

Stadt Weiden i.d.OPf.

Bebauungsplan Nr. 61 26 313 „Horbach“

- ergänzendes Verfahren (§ 215a Abs. 2 i.V.m. § 214 Abs. 4 BauGB) -

Begründung Stand 08.04.2024

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

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsanlass, Verfahren und Lage des Plangebietes	4
1.1 Planungsanlass und Verfahren.....	4
1.2 Lage und Größe des Planungsgebiets.....	6
2. Bestandsbeschreibung	6
2.1 Städtebauliche Einbindung, vorhandene Nutzungen.....	6
2.2 Verkehrliche Erschließung	7
3. Bestehendes Planungsrecht	7
3.1 Ziele der Raumordnung	7
3.2 Bedarfsbegründung zur Wohnbauflächenausweisung	8
3.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan	13
3.4 Bebauungspläne	13
3.5 Gebot der Innenentwicklung.....	14
4. Festsetzungen des Bebauungsplans.....	14
4.1 Planungskonzept.....	14
4.2 Art der baulichen Nutzung	14
4.3 Maß der baulichen Nutzung	15
4.4 Bauweise.....	16
4.5 Überbaubare Grundstücksfläche.....	16
4.6 Stellung der baulichen Anlagen.....	17
4.7 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen	17
4.8 Unterirdische Versorgungsleitungen.....	17
4.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	17
4.10 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	18
4.11 Waldflächen.....	18
4.12 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen ...	19
4.13 Fassadengestaltung	20
4.14 Dächer.....	20
4.15 Garagen und Nebenanlagen	21
4.16 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern.....	21
4.17 Einfriedungen	22
4.18 Verkehrsflächen.....	22

4.19	Nachrichtliche Übernahmen.....	22
4.20	Hinweise	23
5.	Immissionsschutz	24
5.1	Anlagenlärm.....	24
5.2	Verkehrslärm	25
6.	Umwelt, Natur und Landschaft.....	27
6.1	Vorprüfung des Einzelfalls	27
6.2	Zusammenfassung der Ergebnisse der Vorprüfung des Einzelfalls.....	27
6.3	Eingriffsregelung.....	28
7.	Artenschutz	28
8.	Folgekosten	29
9.	Flächenbilanz	30
10.	Änderungen während des Planverfahrens	30
11.	Änderungen während des ergänzenden Verfahrens	31
12.	Anlagenverzeichnis	31

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 61 26 313 „HORBACH“

1. Planungsanlass, Verfahren und Lage des Plangebietes

1.1 Planungsanlass und Verfahren

Das Plangebiet liegt im südlichen Ortsteil Rothenstadt der kreisfreien Stadt Weiden i.d.OPf. 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 Umfeld der benachbarten Wohnbebauung wirkt das Plangebiet städtebaulich nicht integriert, da die Lücke zwischen den bestehenden Bebauungen nördlich der Etzenrichter Straße und der Straße Zum Burgstall nicht den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt.

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. 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.

Der Bebauungsplan Nr. 61 26 313 „Horbach“ wurde ursprünglich am 25.07.2022 als Satzung beschlossen und am 16.08.2022 durch ortsübliche Bekanntmachung rechtskräftig. In Vorbereitung der baulichen Umsetzung dieses Bebauungsplanes erfolgte im Zeitraum zwischen dem 21.09.2022 und dem 23.12.2022 die Baufeldfreimachung und der Abbruch von bestehenden baulichen Anlagen (Etzenrichter Straße 30; Hofstelle einschl. Nebenanlagen).

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat am 01.02.2023 im Rahmen eines Eilverfahrens die Außervollzugsetzung des Bebauungsplanes Nr. 61 26 313 „Horbach“ beschlossen und mit Urteil vom 26.06.2023 die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes in einem Normenkontrollverfahren festgestellt. Tragender Beweggrund für die Entscheidung ist ein vom Gericht festgestelltes verfahrensrechtliches Ermittlungs- und Bewertungsdefizit (vgl. § 2 Abs. 3 BauGB) hinsichtlich der Abwägungsrelevanz des Verkehrslärms. Der Stadtrat der Stadt Weiden i.d.OPf. fasste daher bereits am 19.06.2023 einen Beschluss zur Einleitung eines ergänzenden Verfahrens gem. § 214 Abs. 4 BauGB. Unter Zugrundelegung der neuerlichen verkehrlichen und schalltechnischen Untersuchungen sollte der Bebauungsplan Nr. 61 26 313 „Horbach“ in diesem Verfahren geheilt werden.

Am 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht unter Az.: BVerwG 4 CN 3.22 festgestellt, dass das Verfahren nach § 13b BauGB gegen Unionsrecht verstößt. Aufgrund des unionsrechtlichen Anwendungsvorrang konnte auch die Stadt Weiden das Verfahren Nr. 61 26 313 „Horbach“ nicht mehr nach § 13b BauGB weiterführen.

Als Reaktion auf das o.g. Urteil hat der Bundesgesetzgeber mit Art. 3 des Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (WPGEG) v. 20.12.2023 BGBl. 2023 I Nr. 394 einen neuen § 215a BauGB mit Wirkung zum 01.01.2024 in Kraft gesetzt. Die Vorschrift des § 215a Abs. 2 BauGB erlaubt es, Pläne die nach § 13b BauGB aufgestellt wurden, unter entsprechender Anwendung des § 13a BauGB im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB in Kraft zu setzen.

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Weiden i.d.OPf. hat am 24.04.2024 beschlossen, das mit Beschluss vom 19.06.2023 eingeleitete ergänzende Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB im Wege des § 215a BauGB fortzuführen bzw. zu beenden.

