

Einladung

für die am Donnerstag, 14.01.2010 um 14:30 Uhr stattfindende öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses im kleinen Sitzungssaal des Neuen Rathauses mit Ortsbesichtigung

Tagesordnung

1. Hoch- und Tiefbauamt – Hochbauabteilung -

Ortstermin zur Baustellenbesichtigung Augustinus-Gymnasium Weiden i. d. OPf.
- Ortsbesichtigung -

2. Bauverwaltungsamt

Genehmigung der Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung des BPAS vom 02.12.2009.

3. Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 60/61 26 137

9. Änderung des Bebauungsplans zur Errichtung einer Hausgruppe auf dem Grundstück Flst. Nr. ... Gmkg. Weiden i. d. OPf.

Antrag auf Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB

Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Fachstellen und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

4. Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 60/61 26 163 und Bebauungsplanänderung Nr. 61 26 163 Ä 1 für das Baugebiet „Lindenstock“ (westlicher Teil) in Weiden i. d. OPf.

Beschluss zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

5. Stadtplanungsamt

Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Grundstück Flst. Nr. ... Gmkg. Neunkirchen in Wiesendorf.

Antrag auf Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB.

6. Stadtplanungsamt

Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Grundstück Flst. Nr. ... Gmkg. Weiden i. d. OPf. „östlich des Hammerwegs“.

Antrag auf Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB.

7. Stadtplanungsamt

Thematik Stadtbadwehr und Wohnmobilstellplatz

HVA-UA-Beschluss Nr. 6 vom 12.03.09

BPAS-Beschluss Nr. 67 vom 23.07.09

BPAS-Beschluss Nr. 87 vom 16.09.09

Stadtratssitzung vom 21.12.09

8. Hoch- und Tiefbauamt

Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 27.11.2009

Die Schulbushaltestelle bei der Ortschaft Mellersricht-Ziegelhütte befindet sich an der Ortsverbindungsstraße Mellersricht-Neunkirchen. Die Stelle, an der die Kinder warten und ein- bzw. aussteigen müssen, ist ein schmaler Grasstreifen direkt an der Straße, an den ein etwa 80 cm tiefer Graben grenzt.

Vor diesem Hintergrund beantragt die SPD-Stadtratsfraktion folgendes:

Damit die Schülerinnen und Schüler an o. g. Schulbushaltestelle gefahrlos in den Bus ein- und aussteigen können, ist diese dementsprechend zu befestigen und zu sichern.

Zur weiteren Begründung spricht Stadtrat

**Nichtöffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses
im Anschluss an die öffentliche Sitzung**

Vorlagebericht an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 01:

Hoch- und Tiefbauamt – Hochbauabteilung -

**Ortstermin zur Baustellenbesichtigung Augustinus-Gymnasium Weiden i. d. OPf.
- Ortsbesichtigung -**

Sachstandsbericht:

Als Vorab-Information zum Ortstermin am 14.01.2010 liegt eine Fotodokumentation zum aktuellen Baustand (15.12.2009) am Augustinus Gymnasium Weiden zur Kenntnisnahme bei.

Weiterhin wird, um Wiederholungen zu vermeiden, auf den Vorlagebericht vom 15.11.2009 „Ankündigung von Mehrkosten“ für den Finanzausschuss vom 09.12.2009 und den Vorlagebericht vom 17.12.2009 „Wasserschaden“ für den Finanzausschuss vom 19.01.2010 verwiesen. Die Sachstandsberichte liegen ebenfalls als Anlage bei.

Bau- und Planungsausschuss:

beratend beschließend

öffentlich nichtöffentlich

Vorlagebericht

an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 02:

Bauverwaltungsamt

Genehmigung der Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung des BPAS vom 02.12.2009.

Sachstandsbericht:

Genehmigung der Niederschrift.

Bau- und Planungsausschuss:

beratend beschließend

öffentlich nichtöffentlich

Vorlagebericht an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 03:

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 60/61 26 137

9. Änderung des Bebauungsplans zur Errichtung einer Hausgruppe auf dem Grundstück Flst. Nr. ... Gmkg. Weiden i. d. OPf.

Antrag auf Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB

Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Fachstellen und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Sachstandsbericht:

Mit Schreiben vom 21.12.09 haben die Grundstückseigentümer des Flst. Nr. ... Gmkg. Weiden i. d. OPf., östlich der Schubertstraße, einen Antrag auf Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB gestellt.

Dazu wurden ein Lageplan sowie Grundriss und Ansichten vorgelegt.

