

Änderung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans der Stadt Weißenburg i. Bay.

**im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn.
2389, 2391, 2391/11, 2391/13, 2392, 2393, 2395,
2395/1, 2395/2, 2395/9, 2398, 2399/1 und 2400 sowie
Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 798/1, 2391/3,
2394/1 und 2398/2, alle Gemarkung Weißenburg
(Gebiet „Ertzwiesen“)**

Begründung

gemäß § 5 Abs. 5 und § 2 a des Baugesetzbuches (BauGB)

Fassung _ 03.07.2025

INHALTSVERZEICHNIS

I. BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

1. Ausgangssituation.....	3
1.1 Planungsgrundlagen	3
1.2 Erfordernis der Änderung.....	3
1.3 Änderungsziele.....	6
1.4 Prüfung von Alternativen / Standortauswahl.....	6
1.5 Lage, Beschreibung und derzeitige Nutzung des Änderungsbereiches	6
1.6 Planungsumfang / Flächenbilanz	8
1.7 Eigentumsanteile	9
2. Vorgaben übergeordneter Planungen.....	10
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	10
2.2 Regionalplan Region 8 Westmittelfranken	11
2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)	12
3. Änderungsinhalt – Darstellungen im Änderungsbereich	15
3.1 Derzeitige Darstellungen.....	15
3.2 Zukünftige Darstellungen.....	16
3.3 Erschließung.....	17
4. Nachrichtliche Übernahmen i. S. d. § 5 Abs. 4 BauGB / Hinweise	19
4.1 Bodendenkmalpflege	19
4.2 Grundwasser.....	19
5. Umweltbericht, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Minimierung	20
5.1 Berücksichtigung der Umweltbelange	20
6. Aufstellungsvermerk	26

I. BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

1. Ausgangssituation

1.1 Planungsgrundlagen

Der Flächennutzungsplan beinhaltet (integriert) auch Darstellungen zum Landschaftsplan (Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatschG).

Die Rechtsgrundlagen zur Änderung des Flächennutzungsplanes bilden insbesondere in der jeweils gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG)

Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2 a Satz 3 BauGB).

1.2 Erfordernis der Änderung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.07.2023 das *Planfeststellungsverfahren mit integrierter Umweltverträglichkeitsprüfung für den höhenfreien Umbau der Kreuzung Bundesstraße 2/Bundesstraße 13/Kreisstraße WUG 1 (Eichstätter Kreuzung) im Zuge der Bundesstraße 2 Augsburg – Nürnberg (Abschnitt 2330, Station 0,013, bis Abschnitt 2360, Station 0,597) im Gebiet der Stadt Weißenburg i. Bay.* ausführlich behandelt und zusammengefasst beschlossen, dass grundsätzlich zugestimmt wird - unter Vorbringung verschiedener Einwendungen sowie Hinweise und Anregungen. Von der Stadtverwaltung wurde mit Schreiben vom 28.07.2023, Az. Sg.40, entsprechende Stellungnahme an die **Regierung von Mittelfranken, Planfeststellungsbehörde**, abgegeben. Thematisiert wurde auch der Bereich Ertzwiesen (Zwischen Römerbrunnenweg und Am Volkammersbach). Im Ergebnis wurden Hinweise gegeben, dass der beschriebene Zufahrtsbereich zum Niederschlagswasserbehandlungsbauwerk in einer Breite von ca. 10 m gesichert werden soll um auch eine kommunale Gebietserschließung vorzubereiten und, die Einwendungen, dass die Lage des Niederschlagswasserbehandlungsbauwerks überprüft werden soll. Weiterhin wurden Einwendungen vorgebracht, dass die geplanten Fledermauskästen (CEF-Maßnahmen) auf die beiden anderen Standorte (Stadtpark, Aumühlweiher) zu fokussieren sind, um den Entwicklungsmöglichkeiten des Areals „Ertzwiesen“ bzw. des Grundstückes Fl.-Nr. 2391/11, Gemarkung Weißenburg, nicht entgegenzustehen.

Die **Regierung von Mittelfranken, Planfeststellungsbehörde**, sowie das **Staatliche Bauamt Ansbach** haben im Rahmen der Bearbeitung der Erwiderungen der im Planfeststellungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen zum Verbleib der Lage des Niederschlagsbehandlungsbauwerks zusammenfassend mitgeteilt:

- Der Retentionsbodenfilter (RBF) mit nachgeschalteten Regenrückhaltebecken (RRB) ist nicht an den Lärmschutzwall angelehnt bzw. in West-Ost Richtung angeordnet, weil für das Regenrückhaltebecken, das natürliche Geländegefälle in Richtung Norden ausgenutzt werden muss.
- Da das Grundwasser in diesem Bereich sehr hoch ansteht (Annahme: Worst-Case bis Geländeoberkante, GOK), wurde als Ergebnis einer mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach abgestimmten Variantenuntersuchung festgelegt, dass das Becken aufgeschüttet werden muss, um Drainageleitungen unterhalb des Beckens und eine Verstärkung der Beckensohle zur Auftriebssicherung und dem Schutz vor einfließendem Grundwasser zu vermeiden.
- Die vorgelegten Varianten mit abgesenkter Anordnung (unterhalb der GOK) verursachen einen dauerhaften Eingriff in den Grundwasserhaushalt und wurden vom Wasserwirtschaftsamt Ansbach abgelehnt.
- Bei einer Ausrichtung entlang des Lärmschutzwalls liegt kein ausreichendes Geländegefälle vor um eine aufgeschüttete Anlage umzusetzen.
- Die Wasserspiegelhöhe des Zulaufkanals liegt in diesem Fall immer tiefer als der Grundwasserspiegel. Der RBF und das RRB müssten bei dieser Ausrichtung unterhalb der Geländeoberkante angeordnet werden, mit den Konsequenzen einer erforderlichen Auftriebssicherung und dem oben erwähnten und vom WWA Ansbach abgelehnten, dauerhaften Eingriff in den Grundwasserhaushalt.

In einem weiteren Schritt hat die **Regierung von Mittelfranken** dann erklärt, dass, auf Grund der über den Flächennutzungsplan 1999 geltenden Darstellungen (überwiegend Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildungsstätten“) ein Verstoß gegen das geltende Anpassungsgebot gemäß § 7 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) der Fachplanung an der kommunalen Flächennutzungsplanung auftritt.

Durch den erfolgten Abstimmungsprozess zwischen dem Fachplanungsträger (Staatliches Bauamt Ansbach) und der Stadt Weißenburg i. Bay. sowie der anschließenden Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans durch Beschluss im Stadtrat der Stadt Weißenburg i. Bay. am 29.02.2024, konnte der Planfeststellungsbeschluss der Regierung von Mittelfranken vom 27.06.2024 (Höhenfreier Umbau der Eichstätter Kreuzung) vor Änderung des Flächennutzungsplans erlassen werden.

Aus der geschilderten Entwicklung im o.g. Planfeststellungsverfahren findet aktuell eine stadtplanerische Betrachtung dieses Areals statt:

Im seit dem 20.03.1999 rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenburg i. Bay. ist der Bereich als Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung „Bildungsstätten“, Öffentliche Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Bildungsstätten“ ist mit dem Planzeichen „Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)“ versehen.

Eingeschätzt wird, dass auf Grund anderer Potentialflächen im Schulviertel, v.a. im dortigen Bestand (u.a. Baugrundstück nach Abbruch der „alten“ Seewieherturnhalle/Mogetissa-Therme, ggf. Flächenbereiche um bzw. der ehemaligen Tennishalle sowie nicht genutzte Raumkapazitäten in bestehenden Schulbauten), und der für das Plangebiet verbleibenden Flächengrößenordnung die

Gemeinbedarfsflächen zurückgenommen werden können und, entsprechend des nahen Umfeldes, Wohnbauflächen ausgewiesen werden sollen.

