



Beschlussvorlage

öffentlich

Dezernat: Dezernat 6 - Bau- und Planungsdezernat
Amt: Stadtplanungsamt
Erstelldatum: 20.06.2022
Vorlagen-Nr.: BV/259/2022

**Bebauungsplan Nr. 61 26 337 „Mooslohe I - Moosfurtsiedlung“
Bebauungsplan Nr. 61 26 338 „Mooslohe II - südliche Mooslohstraße“
Bebauungsplan Nr. 61 26 339 „Mooslohe III - Rehmühlbach Viertel“
Bebauungsplan Nr. 61 26 340 „Mooslohe IV - Fliederstraße“**

**Hier: Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits-/
Behördenbeteiligung eingegangenen Äußerungen, Beschluss zur Billigung
der Entwürfe, Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2
BauGB sowie der förmlichen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Beratungsfolge:

Bau- und Planungsausschuss

13.07.2022

Sachstandsbericht:

Mit Beschluss Nr. 53 vom 14.07.2021 des Bau- und Planungsausschusses wurde das Bauleitplanverfahren für die Bebauungspläne Nr. 61 26 337 „Mooslohe I – Moosfurtsiedlung“, Nr. 61 26 338 „Mooslohe II – südliche Mooslohstraße“, Nr. 61 26 339 „Mooslohe III – Rehmühlbach Viertel“ und Nr. 61 26 340 „Mooslohe IV - Fliederstraße“ eingeleitet. Die Aufstellung der vier Bebauungspläne erfolgt im beschleunigten Verfahren („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) gem. § 13a BauGB:

- Bebauungspläne dienen der Nachverdichtung sowie der Steuerung einer geordneten Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“)
- Zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO der vier – in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zu betrachtenden – Bebauungspläne beträgt weniger als 70 000 m²
- Durchführung der überschlägigen Prüfung der Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls): Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung möglicherweise berührt werden könnte, im Zeitraum vom 11.06 – 25.06.2021

Die überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien hat ergeben, dass durch die Bebauungspläne keine erheblichen Umweltauswirkungen – soweit zum Zeitpunkt dieser Vorprüfung erkennbar – zu erwarten sind. Von der Durchführung einer Umweltprüfung



nach § 2 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen. Die Ergebnisse der Vorprüfung sind in der Begründung als Anlage des jeweiligen Bebauungsplans dargestellt.

Der Geltungsbereich der einzelnen Teilbereiche ist wie folgt abgegrenzt:

1. Moosfurtsiedlung

Im Süden: Begrenzung zur Straße „Gladiolenweg“ (Flst.-Nr. 2816/39) und unbebautes Grundstück am Merklsteig, Flst.-Nr.2812/0

Im Osten: Fahrweg (Flst.-Nr. 2818/29) und ca. 10m der Flst.-Nrn. 2818/4 – 2818/15; Teilbereiche der Bebauung am Merklsteig, Flst.-Nrn. 2815/0, 2815/13, 2815/12, 2815/7, 2815/6, 2815/3 und Fuß- und Radweg (Flst.-Nr. 2815/2)

Im Westen: Begrenzung zur Mooslohstraße, Flst.-Nrn. 2816/11 – 2816/8 und Flst.-Nrn. 2612/16 – 2612/13

Im Norden: Angrenzende Bebauung zur Schweinnaab (Flst.-Nr. 1691/3), Flst.-Nrn. 2816/11, 2816/56 – 2816/52, 2818/2, 2818/33, 2818/30 und Fahrweg (Flst.-Nr. 2818/29) und ca. 10m der Flst.-Nr. 2818/4

2. Südliche Mooslohstraße

Im Süden: Bebauung an der Mooslohstraße, Flst.-Nrn. 1595/9, 1595/6, 1595/4, 1595/5, 1595/7, 1595/8, 1595/3, 1595/2 und 1594/2

Im Osten: Bebauung am Merklsteig, Flst.-Nrn. 2630/1, 2630/0, 2629/3, 2629/2 und Bebauung zur Mooslohstraße, Flst.-Nrn. 2629/1, 1594/2

Im Westen: Mooslohstraße (Flst.-Nr. 2416/6) und unbebautes Baugrundstück, Flst.-Nr. 2629/0

