



Beschlussvorlage

öffentlich

Dezernat: Dezernat 6 - Bau- und Planungsdezernat
Amt: Stadtplanungsamt
Erstelldatum: 15.02.2022
Vorlagen-Nr.: BV/082/2022

Bebauungsplan Nr. 61 26 313 "Horbach"

- Behandlung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen/Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB

- Beschluss zur erneuten Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Beratungsfolge:

Bau- und Planungsausschuss

27.04.2022

Sachstandsbericht:

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Weiden i.d.OPf. hat in der Sitzung vom 13.02.2019 unter Beschluss-Nr. 12 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 26 313 „Horbach“ beschlossen. Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB:

- Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO des aktuellen Vorentwurfs des Bebauungsplanes beträgt weniger als 10.000 m²
- Das Plangebiet liegt im Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB jedoch im Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, da die Etzenrichter Straße eine aufeinanderfolgende Bebauung aufweist, die den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Rothenstadt, umfasst die Flurstücke Nr. 1741/2, 1741, 1740, 1740/4, 1740/3 sowie Teile der Straßengrundstücke 1738 und 1730/1 und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch Waldflächen
- im Süden durch die Straße Etzenrichter Straße
- im Westen durch die Straße Zum Burgstall sowie durch bestehende Bebauung
- im Osten durch bestehende Bebauung

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in privater Hand. Für die Entwicklung des geplanten Baugebiets haben die Grundstückseigentümer einen Investor gewinnen können, der den vorliegenden Bebauungsvorschlag mit der Verwaltung abgestimmt hat.



Ziele und Zwecke der Planung:

Mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgt die Stadt Weiden i.d.OPf. das Ziel neuen Wohnraum zu schaffen, da seit Jahren die anhaltend hohe Nachfrage v.a. im Einfamilienhausbereich nicht bedient werden kann. Der Entwurf des Bebauungsplans sieht eine Mischung aus Mehrfamilienhäusern im nördlichen bzw. nordwestlichen Bereich und Einzel- und Doppelhausbebauung entlang der Etzenrichter Straße vor.

Verfahrensstand:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde im Zeitraum vom 10.08. bis 09.09.2021 durchgeführt. Innerhalb des o.g. Zeitraums sind die in Anlage_01 wiedergegebenen Stellungnahmen eingegangen.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt eine erneute Auslegung, welche nach § 4a Abs. 3 BauGB auf zwei Wochen verkürzt und auf die geänderten Inhalte beschränkt werden kann. Diese betreffen folgende Inhalte:

Der von der Regierung der Oberpfalz geforderte Nachweis zur Bedarfsbegründung von neuem Wohnbauflächen wurde erstellt und in die Begründung eingearbeitet. Die weiteren vorgenommenen Änderungen bzw. Ergänzungen betreffen insbesondere den Schallschutz. Eine entsprechende Schalltechnische Untersuchung wurde durch das Büro abConsultants, Vohenstrauß durchgeführt und im Gutachten vom 05.01.2022 festgehalten. Das Gutachten erfordert den Schallschutz betreffende Festsetzungen, die in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden (Änderungen siehe Anlage 04).

Des Weiteren wurden weitere Empfehlungen aus den Stellungnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Empfehlung des Baus von Zisternen bei geplanten Doppelhäusern
- Untersagung von Schottergärten auf privaten Grundstücken
- Empfohlene Höhenlage der Gebäudeöffnungen von min. 25cm 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

Baulandstrategie:

Mit dem Investor ist zur Umsetzung des Grundsatzbeschlusses zur künftigen Wohnbaulandentwicklung ein städtebaulicher Vertrag zu schließen. Die Verhandlungen zur Umsetzung der Ziele des Beschlusses in enger Abstimmung mit dem Rechtsamt sind weit fortgeschritten, sodass die Genehmigung des städtebaulichen Vertrages in einer der nächsten Sitzungen des Bau- und Planungsausschusses erfolgen kann. Die Übernahme der Verfahrenskosten (Planungskosten, Durchführung des Vorhabens, Folgekosten wie bspw. erforderliche Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum, etc.), die durch das Bauvorhaben ausgelöst werden und eine Durchführungsverpflichtung werden in diesem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Weiterer Verfahrensablauf:

- Behandlung der bisherigen Stellungnahmen sowie Abwägung
- Erneute Auslegung der Planunterlagen gem. § 4a Abs. 3 BauGB
- Abschluss des städtebaulichen Vertrags gem. § 11 BauGB



- Behandlung der Stellungnahmen aus der erneuten Auslegung/ Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
- Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

Personelle Auswirkungen (Stellenminderungen / -mehrungen):

Keine personelle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Weiden i.d.OPf. entstehen Kosten, da die Bauleitplanung für die Durchführung des Verfahrens Personalkosten auslöst.

Beschlussvorschlag:

Mit dem vorliegenden Sachstandsbericht der Verwaltung besteht Einverständnis.

Mit den Vorschlägen zur Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen gemäß Anlage_01 besteht Einverständnis. Zur Behandlung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind die jeweiligen Beschlüsse zu fassen:

Beschluss zum Schreiben der Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde, Regensburg (02.09.2021):

- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Bedarfsnachweis wurde erstellt und in die Begründung eingearbeitet. Im Zuge der geplanten Fortschreibung des Flächennutzungsplans und den derzeit stattfindenden Voruntersuchungen findet eine Auseinandersetzung mit dem Wohnbauflächenbedarf und –potenzial der Stadt Weiden i.d.OPf. statt. Die hieraus abgeleiteten Erkenntnisse sind in den Bedarfsnachweis eingeflossen. Das Plangebiet ist als Neuausweisungsfläche im Vorentwurf der FNP-Gesamtfortschreibung vorgesehen.

Beschluss zu den Schreiben des städtischen Umweltamtes (06.09.2021), des städtischen Bauverwaltungsamtes (20.08.2021) und des privaten Einwenders (06.06.2021) jeweils den Schallschutz betreffend:

- Eine Schallschutzuntersuchung wurde durchgeführt. Schallschutzmaßnahmen sind hinsichtlich des Betriebs der Ausflugsgaststätte „Hubertus“ zu treffen. Die in der Schalltechnischen Untersuchung des Büros abConsultants v. 05.01.2022 vorgeschlagenen Festsetzungen diesbezüglich werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Der vorliegende Entwurf (Stand 04.04.2022) des Bebauungsplans Nr. 61 26 313 „Horbach“ (Anlage_02) sowie die zugehörige Begründung (Anlage_03) müssen aufgrund der vorgenommenen Ergänzungen gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt werden. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können (vgl. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB). Die Dauer der erneuten Auslegung und die Frist zur Stellungnahme werden angemessen verkürzt (vgl. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Anlagen:

Anlage 01 - Abwägungstabelle BP 313

Anlage 02 - Planzeichnung BP 313 Fassung 04.04.2022



Anlage 03 - Begründung BP 313 Fassung 04.04.2022

Anlage 04 - Übersicht der Änderungen zum vorherigen Entwurfsstand