Die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach § 215a Abs. 2 BauGB liegen für den Bebauungsplan Nr. 61 26 313 „Horbach“ vor:

- Der Bebauungsplan wurde im Verfahren nach § 13b BauGB in der bis zum Ablauf des 31.12.2023 geltenden Fassung aufgestellt; die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 16.08.2022 (vgl. § 215a Abs. 2 Satz 1 BauGB).
- Im Rahmen einer Vorprüfung des Einzelfalls (vgl. Kap. 6.1 / 6.2 und Anlage 3) gelang die Stadt Weiden i.d.OPf. zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 BauGB auszugleichen wären. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt worden (vgl. § 215a Abs. 3 BauGB).
- Die Voraussetzungen für die entsprechende Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB liegen vor. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für die notwendige Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Bei entsprechender Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB:

- kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans (vgl. Kap. 3.3) abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).
- soll einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (vgl. Kap. 3.1 / 3.2) in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
- gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

1.2 Lage und Größe des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt als überwiegend unbebaute Fläche in einer Lücke der geschlossenen Bebauung der Stadt Weiden i.d.OPf. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 14.909 m² und umfasst die Flurnummern 1730/1 (Teilfläche), 1738 (Teilfläche), 1740/3, 1740/4, 1741, 1741/4, 1741/5, 1741/6, 1741/7, 1741/8, 1741/9, 1741/10, 1741/11, 1741/12 und 1741/13 der Gemarkung Rothenstadt. Das Planungsgebiet befindet sich in seinem zentralen und westlichen Teil in ebener Lage auf einer Geländehöhe von 410 bis 411 m NHN und steigt nach Norden und Osten an markanten Böschungen auf 418 bzw. 416 m NHN 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 Planungsgebiet hinein erstrecken
- Osten: Wohnbebauung auf der Nordseite der Etzenrichter Straße
- Süden: Etzenrichter Straße mit jenseits anschließender Wohnbebauung.

2. Bestandsbeschreibung

2.1 Städtebauliche Einbindung, vorhandene 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 wurde von Grünlandbrachen mit einem stellenweise hohen Anteil an Brachezeigern (Rasen-Schmiele, Johanniskraut, Rainfarn) eingenommen, die beginnender Verbuschung unterlagen. Bei fortgeschrittener Verbuschung hatten sich ruderal Brombeergebüsche und dichter Jungwuchs von Espen und Birken entwickelt. Der Westen des Geltungsbereichs war von einer aufgelassenen Hofstelle mit deren Wohn- und Nebengebäuden, Lager- und Verkehrsflächen sowie Gärten geprägt. Die Biotop- und Nutzungstypen im Planungsgebiet im Vorgriff zur Baufeldfreimachung sind in der Karte 1: Bestand (Stand 28.06.2021, Anlage 1) dargestellt.

Die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vorhandenen Bestände wurden einschließlich der Hofstelle im Zuge der Baufeldfreimachung zwischen dem 21.09.2022 und dem 23.12.2022 beseitigt. An ihre Stelle sind nun großflächige Grünlandbrachen jüngerer und älterer Brachstadien getreten, stark verbuschte Grünlandbrachen mit zweijährigen Pioniergehölzen sowie Ruderal- und Rohbodenstandorte der rückgebauten Hofstelle.

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 Vogelkirsche, Schlehe, Hasel und Schneebeere entwickelt. Der Osten mit den Grundstücken Flur-Nr.

1740/3 und 1740/4 wird von aktueller Wohnnutzung mit strukturarmen Gärten, Formschnitthecken und Gebüschern gebietsfremder Arten und einzelnen Bäumen (Kirsche, Spitz-Ahorn, Hainbuche) geprägt. Der strukturreiche Nadelholzforst dies- und jenseits des Planungsgebiets greift hier auch auf das Grundstück Flurnr. 1740/4 über. Die nach der Baufeldfreimachung aktuellen Biotop- und Nutzungstypen im Planungsgebiet sind in der Karte 2: Bestand (Stand 02.10.2023, Anlage 2) dargestellt.

2.2 Verkehrliche 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.

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 oberzentrale 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. Bestehendes Planungsrecht

3.1 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.

Dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB wird in diesem Verfahren entsprochen. Das Vorhaben steht in Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

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 2023, Grundsatz 2.2.6).

Gemäß der Zielkarte zur Raumstruktur aus dem Regionalplan befindet sich Weiden innerhalb einer Entwicklungsachse (Regensburg – Marktredwitz) von überregionaler Bedeutung. Ansätze zur Bildung von Verdichtungsgebieten bestehen in der Region [...] um das Oberzentrum Weiden i.d.OPf. in Verbindung mit dem Mittelzentrum Neustadt a.d.Waldnaab [...] (vgl. Regionalplan Oberpfalz Nord 2022, 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.

3.2 Bedarfsbegründung zur Wohnbauflächenausweisung

3.2.1 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 des derzeit laufenden Verfahrens zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurde in Abstimmung mit der Regierung der Oberpfalz – Sachgebiet Raumordnung, Landes- und Regionalplanung – der Wohnflächenbedarf für die Stadt Weiden i.d.OPf. ermittelt. Die Berechnung orientiert sich an der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen

Überprüfung“ des Freistaates Bayern sowie der „Modellhaften Bedarfsermittlung für Wohnbaugebiete“ seitens der Regierung der Oberpfalz (Planungsregion 11; Regensburg). Gemäß der Auslegungshilfe ergibt sich der zusätzliche Bedarf an Wohnbauflächen vorrangig aus Bevölkerungszuwächsen sowie Änderungen der durchschnittlichen Haushaltsgröße.

Im Ergebnis lässt sich ableiten, dass sich für die Stadt Weiden i.d.OPf. bis zum Jahr 2039 ein Bruttowohnbauflächenbedarf von rd. 51,3 ha bzw. ein Nettowohnbauflächenbedarf von rd. 21,5 ha ergibt. Die Bauleitplanung „Horbach“ ist des Weiteren bereits im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weiden i.d.OPf. insofern berücksichtigt, dass das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche in dem Verfahren berücksichtigt ist und bei der Bedarfsberechnung der Flächenanteil bereits berücksichtigt und angerechnet ist.