Die Planung sieht die Errichtung von vier Reihenhäusern einschließlich deren Garagen und Stellplätze vor. Die Gebäude sind nach Süden ausgerichtet und sollen mit Satteldach bzw. Flachdach ausgeführt werden.

Da das zur Bebauung vorgesehene Grundstück Flst. Nr. ... tiefer als die angrenzenden Grundstücke liegt, ist das Gelände um ca. 1 m, auf Straßenniveau, aufzufüllen.

Für diesen Bereich besteht die seit dem 01.02.1984 rechtsverbindliche Bebauungsplanänderung Nr. 60/61 26 137, der für dieses Grundstück vier Doppelhaushälften einschließlich Garagen, ausgerichtet nach Ost – West, vorsieht.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Erschließung erfolgt über einen privaten Eigentümerweg, dessen Befahrbarkeit für alle Anlieger durch ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht gesichert wird.

Vorhaben:

Das geplante Vorhaben widerspricht in folgenden Punkten dem Bebauungsplan.

- Wesentliche Überschreitung der Baugrenze im Osten
- Geringe Überschreitung der Baugrenze im Westen
- Dachform: Flachdach bzw. Pultdach statt Satteldach
- GRZ: geplant 0,7 statt zulässig 0,4, (Im Gegensatz zur früher gültigen Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 sind nach der BauNVO 1990 Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten mit anzurechnen.)
- GFZ: geplant 1,0 statt zulässig 0,8 (maximal zulässig GFZ im Allgemeinen Wohngebiet nach BauNVO: 1,2)

Die Abweichungen vom Bebauungsplan sind einer Befreiung vom Bebauungsplan gem. § 31 BauGB nicht mehr zugänglich und das Vorhaben ist auf der Grundlage des vorhandenen Baurechts nicht genehmigungsfähig.

Das Vorhaben wäre an dieser Stelle jedoch städtebaulich vertretbar. Das Grundstück liegt seit Jahren brach. Durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der eine zeitgemäße Bebauung des Grundstücks zum Inhalt hat, könnte eine rasche Verwirklichung erfolgen und damit vorhandenes, bereits erschlossenes Bauland genutzt werden.

Um das Vorhaben zulassen zu können sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Dafür ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich und das endgültige Ergebnis dieses Verfahrens bleibt abzuwarten.

Bebauungsplanänderung:

Die Art der baulichen Nutzung entspricht dem Bebauungsplan, da nur Wohngebäude und Garagen errichtet werden sollen, wie im Bebauungsplan festgesetzt.

Die geplante Anzahl an Vollgeschosse entspricht ebenfalls dem Bebauungsplan, der zwingend zwei Geschosse vorsieht.

Auch die „verdichtete Bebauung“ wird beibehalten, da bisher 4 Doppelhaushälften errichtet werden konnten und nun 4 Reihenhäuser geplant sind.

Der Vergleich zwischen ursprünglichen und den geänderten Festsetzungen zeigt, dass durch das Vorhaben der im Bebauungsplan selbst und in der Umgebung bereits vorhandene Maßstab nicht überschritten wird.

Die der Planung insgesamt zugrunde liegende städtebauliche Konzeption bleibt erhalten und nur die Grundstücksausnutzbarkeit wird leicht räumlich geändert und etwas erhöht.

Das Änderungsverfahren kann deshalb als Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Durch den Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, noch ergeben sich Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann in diesem Falle abgesehen werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB sind beim Vereinfachten Verfahren die Umweltprüfung und der Umweltbericht nicht erforderlich.

Zwischen dem Antragsteller und der Stadt Weiden i. d. OPf. wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich der Antragsteller zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

Nach dem Schreiben des Antragstellers soll die Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung durch den Architekten, Herrn ..., Leihstadtmühle ..., Weiden i. d. OPf., erfolgen. Das rechtliche Verfahren wird durch das Stadtplanungsamt durchgeführt.

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes, der Grundstücke im Innenbereich betrifft, welche bereits überwiegend bebaut sind, bzw. für die bereits Baurecht besteht, wird kein Eingriff im Sinne des Art. 6 des Bayerischen Naturschutzgesetzes, wonach „Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sind, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können“, verursacht, der auszugleichen wäre. Ausgleichsflächen bzw. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes sind deshalb nicht erforderlich.

Weiterer Verfahrensverlauf:

- Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Änderungsbeschlusses.
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats.
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB.