Im Norden: Bebauung am Merklsteig, Flst.-Nr. 2630/1

3. Rehmühlbach Viertel

Im Süden: Bebauung an der Tulpenstraße, Flst.-Nr. 2588/31; Bebauung an der Flurstraße, Flst.-Nrn. 2588/18 – 2588/16, 2597/9 – 2597/4, 2595/6 - 2595/2, 2595/0, 2605/2 – 2605/8, un-/bebaute Grundstücke, Flst.-Nrn. 2606/0 – 2606/2; Bebauung an der Mooslohstraße 2605/11, 2607/2, 1595/0 und Bebauung an der Rehbachstraße, Flst.-Nrn. 1612/4, 1612/2, 1612/0

Im Osten: Mooslohstraße (Flst.-Nr. 2416/6), Straße „Gladiolenweg“ (Flst.-Nr. 2816/39), Straße „Merklsteig“ (Flst.-Nr. 2619/0) und Straße „Asternweg“ (Flst.-Nr. 2608/0)

Im Westen: Bebauung an der Tulpenstraße, Flst.-Nrn. 2588/2 – 2588/6

Im Norden: Bebauung an der Tulpenstraße, Flst.-Nr. 2588/8; Bebauung an der Fliederstraße Flst.-Nrn. 2598/2, 2598/7, 2598/6, 2598/4, 2598/3, 2599/7, 2599/5, 2599/6, 2599/4, 2600/25; Bebauung an der Straße „Veilchenweg“, Flst.-Nr. 2600/15; Bebauung an der Lilienstraße, Flst.-Nr. 2600/16 und Bebauung an der Mooslohstraße (Flst.-Nr. 2600/2)

4. Fliederstraße



Im Süden: Bebauung an der Fliederstraße, Flst.-Nrn. 2566/0, 2564/1, 2564/0, 2563/1, 2563/0, 2562/1, 2560/1, 2560/0, 2559/0, 2559/1, 2558/4, 2558/5 und an der Mooslohstraße, Flst.-Nr. 2558/1

Im Osten: Mooslohstraße (Flst.-Nr. 2416/6)

Im Westen: un-/bebaute Grundstücke an der Tulpenstraße, Flst.-Nrn. 2567/0, 2567/1, 2551/7, 2551/6

Im Norden: un-/bebaute Grundstücke an der Tulpenstraße, Flst.-Nrn. 2551/6, 2566/1 entlang der Schweinnaab (Flst.-Nr. 1691/3) bis zum unbebauten Grundstück an der Mooslohstraße, Flst.-Nrn. 2558/2

Insgesamt beträgt die Größe der vier Geltungsbereiche ca. 67.885 m².

Ziel der Aufstellung der vier Bebauungspläne Nr. 61 26 337 – 340 „Mooslohe I – IV“ ist es, im gesamten Plangebiet eine geordnete Innenentwicklung anzustreben und den Möglichkeiten und Interessen für eine Nachverdichtung Raum zu geben, sowie ein zeitgemäßes Bauen zu ermöglichen.

I. Verfahrensstand

Die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 61 26 337 „Mooslohe I – Moosfurtsiedlung“, Nr. 61 26 338 „Mooslohe II – südliche Mooslohstraße“, Nr. 61 26 339 „Mooslohe III – Rehmühlbach Viertel“ und Nr. 61 26 340 „Mooslohe IV - Fliederstraße“ wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2, § 13a Abs. 3 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 09.09.2021 unterrichtet. Parallel wurde die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

II. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Vor Beginn der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung hat das Bau- und Planungsdezernat interessierte Bürgerinnen und Bürger des Stadtgebiets Mooslohe per Hauspost-Flyer und einer Pressemitteilung zur Bürgerinformationsveranstaltung im Rahmen der Innenentwicklung für das Gebiet Mooslohe am 28.07.2021 in die Max-Reger-Halle eingeladen. In Zusammenarbeit mit dem beauftragten Planungsbüro TB|Markert informierte das Stadtplanungsamt über die Planungsziele und Inhalte der Bebauungsplan-Vorentwürfe sowie über den Ablauf des Bauleitplanverfahrens. Gleichzeitig hatten die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit Rückfragen zu stellen sowie Ideen, Wünsche oder Kritik zu äußern. Um die Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten im bereits bebauten Gebiet Mooslohe moderner und attraktiver zu gestalten, sollte der im Oktober 2019 begonnene Austausch mit den Bewohnern und Eigentümern fortgeführt werden. Lediglich 20 Bürger*innen des Stadtgebiets Mooslohe nahmen an der Veranstaltung teil. Vereinzelt wurden Fragen zur Festsetzung des Geh-/ Fahr- und Leitungsrechts sowie zur Reaktivierung/ Erhaltung/ Umgestaltung des Rehmühlbachs gestellt, ansonsten wurden keine Kritikpunkte, Wünsche, o.ä. zur Planung von den Teilnehmenden vorgebracht.