Da damit zu rechnen ist, dass die Bauleitplanung im Bereich „Horbach“ im Vorgriff zum Wirksamwerden der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes abgeschlossen sein wird, wird im Folgenden der Bedarf der Wohnbauflächenausweisung im Bereich „Horbach“ in einem entsprechenden Planungshorizont von ca. **zehn Jahren** ermittelt und beschrieben:

3.2.2 Ermittlung des Bruttowohnflächenbedarfs

Demografische Bevölkerungsentwicklung

Bei Betrachtung der vergangenen Entwicklung des Bevölkerungsstandes kann für die Stadt Weiden i.d.OPf. eine teils starken Schwankungen unterlegene Bevölkerungsentwicklung nachgewiesen werden. Allgemein kann aber bei Betrachtung der jüngeren Zeit erkannt werden, dass Wachstumstendenzen erkennbar sind. Zur Veranschaulichung kann folgende Datengrundlage des Bayerischen Landesamtes für Statistik aus dem Jahr 2023 herangezogen werden:

Jahr	Vergangene Entwicklung des Bevölkerungsstandes (EW) ¹	Zukünftige Entwicklung des Bevölkerungsstandes (EW) ²
2014	41.817	41.800
2015	42.055	42.100
2016	42.494	42.500
2017	42.543	42.500
2018	42.520	42.500
2019	42.743	42.700
2020	42.535	42.500
2021	42.472	42.500
2022	43.052	42.900
2023	-	42.900
2024	-	42.700
2025	-	42.600
2026	-	42.500
2027	-	42.400

2028	-	42.400
2029	-	42.400
2030	-	42.400
2031	-	42.300
2032	-	42.300

(Datengrundlage:

¹ Vergangene Entwicklung des Bevölkerungsstandes (Daten: LfStat 2023; Schlüssel 12111-101z)

² Zukünftige Entwicklung des Bevölkerungsstandes (Daten: LfStat 2023; Schlüssel 12421-002z))

Es ist anzuführen, dass die jüngere tatsächliche Bevölkerungsentwicklung Weidens positiver verläuft als die prognostizierte Entwicklung. Daher gilt es zu schlussfolgern, dass sich der Bevölkerungsstand in Weiden – entgegen der Bevölkerungsvorausberechnung – tendenziell positiv entwickeln wird. Im Rahmen der Wohnflächenbedarfsberechnung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weiden wird daher davon ausgegangen, dass sich die Bevölkerung durchschnittlich um **136 Einwohner** pro Jahr anwachsen wird (linearer Schnitt der letzten Jahre). Demnach kann davon ausgegangen werden, dass die Stadt im Vergleich zum Jahr 2022 im Jahr 2032 zusätzlich **1.360 Einwohner** sowie einen Bevölkerungsstand von **43.198 Einwohner** aufweisen wird.

Berücksichtigung der Belegungsdichte

Neben der Dynamik der Bevölkerungsentwicklung ist – insbesondere vor dem Hintergrund des bundesweit beobachtbaren Rückgangs in der Belegungsdichte von Wohneinheiten bzw. der Zunahme von Ein-Personen-Haushalten sowie der Zunahme von mehr Wohnfläche pro Person – die Entwicklung des Verhältnisses von Einwohnern pro Wohneinheit (EW/WE) zur Bestimmung des Wohnbauflächenbedarfs heranzuziehen.

Jahr	Bevölkerungsstand (EW)	Wohneinheiten (WE)	Belegungsdichte (EW/WE)
2012	41.684	22.327	1,87
2013	41.726	22.604	1,85
2014	41.817	22.939	1,82
2015	42.055	23.003	1,83
2016	42.494	23.107	1,84
2017	42.543	23.159	1,84
2018	42.520	23.302	1,82
2019	42.743	23.403	1,83
2020	42.535	23.563	1,81
2021	42.472	23.642	1,80
2022	43.052	23.722	1,81

(Datengrundlage: Vergangene Entwicklung der Belegungsdichte von Wohneinheiten (LfStat 2022; Schlüssel 12111-101z, 31231-001z)

Wie sich in vorstehender Tabelle zeigt, ist der Trend des Rückgangs in der Belegungsdichte von Wohneinheiten auch in Weiden beobachtbar. Betrachtet man den vergangenen 10-Jah-

res-Zeitraum (2012 – 2022), so ist ein Rückgang der Belegungsdichte um 0,06 EW/WE zu beobachten.

Davon ausgehend, dass sich der beschriebene Trend fortsetzt, kann gefolgert werden, dass im Jahr 2033 eine Belegungsdichte von **1,75 EW/WE** realistisch ist. Im Rahmen des Verfahrens zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weiden i.d.OPf. wurden in Abstimmung mit der Regierung der Oberpfalz – Sachgebiet Raumordnung, Landes- und Regionalplanung – für einen längeren Planungshorizont vergleichbare Werte für die Belegungsdichte angenommen. Aus dem perspektivischen Rückgang der Belegungsdichte, ergibt sich dadurch bis 2032 ein zusätzlicher Bedarf von rd. **879 Wohneinheiten**, was einem Einwohnerzuwachs von rd. **1.539 Einwohnern** entspricht.

Ortstypische Siedlungsdichte

Zur Umrechnung des Einwohnerzuwachses in Fläche bedarf es der Bestimmung der ortstypischen Siedlungsdichte. Die Siedlungsdichte lässt sich aus der derzeit vorzufindenden Bevölkerung bezogen auf Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen (Grundlage ALKIS) sowie der Bevölkerungsentwicklung bestimmen. In der Berechnung werden neben Wohnbauflächen auch gemischte Bauflächen (rd. 50 % Wohnnutzung aufgrund Gebietscharakter) berücksichtigt.

Jahr	Bevölkerungsstand (EW)	Wohnbaufläche (ha)	Fläche gemischter Nutzung (ha)	Bevölkerungsdichte (EW/ha)	
2014	41.817	550,23	150,22	76 ¹	67 ²
2015	42.055	553,28	153,77	76 ¹	67 ²
2016	42.494	557,03	152,13	76 ¹	67 ²
2017	42.543	555,31	154,09	77 ¹	67 ²
2018	42.520	557,57	154,82	76 ¹	67 ²
2019	42.743	559,08	153,51	76 ¹	67 ²
2020	42.535	562,26	153,95	76 ¹	67 ²
2021	42.472	564,47	151,79	75 ¹	66 ²

(Datengrundlage: Vergangene Entwicklung der Bevölkerungsdichten (LfStat 2022; Schlüssel 12111.101z

¹ Wohnbauflächen isoliert

² Wohnbauflächen und Anteil v. 50 v.H. der Flächen gemischter Nutzung)

Wie sich aus vorstehender Tabelle zeigt, beträgt die Bevölkerungsdichte in Weiden i.d.OPf. rd. 77 bis 66 EW/ha. Für ein künftig anzusetzendes Mittel erscheint die Annahme von **75 EW/ha** angemessen. Für diese Annahme ist vorrangig eine künftige flächensparende Siedlungsentwicklung – mit höherer Bevölkerungsdichte – maßgeblich. Dies entspricht auch dem städtebaulichen Ziel der Kombination von verdichteten Einfamilienhaus- und Doppelhausbau mit Geschosswohnungsbau, welches mit der Bauleitplanung „Horbach“ verfolgt wird.