Das Plangebiet war bereits im Flächennutzungsplan 1999 überwiegend mit Bauflächen dargestellt, diese sollen nun umdeklariert werden; auch im Rahmen der angedachten Bebauungsplanaufstellung im Jahr 2005 waren bereits Flächenbereiche mit Wohnbebauung vorgesehen.

Entsprechend des Planfeststellungsbeschlusses der Regierung von Mittelfranken vom 27.06.2024 (Höhenfreier Umbau der Eichstätter Kreuzung) für den Bereich „Ertzwiesen“ erfolgt im südlichen Plangebiet nach Rücknahme der hier geltenden Darstellungen (Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildungsstätten“ und Flächen für die Landwirtschaft) nachrichtlicher Vermerk gemäß § 5 Abs. 4 Satz 2 BauGB.

Die Öffentlichen Grünflächen im Norden des Plangebietes sollen auf Grund ihrer hohen Bedeutung für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt sowie Landschaft größtenteils erhalten bleiben, diejenigen Teilflächen, die zurückgenommen werden, sollen in einem späteren Planungsprozess i. S. d. Ausgleich-Eingriff-Betrachtung andernorts nachgewiesen werden.

Die Flächen im Änderungsbereich werden derzeit als landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland), als Gartenflächen und bereits als Retentionsbecken für die Bundesstraßenentwässerung genutzt.

Für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines künftigen Wohngebietes sowie für die Anpassung der Fachplanung an die kommunale Flächennutzungsplanung gemäß § 7 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Abb. 1



*Auszug aus dem derzeit rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan 1999
ohne Maßstab*

1.3 Änderungsziele

Mit der Flächennutzungsplanänderung sollen einerseits die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildungsstätten“ und eine Teilfläche der Öffentlichen Grünflächen zurückgenommen und zukünftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt sowie andererseits der Planfeststellungsbeschluss der Regierung von Mittelfranken vom 27.06.2024 (Höhenfreier Umbau der Eichstätter Kreuzung) im Bereich „Ertzwiesen“, genauer die Niederschlagswasserbehandlungsbauwerke und der Lärmschutzwall, nach Rücknahme der hier geltenden Darstellungen, nachrichtlich vermerkt (§ 5 Abs. 4 Satz 2 BauGB) werden. Die darüber hinausgehende Öffentliche Grünfläche im Norden des Plangebietes soll auf Grund ihrer hohen Bedeutung für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt sowie Landschaft erhalten bleiben.

Geschaffen werden sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein künftiges Wohngebiet sowie die Anpassung der Fachplanung an die kommunale Flächennutzungsplanung gemäß § 7 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB).

Die Flächennutzungsplanänderung soll unter Berücksichtigung einer naturverträglichen Einordnung erfolgen. Der in den rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan findet Betrachtung, entsprechend wurde die **Landschaftsarchitektin Tanja Strauch, 91792 Ellingen**, beauftragt.

Die Ausweisung soll unter Berücksichtigung einer verträglichen Einordnung aus Sicht des Schallimmissionsschutzes erfolgen – im Hinblick auf Straßenverkehrslärm.

1.4 Prüfung von Alternativen / Standortauswahl

Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan bereits überwiegend als Bauflächen (Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bildungsstätten“) dargestellt und soll lediglich umdeklariert werden (hin zu Wohnbauflächen). Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 für das Gebiet „Ertzwiesen“ im Jahr 2005 (Verfahren wurde eingestellt) waren - neben zwei Baufenstern für Schulbauten - Wohnbauflächen vorgesehen.

Die künftigen Wohnbauflächen würden sich in das bereits bestehende Wohnumfeld anfügen. Eine günstige Lage bzw. Entfernung zur Innenstadt bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit von überörtlichen Straßen (äußere Erschließung) ist gegeben.

Der derzeitige Bedarf an Wohnbaugrundstücken soll über die schon rechtskräftigen und sich in der Umsetzung befindenden Bebauungspläne gedeckt werden. Die Umdeklarierung hin zu Wohnbauflächen ist im Sinne einer Potentialfläche einzustufen, die Bebauungspläne Nr. W 12 „Stadt nah im Grünen“, Nr. 29/I „An der Weiboldshausener Straße – Am Bösbach“ und Nr. 60 „Wohnen zur Rezat“, welche bereits als Satzung gelten und derzeit in der Umsetzung sind, haben Vorrang.

1.5 Lage, Beschreibung und derzeitige Nutzung des Änderungsbereiches

Die Lage des Änderungsbereiches befindet sich im Südosten von Weißenburg, zwischen der bestehenden Bebauung „Römerbrunnenweg“, der bestehenden Bebauung „Am Volkammersbach“ und der Bundesstraße 2 und wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland), als Gartenflächen und bereits als Retentionsbecken für die Bundesstraßenentwässerung genutzt.

Der Bereich befindet sich

- nördlich der Bundesstraße 2 (Straßengrundstück „Bundesstraße 2“ Flur-Nr. 2394/1, Gemarkung Weißenburg),
- östlich der Wohnbebauung „Römerbrunnenweg“,
- südlich der Wohnbebauung „Am Volkammersbach“ sowie
- westlich der Bundesstraße 2 (Straßengrundstück „Bundesstraße 2“ Flur-Nr. 2394/1, Gemarkung Weißenburg).

Der Änderungsbereich wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich (Grünland) genutzt; weitere Nutzungen sind private Grünflächen/Gärten und ein Retentionsbecken sowie Begleitflächen der Bundesstraße 2 (Böschungen, Eingrünungen).

Die Altstadt befindet sich ca. 480 m (Luftlinie) nordwestlich vom Änderungsgebiet; eine Beschreibung des näheren Umfeldes stellt sich wie Folgt dar:

Das Weißenburger Schulviertel „An der Hagenau - Wiesenstraße“ mit verschiedenen Schulformen, das Weißenburger Freibad (Limesbad) sowie Sporthallen und Schulsportstätten befinden sich ca. 150 m (Luftlinie) westlich, der weiträumige, städtische Spielplatz im Stadtpark (Grundstück Flur-Nr. 1985, Gemarkung Weißenburg) ca. 270 m (Luftlinie) nördlich, Einkaufsmöglichkeiten mit einem großen Supermarkt (Grundstück Flur-Nr. 1991/6, Gemarkung Weißenburg, Eichstätter Straße 29) ca. 200 m nordöstlich entfernt. Das Änderungsgebiet grenzt direkt an die Bundesstraße 2.

Abb. 2



Lageplan mit Änderungsbereich ohne Maßstab

Abb. 3



Luftbild (Stand 2024) mit Katasterplan und gekennzeichnetem Änderungsbereich ohne Maßstab

1.6 Planungsumfang / Flächenbilanz

Die Änderung umfasst die Grundstücke Flur-Nrn. 2389, 2391, 2391/11, 2391/13, 2392, 2393, 2395, 2395/1, 2395/2, 2395/9, 2398, 2399/1 und 2400 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 798/1, 2391/3, 2394/1 und 2398/2, alle Gemarkung Weißenburg (vgl. auch Deckblattvorentwurf vom 03.07.2025).

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 4,52 ha.

Der räumliche Änderungsbereich kann sich im Laufe des Verfahrens ändern.

Eine Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Flächennutzung	Fläche in ha	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2,64	58,41
Nachrichtlicher Vermerk „Feststellungsentwurf mit Datum 21.04.2023 (Auszug Ertzwiesen)“	1,44	31,86
Öffentliche Grünflächen	0,44	9,73
Gesamt	4,52	100,0

1.7 Eigentumsanteile

Die Grundstücke Flur-Nrn. 2389, 2395, 2395/1, 2391, 2391/3, 2391/13, 2392, 2393 und 2400, alle Gemarkung Weißenburg, befinden sich im privaten Eigentum.