Bau- und Planungsausschuss:

(x) beratend () beschließend

(x) öffentlich () nichtöffentlich

Vorlagebericht

an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 04:

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 60/61 26 163 und Bebauungsplanänderung Nr. 61 26 163 Ä 1 für das Baugebiet „Lindenstock“ (westlicher Teil) in Weiden i. d. OPf.

Beschluss zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Sachstandsbericht:

Ausgangssituation

A)

Mit Schreiben vom 28.12.2008 hat Herr ..., wohnhaft Lindenstock ..., Weiden i. d. OPf., einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans für das Baugebiet „Lindenstock“, westlich der Ostmarkstraße gestellt.

Er hat sein Interesse folgendermaßen begründet:

„Im Bebauungsplan ist entlang der Ostmarkstraße eine baufreie Zone in einer Breite von 25 m ausgewiesen. Mit Errichtung der Schallschutzwände beidseits der Ostmarkstraße ist dieser Sicherheitsabstand offensichtlich nicht mehr notwendig. ... Aus diesem Grund beantrage ich die Streichung der Festsetzung der baufreien Zone entlang der Ostmarkstraße ...“.

„In der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans sind, gem. § 5 Nebengebäude – Garagen, Nebengebäude nur zulässig, wenn sie überwiegend der Unterbringung von Kraftfahrzeugen dienen mit maximal 1 m²-Anbau für Fahrräder und Gartengeräte.“

Bei der vorliegenden Grundstücksgröße von 1.200 m² und der Nutzung des Hauses als 3-Familienhaus ist diese Größe nicht ausreichend.

Auch für die Möglichkeit des Heizens mit Festbrennstoffen sind zusätzliche Gebäude notwendig für die Lagerung z. B. mit Holz.

Diese Einschränkung der Nutzung von Nebengebäuden ist meines Erachtens nicht mehr zeitgemäß und deshalb beantrage ich die Streichung des Passus „wenn sie überwiegend der Unterbringung von Kraftfahrzeugen dienen“.

... Nachdem der Bebauungsplan seit 40 Jahren besteht, bitte ich die Stadt Weiden i. d. OPf. meinen Antrag wohlwollend zu prüfen und eine Aktualisierung des Bebauungsplans zu veranlassen“.

B)

Mit Schreiben vom 12.08.2009 (eingegangen am 23.09.09) hat Herr ..., wohnhaft Leuchtenberger Straße ..., Weiden i. d. OPf., gebeten, das im Bebauungsplan festgesetzte Geh- und Fahrrecht auf dem Grundstück Flst. Nr. ..., welches dem Grundstück Flst. Nr. ... dient, zurückzunehmen. Dazu hat er die Unterschriften der unmittelbar Betroffenen, Herrn ... und Frau ..., wohnhaft Lindenstock ..., und Herrn ..., Lindenstock ..., vorgelegt und damit deren Einverständnis signalisiert.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes:

Zu A)

Hintergrund des Antragstellers ist, dass er auf seinem Grundstück weitere Nebenanlagen errichten möchte, die aufgrund des derzeit gültigen Bebauungsplans nicht mehr zulässig sind. Die im Bebauungsplan für eine Bebauung mit Gebäuden und Nebenanlagen vorgesehene Fläche ist bereits ausgereizt bzw. das zulässige Maß bereits bei weitem überschritten.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und Satzungen besteht jedoch kein Anspruch. Dies gilt auch für die Änderung von Bebauungsplänen.

Zur anbaufreien Zone im Bebauungsplan ist festzustellen, dass diese 1957 in Abstimmung mit der Regierung der Oberpfalz und der Straßenbaubehörde so festgelegt wurde. Aus heutiger Sicht dürfen gem. § 9 FStrG bei Bundesstraßen bauliche Anlagen in einer Entfernung von 20 m nicht errichtet werden. Die Straßenbaubehörden können allerdings eine Ausnahmegenehmigung erlassen. Diese Vorschrift gilt mit, aber auch ohne Bebauungsplan.

Die textlichen Festsetzungen bzgl. „§ 5 Nebengebäude und Garagen“ sind aus heutiger Sicht tatsächlich sehr eng gefasst, sie entsprechen jedoch dem Standard, der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans üblich war. Diese Festsetzungsdichte gilt auch für die übrigen Bebauungsplanfestsetzungen hinsichtlich „§ 6 Haus- und Dachform“, „§ 7 Fassadengestaltung“ etc.