Ergebnis

In Summe kann bis 2033 von einem durch die zukünftige Bevölkerungsentwicklung (+ 1.360 Einwohner) sowie durch Auflockerungsbedarf (+ 1.539 Einwohner) erwartbaren Einwohnerzuwachs von insgesamt **2.899 Einwohner** ausgegangen werden. Für die Stadt Weiden i.d.OPf.

lässt sich nach der dargelegten Systematik folglich ein **Bruttowohnflächenbedarf von rd. 38,7 ha bis 2033 ableiten**, was einem **jährlichen Flächenbedarf von rd. 3,8 ha entspricht**.

3.2.3 Ableitung des Nettowohnflächenbedarfs (Neuausweisungsbedarf)

Flächenpotenziale im gesamten Stadtgebiet

Im Rahmen des Planungsprozesses zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weiden i.d.OPf. wurden Untersuchungen unternommen, um Innenentwicklungspotenziale für den Wohnungsbau zu identifizieren.

Innenentwicklungstyp	WE-Potenzial (Brutto)	Angenommene Realisierungsquote ¹	WE-Potenzial (Netto)
Nachverdichtung	10.100	3 %	303
Baulücken	3.090	3 %	93
Umstrukturierung	619	85 %	527
Summe	13.809	-	923

(Datengrundlage: Identifizierte Innenentwicklungsmöglichkeiten in Weiden; Dragomir Stadtplanung;

¹ Die Annahmen bei der Realisierungsquote bei der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weiden (5 % / 5 % / 100 %) werden tiefer angesetzt, da bei diesem Verfahren ein längerer Planungshorizont (bis 2039) angesetzt wird)

Wird die die Summe der WE-Potenziale (923 EW) mit der oben errechneten Belegungsdichte (1,75 EW/WE) verrechnet, können in Weiden perspektivisch **1.616 Einwohner** durch Innenentwicklungspotenziale untergebracht werden. Dieser Wert wird von dem erwartbaren Einwohnerzuwachs (2.899 Einwohner) abgezogen, woraus sich ein realitätsnaher Einwohnerzuwachs bis 2033 von **1.283 Einwohner** ermittelt.

Ergebnis

In Fläche bedeutet dies, bei Heranziehung von rd. 75 EW/ha (s.o.), einen Neuausweisungsbedarf bis 2033 von **17,1 ha**, was einem **jährlichen Flächenbedarf von rd. 1,7 ha** entspricht.

3.2.4 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. Die Bauflächenentwicklung im Bereich „Horbach“ mit ca. 1,4 ha steht des Weiteren im Einklang mit dem oben ermittelten Netto-Neuausweisungsbedarf von 1,7 ha (jährlich).

3.3 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 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weiden i.d.OPf. ist der größere Südteil des Planungsgebiets als landwirtschaftliche Fläche, der kleinere Nordteil als Fläche für Wald dargestellt.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 215a Abs. 2 i.V.m. § 13a 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.

Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weiden i.d.OPf. ist kein Landschaftsplan integriert. Im Rahmen des derzeit laufenden Verfahrens zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes wird auch ein zu integrierender Landschaftsplan erstellt. Der derzeitige Entwurfsstand des Landschaftsplanes berücksichtigt das Plangebiet bereits als Baufläche mit – aus landschaftsplanerischer Sicht – geringem Konfliktpotential.

3.4 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 angrenzende Wohnbebauung und den Weinhof Peschke GmbH & Co. KG südlich der Etzenrichter Straße liegt kein Bebauungsplan vor.

3.5 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.

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.

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. Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Die Feindifferenzierung ist im vorliegenden Fall städtebaulich geboten:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
Begründung: Festgestellter Bedarf an Wohnflächen (Eigentums- und Mietwohnraum) und unmittelbare Nähe von Ferienwohnungen und Pensionen (OT Maierhof, OT Ullersricht, OT Rothenstadt, Innenstadt/Bahnhof)
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
Begründung: Beschränkung auf Betriebe mit Gebietsbezug, da sonstige nicht störende Gewerbebetriebe in unmittelbarer Nähe (insbesondere Regensburger Straße, OT Ullersricht) vorhanden sind und sich dort auch vorrangig ansiedeln sollen
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
Begründung: Plangebiet ist aufgrund dezentraler Lage nicht für die Ansiedlung von Einrichtungen vor Verwaltungen prädestiniert und es liegen keine Anfragen für diesen Bereich vor
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
Begründung: Mögliche Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm, nicht in großem Umfang vorgesehene oberirdische Stellplätze für Kunden und Zu- und Abfahrtsverkehr
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)
Begründung: Mögliche Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm, verkehrliche Anbindung über die untergeordnete Etzenrichter Straße und das Vorhandensein einer Tankstelle in unmittelbarer Nähe (Regensburger Straße).

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 (Wein Hof 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 Orientierungswerte des § 17 Abs. 1 BauNVO. Damit ist unter anderem eine ausreichende Durchgrünung des Baugebiets gewährleistet.

