen Umfeld ausweichen. Sollten Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität von Lebensstätten (CEF-Maßnahmen) erforderlich werden, können diese innerhalb des Geltungsbereichs selbst durchgeführt werden, etwa in den verbleibenden Wäldern und Waldmänteln.

Schädigungen, Tötungen und Störungen gebäudebewohnender Fledermäuse können durch eine Begehung der landwirtschaftlichen Gebäude vor deren Abbruch vermieden werden. Beeinträchtigungen der Zauneidechse sind unwahrscheinlich, da deren potenzielle Lebensräume in den vom Wald einfallenden Böschungen außerhalb des Wirkraums der geplanten Bebauung liegen. Geringfügige Störungen von Fledermäusen und Vögeln bei der Nahrungssuche sowohl durch das Wohngebiet selbst als auch durch den Baubetrieb sind möglich. Betroffene Tiere können jedoch auf ausreichend vorhandene Nahrungshabitate im Umfeld ausweichen. Die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG lässt sich voraussichtlich mit hinreichender Sicherheit ausschließen.

4.20 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist seitens der Stadt Weiden i.d.OPf. sicherzustellen. Die Versorgungsart wird im Zuge der Erschließungs- und Entwässerungsplanung durch den Vorhabenträger, die R+K Projektbau 1 GmbH & Co. KG, mit der Stadt Weiden i.d.OPf. abgestimmt und im städtebaulichen Vertrag geregelt. Der Brandschutz der hinterliegenden Mehrfamilienhäuser wird über Feuerwehrzufahrten sichergestellt.

5 Auswirkungen

5.1 Städtebauliche Ordnung

Das Planungsgebiet rundet die Bebauung zwischen Etzenrichter Straße und der Straße Zum Burgstall ab und greift weder über seine Flächengröße noch über seine räumliche Lage wesentlich in die bestehenden Waldflächen ein. Die städtebauliche Entwicklung wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt, sondern neu geordnet. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Erhebliche Beeinträchtigungen der benachbarten Bebauung treten infolge der Einhaltung der Baugrenzen nach BayBO nicht auf. Insbesondere wird die Verschattung der bestehenden Wohngrundstücke an der Etzenrichter Straße aufgrund der nordseitigen Lage des geplanten Wohngebietes vermieden.

5.2 Folgekosten

Die zukünftigen Bauflächen im Baugebiet Horbach sind in Besitz eines Investors. Aufgrund des Grundsatzbeschlusses zur künftigen Wohnbaulandentwicklung in Weiden i.d.OPf. ist mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag zur Entwicklung des Baugebiets zu schließen. Die Folgekosten der Bauleitplanung dürften an dieser Stelle niedrig ausfallen. Die Bebauung kann an die bestehende verkehrliche Infrastruktur (Erschließungsstraßen Etzenrichter Straße und Zum Burgstall) angebunden werden. Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen wie etwa Bordsteinabsenkungen werden vom Investor übernommen. Eine neu herzustellende innere Erschließung des Baugebiets ist nicht vorgesehen. Die mediale Infrastruktur kann ebenfalls an den Bestand angebunden werden und muss daher nicht vollständig neu hergestellt werden. Die Kosten für den Anschluss trägt ebenfalls der Investor. Öffentliche Grünflächen oder Gemeinbedarfsflächen, für die ein laufender Unterhalt notwendig wäre, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

5.3 Flächenbilanz

In folgender Tabelle sind der Bestand und die Planung der Flächennutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Horbach“ einander gegenübergestellt.

Nutzung / Festsetzung	Bestand	Planung
landwirtschaftliche Flächen	6.180 m²	0 m²
Wald	2.131 m²	1.525 m²
Bebauung im Außenbereich	5.466 m²	0 m²
Wohnbauflächen (ohne Wald)	0 m²	12.252 m²
Straßenverkehrsflächen	1.132 m²	1.132 m²
Geltungsbereich	14.909 m²	14.909 m²

6 Änderungen während des Planverfahrens

Nach Durchführung der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgende Änderungen am Entwurf des Bebauungsplans vorgenommen:

- Ergänzung des Bedarfsnachweises für die Ausweisung der Bauflächen
- Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß TA Lärm
- Empfehlung des Baus von Zisternen bei geplanten Doppelhäusern
- Untersagung von Schottergärten auf privaten Grundstücken
- Empfohlene Höhenlage der Gebäudeöffnungen von min. 25 cm über der Fahrbahnoberkante
- Zwingende Festsetzung zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken selbst, um dem gesetzlichen Auftrag des § 55 Abs. 2 WHG zu entsprechen
- Konkretisierung der Anforderungen an Auffüllmaterial
- Konkretisierung der Farbgestaltung der Dacheindeckung wurde durch Angabe der Farbcodierungen
- Forderung der Anpassung des Geländes der Grundstücksgrenzen an die angrenzenden Verkehrsflächen bzw. natürliche Geländeoberflächen
- Flexibilisierung der späteren Grundstückszuschnitte durch Weglassen der zeichnerischen Festsetzung von Zufahrten und Baumpflanzungen
- Aufnahme einer beispielhaften Pflanzliste für standortgerechte bzw. gebietsheimische Arten.

Anlagen:

Karte 1: Bestand (Stand 28.06.2021)
Bodenuntersuchung – Versickerung von Niederschlagswasser, Institut Gauer GmbH v. 26.06.2021
Geotechnischer Bericht, Institut Gauer GmbH v. 19.08.2021
Schalltechnische Untersuchung, Dipl.-Ing. (FH) Alfred Bartl, abConsultants, v. 05.01.2022

LEGENDE

Biotop- und Nutzungstypen

(lt. Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung)

Einzelbaum, Baumreihe, Baumgruppe

B311 junge Ausprägung
B312 mittlere Ausprägung

Nadelwald

N723 Strukturreicher Nadelholzforst, alte Ausprägung

Waldmantel

W12 Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standort

Gebüsch, Hecke, Gehölz

B116 Gebüsch / Hecke stickstoffreicher, ruderaler Standort
B12 Gebüsch / Hecke mit überwiegend gebietsfremden Arten
B13 Stark verbuschte Grünlandbrache
B142 Schnitthecke mit überwiegend fremdländischen Arten

Grünland

G215 Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen

Freiflächen des Siedlungsbereichs

P21 Privatgarten, strukturarm
P22 Privatgarten, strukturreich

Siedlungsbereich

X4 Gebäude der Siedlungs-/ Industrie- und Gewerbegebiete

Verkehrsfläche

V11 Verkehrsfläche, versiegelt

Sonstiges

Geltungsbereich des Bebauungsplans

Stadt Weiden i.d.OPf.
Bebauungsplan "61 26 313 - Horbach"

Karte 1: Bestand
Maßstab ca. 1:1000 Stand: 28.06.2021

Bearbeitung:
Stefan Weidenhammer
Landschaftsarchitekt
Regierungsstraße 1, 92224 Amberg