Die von der Flächennutzungsplanänderung berührten Straßen-, Wege und Straßenbegleitgrundstücke Flur-Nrn. 798/1 (Römerbrunnenweg) sowie 2398/2 (Am Volkammersbach), beide Gemarkung Weißenburg, befinden sich im Eigentum der Stadt Weißenburg i. Bay..

Die Grundstücke Flur-Nrn. 2391/11 sowie 2398, beide Gemarkung Weißenburg, befinden sich im Eigentum der Hospitalstiftung zum Heiligen Geist.

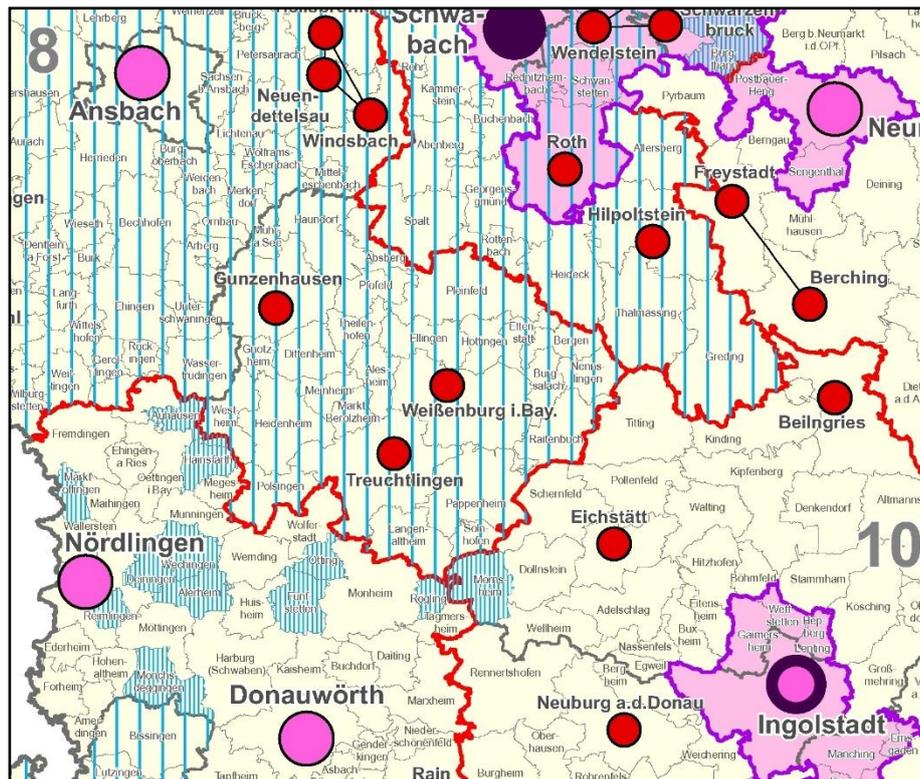
Die von der Flächennutzungsplanänderung berührten Grundstücke Flur-Nrn. 2394/1, 2395/2, 2395/9 sowie 2399/1, alle Gemarkung Weißenburg, welche den Straßenbereich der Bundesstraße B 2 betreffen, befinden sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland.

2. Vorgaben übergeordneter Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013, geändert 2023) ist die Stadt Weißenburg i. Bay. der Region 8 Westmittelfranken zugeordnet und als Mittelzentrum klassifiziert. Sie liegt in der Gebietskategorie „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll“.

Abb. 4



Auszug aus der Strukturkarte (Anhang 2 – Stand 2022) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern ohne Maßstab

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.06.2023, finden sich in den Kapiteln „1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns“ und „3 Siedlungsstruktur“ nachfolgende Grundsätze (G) und Ziele (Z):

1.2 Demographischer Wandel

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

(G) Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen,

den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

(G) Zur nachhaltigen Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Mobilitätsansprüchen der Bevölkerung sowie neuen Mobilitätsformen sollen regionale oder interkommunale abgestimmte Mobilitätskonzepte erstellt werden.

(G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die **Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde**, hat mit Stellungnahme vom 18.11.2024, Az. RMF-SG24-8314.01-213-1-39 (Vorab-Beteiligung) zusammengefasst mitgeteilt, dass dem Vorhaben Ziele und Grundsätze der Raumordnung nicht entgegenstehen und Einwendungen aus landesplanerischer Sicht nicht erhoben werden.

2.2 Regionalplan Region 8 Westmittelfranken

Im Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken ist die Stadt Weißenburg i. Bay. als Mittelzentrum eingestuft (vgl. Regionalplan Region Westmittelfranken (8), Begründungskarte „Zentrale Orte und Nahbereiche“).

Im Regionalplan ist zur Siedlungsstruktur (u.a. RP8 2.1, RP8 3.1, RP8 3.2, RP8 7.1 und RP8 B 1.1) nachfolgendes aufgeführt:

Die weitere über das Maß der organischen Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit soll sich zur Stabilisierung der Bevölkerungszahlen insbesondere in den Zentralen Orten konzentrieren.

In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

Eine über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgehende Siedlungstätigkeit soll ins-

besondere zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungsachsen beitragen.

Bei der Siedlungstätigkeit soll insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und in den geplanten Naturparks auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden. Vor allem sollen ein hoher Flächenverbrauch und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.

Insbesondere in den zentralen Orten und in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen sowie in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit soll in ausreichendem Umfang Bauland bereitgestellt werden.

Verdichteter Wohnungsbau (Geschosswohnungsbau) soll in der Regel in den zentralen Orten bedarfsgerecht angestrebt werden.

Einer nachteiligen Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes in Form von aufgelösten Ortsrändern ist möglichst entgegenzuwirken.

Neben der Schaffung möglichst wohnortnaher Arbeitsplätze ist ein Angebot an attraktivem Bauland notwendig (vgl. RP8 3.2.1). Damit wären wichtige Voraussetzungen geschaffen, um den Abwanderungen entgegenzuwirken und die Zahl der Auspendler in die Verdichtungsräume zu verringern. Dabei ist es erforderlich, nicht nur in den zentralen Orten die Voraussetzungen für die Stärkung der Siedlungsstruktur zu schaffen, sondern auch in anderen geeigneten Gemeinden. Die hierzu notwendigen Maßnahmen (Baulandausweisung) erfordern Rücksichtnahme auf die gewachsenen Strukturen und - im Hinblick auf den Ausbau des Erholungs- und Fremdenverkehrs - auf die Landschaft sowie die Ortsbildstrukturen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt unter Berücksichtigung der Vorgaben des Regionalplanes hinsichtlich Umfangs und Art, insbesondere vollzieht sich die Siedlungstätigkeit im Rahmen einer organischen Entwicklung, erfolgt eine Rücksichtnahme auf gewachsene Strukturen und geschieht keine Zersiedelung der Landschaft.

Der **Regionale Planungsverband Westmittelfranken** hat mit Stellungnahme vom 15.11.2024, Az. 106/2024 (Vorab-Beteiligung) mitgeteilt, dass keine eigenständige Stellungnahme abgegeben wird und verweist hinsichtlich der raumordnerischen Belange auf die Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde (vgl. 2.1 der Begründung).

2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Der Stadtrat der Stadt Weißenburg i. Bay. hat in seiner Sitzung am 09. März 2017 das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) einstimmig verabschiedet. Nach einem intensiven Arbeitsprozess wurde das ca. 250 Seiten umfassende ISEK als „künftiger Leitfaden“ für die Stadt und ihre Ortsteile fertiggestellt.