Die Gebäudehöhe wird über die Festsetzung der zulässigen Trauf- bzw. Wandhöhe über Bezugshöhe Straße begrenzt. Dachterrassen sind nicht zulässig. Die Festsetzung der zulässigen Wandhöhe über Bezugspunkt im Straßenraum liefert für die Mehrfamilienhäuser im zentralen Teil des Geltungsbereichs Werte von 20 m, die deutlich über der tatsächlichen Wandhöhe der geplanten und üblichen Gebäude (13 m) über der künftigen Geländeoberfläche liegen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass das Gelände vom Bezugspunkt an der tiefsten Stelle an der Kreuzung Etzenrichter Straße / Zum Burgstall (410,18 m NHN) zu den Grenzen des Geltungsbereichs im Osten und Norden um 5 m bzw. 8 m ansteigt. Um für Betrachter*innen von der Etzenrichter

Straße / Zum Burgstall städtebaulich maximale Gebäudehöhen zu gewährleisten, die sich in die Umgebung und in den Übergang zu den Waldflächen einfügen, ist die Bezugshöhe im Straßenraum gewählt worden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird neben der zulässigen Wandhöhe über die maximal zulässigen vier Geschosse bestimmt. Von diesen beiden Festsetzungen ist diejenige limitierend, die als erste ausgeschöpft wird. Bei den im Wohnungsbau üblichen Geschosshöhen von 2,80-3,00 m ergibt sich eine Wandhöhe von 12-13 m über Gelände zuzüglich Aufbauten wie Attika oder PV-Anlagen.

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 Stellung der baulichen Anlagen

Die Orientierung der Hauptfischrichtung parallel zur Längsseite der Gebäude bezweckt eine ruhige, harmonische Gestaltung des Baugebiets und fügt die Baukörper in die bestehende städtebauliche Ordnung ein.

4.7 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Die Festsetzung von jeweils maximal zwei Wohneinheiten in den Einzelhäusern und Doppelhaushälften des Baugebiets ermöglicht die Anlage von Einliegerwohnungen für den privaten Bedarf oder darüber hinaus. Durch die Begrenzung auf zwei Wohneinheiten pro Gebäude wird eine verträgliche Wohndichte gewährleistet, so dass ein Ein- bzw. Zweifamilienhausgebiet im Übergang zur Bestandbebauung entstehen kann. Es können Einzel- und Doppelhäuser entstehen, die so eine aufgelockerte Bebauung darstellen. Es sind im vorderen Bereich nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig, um insgesamt die erzeugte Verkehrsmenge gering zu halten, so dass die Wohnruhe des Baugebietes gewährleistet wird.

Auf die Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern wird bei einer zu erwartenden marktgerechten Projektierung der Wohnanlagen verzichtet. Hinzu kommt, dass durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine Anzahl an Wohneinheiten zu realisieren sein wird, die sich in Kombination mit der vorgelagerten Ein- bzw. Doppelhausbebauung hinsichtlich ihrer Kubatur und verkehrlichen Auswirkungen verträglich in die Umgebung einfügt.

4.8 Unterirdische Versorgungsleitungen

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.

4.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

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 (vgl. Anlage 7). Die gutachterlichen Aussagen der schalltechnischen Untersuchung werden unter Kap. 5.1 Anlagenlärm zusammengefasst.

An den von Überschreitungen betroffenen Fassaden dürfen keine offenbaren Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen vorgesehen werden. Daher sind Grundrisse so zu planen, dass keine offenbaren 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.

4.10 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die getroffenen Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser beruhen auf den vorliegenden Ergebnissen des geotechnischen Berichts bzw. Baugrundgutachtens des Instituts Gauer GmbH (siehe Anlagen 4 und 5). 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.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb wassersensibler Bereiche. Die aus dem historischen Tagebau hervorgegangene Geländesenke in der Mitte des Geltungsbereichs wird verfüllt und überbaut; der kritische Aufstaubereich wird damit beseitigt. Die potenziellen Fließwege bei Starkregen zeigen einen überwiegend mäßigen, unterhalb der Geländesenke erhöhten Abfluss, der nach deren Beseitigung zurückgehen dürfte. Die offene Bauweise und die bei einer Grundflächenzahl von maximal 0,4 großzügig bemessenen Grünflächen tragen dazu bei, dass der Oberflächenabfluss bei Sturzfluten durch Infiltration verringert und weitgehend schadlos abgeführt werden kann. 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.

4.11 Waldflächen

Im Norden des Geltungsbereichs stocken Wälder und Waldmäntel, denen gemäß Waldaktionsplan besondere Funktionen für die Erholung, Intensitätsstufe I, und den lokalen Klimaschutz zukommen. 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 jedoch nur kleinflächig bzw. geringfügig beeinträchtigt. Besondere Maßnahmen zur Sicherung der Waldfunktionen sind daher nicht erforderlich. Aufgrund ihrer Bedeutung für die Erholung und den Klimaschutz werden

die besonderen Waldfunktionen für die festgesetzten Waldflächen nachrichtlich übernommen (siehe auch Kap. 4.19 nachrichtliche Übernahmen).

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. 4.14 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.

4.12 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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. Eine beispielhafte Aufzählung der besonders geeigneten Arten sind der textlichen Festsetzung zu entnehmen. Die Aufzählungen sind nicht abschließend.

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.

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 Natur und Landschaft erforderlich.

4.13 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.

4.14 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.

4.15 Garagen 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. Der städtebaulichen Ordnung wegen sind die oberirdischen Garagen oder Carports der Einzel- und Doppelhäuser innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen zu errichten. Die Gemeinschaftsstellplätze und Tiefgaragen der Mehrfamilienhäuser sind darüber hinaus auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen innerhalb der dargestellten umgrenzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. 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.

4.16 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. Die Lage und Ausdehnung dieser Abgrabungen (insbes. zentrales und nördliches Plangebiet) sind folgender Schummerungskarte zu entnehmen:



(Abb. 7: Digitales Geländemodell (DGM1), Befliegung 2019, Höhenbezugssystem DHHN2016, Bayerische Vermessungsverwaltung)

Zum Ausgleich dieser Abgrabung und zur Einebnung des Geländes sind Auffüllungen bis zu einer Höhe von 7,0 m erforderlich und 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 nur soweit zulässig, wie sie zur Sicherung der Erschließung erforderlich sind. Mit den getroffenen Festsetzungen wird die Höhenlage der Wohngebäude, Stellplätze, Gärten und Freianlagen an das bestehende natürliche Gelände und die bestehende Bebauung angepasst.

4.17 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.

4.18 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 können uneingeschränkt bestehen bleiben. 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.