Die ortsübliche Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Amtsblatt am 02.08.2021 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 6 Stellungnahmen der öffentlichen und privaten Belange zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden im planerischen Abwägungsprozess gegeneinander und



untereinander gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Die Abwägungstabelle ist in der Anlage_01 dargestellt.

Des Weiteren wurden einzelne Grundstückseigentümer*innen in der Zeit vom 30.11.2021 – 21.01.2022 seitens des Stadtplanungsamts zu einem persönlichen Gespräch eingeladen, um alle Anliegen der betroffenen Bürgerinnen und Bürger im jeweiligen Bebauungsplan zu berücksichtigen und um konkret die für Ihr Grundstück vorgesehenen Festsetzungen zu erläutern und abzustimmen. Aufgrund der Vielzahl der Einwohner*innen im Stadtgebiet Mooslohe wurde sich auf die privaten Einwander aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschränkt, sowie auf die Inhaber*innen eines Grundstückes, für dieses im rückwärtigen Bereich ein mögliches weiteres Baufenster vorgesehen ist.

Insgesamt wurden 30 Eigentümer*innen eines Grundstückes im Geltungsbereich des Plangebietes per postalisches Anschreiben eingeladen; davon nahmen 25 Personen das Angebot eines persönlichen Gespräches im Rathaus oder per Telefon wahr. Im Anschluss wurden die einzelnen Anliegen der Bürgerinnen und Bürger aus den geführten Eigentümergesprächen mit dem beauftragten Planungsbüro TBIMarkert besprochen und die Änderungsvorschläge erneut mit dem betroffenen Eigentümer*innen abgestimmt. Die einzelnen Änderungen vom Vorentwurf zum Entwurf können der unten beigefügten Auflistung unter dem Gliederungspunkt IV. entnommen werden.

Nachträglich brachte die Sparkasse Oberpfalz Nord mit Schreiben vom 13.04.2022 in Form einer Stellungnahme Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 61 26 339 „Mooslohe III – Rehmühlbach Viertel“ hinsichtlich Entwicklungsbestrebungen Ihrer Filiale in der Mooslohstraße 91 vor. Angeregt wurde insbesondere eine Anpassung bzgl. der Wand-/ Firsthöhe sowie der Möglichkeit zur Errichtung eines Flachdaches und der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze aufgrund der gewerblichen Nutzung anhand Darlegung einer konkreten Vorkonzeption. In mehreren Abstimmungsterminen am 30.03.2022, 05.05.2022 sowie am 24.05.2022 wurde seitens des Bau- und Planungsdezernats gemeinsam mit den Vertretern der Sparkasse Oberpfalz Nord eine bestmögliche Berücksichtigung der Anliegen aus der o.g. Stellungnahme in den Planunterlagen erarbeitet. Konkret wurden folgende Änderungen im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 61 26 339 „Mooslohe III – Rehmühlbach Viertel“ aufgrund der Einwände vorgenommen: Anpassung des Baufensters sowie die Wand- und Firsthöhe, Festlegung der Baugebietsteilflächen WA-a und WA-b mit offener Bauweise und zusätzlicher Zulässigkeit von Flachdächern sowie die mögliche Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch oberirdische versickerungsfähige Stellplätze.

III. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Per E-Mail vom 02.08.2021 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung möglicherweise berührt werden kann, über die frühzeitige Beteiligung in Kenntnis gesetzt und Ihnen gleichzeitig gem. § 4 Abs. 1 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 9 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.

Mit einzelnen Fachstellen (u.a. Umweltamt, Untere Bauaufsichtsbehörde, etc.) wurden die aus der Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen besprochen und das weitere Vorgehen abgestimmt. Mit Vertretern der Stadtwerke sowie mit dem Planungsbüro TBIMarkert fand zusätzlich am 17.11.2021 ein Abstimmungstermin statt, um für die Ver-/ Entsorgung des Plangebiets im Rahmen der möglichen Nachverdichtung gemeinsam eine Lösung zu finden.