Unter 4 „Wohnen und Lebensraum“ / 4.4 „Wohnformen / Angebotsstruktur“ wird u.a. folgendes festgestellt (ab Seite 52):

Heute gibt es in Weißenburg vor allem Ein- und Mehrfamilienhäuser, nur wenige Reihen- und Stadthäuser.

Die Prognose für Weißenburg zeigt ebenfalls einen starken Anstieg der über 65-jährigen, während der Anteil der arbeitenden Bevölkerung (18-65 jährige) zurückgehen wird. Dies wird sich auch auf die Wohngebiete in Weißenburg auswirken. Es wird immer mehr 1-Personen Haushalte geben, die auf

sichere, barrierefreie Wegeverbindungen innerhalb der Quartiere angewiesen sind. Aufgrund des großen Anteils an älteren Menschen wird auch das Modell des betreuten Wohnens immer mehr an Bedeutung gewinnen.

Weißenburgs Zukunft hängt stark mit der Wohnentwicklung zusammen. Der demografische Wandel wird die Stadt spürbar verändern. Darauf muss Weißenburg reagieren und einer Überalterung entgegenwirken.

Ein starker wirtschaftlicher Sektor, der Arbeitsplätze schafft, kann die Attraktivität für den Zuzug neuer Bewohner und den Verbleib der einheimischen Bevölkerung garantieren. Dafür muss Weißenburg Raum und differenzierte Angebote zum Wohnen anbieten. Sowohl neue Wohngebiete im Westen als auch innerstädtisch freiwerdende Wohnhäuser sind ideal, um Familien und jungen Pärchen ein adäquates Wohnangebot zu machen.

Die räumlichen Voraussetzungen dafür sind vorhanden. Die Stadt muss in Zukunft das Angebot von unterschiedlichen Wohnformen mehr forcieren und vorantreiben, damit Weißenburg ein attraktiver und konkurrenzfähiger Wohn- und Arbeitsstandort bleibt.

Im Themenfeld 7 „Zukunft Wohnen in Weißenburg“ wird u.a. folgendes angeführt (ab Seite 165):

In Zusammenarbeit mit der Immobilienwirtschaft und der Mitwirkung von ortsansässigen Unternehmen, die einen Bedarf an Wohnungen für die eigenen Mitarbeiter haben, können Rahmenbedingungen geschaffen werden, um bezahlbaren Wohnraum, passende Wohnformen für junge Familien und ältere Menschen bis hin zu speziell hochwertigen Wohnungen anbieten zu können.

Weißenburg wird auch in Zukunft Wohnraum für junge Alleinstehende benötigen, aber auch für junge Familien, die sich in Weißenburg eine neue Heimat aufbauen wollen. Diese Nachfrage kann hauptsächlich über die Entwicklung innerstädtischer Potentialflächen geschehen und über das Nachrücken in Wohnraum der durch den demografischen Wandel in bestehenden Einfamilienhaus- und Siedlungsgebieten frei wird. Daneben wird es eine immer höhere Zahl an älteren Menschen geben, die eigenständig leben wollen, aber trotzdem eine Unterstützung benötigen und daher betreute Wohnformen nachfragen werden. (Ziel 7.1: Attraktive Wohnangebote für Jung und Alt)

Ganz Deutschland diskutiert, wie Wohnraum geschaffen werden kann, der sich einerseits finanziell trägt und andererseits auch bezahlbar für einkommensschwache Schichten bleibt. Auch in Weißenburg besteht der Bedarf an solchen Wohnangeboten. Wohnbaugenossenschaften, die entweder selbst von der Stadt mitgegründet werden oder von der Stadt mitgetragen werden, könnten ein Ansatz dafür sein. (Ziel 7.2: Maßgeschneiderte Wohnungen für alle sozialen Schichten)

Zukünftige Neubaugebiete (z.B. „Krummes Sandfeld“) in der Kernstadt und Arrondierungen in den Ortsteilen Emetzheim und Holzingen sollen als Standorte für Einfamilienhäuser mit bedarfsgerechten Grundstücken entwickelt werden. (Projekt 7.2.2: Bedarfsgerechte Grundstücke für zukünftige Neubaugebiete)

Bezahlbarer Wohnraum wird immer wichtiger. Auch in Weißenburg ist dies bereits Thema und soll aktiv gefördert werden, durch z.B. Wohnbaugesellschaften für niedrigpreisige Wohnungen, Förderung von Genossenschaftsmodellen; anteilige Wohnbauverpflichtungen bei größeren Bauvorhaben für sozialen Wohnungsbau (i.S. des Münchner Modells). Über eigene Satzungen und/oder städtebauliche Verträge machbar. (Projekt 7.2.4: Förderungen für bezahlbaren Wohnraum anbieten, ggf. eigene Wohnbaugesellschaft gründen)

Um die geforderten und benötigten Wohnformen auch umsetzen zu können, braucht die Stadt den Zugriff auf innerstädtische, gut erreichbare Flächen. In der Tat besitzt Weißenburg solche Flächen im Stadtgefüge zur Genüge. Allen voran die Brachflächen nördlich der Altstadt eignen sich ideal für eine

Nachverdichtung der Stadt mit Wohnnutzungen unterschiedlichster Art. Diese Flächen sollen ganzheitlich und in enger Zusammenarbeit zwischen allen beteiligten Grundstückseigentümern und der Stadt entwickelt werden und über geeignete Planungsverfahren mit attraktiven Neubauten ins Stadtgefüge integriert werden. (Ziel 7.3: Aktivierung brachliegender, altstadtnaher Flächen für moderne, integrierte Neubauten)

In der fachlichen Analyse des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) und den dazu gehörigen Plänen wird das Gebiet „Ertzwiesen“ als geeignet für Wohnbauflächen eingestuft.

Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan bereits überwiegend als Bauflächen (Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bildungsstätten“) dargestellt und soll lediglich umdeklariert werden (hin zu Wohnbauflächen). Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 für das Gebiet „Ertzwiesen“ im Jahr 2005 (Verfahren wurde eingestellt) waren - neben zwei Baufenstern für Schulbauten - Wohnbauflächen vorgesehen.

Die künftigen Wohnbauflächen würden sich in das bereits bestehende Wohnumfeld anfügen. Eine günstige Lage bzw. Entfernung zur Innenstadt bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit von überörtlichen Straßen (äußere Erschließung) ist gegeben.

Der derzeitige Bedarf an Wohnbaugrundstücken soll über die schon rechtskräftigen und sich in der Umsetzung befindenden Bebauungspläne gedeckt werden. Die Umdeklarierung hin zu Wohnbauflächen ist im Sinne einer Potentialfläche einzustufen, die Bebauungspläne Nr. W 12 „Stadtnah im Grünen“, Nr. 29/I „An der Weiboldshausener Straße – Am Bösbach“, Nr. 60 „Wohnen zur Rezat“, welche bereits als Satzung gelten und derzeit in der Umsetzung sind, haben Vorrang.

3. Änderungsinhalt – Darstellungen im Änderungsbereich

3.1 Derzeitige Darstellungen

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenburg i. Bay. (Teil West - rechtsverbindlich seit dem 20.03.1999) ist der Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Bildungsstätten“, Öffentliche Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Bildungsstätten“ ist mit dem Planzeichen „Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)“ versehen.

Abb. 5



Ausgangszustand im Änderungsbereich – derzeit größtenteils landwirtschaftlich (Grünland) genutzt; weitere Nutzungen sind private Grünflächen/Gärten und ein Retentionsbecken sowie Begleitflächen der Bundesstraße 2 (Ortseinsicht Februar 2025)

Im Erläuterungsbericht wird unter 5.1.6 Flächen für den Gemeinbedarf, Seite 102 folgendes ausgeführt:

Im Osten Weißenburgs werden zwei Flächen (5,8 ha und 2,8 ha) westlich der Ringstraße, an das bestehende Schulzentrum angrenzend, als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Bildungsstätten bereitgestellt. Hierdurch werden Erweiterungsoptionen des Schulzentrums gesichert.