4.19 Nachrichtliche Übernahmen

Laut Waldfunktionsplan für die Region 06 – Oberpfalz-Nord (April 2021) sind dem Wald im Geltungsbereich besondere Funktionen für die Erholung, Intensitätsstufe I, und den lokalen Klimaschutz zugeordnet. Der Wald erfüllt somit Funktionen nach den walddrechtlichen Vorschriften (insbes. §§ 12 und 13 BWaldG i.V.m. Art. 10 und 12 BayWaldG), weshalb aufgrund der Darstellung im Waldfunktionsplan (Art. 6 BayWaldG) es sich um eine Nutzungsregelung handelt, die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich zu übernehmen ist.

4.20 Hinweise

In den Bebauungsplan sind folgende Hinweise (Ziff. III.) eingearbeitet:

(1) Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Soweit bei der Verwirklichung diese zutage treten sollten, wird im Rahmen des Hinweises auf die denkmal- und baurechtlichen Vorschriften verwiesen.

(2) Klimaschutz

In Anknüpfung an § 1a Abs. 5 BauGB (sog. „Klimaschutzklausel“) sind Hinweise und Empfehlungen zu regenerativen Energien und Hochwasser- und Starkregenereignissen in den Bebauungsplan eingearbeitet.

(3) Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist seitens der Stadt Weiden i.d.OPf. sicherzustellen. Die Versorgungsart wurde 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 Feuerwehrezufahrten sichergestellt.

(4) Oberbodenschutz

Auf die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorschriften zum Oberbodenschutz wird hingewiesen.

(5) Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten oder Bodenverunreinigungen kartiert oder bekannt. Auf die einschlägigen Regelungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

(6) Abfallwirtschaft

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes sind Abgrabungen bzw. Aushubarbeiten zu erwarten. Daher wird auf die einschlägigen Regelungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und des vorsorgenden Bodenschutzes hingewiesen.

(7) Baumschutz

Aufgrund des vorhandenen und zu erhaltenden Baum- und Pflanzenbestandes wird auf die einschlägige DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hingewiesen.

(8) Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf die Ausführungen in Kap. 7 verwiesen. In den Hinweisen des Bebauungsplanes wird auf die einschlägigen Vorschriften zum Artenschutz hingewiesen.

(9) Immissionsschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes wird auf die Ausführungen in Kap. 5 verwiesen. In den Hinweisen des Bebauungsplanes wird auf mögliche Belästigungen durch den Verkehrslandeplatz Weiden i.d.OPf. hingewiesen.

(10) Wasserschutz

Ein Hinweis zu der Nutzung von Regen- und Brauchwasser und zur Anlage von Zisternen ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

(11) Berechnung der Abstandsflächen

Auf Anraten der Baugenehmigungsbehörde wird auf die bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu der Berechnung der Abstandsflächen hingewiesen.

5. Immissionsschutz

5.1 Anlagenlärm

Im Einzelnen wird auf das Schallschutzgutachten (vgl. Anlage 7) und die die dortigen Ausführungen zum Anlagenlärm hingewiesen.

Zusammenfassung:

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.

Infolge der Planung rücken neue Immissionsorte des geplanten Wohngebiets auch an den südlich des Geltungsbereichs gelegenen Bestandsbetrieb „Wein Hof 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 „Wein Hof Peschke GmbH & Co. KG“ keine weitergehenden Einschränkungen.

Die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit den Anlagenlärmimmissionen kann durch die Einarbeitung der textlichen Festsetzung in § 9 (vgl. Kap. 4.9) erreicht werden.

5.2 Verkehrslärm

Als Datenbasis für die Verkehrsuntersuchung hat die Stadt Weiden i.d.OPf. im Zeitraum vom 13.-20.03.2023 an je zwei Zählstellen der Etzenrichter Straße und Zum Burgstall Radarmessungen in beiden Richtungen durchgeführt. An den vier Zählstellen wurden folgende durchschnittliche Kfz-Querschnittsbelastungen ermittelt:

- Zum Burgstall Nord 200 Kfz-Fahrten/24 h (davon 5 Kfz-Fahrten/8 h nachts)
- Etzenrichter Straße Ost 460 Kfz-Fahrten/24 h (davon 30 Kfz-Fahrten/8 h nachts)
- Etzenrichter Straße West 225 Kfz-Fahrten/24 h (davon 15 Kfz-Fahrten/8 h nachts)
- Zum Burgstall Süd 275 Kfz-Fahrten/24 h (davon 20 Kfz-Fahrten/8 h nachts)

Die Ergebnisse der Zählungen werden in dem Verkehrsgutachten (vgl. Anlage 6) zusammengefasst und bewertet.

Zusammenfassung:

Die maximalen Verkehrsbelastungen weist erwartungsgemäß die Etzenrichter Straße Ost an der Zählstelle auf Höhe der Hausnummer 26 auf. Hier schwanken die täglichen Belastungen zwischen 305 Kfz-Fahrten/24 h (Sonntag) und 535 Kfz-Fahrten/24 h (Donnerstag). Da die Erhebungen im März 2023 außerhalb der bayerischen Ferien und zu Zeiten ohne verkehrs- oder baubedingte Einschränkungen im Umfeld stattfanden, können die daraus ermittelten Durchschnittsbelastungen als repräsentativ für die durchschnittlichen werktäglichen Belastungen (DTV-Werte 2023) der Straßenabschnitte im Umfeld des Planungsvorhabens angesehen werden. Methodik und Ergebnisse der Verkehrszählung sind der Anlage 5: Verkehrsuntersuchung zur Ermittlung der Verkehrslärmwerte nach RLS-19 (Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH 2023) im Detail zu entnehmen.

Die Festsetzungen des Wohngebiets Horbach induzieren über die bestehende Verkehrsbelastung hinaus zusätzlichen Verkehr, dessen Umfang wesentlich von der Anzahl der zu erwartenden Wohneinheiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans abhängt. Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) wurde für drei Planfälle ermittelt:

- Planfall 1: Planung seitens Investors (Wohnungen 50 m² / 70 m² / 90 m²): 69 WE
- Planfall 2: Festsetzungsvorschlag anhand mittlerer Wohnungsgröße (75 m²): 79 WE
- Planfall 3: worst-case-Fall“ anhand Mindestgröße nach WFB (35 m²): 166 WE.