Um die Altlastenverdachtsflächen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 26 340 „Mooslohe IV – Fliederstraße“ ggf. auszuräumen, wurde eine historische Erkundung sowie eine



orientierende Untersuchung beauftragt. Die beiden Gutachten wurden der Begründung des Bebauungsplans Nr. 61 26 340 „Mooslohe IV – Fliederstraße“ als Anlagen beigefügt.

IV. Übersicht der Änderungen vom Vorentwurf zum Entwurf

Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden folgende Änderungen im Entwurf des jeweiligen Bebauungsplans vorgenommen:

1. Bebauungsplan Nr. 61 26 337 „Mooslohe I – Moosfurtsiedlung“

- Entfernung des rückwärtigen Baufensters auf FI.Nr. 2816/20
- Anpassung des Baufensters auf FI.Nr. 2816/26
- Anpassung des rückwärtigen Baufensters auf den FI.Nrn. 2612/16, 2612/15 und 2612/14
- Verlagerung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf den FI.Nrn. 2612/16, 2612/15 und 2612/14
- Ergänzung von Firstrichtungen nordöstlich des Merksteigs
- Ergänzung Bestandschutz bezüglich der Anzahl von Wohnungen
- Ergänzung einer Mindesthöhe FFB auf FI.Nr. 2812
- Anpassung Regenwasserrückhaltung + Ergänzung Berechnungsgrundlage Kanalnetz
- Ergänzung einer Festsetzung zur Vermeidung von Senkrechtparkern
- Entfernung der Festsetzung zu spiegelsymmetrischen Dachaufbauten sowie der Fassadenfarbe
- Aktualisierung der Plangrundlagen

2. Bebauungsplan Nr. 61 26 338 „Mooslohe II – südliche Mooslohstraße“

- Anpassung der Dachneigung im Bereich WA-3
- Ergänzung Bestandschutz bezüglich der GRZ
- Ergänzung von Firstrichtungen entlang der Straßen
- Anpassung Regenwasserrückhaltung + Ergänzung Berechnungsgrundlage Kanalnetz
- Ergänzung einer Festsetzung zur Vermeidung von Senkrechtparkern
- Entfernung der Festsetzung zu spiegelsymmetrischen Dachaufbauten sowie der Fassadenfarbe
- Aktualisierung der Plangrundlagen

3. Bebauungsplan Nr. 61 26 339 „Mooslohe III – Rehmühlbach Viertel“

- Entfernung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf FI.Nr. 2588/17
- Verlagerung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf den FI.Nrn. 2588/18 und 2599/4
- Ergänzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf den FI.Nrn. 2599/6, 2600/13, 2599/3 und 2599/2
- Entfernung des rückwärtigen Baufensters auf FI.Nr. 2588/17
- Vergrößerung des rückwärtigen Baufensters auf den FI.Nrn. 2599/6 und 2599/4
- Schaffung der neuen Baugebietsteilflächen WA-a und WA-b mit folgenden zusätzlichen Festsetzungen: Zulässigkeit einer offenen Bauweise, Zulässigkeit von Flachdächern sowie die Möglichkeit einer Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch oberirdische Stellplätze
- Anpassung der Wand- und Firsthöhe auf den FI.Nrn. 1612/4, 1612/2 und 1612
- Anpassung des Baufensters sowie der Wand- und Firsthöhe auf FI.Nr. 1595 gemäß konkreter Entwicklungsbestrebungen
- Anpassung Regenwasserrückhaltung + Ergänzung Berechnungsgrundlage Kanalnetz
- Altlastenverdacht auf FI.Nr. 2607/1 wurde ausgeräumt – Kennzeichnung im Plan entfällt



- Ergänzung einer Festsetzung zur Vermeidung von Senkrechtparkern
- Entfernung der Festsetzung zu spiegelsymmetrischen Dachaufbauten sowie der Fassadenfarbe
- Aktualisierung der Plangrundlagen

4. Bebauungsplan Nr. 61 26 340 „Mooslohe IV – Fliederstraße“

- Ergänzung eines gestaffelten Baufensters mit niedrigerer Wand- und Firsthöhe im rückwärtigen Bereich auf den Teilflächen der Fl.Nrn. 2564/1, 2564, 2563/1, 2563, 2562, 2562/1, 2560/2 und 2560/1
- Verlagerung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes von Fl.Nr. 2560 auf Fl.Nr. 2558/4
- Anpassung Regenwasserrückhaltung + Ergänzung Berechnungsgrundlage Kanalnetz
- Entfernung der Festsetzung zu spiegelsymmetrischen Dachaufbauten sowie der Fassadenfarbe
- Einarbeitung der Historischen Erkundung sowie der Orientierenden Untersuchung in die Planunterlagen
- Aktualisierung der Plangrundlagen