Eine Änderung des Bebauungsplans ist hier wenig zielführend, da auch zukünftig wieder Regelungen hinsichtlich einer maximalen Bebaubarkeit in Form von Baugrenzen oder durch Festlegung einer maximalen GRZ getroffen werden müssten. Da der Antragsteller das übliche Maß bereits jetzt schon überschritten hat, könnten ihm im Rahmen der Bebauungsplanänderung Erweiterungsflächen für Nebenanlagen nur in sehr geringem Umfang zugebilligt werden. In der Regel würde ein Maximalmaß für Nebenanlagen festgesetzt werden. Ob dieses den Vorstellungen des Antragstellers entsprechen würde bleibt hier offen.

Zu B)

Gemäß Bebauungsplan Nr. 60/61 26 163 ist die Erschließung des rückwärtigen Grundstücks Flst. Nr. ... (Lindenstock ...) durch einen festgesetztes Eigentümerweg über das vorderliegende Grundstück Flst. Nr. ... (Leuchtenberger Straße ..) erschlossen. Dieser Eigentümerweg wurde bisher noch nicht angelegt und das Grundstück Flst. Nr. ... (Lindenstock ...) wurde im Zuge der Bebauung über ein privates Geh- und Fahrrecht über das Grundstück Flst. Nr. ... (Lindenstock ...) erschlossen.

Somit ist der festgesetzte Eigentümerweg nicht mehr zwingend erforderlich und der Bebauungsplan könnte diesbezüglich geändert werden.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 60/61 26 163 ist seit dem 01.03.1969 rechtsverbindlich und ersetzt den für diesen Bereich gültigen Baulinienplan.

Das Baugebiet war zum damaligen bereits zu zwei Dritteln mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut. Die verkehrsmäßige Erschließung war noch nicht für alle Grundstücke vorhanden und die kanalmäßige Erschließung war für die Zukunft geplant. Zur Herstellung ordnungsgemäßer Grundstücksverhältnisse waren auch noch bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Dies sollte über den Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet werden.

Im Bebauungsplan wurden die öffentlichen Verkehrsflächen, als Art der baulichen Nutzung ein Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO und als Maß der baulichen Nutzung Baugrenzen sowie Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl festgesetzt. Dabei wurde im Wesentlichen auf den Bestand abgestellt und für die noch bestehenden Baulücken wurden vergleichbare Festsetzungen hinsichtlich des Maßes getroffen.

Im Jahre 1998 hat der Stadtrat der Stadt Weiden i. d. OPf. für einen Teilbereich dieses Bebauungsplans eine Bebauungsplanänderung Nr. 61 26 163 Ä 1 beschlossen, die am 01.03.1999 rechtsverbindlich wurde.

Ziel der Bebauungsplanänderung war in Teilbereichen das Errichten eines zweiten Gebäudes innerhalb eines Grundstücks und von Doppelhäusern zu ermöglichen, sowohl im Bestand als auch auf unbebauten Grundstücken. Aufgrund der großen Grundstücke sollte eine zeitgemäße Verdichtung der bestehenden Bebauung erreicht werden.

Die gestalterischen Festsetzungen hinsichtlich Bauweise, Grenzabstand und Abstandsfläche, Fassadengestaltung, Werbeanlagen, Grundstückszufahrten, Einfriedungen und Vorgärten wurden dabei zur Gleichbehandlung der Bauanträge und zur Sicherung eines einheitlichen Ortsbildes für die Bebauungsplanänderung übernommen.

Bei beiden Bebauungsplänen handelt es sich um qualifizierte Bebauungspläne, so dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben dort nach § 30 und § 31 BauGB richtet.

Gründe für die Aufhebung des Bebauungsplan

Bei der Auseinandersetzung mit den beiden o. g. Schreiben wurden alle Festsetzungen des Bebauungsplans genauer betrachtet.

Wie bereits ausgeführt, sind die Festsetzungen hinsichtlich Bauweise, Grenzabstand und Abstandsfläche, Nebengebäude und Garagen, Hau- und Dachform, Fassadengestaltung und Werbeanlagen, Grundstückszufahrten, Einfriedungen und Vorgärten sehr detailliert und aus heutiger Sicht nicht mehr vermittelbar.

Durch die Aufhebung würde diese Regelungsdichte entfallen und die Beurteilung von Vorhaben allein nach dem „Einfügungsgebot“ nach § 34 BauGB erfolgen. Für alle Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplans würde dies eine flexiblere und individuellere Bebaubarkeit ihrer Grundstücke bedeuten, überwiegend auf Anbauten, Nebenanlagen, Carports und Garagen und Einfriedungen bezogen.