Die Gesamt-Verkehrserzeugung im Geltungsbereich basiert auf der ermittelten Einwohnerzahl und hängt zusätzlich auch von den Wohnungsgrößen ab, da bei Planungen mit größeren Wohnungen und einem höheren Einwohnerfaktor auch ein höherer Pkw-Besetzungsgrad anzusetzen ist.

Das Ergebnis der ermittelten Verkehrserzeugung für einen durchschnittlichen Werktag beträgt für die drei Planfälle:

- Planfall 1: 450 Kfz-Fahrten / 24 h, davon 29 Kfz(Pkw)-Nachtfahrten / 8 h
- Planfall 2: 530 Kfz-Fahrten / 24 h, davon 33 Kfz(Pkw)-Nachtfahrten / 8 h
- Planfall 3: 590 Kfz-Fahrten / 24 h, davon 37 Kfz(Pkw)-Nachtfahrten / 8 h.

Die künftigen Prognoseverkehrsbelastungen für das Jahr 2040 sind die Summen aus den Verkehrsbelastungen im Prognose-Nullfall 2040 und dem Neuverkehr infolge der Bauleitplanung. Die folgende Tabelle zeigt zusammenfassend die Verkehrsentwicklung im Gesamttagesverkehr auf den relevanten Straßenabschnitten im angrenzenden Straßennetz. Eine detaillierte Aufstellung der Ermittlung der Verkehrserzeugung und der Verkehrsprognosen im Straßennetz durch die Planung ist der Verkehrsuntersuchung (Anlage 6) zu entnehmen.

	Bestand 2023	Nullfall 2040	Prognose 2040 Planfall 1	Prognose 2040 Planfall 2	Prognose 2040 Planfall 3
	(Kfz-Fahrten/24 h)	(Kfz-Fahrten/24 h)	(Kfz-Fahrten/24 h)	(Kfz-Fahrten/24 h)	(Kfz-Fahrten/24 h)
Zum Burgstall (nördl. Bauvorhaben)	200	210	210	210	210
Zum Burgstall (nördl. Etzenr. Str.)	200	210	585	665	725
Etzenrichter Straße (zw. BV u. Kreuzung)	460	485	725	770	800
Etzenrichter Str. Ost (östl. BV)	460	485	730	775	805
Zum Burgstall (südl. Etzenr. Str.)	275	290	355	370	380
Etzenrichter Str. West	225	235	370	395	415

Tabelle verändert aus Verkehrsuntersuchung (Anlage 6)

Die heutige geringe Belastung der westlichen Etzenrichter Straße zeigt, dass sie keine wichtige Stadtzufahrt darstellt. Die Etzenrichter Straße Ost und Zum Burgstall südlich der Etzenrichter Straße sind nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) als Wohn- und Erschließungsstraßen charakterisiert, in denen Verkehrsbelastungen von bis zu 400 Kfz / h bzw. 4.000 Kfz / 24 h zulässig sind. Die Prognosewerte der Etzenrichter Straße Ost erreichen auch im worst-case-Fall des Planfalls 3 weniger als ein Viertel der zulässigen Belastungen für Wohnstraßen. Mit den prognostizierten Gesamtbelastungen im Jahr 2040 unter Berücksichtigung des Neuverkehrs infolge der Planungen ändert sich an der Straßencharakteristik der Etzenrichter Straße und der Straße Zum Burgstall nichts. Beide Straßen können den Mehrverkehr der Planungen leistungsfähig aufnehmen.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung (Anlage 6) wurde das Verkehrsaufkommen auf der Etzenrichter Straße und der Straße Zum Burgstall erhoben. Das planungsbedingte Verkehrsaufkommen wurde für drei Planfälle prognostiziert.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (vgl. Anlage 7) wurde die ungünstigste Variante „Prognose Planfall 3“ den Berechnungen zugrunde gelegt. Die Berechnungen haben ergeben, dass aus dem planungsbedingten zusätzlichen Verkehrsaufkommen auf der Etzenrichter Straße und der Straße Zum Burgstall unter Berücksichtigung der Verkehrslärmimmissionen der

südlich verlaufenden Staatsstraße St 2238, der südöstlich verlaufenden Staatsstraße St 2657 und der Autobahn A 93 an den Immissionsorten entlang der Etzenrichter Straße Pegelerhöhungen von maximal 4 dB resultieren (Fl.-Nr. 1836/5, oberste Etage).

Pegelerhöhungen sind in der Regel ab einem Unterschied von 3 dB wahrnehmbar. In Ausnahmefällen können unter entsprechenden Bedingungen auch Pegelerhöhungen von 1 dB gerade wahrgenommen werden. Im vorliegenden Fall werden an denjenigen Immissionsorten, an welchen sich die Verkehrslärmpegel erhöhen, jedoch die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung unterschritten. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung können hilfsweise als Indiz für das Vorliegen schädlicher Umwelteinwirkungen herangezogen werden.

Da diese an den von Pegelerhöhungen betroffenen Immissionsorten nicht überschritten werden, besteht keine Maßnahmenrelevanz.

6. Umwelt, Natur und Landschaft

6.1 Vorprüfung des Einzelfalls

Die Vorschrift des § 215a Abs. 2 BauGB erlaubt es, Pläne, die nach § 13b BauGB aufgestellt wurden, unter entsprechender Anwendung des § 13a BauGB im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB in Kraft zu setzen. Zur Erfüllung der europarechtlich gebotenen Umweltprüfung, hat der Gesetzgeber eine der SUP-Richtlinie genügende Einzelfallprüfung (Vorprüfung) in § 215a Abs. 3 BauGB angeordnet.

Im Rahmen der Vorprüfung ist anhand der Kriterien der Anlage 2 des BauGB und unter Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu prüfen, ob der Plan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 BauGB auszugleichen wären.