Personelle Auswirkungen (Stellenminderungen / -mehrungen):

Keine personelle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die „Innenentwicklung Mooslohe“ sind auf der Haushaltsstelle 61000.65510 entsprechend für das Haushaltsjahr 2022 veranschlagt. Die Fälligkeit der Höhe im jeweiligen Haushaltsjahr ist abhängig vom Verlauf der Bauleitplanverfahren. Auf der Haushaltsstelle sind aktuell 11.321,54 € durch Aufträge gebunden. Ein Mittelabfluss fand am 11.02.2022 für die 4. Abschlagsrechnung des beauftragten Planungsbüros TBIMarkert i.H.v. 38.808,56 € sowie am 26.04.2022 für die beauftragte historische Erkundung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 61 26 340 „Mooslohe IV – Fliederstraße“ i.H.v. 2.896,34 € in diesem Haushaltsjahr (Stand 20.06.2022) statt.

Beschlussvorschlag:

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

Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB

Lfd.-Nr.	Beschluss
1	Beschluss zur Stellungnahme des privaten Einwenders 1 vom 12.08.2021: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Baumschutzverordnung regelt bereits Ersatzpflanzungen bei einer Fällung von Bäumen. Weitergehende Festsetzungen sind daher nicht erforderlich. Es ist nicht geplant den Rehmühlbach zu einem Radweg o.ä. umzugestalten. Durch die festgesetzten Baufenster wird eine direkte Bebauung am Bach weitgehend verhindert. Änderungen werden nicht veranlasst.



2	<p>Beschluss zur Stellungnahme des privaten Einwenders 2 vom 20.08.2021: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Im Bereich Merksteig erfolgt eine zeitgemäße Festlegung von Baurecht, die auch im Hinblick auf vergleichbare Zulässigkeitsmaßstäbe nach § 34 BauGB für zumutbar erachtet werden können. Dem Einwender wurden in einem persönlichen Gespräch die Festsetzungen des Bebauungsplans erläutert, im Anschluss nahm der Einwender die Stellungnahme zurück. Änderungen werden nicht veranlasst.</p>
3	<p>Beschluss zur Stellungnahme des privaten Einwenders 3 vom 30.08.2021: Die Bedenken hinsichtlich der negativen Auswirkungen einer Nachverdichtung werden teilweise geteilt: Innerhalb der festgesetzten Baufenster sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten. Gesunde Wohnverhältnisse (insb. Belichtung) sind damit im gesetzlichen Sinne sichergestellt, wie auch grundsätzlich die Würdigung nachbarschaftlicher Belange. Anhaltspunkte für eine besonders erhöhte Schutzbedürftigkeit bestehen nicht. Zum Schutz der Privatsphäre und wegen der bestehenden niedrigeren Bebauung an der Fliederstraße wird allerdings für den mittleren rückwärtigen Bereich des Plangebietes eine niedrigere Wand- und Firsthöhe festgelegt. Die max. mögliche Firsthöhe verringert sich damit um 5 Meter, die max. mögliche Wandhöhe um 6 Meter. Mit der Planung geht keine Enteignung von Flächen einher, es erfolgt lediglich eine Neustrukturierung der Bebauungsmöglichkeiten. Eine Dachbegrünung ist bislang nicht festgesetzt.</p>
4	<p>Beschluss zur Stellungnahme des privaten Einwenders 4 vom 04.09.2021: Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Die innere Baugrenze auf dem Grundstück Fl.Nr. 2599/6 wurde um 2 Meter nach Norden verschoben, um dadurch mehr Platz für eine rückwärtige Bebauung des Grundstückes (z.B. in Form eines Tiny-Houses) zu ermöglichen. Aufgrund der Angleichung des Baufensters an die Bestandsbebauung auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 2599/5 wird diese Anpassung der Konzeption als städtebaulich verträglich erachtet.</p>
5	<p>Beschluss zur Stellungnahme des privaten Einwenders 5 vom 07.09.2021: Der Anregung wird gefolgt. Die Baugrenze wurde entsprechend dem Vorhaben angepasst, um eine Nutzung des rückwärtig gelegenen Gebäudes für Wohnnutzung zu ermöglichen. Wegen des besonderen Grundstückszuschnitts des Flurstücks Fl.Nr. 2816/26 sowie des von der Fläche gleich bleibenden Bauraumes, wird die Anpassung der Konzeption in diesem Bereich als städtebaulich verträglich erachtet.</p>
6	<p>Beschluss zur Stellungnahme des privaten Einwenders 6 vom 09.09.2021: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wird die bauplanungsrechtliche Möglichkeit zur Errichtung bzw. zur Begünstigung einer Parkgarage geschaffen. Da hierbei keine konkreten Standorte bzw. Zufahrten festgelegt werden, ist die immissionsschutzfachliche Verträglichkeit im Einzelfall zu prüfen und darzulegen. Die Ablehnung dieser Nachverdichtungsmöglichkeiten wird zu Kenntnis genommen. Ein Hinweis zum Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit wird beigelegt. Eine Änderung der Planung ist darüber hinaus nicht veranlasst.</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus dem Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Lfd.-Nr.	Beschluss
1	<p>Autobahndirektion Nordbayern, Stellungnahme vom 06.08.2021: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Von der Autobahn GmbH werden keine grundsätzlich betroffenen Belange vorgebracht. Eine vertiefende Auseinandersetzung mit den Ausführungen zum Immissionsschutz und zu</p>