*Im Bereich der Umgehungsstraße sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.
Die abwassertechnische Erschließung dieser Flächen muss über den Kanal Volkammersbach bzw. Wiesenstraße/Holzgasse erfolgen.*

Angemerkt wird, dass es sich bei der im Erläuterungsbericht beschriebenen 2,8 ha großen Gemeinbedarfsfläche um den Bereich „Ertzwiesen“ handelt. Die beschriebene 5,8 ha große Gemeinbedarfsfläche befindet sich im Bereich „Wiesenstraße“ und ist heute nahezu vollständig bebaut.

3.2 Zukünftige Darstellungen

Der Änderungsbereich soll einerseits künftig gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als Allgemeines Wohngebiet (WA) und Öffentliche Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) dargestellt sowie andererseits der Planfeststellungsbeschluss der Regierung von Mittelfranken vom 27.06.2024 (Höhenfreier Umbau der Eichstätter Kreuzung) im Bereich „Ertzwiesen“, genauer die Niederschlagswasserbehandlungsbauwerke und der Lärmschutzwall, nach Rücknahme der hier geltenden Darstellungen, nachrichtlich vermerkt (§ 5 Abs. 4 Satz 2 BauGB) werden.

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) soll mit dem Planzeichen „Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)“ versehen werden.

Im Rahmen einer späteren Bebauungsplanaufstellung ist die (prognostizierte) Lärmbelastung des Neubaugebiets durch vorhandene Straßen als Abwägungsmaterial über einen dafür geeigneten Gutachter zu ermitteln, zu bewerten und abzuwägen. Verwiesen wird auf die Ausführungen im Schreiben „Lärmschutz in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr vom 25.07.2014 und darin insbesondere unter Nr. II. 4. (2) zu dieser Thematik.

Diese Einarbeitung ergibt sich aus der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan und aus der Stellungnahme des **Landratsamtes Weißenburg-Gunzenhausen, Untere Immissionsschutzbehörde**, vom 04.11.2024, TUmw-c532, die im Rahmen einer Vorab-Beteiligung zur Flächennutzungsplanänderung abgegeben wurde. Die lärmschutztechnische Begutachtung in der späteren Bebauungsplanaufstellung ist auf die Grundlage dieser Stellungnahme abzustellen.

Angemerkt wird, dass im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens die an der Bundesstraße B 2 nahe, bestehende Wohnbebauung im Randbereich des Plangebietes „Ertzwiesen“ Beachtung gefunden hat und nachgewiesen wurde (vgl. Feststellungsentwurf vom 21.04.2023, zwischenzeitlich durch Beschluss vom 27.06.2024 festgestellt / Auszug Ertzwiesen, genauer Immissionsorte Nrn. 438 und 439 - Römerbrunnenweg 37 und 39 - sowie Nrn. 414 und 415 - Am Volkammersbach 25 und 27). Grundlage hierfür ist die Errichtung der in der Planfeststellungsunterlage festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen durch den Freistaat Bayern, insbesondere ein Lärmschutzwall (LS-Wall) mit 5,0 m über Fahrbahnoberkante (FOK).

Der verbleibende Flächenbereich zwischen künftiger Zuwegung zu den Niederschlagswasserbehandlungsbauwerken und dem Lärmschutzwall soll als öffentliche Grünfläche dargestellt werden.

Zusätzlich soll die bestehende Heckenstruktur mit Einzelbäume in die Flächennutzungsplanänderung übernommen werden (vgl. 5. „Berücksichtigung der Umweltbelange“).

Eingeschätzt wird, dass auf Grund anderer Potentialflächen im Schulviertel, v.a. im dortigen Bestand (u.a. Baugrundstück nach Abbruch der „alten“ Seeweiherturnhalle/Mogetissa-Therme, ggf. Flächenbereiche um bzw. der ehemaligen Tennishalle sowie nicht genutzte Raumkapazitäten in bestehenden Schulbauten), und der für das Plangebiet verbleibenden Flächengrößenordnung die Gemeinbedarfsflächen zurückgenommen werden können und, entsprechend des nahen Umfeldes, Wohnbauflächen ausgewiesen werden sollen.

Geschaffen werden sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein künftiges Wohngebiet sowie für die Anpassung der Fachplanung an die kommunale Flächennutzungsplanung gemäß § 7 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB).

Die genauen Abgrenzungen der einzelnen Darstellungen ergeben sich aus dem Deckblatt zum Flächennutzungsplan.

3.3 Erschließung

Auf Grund der bestehenden Bebauungsstrukturen „Römerbrunnenweg“ und „Am Volkammersbach“ besteht die Möglichkeit zur Gebietserschließung von Südwesten (Römerbrunnenweg - neue Erschließungsstraße, die gegenüber der Einmündung der Wiesenstraße anschließt) und eingeschränkt von Nordosten (Am Volkammersbach - neue Fuß- und Radwegeverbindung oder untergeordnete Erschließungsstraße). Eine beidseitige Erschließungsstruktur erscheint auf Grund der Breiten- und Flächenverhältnisse möglich.

Die Gebietsentwässerung ist grundsätzlich nach wasserrechtlichen Anforderungen im Trennsystem zu planen; dabei könnte der Schmutzwasserkanal an den bestehenden Mischwasserkanal und der Oberflächenwasserkanal an den bestehenden Aumühlweiherablauf in der Straße „Am Volkammersbach“ angeschlossen werden (mit entsprechender Drosselung). Die vom **Wasserwirtschaftsamt Ansbach** im Jahr 2005 vorgetragene Forderung einer hydraulischen Untersuchung im Falle einer Gebietsentwicklung wird sicherlich wieder erneuert. In diese Überprüfung und deren Lösungsansätze ist der anstehende Grundwasserstand dringend einzubeziehen. Das im Änderungsbereich zukünftig anfallende Schmutzwasser soll in der Kläranlage Weißenburg behandelt werden. Die Voraussetzungen für eine spätere Bebauungsplanung wären gemäß Stellungnahme vom 10.12.2024 des **Wasserwirtschaftsamtes Ansbach** (Vorab-Beteiligung) dann erfüllt, wenn die Ertüchtigungsarbeiten auf der Kläranlage durch die Erweiterung des Belebungsbeckens abgeschlossen sind. Die bauliche Umsetzung des Belebungsbeckens hat im Jahr 2024 begonnen und vom **städtischen Sachgebiet Stadtentwässerung** wird eingeschätzt, dass diese dann voraussichtlich im Jahr 2026 abgeschlossen wird.

Die Wasser- sowie Stromversorgung kann durch die Stadtwerke Weißenburg GmbH über den Anschluss an bestehende Systeme im Römerbrunnenweg und an die neu anzulegende Ersatzversorgungsstrasse, welche für den höhenfreien Umbau der Eichstätter Kreuzung angelegt wird, sichergestellt werden.

In einem späteren Bebauungsplanaufstellungsverfahren sollten weitere Abstimmungen betreffend dem Übergangsbereich zur staatlichen Baumaßnahme (z.B. Pflegewege) vorgenommen werden.

Nähere und detaillierte Betrachtung findet in einem späteren Bebauungsplanaufstellungsverfahren statt.

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum höhenfreien Umbau der Eichstätter Kreuzung wurde seitens der Stadt Weißenburg i. Bay. darauf hingewiesen, dass der beschriebene Zufahrtbereich zum Niederschlagswasserbehandlungsbauwerk in einer Breite von ca. 10 m gesichert werden soll um auch eine kommunale Gebietserschließung vorzubereiten.