Die Schließung von Baulücken kann auf Grundlage des § 34 BauGB („Einfügungsgebot“) gelöst werden.

Für den Antragsteller ... würde die Aufhebung ein Recht auf Nebenanlagen, ebenfalls im Rahmen des § 34 BauGB, einräumen.

Für den Antragsteller ... würde die Aufhebung, wie gewünscht, den Wegfall des Geh- und Fahrrechts auf seinem Grundstück bedeuten.

Die Bebauung des Gebietes ist weitgehend abgeschlossen und es finden sich nur vereinzelte Baulücken. Die verkehrlichen und versorgungstechnischen Erschließungsanlagen sind vorhanden. Die Grundstücke sind entsprechend dem Bebauungsplan aufgeteilt. Damit sind die ursprünglichen Ziele des Bebauungsplans wie Erschließung und Bodenordnung bereits erfüllt.

Fazit:

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der gesamte Bebauungsplan seine Funktion hinsichtlich der geplanten Erschließung, der Umlegung und damit Neuordnung der Baugrundstücke und der anschließenden, fast vollständigen Bebauung mit Wohngebäuden erfüllt hat.

Die weitere bauliche Entwicklung des Gebietes dürfte von Anbauten, Lückenschließungen und der Errichtung von Nebenanlagen und Garagen geprägt sein, die nach einer Aufhebung auf der Rechtsgrundlage des § 34 BauGB geregelt werden können.

Aus Sicht des Stadtplanungsamtes kann deshalb der Bebauungsplan Nr. 60/61 26 163 einschließlich der Änderung Nr. 61 26 163 Ä 1 aufgehoben werden.

Bodenrechtlich relevante Spannungen, die nur durch Instrumente der Bauleitplanung gelöst werden können sind im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen sind derzeit nicht ersichtlich, so dass die ersatzlose Aufhebung des Bebauungsplans vorgesehen ist.

Entschädigungsansprüche gem. § 42 BauGB sind nicht zu erwarten, da in dem Gebiet bisher nur Wohngebäude errichtet wurden und auch zukünftig errichtet werden können. Eine Änderung oder Aufhebung der bisher zulässigen Nutzung ergibt sich durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht.

Das Original des Bebauungsplans Nr. 60/61 26 163 kann während der Sitzung eingesehen werden.

Nächste Verfahrensschritte

- Bekanntmachung des Beschlusses zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens.
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
- Billigung des Planentwurfs durch den Stadtrat sowie Beschluss des Stadtrats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs.
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats
- Beschluss des Stadtrates gemäß § 6 Abs. 6 BauGB
- Wirksamwerden des Bebauungsplans durch Bekanntmachung

Bau- und Planungsausschuss:

(x) beratend () beschließend

(x) öffentlich () nichtöffentlich

Vorlagebericht an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 05:

Stadtplanungsamt

Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Grundstück Flst. Nr. ... Gmkg. Neunkirchen in Wiesendorf.

Antrag auf Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB.

Sachstandsbericht:

Mit Schreiben vom 30.11.09 hat Herr ... , Wiesendorf ..., einen Antrag auf Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB gestellt.

Die Planung sieht die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage auf dem Grundstück Flst. Nr. ... Gmkg. Neunkirchen vor. Die Fläche liegt westlich von Wiesendorf, im Anschluss an das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Flst. Nr. ... Gmkg. Neunkirchen des Antragstellers. Die Anlage soll sich über eine Fläche von ca. 0,5 ha erstrecken.

Planungsrechtliche Situation:

Eine Photovoltaikanlage ist eine bauliche Anlage und kann als nicht störender Gewerbebetrieb eingeordnet werden.

Das Grundstück Flst. Nr. ... Gmkg. Neunkirchen liegt im sog. Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Selbständige Photovoltaikanlagen sind nicht privilegiert und können damit nicht nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 oder Nr. 4 BauGB zugelassen werden.

Die geplante Photovoltaikanlage kann auch nicht als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, da hier eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vorliegt. Zum einen widerspricht das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans (Nr. 1), der landwirtschaftliche Flächen vorsieht, zum anderen ist die Entstehung einer Splittersiedlung (Nr. 7) zu befürchten, d. h., dass entweder ähnliche Vorhaben oder andere Gewerbebetriebe hier beantragt werden könnten.