	Werbeanlagen erübrigt sich somit, die allgemeinen Hinweisen können zur Kenntnis genommen werden.
2	<p>Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Stellungnahme vom 04.08.2021: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Von der Deutschen Bahn AG werden keine grundsätzlich betroffenen Belange vorgebracht. Eine vertiefende Auseinandersetzung mit den Ausführungen zu Leitungen bzw. Leitungs- und Wegerecht sowie zum Immissionsschutz erübrigt sich somit, die allgemeinen Hinweisen können zur Kenntnis genommen werden.</p>
3	<p>Stadtwerke Weiden, Stellungnahme vom 05.08.2021: Der Anregung wird gefolgt. Es werden einerseits grünordnerische Festsetzungen aufgenommen, die geeignet sind, die Auswirkungen einer Nachverdichtung auf den vorhandenen Abflussbeiwert zu mindern, wie z.B. Dachbegrünungen, versickerungsfähige Beläge. Andererseits wird festgesetzt, dass Regenwasser auf den Baugrundstücken, beispielweise durch Zisternen, zurückzuhalten ist, um eine Überlastung des Kanalnetzes zu verhindern. In welchem Umfang dies je Grundstück zu erfolgen hat, ist einer Berechnungsgrundlage für die Entwässerung, bzw. das erforderliche Fassungsvermögen zu entnehmen, welche den Planunterlagen beiliegt. Darüber hinaus erfolgt ein Hinweis auf dem Planblatt und der Begründung. Hinsichtlich der Erschließung von hinterliegenden Grundstücken wurde bereits eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
4	<p>Wasserwirtschaftsamt Weiden, Stellungnahme vom 01.09.2021: Zu A.1) Die Hinweise werden berücksichtigt. Auf den Planblättern werden unter HINWEISE die Vorgaben zum vorsorgenden Bodenschutz aufgenommen. Zu A.2) Der Anregung wird gefolgt. Es werden Festsetzungen aufgenommen, die geeignet sind, die Auswirkungen einer Nachverdichtung auf den vorhandenen Abflussbeiwert zu mindern, wie z.B. Dachbegrünungen, versickerungsfähige Beläge und Zisternen. Zu A.3) Die Hinweise werden berücksichtigt. In die Begründungen werden die Informationen zum Bauen im Grundwasserbereich aufgenommen. Zu A.4) Nach Rücksprache mit dem Umweltamt wird das Kataster bei Gelegenheit aktualisiert. Die Hinweise zu Altlasten werden berücksichtigt. Auf den Planblättern wird unter HINWEISE die Meldepflicht bei Verdachtsmomenten aufgeführt. Zu B1.1) Die Hinweise zu Hochwassergefahrenflächen werden berücksichtigt. In die Festsetzungen wird für die östlich des Merklisteigs gelegenen Bereiche eine Mindesthöhe des Rohfußbodens festgesetzt sowie die übrigen Festlegungen zum Hochwasserschutz unterhalb der Erdgeschosszone als Hinweis aufgenommen. Zu B.1.2) Der Anregung wird nicht gefolgt, es wird kein Unterhaltungstreifen am Gewässer ausgewiesen. Nach § 41 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG müssen Anlieger das Betreten ihrer Grundstücke im Rahmen der Gewässerunterhaltung dulden. Sie müssen alles unterlassen was die Unterhaltung unmöglich macht oder wesentlich erschwert. Zu B.2) Die Hinweise zu Altlasten beziehen sich auf Flurnummern außerhalb des Geltungsbereiches und können zur Kenntnis genommen werden. Die Begründung ist redaktionell anzupassen. Zu C.1) Der Anregung wird nicht gefolgt, es wird kein Unterhaltungstreifen am Gewässer ausgewiesen. Nach § 41 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG müssen Anlieger das Betreten ihrer Grundstücke im Rahmen der Gewässerunterhaltung dulden. Sie müssen alles unterlassen was die Unterhaltung unmöglich macht oder wesentlich erschwert. Zu D.1) Der Anregung wird nicht gefolgt, es wird kein Unterhaltungstreifen am Gewässer ausgewiesen. Nach § 41 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG müssen Anlieger das Betreten ihrer Grundstücke im Rahmen der Gewässerunterhaltung dulden. Sie müssen alles unterlassen was die Unterhaltung unmöglich macht oder wesentlich erschwert. Zu D.2) Auf der Flurnummer 2607/1 hat sich der Verdacht nicht erhärtet bzw. wurde ausgeräumt. Zu E.1) Der Anregung wird nicht gefolgt, es wird kein Unterhaltungstreifen am Gewässer ausgewiesen. Nach § 41 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG müssen Anlieger das Betreten ihrer</p>