Die **Regierung von Mittelfranken, Planfeststellungsbehörde**, sowie das **Staatliche Bauamt Ansbach** haben im Rahmen der Bearbeitung der Erwiderungen zum Verfahren mitgeteilt, dass die rechtlichen Voraussetzungen für einen Grunderwerb in der von der Stadt Weißenburg i. Bay. geforderten Breite derzeit nicht gegeben sind und eine über den zur Herstellung der Baumaßnahme erforderlichen Umfang hinausgehende Grundinanspruchnahme nur im Einvernehmen mit dem/den Eigentümer(n) erfolgen kann. Im Zuge der sich an das Planfeststellungsverfahren anschließenden Grunderwerbsverhandlungen wird seitens des Staatlichen Bauamtes geprüft, inwieweit ein Grunderwerb möglich ist.

Im Rahmen eines Gesprächstermins zwischen Regierung von Mittelfranken, Planfeststellungsbehörde, Staatlichem Bauamt Ansbach und Stadt Weißenburg i. Bay. am 15.01.2024 wurde eingeschätzt, dass an eine gemeinsame Trassenführung verfolgt werden soll, jedoch erst bei konkreteren kommunalen Planungsabsichten eine weitere Abstimmung und ggf. eine Vereinbarung hierzu erfolgen kann.

4. Nachrichtliche Übernahmen i. S. d. § 5 Abs. 4 BauGB / Hinweise

4.1 Bodendenkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass bei allen Bodeneingriffen im Änderungsbereich mit archäologischen Funden gerechnet werden muss. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstückes sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Tel. 09141/907-159) oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

In den künftigen Wohnbauflächen sind keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmäler bekannt. Es wird jedoch auf die Möglichkeit eines Fundes und die damit verbundenen Pflichten des Bauherrn hingewiesen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege, hat mit Stellungnahme vom 18.11.2024, Az. P-2024-5089-1_S2 (Vorab-Beteiligung) zusammengefasst das Nachfolgende ausgeführt: Unmittelbar südlich des Planungsgebiets, jenseits der Bundesstraße, befindet sich das Bodendenkmal D-5-6931-0324 „Wüstgefallene Siedlung des Mittelalters“. Dieses Bodendenkmal ist bereits von den Planungen betroffen, die im Rahmen des erwähnten Planfeststellungsbeschlusses zum Ausbau der Bundesstraße geregelt wurden. Allerdings ist es beim jetzigen Kenntnisstand durchaus möglich, dass sich die mittelalterliche Siedlung noch nördlich der B 2 und damit in den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans hinein erstreckt. Durch die archäologische Begleitung der Baumaßnahmen in Zusammenhang mit der Höhenfreimachung bzw. dem Bau der „Niederschlagswasserbehandlungsbauwerke“, die zentral im Planungsgebiet liegen, dürfte sich die Denkmalkennntnis zudem in absehbarer Zeit deutlich verbessern.

Nähere Betrachtung dieser Thematik erfolgt im Rahmen der späteren Bebauungsplanung.

4.2 Grundwasser

Amtliche Grundwasserstände liegen im Änderungsbereich nicht vor. Aufgrund der Geologie (Opalinuston) können Staunässe in den Baugruben oder Schichtwässer auftreten. Im Rahmen einer späteren Bebauungsplanaufstellung ist darauf hinzuweisen, dass, wenn Baukörper in das Grundwasser oder in Schichtwässer eingreifen, entsprechende bauliche Vorkehrungen vorzusehen sind. Eine dauerhafte Ableitung von Grund- oder Schichtwasser ist nicht zulässig. Eine Genehmigung für eine ggf. notwendig werdende Bauwasserhaltung ist rechtzeitig beim Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen einzuholen.

Der Hinweis ergeht entsprechend der Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach vom 10.12.2024, Az. 4-4621-WUG177-27080/2024 (Vorab-Beteiligung), Punkt „Grundwasser“. Nähere Betrachtung dieser Thematik erfolgt im Rahmen der späteren Bebauungsplanung.

5. Umweltbericht, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Minimierung

Die vorliegende „Berücksichtigung der Umweltbelange“ als Teil der Begründung gibt vorerst einen groben Überblick zu den Schutzgütern, der Bestandssituation und umweltrelevanten Themen. Die weitere detaillierte Ausarbeitung des Umweltberichts erfolgt im Rahmen der Entwurfsplanung.

5.1 Berücksichtigung der Umweltbelange

Einleitung

Gemäß § 2 und § 2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes der Begründung einen Umweltbericht beizufügen. Im Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung zum Bauleitplan gehen in die Abwägung mit den anderen Belangen gemäß § 1 BauGB ein.

Die Bearbeitung des Umweltberichtes orientiert sich am Leitfaden ‚Der Umweltbericht in der Praxis‘ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium in der ergänzten Fassung von Januar 2007.

Inhalt und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt auf Grund des geltenden Anpassungsgebots gem. § 7 Satz 1 BauGB der Fachplanung an der kommunalen Flächennutzungsplanung. Vorausgegangen ist hierbei die grundsätzliche Zustimmung des Stadtrats am 27.07.2023 zum *Planfeststellungsverfahren mit integrierter Umweltverträglichkeitsprüfung für den höhenfreien Umbau der Kreuzung Bundesstraße 2/Bundesstraße 13/Kreisstraße WUG 1 (Eichstätter Kreuzung) im Zuge der Bundesstraße 2 Augsburg – Nürnberg (Abschnitt 2330, Station 0,013, bis Abschnitt 2360, Station 0,597) im Gebiet der Stadt Weißenburg i. Bay..*

Das Plangebiet ist hierbei vor allem durch das notwendige Niederschlagswasserbehandlungsbauwerk mit Zufahrt sowie durch den geplanten Lärmschutzwall involviert.

Seit Inkrafttreten des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans der Stadt Weißenburg i.Bay. vom 20.03.1999 haben sich die Bedarfsverhältnisse weiterhin geändert. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist eine große Teilfläche des Plangebiets als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bildungsstätte“ belegt. Aufgrund weiterer Flächenpotentiale in der Stadt, die sich besser für Bildungsstätten eignen sowie einem gleichzeitig prinzipiellen Bedarf an Wohnbauflächen sind hier Änderungen in der grundsätzlichen Flächenausweisung geplant.

Umweltrelevante Ziele in einschlägigen Fachplanungen und Gesetzen

Darstellung der für die Flächennutzungsplanänderung relevanten Umweltziele

Von der Bauleitplanung sind verschiedene Ziele des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt sind, berührt:

Baugesetzbuch (BauGB)	
§ 1a Abs.2: Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).	X
§ 1a Abs.3: Vermeidung und Ausgleich voraussichtl. erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung).	X
Bundes-Naturschutzgesetz, Bayerisches Naturschutzgesetz (BNatSchG, BayNatSchG)	
Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 BNatSchG)	
Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt	X
Dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts	X
Dauerhafte Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit u. des Erholungswerts v. Natur und Landschaft	X
Eingriffsregelung:	
Vermeidung, Minimierung, Ausgleich von Eingriffen (§ 14 ff BNatSchG)	-
Schutz bestimmter Objekte im Sinne von Kapitel 4 BNatSchG:	
Schutzgebiete gemäß §§ 23-29 BNatSchG: NSG, Nationalparke, Nationale Monumente, Biosphärenreservate, LSG, Naturparke, ND, Geschützte Landschaftsbestandteile	X
Europäisches Netz "Natura 2000"	-
Besonders geschützte Biotopie (§ 30 BNatSchG, Art. 23 BayNatSchG)	-
Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten im Sinne von Kapitel 5 BNatSchG:	
Besonderer Artenschutz (§ 44 BNatSchG)	X
Wasserhaushaltsgesetz, Bayerisches Wassergesetz (WHG, BayWG)	
Wasserschutzgebiete (§ 51-52 WHG, Art. 31 BayWG)	-
Heilquellenschutzgebiete (§ 53 WHG, Art. 31 BayWG)	-
Vermeidung einer Verschlechterung des ökologischen und chemischen Zustands oder Potenziales oberirdischer Gewässer (§ 27 Abs. WHG)	X
Schutz von Überschwemmungsgebieten (§ 76 WHG, Art. 46 BayWG)	-
Abwasserbeseitigungspflicht (§ 56 WHG)	X
Maßnahmen z. Wasserrückhaltung/Niederschlagsversickerung (§ 6 Abs.1 WHG, Art. 44 BayWG)	X
Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)	X
Immissionsschutz	
Vermeidung von Emissionen (§ 1 Abs. 6 BauGB)	X
Lärmvorsorge	
Schutz vor Verkehrslärm (16. BImSchV)	-
Schutz vor Sportstättenlärm (18. BImSchV)	-
Schutz vor Anlagenlärm (6. Allgem. Verwaltungsvorschrift zum BImSchG - TA Lärm)	-
Lärmvorsorge für neue Siedlungsgebiete (DIN 18005)	X
Bundesbodenschutzgesetz, Bayerisches Bodenschutzgesetz (BBodSchG, BayBodSchG)	
Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen (§ 1 BBodSchG)	X
Untersuchung von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten (§ 9 BBodSchG)	-
Sanierung von Altlasten (§§ 13-16 BbodSchG)	-
Denkmalschutzgesetz Bayern (DschG)	
Maßnahmen an Baudenkmalern wie Beseitigung, Veränderung, Verlegung (Art. 6 DSchG)	-
Ausgraben von Bodendenkmälern (Art. 7 DSchG)	X
Anzeige- und Erhaltungspflicht bei Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 DSchG)	X
Berücksichtigung von Fachplänen	
Umweltbezogene Ziele der Regionalplanung – Regionalplan Region Westmittelfranken (8)	X
Kommunale Bauleitplanung – rechtsgültiger FNP der Stadt Weißenburg i.Bay.	X
Pläne des Naturschutzrechtes – Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Weißenburg	-
Sonstige Fachpläne	X

X= für die Änderung Flächennutzungsplan nach Kenntnisstand der Umweltprüfung von Bedeutung
- = für die Änderung Flächennutzungsplan nach Kenntnisstand der Umweltprüfung ohne Bedeutung

Rechtsgültiger Flächennutzungsplan vom 20.03.1999:

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind bezüglich umweltrelevanter Inhalte die dargestellte Grünfläche mit randlicher Gehölzstruktur / Hecke im nordwestlichen Planungsbereich zu nennen sowie die dargestellten Bäume und Gehölzstrukturen entlang der Bundesstraße.

Regionalplan Westmittelfranken:

Im Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken sind keine weiteren spezifischen umweltrelevanten Inhalte für das Plangebiet dargestellt, die über die allgemeinen Ziele hinausgehen (siehe Begründung Punkt. 2.2).

Bestandsaufnahme

Schutzgut Klima und Lufthygiene:

Die vorhandenen landwirtschaftlichen Wiesenflächen, die Gärten, die Gehölzflächen und der Regenrückhaltebereich stellen sich als unversiegelte Flächen vorteilhaft für Klima und Lufthygiene dar. Die Gehölze haben Bedeutung für die „Produktion“ frischer und sauberer Luft und zur Abpufferung lufthygienischer Belastungen. Offene Wiesenflächen dienen prinzipiell der Kaltluftentstehung.

Eine Vorbelastung im Hinblick auf die Lufthygiene ist durch die unmittelbar angrenzende Bundesstraße gegeben.

Schutzgut Boden und Fläche:

Das Plangebiet ist nahezu vollständig unversiegelt. Aufgrund der derzeitigen Nutzungen ist eine überwiegend belebte Oberbodenschicht anzunehmen. Vorbelastungen durch die intensive landwirtschaftliche Wiesennutzung und die Vorbelastungen durch die angrenzende Bundesstraße sind jedoch nicht auszuschließen. Geologisch ist das Plangebiet der Braunjura-Gruppe („Dogger“) zuzuordnen. Die Übersichtsbodenkarte von Bayern weist weit überwiegend Braunerde aus grusführendem Sand bis Normallehm aus. Anhaltspunkte für Altlasten liegen im Gebiet nicht vor.

Schutzgut Wasser:

Im Plangebiet befindet sich ein Regenrückhaltebecken, das zur Entlastung des im Zuge der Ortumgehung Weißenburg hergestellten Stauraumkanals angelegt wurde. Das Regenrückhaltebecken stellt sich hinsichtlich Erscheinungsbild relativ naturnah dar. Die Ableitung erfolgt über einen durch das Plangebiet verlaufenden Graben in Richtung Fußweg zur Straße „Am Volkammersbach“. Der Graben mündet in die Volkammersbachverrohrung zum Seeweiher. Er ist damit Teil eines Quell-/Bachsystems einschließlich Weiheranlagen, das im Albtraubereich südöstlich des Plangebiets seinen Ursprung hat und weiter in Richtung Innenstadt (verrohrt) verläuft. Zum Besichtigungszeitpunkt Anfang Mai 2025 war der Graben innerhalb des Plangebiets in weiten Teilen nicht wasserführend. Graben, Regenrückhaltebecken bzw. die geplante Niederschlagsbehandlung mit Drosselabfluss in den Graben berücksichtigen auch den übergeordneten Hochwasserschutz in Weißenburg, z. B. bei Starkregenereignissen.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Überschwemmungsgebiets und außerhalb eines Wasserschutzgebiets.

Gemäß fachlicher Information durch das Wasserwirtschaftsamt Ansbach liegen im Planungsbereich keine amtlichen Grundwasserstände vor. Aufgrund der Geologie könnten demnach Staunässe in Baugruben oder Schichtwässer auftreten. Im Zuge der Variantenuntersuchung hinsichtlich der Niederschlagsbehandlung (Planfeststellungsverfahren) ist von einem sehr hohen Grundwasserstand ausgegangen worden.

Niederschlagswasser kann derzeit im Plangebiet in den Vegetationsflächen (Wiesen, Gärten Gehölzen usw.) versickern.

Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt:

Das Plangebiet ist Bestandteil des Naturparks „Altmühltal“. Naturschutzrechtliche Schutzgebiet gem. §§ 23-29 BNatSchG oder Natura2000-Flächen sind im Planungsbereich nicht vorhanden.

Im Plangebiet liegen folgende amtlich kartierten Biotop vor:

- Biotop-Nr. 6931-0092-046 – Hecken im Albtrauf östlich und südlich von Weißenburg; das Biotop umfasst einen Teil des Gehölzgürtels im nordwestlichen Plangebiet, der die Gärten in diesem Bereich abgrenzt; es handelt sich um eine hohe Hecke mit alten Eichen-Solitars (Eichen-Hasel-Hecke); Schutz besteht gemäß § 39 BNatSchG und Art. 16 BayNatSchG;
- Biotop-Nr. 6931-0092-045 – Hecken im Albtrauf östlich und südlich von Weißenburg; das Biotop umfasst die Hecke angrenzend an das südöstliche Grundstück (derzeit Grünland) im Plangebiet; es handelt sich um eine schmale Hasel-Zwetschgen-Hecke; Schutz besteht gemäß § 39 BNatSchG und Art. 16 BayNatSchG;
- Biotop-Nr. 6931-0092-040 - Hecken im Albtrauf östlich und südlich von Weißenburg; das Biotop umfasst den Wegsaum in der Rinne im Anschluss zum Römerbrunnenweg;

Neben den biotopkartierten Hecken sind im Plangebiet folgende weitere wesentliche Biotop- und Nutzungstypen vorhanden:

- Mesophile Gebüsche und Hecken
- Strukturreiche Gärten
- Intensivgrünland und mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland
- Naturferner Graben
- Mäßig artenreiche Säume (kleinflächig am Graben und Regenrückhaltebecken)

Eine Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen (Bestands- und Konfliktplan) sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurden im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Bestands- und Konfliktplan von 04/2023 des Staatlichen Bauamts Ansbach zum Planfeststellungsverfahren dargestellt.