Das geplante Vorhaben ist deshalb zum jetzigen Zeitpunkt nicht genehmigungsfähig.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit Schreiben vom 19.11.09 hat das Bayerische Staatsministerium des Innern erneute Hinweise zur Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen gegeben, da ihre Anzahl und Größe inzwischen deutlich angewachsen ist bzw. weiterhin wächst.

In diesem Schreiben werden die Anforderungen an die Bauleitplanung, insbesondere die Anpassung an die Ziele der Raumordnung aufgeführt. Wie bereits bei den ersten Anträgen zur Errichtung von Photovoltaikanlagen erläutert, soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden und Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Diesbezüglich ist zu prüfen, ob der vorgesehene Standort an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden ist und ob sich die geplante Anlage der bestehenden Siedlung unterordnet.

Im vorliegenden Fall ordnet sich das geplante Vorhaben zwar flächenmäßig der Siedlung „Wiesendorf“ unter, passt jedoch nicht in die vorhandene kleinteilige Siedlungsstruktur, die sich nur beiderseits entlang der „Haupterschließungsstraße“ von Norden nach Süden erstreckt.

Durch die geplante Photovoltaikanlage, die sich nach Südwesten erstrecken soll und einen Gewerbebetrieb darstellt, würde eine Entwicklung in eine völlig neue Richtung eingeleitet. Dabei ist anzumerken, dass bereits durch die Gebäude Wiesendorf 15, 15a, 17 und 19 eine Ausweitung der baulichen Entwicklung stattgefunden hat, die so im Flächennutzungsplan nicht angedacht war.

Eine Ausweitung des Ortsteils „Wiesendorf“ sollte langfristig aus städtebaulichen Gründen, zur Sicherung der Kompaktheit, nur in geringfügigem Maß, beschränkt auf einige Anbauten, erfolgen. Einer gewerblichen Ausweitung wie beantragt, sollte nicht Vorschub geleistet werden, da zu befürchten ist, dass dadurch eine bauliche Entwicklung auch auf den gegenüberliegenden Flächen eingeleitet werden könnte.

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde grenzt das Grundstück Flst. Nr. ... unmittelbar an eine FFH-Fläche, so dass mit Auswirkungen der Photovoltaikanlage darauf zu rechnen ist. Bereits im Vorfeld müsste in diesem Fall eine Abschätzung der FFH-Verträglichkeit durch ein geeignetes Fachbüro vorgenommen werden.

Das Ministerium empfiehlt außerdem folgende Vorgehensweise (siehe hierzu das Schreiben vom 19.11.09):

„Angesichts einer stark gestiegenen Zahl von Ansiedlungswünschen für Freiflächen - Photovoltaikanlagen empfiehlt es sich für Gemeinden, städtebauliche Entwicklungskonzepte zu erarbeiten und zu beschließen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind diese bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Sie bieten bei Freiflächen-Photovoltaikanlagen damit sehr gute Steuerungsmöglichkeiten“.

Aus Sicht des Stadtplanungsamtes sollte deshalb, auch aufgrund weiterer bereits vorliegender Anträge an den verschiedensten Stellen im Stadtgebiet, zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Naturhaushalts vor Beeinträchtigungen, ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet und beschlossen werden.

Der Antrag sollte deshalb abgelehnt bzw. solange zurückgestellt werden bis feststeht, welche Bereiche für die Anlage von Freiflächen-Photovoltaikanlagen geeignet sind.

Bau- und Planungsausschuss:

(x) beratend () beschließend

(x) öffentlich () nichtöffentlich

Vorlagebericht an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 06:

Stadtplanungsamt

**Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Grundstück Flst. Nr. ... Gmkg. Weiden i. d. OPf. „östlich des Hammerwegs“.
Antrag auf Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB.**

Sachstandsbericht:

Mit Schreiben vom 10.12.09 hat Herr ..., Zur Spitalöd ..., Frauenricht, einen Antrag auf Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB gestellt.

Die Planung sieht die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage auf dem Grundstück Flst. Nr. ... Gmkg. Weiden i. d. OPf. vor. Die Fläche liegt östlich der Hammerwegsiedlung. Die Anlage soll sich über eine Fläche von ca. 2,2 ha erstrecken.

Planungsrechtliche Situation:

Eine Photovoltaikanlage ist eine bauliche Anlage und kann als nicht störender Gewerbebetrieb eingeordnet werden.