6.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Vorprüfung des Einzelfalls

Für den Bebauungsplan Nr. 61 26 313 „Horbach“ der Stadt Weiden i.d.OPf. wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 215a Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 durchgeführt (vgl. Anlage 3). Die Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien hat ergeben, dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 BauGB auszugleichen wären. Dies gilt für die Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere dessen Beeinträchtigungsintensität, sowie insbesondere auch für die möglichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter des UVP-Gesetzes, Schutzgebiete, schutzwürdige und schutzbedürftige Gebiete.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich. Eine Anwendung des Verfahrens nach § 215a BauGB, unter entsprechendem Rückgriff auf § 13a BauGB, ist demnach möglich.

6.3 Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten im vorliegenden Fall nach Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. In der vorliegenden Vorprüfung des Einzelfalls nach § 215a Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 wurden keine erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 BauGB auszugleichen wären (vgl. Anlage 3).

Die getroffenen Festsetzungen für die Bepflanzung mit Sträuchern an den Grenzen des Geltungsbereichs ersetzen bereits zum Teil die Verluste von Gehölzen und binden das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild ein. Mit den getroffenen Festsetzungen für weitere 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 Natur und Landschaft erforderlich.

7. 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.

Der Lebensraumkomplex aus strukturreichem, alten Nadelwald, Waldmänteln, 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 Krähenester 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. Beim Abbruch der Haupt- und Nebengebäude der aufgelassenen Hofstelle fanden sich keine Hinweise auf Fledermausquartiere. 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.

Im Zuge der Baufeldfreimachung zwischen dem 21.09.2022 und dem 23.12.2022 wurden 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 wurden durch die Beseitigung der Gehölze außerhalb der Brut- und Vegetationszeiten vermieden. Die Individuen der lokalen Populationen können in den folgenden Brutzeiten auf andere geeignete Neststandorte im Geltungsbereich selbst oder in dessen Umfeld ausweichen.

Schädigungen, Tötungen und Störungen gebäudebewohnender Fledermäuse wurden beim Abbruch der landwirtschaftlichen Gebäude vermieden. Beeinträchtigungen der Zauneidechse lassen sich mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausschließen, da deren potenzielle Lebensräume in den vom Wald einfallenden Böschungen außerhalb des Wirkraums der geplanten Bebauung liegen. Beeinträchtigungen von Zauneidechsen und möglicherweise geeigneten Habitaten in den neu entstandenen Ruderal- und Rohbodenstandorten der rückgebauten Hofstelle lassen sich durch Nachsuche, Absammeln und Umsiedeln der Tiere vor Beginn der Bauarbeiten vermeiden. 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.

8. Folgekosten

Die zukünftigen Bauflächen im Baugebiet Horbach sind in Besitz eines Investors. Aufgrund des Grundsatzbeschlusses zur künftigen Wohnbaulandentwicklung in Weiden i.d.OPf. wurde mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag zur Entwicklung des Baugebiets geschlossen. 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.

9. 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 m ²	0 m ²
Wald	2.131 m ²	1.525 m ²
Bebauung im Außenbereich	5.466 m ²	0 m ²
Wohnbauflächen (ohne Wald)	0 m ²	12.252 m ²
Straßenverkehrsflächen	1.132 m ²	1.132 m ²
Geltungsbereich	14.909 m ²	14.909 m ²

10. Änderungen während des Planverfahrens

Nach Durchführung der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 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 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
- Hinweis zur möglichen Berechnung der Abstandsflächen bei deutlichen Geländeauffüllungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

11. Änderungen während des ergänzenden Verfahrens

Im Rahmen des ergänzenden Verfahrens gemäß § 215a Abs. 2 i.V.m. § 214 Abs. 4 BauGB wurden folgende Änderungen – am Stand des ursprünglich bekannt gemachten Bebauungsplanes vom 16.08.2022 - vorgenommen:

- Entfall der Darstellung der bestehenden Hofstelle (Zum Burgstall 30)
- Verlegung der Feuerwehrezufahrt für die rückwärtigen Mehrfamilienhäuser von den Flächen südlich der Gebäude zu den Flächen nördlich der Gebäude
- Änderung der Grundstücksgrenzen und des Bebauungsvorschlages im Bereich der Doppelhäuser
- Anpassung der Bezeichnung des Geltungsbereichs (zeichnerisch und textlich) anhand der neuerlichen Flurkarte gemäß der Fortführungsnachweise des Amt für Digitalisierung Breitband und Vermessung Weiden i.d.OPf.
- Konkretisierung der Bestimmung der Bezugspunkte (zeichnerisch und textlich) für die maximalen Wand- oder Traufhöhen (vgl. § 3 (2))
- Konkretisierung der Festsetzung bzgl. Aufschüttungen im Plangebiet (vgl. § 16 (2))
- Abänderung der textlichen Festsetzung in § 16 (3) bzgl. Stützmauern
- Aktualisierung der Begründung zum Bebauungsplan insbesondere unter Zugrundelegung der neuerlichen Gutachten (vgl. Anlagen 6 und 7)
- Erstellung Vorprüfung des Einzelfalls (vgl. Anlage 3)
- Entfall der Festsetzung „Zweckbestimmung“ bei Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB) / Neufassung als Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Abänderung der Festsetzungen in § 5 (1), Ergänzung von § 5 (2) und Entfall der Festsetzung in § 15 (1) bzgl. Umgrenzungsflächen
- Aktualisierung der Verfahrensgrundlagen
- Aktualisierung des Planverfahrens
- Fortschreibung der Begründung

12. Anlagenverzeichnis

- 1 Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand 28.06.2021 (Karte 1)
- 2 Bestand Biotop- und Nutzungstypen nach Baufeldfreimachung, Stand 02.10.2023 (Karte 2)
- 3 Vorprüfung des Einzelfalls, Landschaftsarchitekt Stefan Weidenhammer v. 08.04.2024
- 4 Bodenuntersuchung – Versickerung von Niederschlagswasser, Institut Gauer GmbH v. 26.06.2021
- 5 Geotechnischer Bericht, Institut Gauer GmbH v. 19.08.2021
- 6 Verkehrsuntersuchung zur Ermittlung der Verkehrslärmwerte nach RLS-19 Bebauungsplan Nr. 61 26 313 „Horbach“, Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, v. 25.05.2023
- 7 Schalltechnische Untersuchung, Dipl.-Ing. (FH) Alfred Bartl, abConsultants, v. 25.05.2023