In den Gehölzbereichen nahe Römerbrunnenweg konnten hierbei einige Biotopbäume kartiert werden. Diese sind überwiegend bereits von den vorgesehenen Maßnahmen zur Niederschlagsbehandlung bzw. für den Lärmschutzwall betroffen und im Rahmen des

Verfahrens behandelt. Weitere Biotopbäume befinden sich im biotopkartierten Heckenbereich nahe Fußweg zur Straße „Am Volkammersbach“.

Festgestellt wurden gemäß o.g. Bestands- und Konfliktplan im biotopkartierten Heckenbereich nahe des Fußwegs zur Straße „Am Volkammersbach“ folgende geschützte Vogelarten (Brutreviere und Fundpunkte): Buntspecht (Nachweis), Star, Trauerschnäpper und Grünspecht (dieser sehr nahe des Geltungsbereichs).

Weiterhin im Geltungsbereich von Interesse ist die erfolgte Überprüfung von Fledermausvorkommen im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Planfeststellungsverfahrens. Es konnten prinzipiell Fledermäuse durch Auswertung von Rufsequenzen festgestellt werden. Gemäß o.g. Überprüfung ist überwiegend von den Arten Zwergfledermaus, Großer Abendsegler und Breitflügelfledermaus auszugehen. Es ist wahrscheinlich, dass sich Jagdgebiete im Geltungsbereich entlang der vorhandenen Hecken befinden. Fledermausquartiere sind in den alten Bäumen zumindest nicht auszuschließen.

Weitere betroffene geschützte faunistische Arten oder Artengruppen sind nach derzeitigem Stand nicht betroffen.

Pflanzenarten nach Anhang IVb FFH-RL konnten im Geltungsbereich nicht festgestellt werden.

Schutzgut Landschaft:

Durch die Lage des Geltungsbereichs zwischen Bundesstraße und Wohngebieten im Zusammenhang mit vorhandenen Hecken und Baumpflanzungen nahe der Bundesstraße ist das Plangebiet von außen wenig einsehbar. Die vorhandenen Gehölzhecken stellen für die anliegenden Wohnbereiche Eingrünung und Schutz zur Bundesstraße hin dar. Von der Bundesstraße aus wird die Fläche bereits als Teil der Landschaft entsprechend der südöstlich der Straße liegenden Flächen wahrgenommen.

Schutzgut Mensch – Lärm und Geruchsemissionen:

Eine erhebliche Vorbelastung ist vor allem durch die nahe Bundesstraße gegeben. Die Straße ist sehr stark frequentiert, wodurch es zu entsprechender Lärmbelastung und zu Immissionen durch Abgase und Staub in den Geltungsbereich kommt. In der Bestandssituation sind weiterhin temporäre Geruchsemissionen durch die landwirtschaftliche Nutzung nicht auszuschließen.

Schutzgut Mensch – Erholung:

Betroffen ist hier die Erholungsnutzung der im Geltungsbereich vorhandenen Gärten bzw. der angrenzenden Gärten der umgebenden Wohngebiete. Durch die vorhandenen Hecken und Gehölzflächen sind trotz der nahen Bundesstraße überwiegend gute Bedingungen für die Erholungsnutzung vorhanden. Die weiter nördlich liegenden Gärten weisen zudem einen größeren Abstand zur Straße auf, was ebenfalls einen gewissen Schutz bietet.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine bekannten Bau- oder Bodendenkmäler. Südlich des Planungsgebiets und jenseits der Bundesstraße befindet sich das Bodendenkmal D-5-6931-0324 „Wüstgefallene Siedlung des Mittelalters“. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat im Zuge des o.g. Planfeststellungsverfahrens darauf

hingewiesen, dass es durchaus möglich ist, dass sich die mittelalterliche Siedlung auch nördlich der Bundesstraße und damit in das Plangebiet dieser Flächennutzungsplanänderung hinein erstreckt. Durch die archäologische Begleitung der Baumaßnahmen in Zusammenhang mit der Höhenfreimachung bzw. dem Bau der „Niederschlagswasserbehandlungsbauwerke“, die zentral im Planungsgebiet liegen, dürfte sich die Denkmalkennntnis zudem in absehbarer Zeit deutlich verbessern.

Auswirkungen durch die Flächennutzungsplan-Änderung

Durch die Flächennutzungsplan-Änderung selbst sind keine direkten Umweltauswirkungen oder Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten. Allerdings bereitet die Flächennutzungsplan-Änderung die Möglichkeit zur Schaffung von Baurecht vor bei einem prinzipiell möglichen folgenden Bebauungsplanverfahren. Im Vergleich zur Bestandssituation wären nach derzeitigem Stand vor allem die Schutzgüter Boden und Wasser (Versiegelung) sowie Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt (Entfall von Vegetationsflächen, Entfall von Gehölzen) betroffen.

Prinzipiell ist festzuhalten, dass bei einer Entwicklung eines Bebauungsplans ausgehend vom derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan ähnliche Umweltauswirkungen und Beeinträchtigungen zu erwarten wären.

Ein Teil der Auswirkungen wird bereits über das erfolgte *Planfeststellungsverfahren mit integrierter Umweltverträglichkeitsprüfung für den höhenfreien Umbau der Kreuzung Bundesstraße 2/Bundesstraße 13/Kreisstraße WUG 1 (Eichstätter Kreuzung) im Zuge der Bundesstraße 2 Augsburg – Nürnberg (Abschnitt 2330, Station 0,013, bis Abschnitt 2360, Station 0,597) im Gebiet der Stadt Weißenburg i. Bay.* abgehandelt. In diesem Rahmen finden unter anderem bereits Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen betreffend die Umweltbelange statt. Der vorgesehene Lärmschutzwall stellt bereits eine wesentliche Maßnahme in Bezug auf das Schutzgut Mensch – Lärm dar. Die Untere Immissionsschutzbehörde hat in Ihrer Stellungnahme vom 04.11.2024 darauf hingewiesen, dass im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung dennoch eine detaillierte lärmschutztechnische Begutachtung im Hinblick auf das Neubaugebiet notwendig wird.

Darüber hinaus werden im Zuge dieser Änderung des Flächennutzungsplans durch die Festlegung öffentlicher Grünflächen und die Darstellung wichtiger Hecken, Feldgehölze, Baumreihen und Einzelbäume die Rahmenbedingungen geschaffen zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen zumindest für einen größeren Anteil wertvoller Bestände. Weitere Festlegungen und Maßnahmen wären im Rahmen eines nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahrens zu konkretisieren.

6. Aufstellungsvermerk

Weißenburg i. Bay., den 07.07.2025

Weißenburg i. Bay., den

Entwurfsverfasser:

Hüttinger

Jürgen Schröppel
Oberbürgermeister

Abteilungsleiter:

Linsenmeier
Leiter der Bauverwaltung

Umweltbericht und Artenschutz

Ellingen, den 07.07.2025

Tanja Strauch - Landschaftsarchitektin
Dipl. Ingenieurin (FH)



Tanja Strauch
Landschaftsarchitektin