Das Grundstück Flst. Nr. ... Gmkg. Weiden i. d. OPf. liegt im sog. Außenbereich gem. § 35 BauGB. Selbständige Photovoltaikanlagen sind nicht privilegiert und können damit nicht nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 oder Nr. 4 BauGB zugelassen werden.

Die geplante Photovoltaikanlage kann auch nicht als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, da hier eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vorliegt.

Das geplante Vorhaben ist deshalb zum jetzigen Zeitpunkt nicht genehmigungsfähig.

Um die planungsrechtliche Grundlage für die Zulassung des Vorhabens vorzubereiten, müsste ein Bebauungsplan aufgestellt und ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen werden. Gleichzeitig ist auch der Flächennutzungsplan von landwirtschaftlicher Fläche in Sondergebiet zu ändern.

Das Grundstück Flst. Nr. ... Gmkg. Weiden i. d. OPf. liegt im, durch amtliche Bekanntmachung vom 01.02.2008, vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet an der Waldnaab. Dieses ist rechtlich wie ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet anzusehen. Somit gilt gemäß § 31 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG):

„In Überschwemmungsgebieten dürfen durch Bauleitpläne keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden; ausgenommen sind Bauleitpläne für Häfen und Werften.

Die zuständige Behörde kann die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn

- 1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,*

2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben, erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zu Grunde gelegt wurde, keine baulichen Schäden zu erwarten sind“.

(Diese neuen Voraussetzungen müssen kumulativ vorliegen.)

Außerdem ist gemäß § 31 b Abs. 6 WHG auch das nur durch Allgemeinwohlbelange zu überwindende, grundsätzliche Erhaltungsgebot von Rückhalteflächen zu prüfen.

Laut Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 19.08.2005 zur Thematik „Überschwemmungsgebiete und Baurecht“ ist „von herausgehobener Bedeutung innerhalb der neun Ausnahmevoraussetzungen die Nr. 1, wonach keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können. Dies bedeutet, dass die Ausweisung von neuen Baugebieten in festgesetzten Überschwemmungsgebieten nur dann in Betracht kommen, wenn eine Siedlungsentwicklung in der Gemeinde nur innerhalb des Überschwemmungsgebietes möglich ist“.

Fazit:

Die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage kann grundsätzlich auch an anderer Stelle im Stadtgebiet vorgenommen werden, so dass Überschwemmungsflächen hierzu nicht beansprucht werden müssen. Außerdem liegen keine überwiegenden Gründe des Allgemeinwohls für die Errichtung der Anlage gerade auf diesem Grundstück vor. Es handelt sich hierbei um eine gewerbliche Anlage, die zum einen in einem bereits bestehenden Gewerbe- oder Industriegebiet errichtet werden könnte bzw. für das, wie bereits ausgeführt, an geeigneterer Stelle ein Bebauungsplan aufgestellt bzw. der Flächennutzungsplan geändert werden könnte.

Die erforderlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebiets auf dem Grundstück Flst. Nr. ... Gmkg. Weiden i. d. OPf. liegen damit nicht vor und der Antrag auf Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB muss abgelehnt werden.

In diesem Zusammenhang wird nochmals auf den Vorschlag des Stadtplanungsamtes hingewiesen, zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Naturhaushalts vor Beeinträchtigungen, ein städtebauliches Entwicklungskonzept zu erarbeiten um festzulegen, welche Bereiche für die Anlage von Freiflächen-Photovoltaikanlagen geeignet sind.

Bau- und Planungsausschuss:

(x) beratend () beschließend

(x) öffentlich () nichtöffentlich

Vorlagebericht an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 07:

Stadtplanungsamt

Thematik Stadtbadwehr und Wohnmobilstellplatz

HVA-UA-Beschluss Nr. 6 vom 12.03.09

BPAS-Beschluss Nr. 67 vom 23.07.09

BPAS-Beschluss Nr. 87 vom 16.09.09

Stadtratssitzung vom 21.12.09

Sachstandsbericht:

In der HVA-UA-Sitzung am 12.03.09 wurde als Standort für die Anlage eines Wohnmobilstellplatzes der Bereich am Ludwig-Wolker-Weg festgelegt. Hierzu sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen umgehend geschaffen (Flächennutzungsplanänderung, Bebauungsplan) werden. Grunderwerbsverhandlungen sollten eingeleitet werden.

In der BPAS-Sitzung vom 27.07.09 wurde die Anfrage von Stadtrat Lukas, über den Neubau bzw. Instandsetzung des Stadtbadwehres mit Brücke über die Waldnaab, behandelt. Folgender Beschluss wurde gefaßt.