	<p>Grundstücke im Rahmen der Gewässerunterhaltung dulden. Sie müssen alles unterlassen was die Unterhaltung unmöglich macht oder wesentlich erschwert.</p> <p>Zu E.2) Der Altlastenverdacht auf Fl. Nr. 2562 wurde ausgeräumt, aber belastete Bodenbereiche wurden bestätigt; auf 2562/1 hat sich der Altlastenverdacht erhärtet. Beide Bereiche wurden entsprechend gekennzeichnet.</p> <p>Auf den Flurnummer 2558/4, 2558/5 und 2558 hat sich gemäß der Historischen Erkundung vom 31.03.2022 sowie der Orientierenden Untersuchung vom 20.06.2022 der Verdacht erhärtet.</p>
5	<p>Stadt Weiden, Kämmereiverwaltung, Stellungnahme vom 19.08.2021: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Einteilung der Straßenquerschnitte könnte als Hinweis auf das Planblatt aufgenommen werden. Eine entsprechende konkrete Planung liegt allerdings nicht vor. Im Übrigen ist eine Festsetzung als Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie ausreichend, sodass eine Änderung der Planung nicht angezeigt ist.</p>
6	<p>Stadt Weiden, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 30.08.2021: Der Anregung wird zum Teil gefolgt. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird ergänzt hinsichtlich der evtl. notwendigen Prüfungen bei Bestandsänderungen. Die Ausführungen zum Schutzgut Boden werden ergänzt. Der Anregung wird gefolgt. Es sind grünordnerische Festsetzung einzuarbeiten, um die Erhaltung und Weiterentwicklung der Grünbestände sicherzustellen. Der Anregung wird gefolgt. Es sind Festsetzung einzuarbeiten, zu den Themen Niederschlagswasserbehandlung, Pflanzmaßnahmen und Flächenversiegelung.</p>
7	<p>Stadt Weiden, Umweltamt, Wasserrecht und Bodenschutz, Stellungnahme vom 03.09.2021: Zu Mooslohe I 1) Die Hinweise zu Altlasten werden berücksichtigt. Die Begründung bzw. die Angaben in der Begründung werden redaktionell überarbeitet. 2) Die Hinweise werden berücksichtigt. Für die östlich des Merklsteigs gelegene Bebauung wird entsprechend der Abwägungsvorschläge zur Stellungnahme des WWA Weiden eine Mindesthöhe des Rohfußbodens festgesetzt. Ausführungen zu § 78 Abs. 3 WHG sind in der Begründung bereits enthalten (S. 21). Zu Mooslohe II Die Hinweise wurden bereits berücksichtigt. Altlastenverdachtsfälle sind im Bereich Mooslohe II nicht vorhanden. Zu Mooslohe III und IV Die Hinweise zu den Angaben bei Altlasten in der Begründung werden berücksichtigt und entsprechend redaktionell berichtet.</p>
8	<p>Stadt Weiden, Umweltamt, Immissionsschutz, Stellungnahme vom 06.09.2021: Den Anregungen wird nicht gefolgt. Grundsätzlich wäre eine robustere Art der baulichen Nutzung im Bereich des WR sinnvoll, um innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes eine flexiblere Nutzung zuzulassen. Die als reine Wohngebiete festgesetzten Bereiche sind allerdings bereits im derzeit gültigen Bebauungsplan als WR festgesetzt und genießen einen entsprechenden Schutzanspruch. Eine Abstufung zum Allgemeinen Wohngebiet würde eine Herabsetzung des Schutzanspruches nach sich ziehen, sodass Betroffene ggf. Abwehransprüche geltend machen können. Da sich auch eine faktische Überformung in der Vergangenheit nicht ergeben hat, sich im Gebiet also weiterhin nahezu ausschließlich Wohnen befindet, wird an der festgesetzten Nutzung festgehalten. Bei der Planung von Baugebieten im Umfeld sind demnach die vorhandenen Nutzungen mit dem entsprechenden Schutzanspruch zu berücksichtigen.</p>
9	<p>Stadt Weiden, Bauverwaltungsamt, Stellungnahme vom 20.08.2021: Die Hinweise zu grafischen Anpassungen werden berücksichtigt. Es wird eine farbliche Differenzierung zwischen WA und WR vorgenommen. Die Linienüberlagerungen werden angepasst. Die Anregung zur Festsetzung einer Firstrichtung wird für die Baufenster entlang der Straßenräume innerhalb der Bebauungspläne Mooslohe I und Mooslohe II berücksichtigt.</p>



