



Beschlussvorlage

öffentlich

Dezernat: Dezernat 6 - Bau- und Planungsdezernat
Amt: Stadtplanungsamt
Erstelldatum: 20.06.2022
Vorlagen-Nr.: BV/265/2022

Bebauungsplan Nr. 61 26 313 "Horbach"

- Behandlung der im Rahmen der erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen/Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB

- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge:

Bau- und Planungsausschuss	13.07.2022
Stadtrat	25.07.2022

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. Die eingegangenen Stellungnahmen führten zu einer Änderung des Bebauungsplanentwurfs und somit zur erneuten Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB. Diese wurde im Zeitraum vom 23.05.2022 bis 06.06.2022 durchgeführt. Innerhalb dieses Zeitraums sind die in Anlage 01 wiedergegebenen Stellungnahmen eingegangen. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise führten zu keinen Änderungen in der Begründung sowie an den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Lediglich ein Hinweis zur Berechnung der Abstandsflächen ist unter *III. Hinweise* nach den textlichen Festsetzungen ergänzt worden (siehe Anlage 04). Somit kann der geänderte Bebauungsplanentwurf im nächsten Schritt gem. § 10 Abs. 1 BauGB zur Satzung erhoben werden.

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 abgeschlossen. Die Genehmigung des Vertragswerks wurde sowohl in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 01.06.2022 als auch in der Sitzung des Finanz-, Vergabe-, Grundstücks- und Sanierungsausschusses am 21.06.2022 beschlossen. 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 Stellungnahmen aus der erneuten Auslegung/ Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
- Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses

Personelle Auswirkungen (Stellenminderungen / -mehrungen):

Keine personellen 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 Äußerungen gemäß Anlage 01 besteht Einverständnis.



Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans Nr. 61 26 313 „Horbach“ (Anlage 02) sowie die zugehörige Begründung (Anlage 03), jeweils Stand 24.06.2022 werden gem. § 10 Abs. 1 als Satzung beschlossen.

Anlagen:

Anlage 01 Abwägung erneute Auslegung

Anlage 02 Planzeichnung BP 313 Fassung 24.06.2022

Anlage 03 Begründung BP 313 Fassung 24.06.2022

Anlage 04 Übersicht der Änderungen