„Über das Ergebnis der fachlichen Begutachtung durch das Wasserwirtschaftsamt und die weitere Vorgehensweise wird dem Bau- und Planungsausschuss berichtet.“

In der BPAS-Sitzung vom 16.09.09 wurde dem Antrag der CSU-Stadtratsfraktion, „Die Absturzsicherung wird in 2010 in Stand gesetzt. Mittel dafür sind in den Haushalt einzustellen. Weiter soll beim Stadtbad ein Wohnmobilstellplatz installiert werden. Kosten dafür sind zu ermitteln und ebenfalls in den Haushalt 2010 einzustellen“, nicht stattgegeben.

Ausgangslage für diese Ablehnung war die Unsicherheit mit der Brücke über die Wehranlage beim Stadtbad.

Das Ing.-Büro Dr. Schroeter & Dr. Kneidl hat als Ergebnis einer Standsicherheits- und Tragfähigkeitsuntersuchung ausgeführt, dass derzeit von einer Tragfähigkeit des Bauwerkes Brückenklasse 9 to (DIN 1072) ausgegangen werden kann. Vor einer Freigabe der Brücke für die Brückenklasse 9 to sind jedoch die mangelhaften Absturzsicherungen zu erneuern. Bei einem Ortstermin mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden wurde das Bauwerk inklusiv Wehranlage nochmals oberflächlich begutachtet. Das Wehr ist wieder instandgesetzt und derzeit funktionsfähig. Für eine langfristige Nutzung des Gesamtbauwerks ist jedoch in den nächsten Jahren weiterhin eine Generalsanierung oder ein Neubau anzudenken. Aufgrund der oben genannten Voruntersuchung und der fachlichen Beurteilung des Wasserwirtschaftsamtes wird auch aufgrund des altersbedingten Zustandes des Bauwerkes (Baujahr 1939) eine Erneuerung des Bauwerks als gesamtwirtschaftlich erachtet.

Die Kosten werden auf ca. 400 - 450 Tausend Euro geschätzt.

Da aufgrund der Untersuchungsergebnisse derzeit eine Tragfähigkeit Brückenklasse 9 to besteht, kann mit einem Mitteleinsatz von etwa 25.000,- € eine Sanierung der Absturzsicherungen erfolgen, die eine kurz- bis mittelfristige Nutzung des Bauwerkes gewährleisten kann. Diese Mittel sind im Haushalt 2010 eingestellt.

Gleichzeitig werden in enger Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Fördermöglichkeiten bezüglich einer mittel- bis langfristig notwendigen Erneuerung des Bauwerkes eruiert.

Vorbehaltlich der Herstellung der Absturzsicherung ist bei der weiteren Nutzung des Bauwerkes weiterhin die Einschränkung Brückenklasse 9 to zu berücksichtigen.

Durch die Unsicherheit des Bauzustandes und der Belastbarkeit der Überfahrt über das Stadtbadwehr, sowie aufgrund der hohen geschätzten Kosten eines Neubaus mit ca. 400 - 450 Tausend Euro sah man von dem o. a. Standort ab.

Eine Entscheidung über den Neubau der Brücke ist abzuwarten.

Bau- und Planungsausschuss:

beratend beschließend

öffentlich nichtöffentlich

Vorlagebericht

an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 08:

Hoch- und Tiefbauamt

Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 27.11.2009

Die Schulbushaltestelle bei der Ortschaft Mällersricht-Ziegelhütte befindet sich an der Ortsverbindungsstraße Mällersricht-Neunkirchen. Die Stelle, an der die Kinder warten und ein- bzw. aussteigen müssen, ist ein schmaler Grasstreifen direkt an der Straße, an den ein etwa 80 cm tiefer Graben grenzt.

Vor diesem Hintergrund beantragt die SPD-Stadtratsfraktion folgendes:

Damit die Schülerinnen und Schüler an o. g. Schulbushaltestelle gefahrlos in den Bus ein- und aussteigen können, ist diese dementsprechend zu befestigen und zu sichern.

Zur weiteren Begründung spricht Stadtrat ...

Sachstandsbericht:

Die beantragten Maßnahmen werden, sobald es die Witterung erlaubt, im Rahmen des Bauunterhaltes 2010 erledigt.

Bau- und Planungsausschuss:

beratend beschließend

öffentlich nichtöffentlich