<p>Aufgrund der heterogenen Bestandsstruktur in den Bebauungsplänen Mooslohe III und IV, lässt sich hier die Vorgabe einer Firstrichtung städtebaulich nicht rechtfertigen.</p> <p>Die Hinweise zu Festsetzung Ziffer 3.2 werden berücksichtigt. Zielsetzung ist eine Harmonisierung der Festsetzung mit Art 57 BayBO, es erfolgt eine Anpassung gemäß der Anregung.</p> <p>Die Geh- und Fahrtrechte werden im Hinblick auf Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 BayBO zugunsten des Rechtsträgers der Bauaufsichtsbehörde (Stadt Weiden) eingeräumt.</p> <p>Die Festsetzung zu spiegelsymmetrischen Dachaufbauten werden gemäß der Empfehlung entfernt.</p> <p>Die Festsetzung bezüglich der Fassadenfarben wird gemäß der Anregung entfernt.</p> <p>Die straßenseitigen Einfriedungen werden gemäß der Empfehlung von 1 m auf 1,30 m erhöht.</p> <p>Der Anregung bezüglich der Vermeidung von Senkrechtparker durch eine Begrenzung der Zufahrtsbreite auf 5 m wird gefolgt. Lediglich im Bereich Mooslohe IV kann die Regelung aufgrund der Bestandssituation nicht umgesetzt werden.</p>

Die Entwürfe der Bebauungspläne Nr. 61 26 337 „Mooslohe I – Moosfurtsiedlung“, Nr. 61 26 338 „Mooslohe II - südliche Mooslohstraße“, Nr. 61 26 339 „Mooslohe III - Rehmühlbach Viertel“, Nr. 61 26 340 „Mooslohe IV – Fliederstraße“ werden in der vorliegenden Form gebilligt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die förmliche Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Anlagen:

Anlage 01: Vorschlag zur Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen i.d.F. vom 27.06.2022

Anlage 02: Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 61 26 337 "Mooslohe I - Moosfurtsiedlung" i.d.F. vom 27.06.2022

Anlage 03: Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 61 26 337 "Mooslohe I - Moosfurtsiedlung, i.d.F. vom 27.06.2022

Anlage 04: Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 61 26 338 "Mooslohe II - südliche Mooslohstraße" i.d.F. vom 27.06.2022

Anlage 05: Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 61 26 338 "Mooslohe II - südliche Mooslohstraße" i.d.F. vom 27.06.2022

Anlage 06: Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 61 26 339 "Mooslohe III - Rehmühlbach Viertel" i.d.F. vom 27.06.2022

Anlage 07: Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 61 26 339 "Mooslohe III - Rehmühlbach Viertel" i.d.F. vom 27.06.2022

Anlage 08: Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 61 26 340 "Mooslohe IV - Fliederstraße" i.d.F. vom 27.06.2022

Anlage 09: Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 61 26 340 "Mooslohe IV - Fliederstraße" i.d.F. vom 27.06.2022