

Änderung des Flächennutzungsplanes 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“)

Stellungnahmen die im Rahmen einer **Vorab-Beteiligung** einzelner Behörden und Träger öffentlicher Belange bis zum 22.11.2024 eingegangen sind sowie erste Äußerungen der Öffentlichkeit

Fassung vom 03.07.2025

ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES IM BEREICH „ERTZWIESEN“

Stellungnahmen die im Rahmen einer Vorab-Beteiligung einzelner Behörden und Träger öffentlicher Belange bis zum 22.11.2024 eingegangen sind sowie erste Äußerungen der Öffentlichkeit:

Stellungnahme		
Nr. TÖB-Liste: 9	Behörde bzw. TÖB: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth-Weißenburg i. Bay.	Posteingang: 20.11.2024
Zu o.g. Änderung des Flächennutzungsplans wird wie folgt Stellung genommen: <u>Bereich Landwirtschaft:</u> Im vorliegenden Planungsentwurf zum Ausbau der B2 werden landwirtschaftlich genutzte Grundstücke teilweise mit einbezogen. Das Einbeziehen von landwirtschaftlich genutzten Flächen sollte auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Sparsamer Umgang mit landwirtschaftlich genutztem Grund und Boden. Ansonsten bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht gegen die Änderungen des Flächennutzungsplans „Ertzwiesen“ der Stadt Weißenburg i. Bay. keine Einwände. <u>Bereich Forsten:</u> Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs.1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) ist durch die o.g. Änderung des Flächennutzungsplans nicht betroffen. Forstliche Belange sind nicht berührt. Aus waldrechtlicher und forstfachlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen den vorliegenden Entwurf.		
Nr. TÖB-Liste: 10	Behörde bzw. TÖB: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Referat B Q - Bauleitplanung	Posteingang: 18.11.2024
Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung: <u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u> Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung liegen nach unserem gegenwärtigen Kenntnisstand folgende Bodendenkmäler:		

ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES IM BEREICH „ERTZWIESEN“

Stellungnahmen die im Rahmen einer Vorab-Beteiligung einzelner Behörden und Träger öffentlicher Belange bis zum 22.11.2024 eingegangen sind sowie erste Äußerungen der Öffentlichkeit:

Stellungnahme

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.

Mindestens in der gesamten südlichen Hälfte des Änderungsbereichs ist bei aktuellem Kenntnisstand mit archäologischen Funden zu rechnen. Aus diesem Grund bedürfen Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG, worauf wir hinzuweisen bitten.

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabwiesbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet:

https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert. Es ist erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Flächennutzungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).

Zudem sind regelmäßig im Umfeld dieser Denkmäler weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Weitere Planungen im Nähebereich bedürfen daher der Absprache mit den Denkmalbehörden.

Informationen hierzu finden Sie unter:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES IM BEREICH „ERTZWIESEN“

Stellungnahmen die im Rahmen einer Vorab-Beteiligung einzelner Behörden und Träger öffentlicher Belange bis zum 22.11.2024 eingegangen sind sowie erste Äußerungen der Öffentlichkeit:

Stellungnahme

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

Im Bereich bekannter Bodendenkmäler ist darüber hinaus der Einsatz technischer Ortungsgeräte, die geeignet sind, Denkmäler im Erdreich aufzufinden (z. B. Metallsonden), gemäß Art. 7 Abs. 6 BayDSchG verboten. Für berechnigte berufliche Interessen (z. B. Kampfmittelräumung, landwirtschaftliche Zwecke oder archäologische Fachfirmen) kann die Erlaubnis erteilt werden.

Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gem. Art. 8 BayDSchG meldepflichtig.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stimmt der Planung nur unter diesen Voraussetzungen zu.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Nr. TÖB-Liste:

15

Behörde bzw. TÖB:

**Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen, Untere Immissions-
schutzbehörde**

Posteingang:

04.11.2024

Die Stadt Weißenburg plant die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Ertzwiesen“. Der Änderungsbereich befindet sich zwischen der bestehenden Bebauung „Römerbrunnenweg“, der bestehenden Bebauung „Am Volkammersbach“ und der Bundesstraße 2.

Die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildungsstätten“ und der Öffentlichen Grünflächen sollen einerseits zukünftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt sowie andererseits der Feststellungsentwurf des Staatlichen Bauamtes Ansbach mit Datum 21.04.2023 im Bereich „Ertzwiesen“, genauer die Niederschlagswasserbehandlungsbauwerke und der Lärmschutzwall, nach Rücknahme der hier geltenden Darstellungen, nachrichtlich vermerkt werden.

Von außen dringt auf das Gebiet der Lärm aus dem Verkehr auf der vielbefahrenen Bundesstraße 2 (B2) ein.

ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES IM BEREICH „ERTZWIESEN“

Stellungnahmen die im Rahmen einer Vorab-Beteiligung einzelner Behörden und Träger öffentlicher Belange bis zum 22.11.2024 eingegangen sind sowie erste Äußerungen der Öffentlichkeit:

Stellungnahme

Beurteilung Immissionsschutz

Zur Änderung Darstellung FNP als Allgemeines Wohngebiet

Ausgehend von ca. 15.600 Kfz pro 24 h (aus Straßenverkehrszählung 2015) sind aufgrund der geringen Entfernung zur B2 Überschreitungen der Planungspegel der DIN 18005 Beiblatt 1 (Bauleitplanung) und der Grenzwerte der 16. BImSchV (VerkehrslärmschutzVO) zu erwarten. Gegenüber der Bundesstraße sind geeignete bauliche und architektonische Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.

Nichtdestotrotz wird aus immissionsschutzfachlicher Sicht auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine detaillierte schallschutztechnische (gutachterliche) Betrachtung (noch) nicht als erforderlich erachtet.

Es wird jedoch bereits jetzt darauf hingewiesen, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung dann die (prognostizierte) Lärmbelastung des Neubaugebiets durch vorhandene Straßen als Abwägungsmaterial durch einen dafür geeigneten Gutachter zu ermitteln, zu bewerten und abzuwägen ist. Vergleiche hierzu die Ausführungen im Schreiben „Lärmschutz in der Bauleitplanung“ vom BayStMI vom 25.7.2014 und darin insbesondere unter Nr. II. 4. (2) zu dieser Thematik. Die lärm-schutztechnische Begutachtung im Bauleitplanverfahren ist auf die Grundlage dieses Schreibens abzustellen.

Ein entsprechender Hinweis soll in die Satzung/Begründung des FNPs aufgenommen werden.

Darüber hinaus wird eine entsprechende Darstellung im FNP (oder später im Bebauungsplan) nach Nr. 15.6 der Planzeichenverordnung (Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) als sinnvoll erachtet.

Feststellungsentwurf des Staatlichen Bauamtes Ansbach

Von Seiten der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine Einwände.

ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES IM BEREICH „ERTZWIESEN“

Stellungnahmen die im Rahmen einer Vorab-Beteiligung einzelner Behörden und Träger öffentlicher Belange bis zum 22.11.2024 eingegangen sind sowie erste Äußerungen der Öffentlichkeit:

Stellungnahme		
Nr. TÖB-Liste: 16	Behörde bzw. TÖB: Landratsamt Weißenburg - Gunzenhausen, Untere Naturschutzbehörde	Posteingang: 28.11.2024
Vielen Dank für die Beteiligung in dem Verfahren. Die untere Naturschutzbehörde nimmt hierzu wie folgt Stellung: Grundsätzlich bestehen gegen die Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Ertzwiesen“ keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings kann die vollständige Überplanung der Öffentlichen Grünfläche nicht nachvollzogen werden. Hier befindet sich ein ökologisch wertvoller Gehölzbestand, der teilweise sogar in der amtlichen Biotopkartierung erfasst ist. Demnach handelt es sich um eine alte Eichen-Hasel-Hecke, mit ausladenden alten Eichen-Solitärs. Teile dieses Gehölzbestandes unterliegen dem gesetzlichen Schutz (vgl. Art. 16 BayNatSchG). Neben einer ökologischen Funktion erfüllt dieser Grünzug auch eine Gliederung und optische Einbindung. Es wird auf die obligatorische Abarbeitung der Eingriffsregelung und Aussagen zu artenschutzrechtlichen Belangen hingewiesen. Bei Fragen können Sie sich gerne melden (bei naturschutzfachlichen Fragen: Frau Sylvestre – 249).		
Nr. TÖB-Liste: 18	Behörde bzw. TÖB: Regierung von Mittelfranken - Höhere Landesplanungsbehörde	Posteingang: 18.11.2024
Die Stadt Weißenburg i. Bay. beabsichtigt den Flächennutzungsplan im Bereich „Ertzwiesen“ (ca. 4,5 ha) zu ändern, um Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildungsstätten“ und öffentliche Grünflächen zukünftig als Wohnbauflächen darzustellen und nachrichtliche Darstellungen zum Niederschlagswasserbehandlungsbauwerk sowie zum Lärmschutzwall aus dem Planfeststellungsbeschluss des Staatlichen Bauamtes vom 21.04.2023 zu übernehmen. Anlass des Änderungsverfahrens ist ein Verstoß gegen das Anpassungsgebot gemäß §7 S.1 BauGB der Fachplanung an der kommunalen Flächennutzungsplanung im Zuge des Ausbaus der B2 (Planfeststellungsbeschluss der Regierung von Mittelfranken vom 27.06.2024). Dem Vorhaben stehen Ziele und Grundsätze der Raumordnung nicht entgegen. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden gegen die o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erhoben.		

ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES IM BEREICH „ERTZWIESEN“

Stellungnahmen die im Rahmen einer Vorab-Beteiligung einzelner Behörden und Träger öffentlicher Belange bis zum 22.11.2024 eingegangen sind sowie erste Äußerungen der Öffentlichkeit:

Stellungnahme		
Nr. TÖB-Liste: 19	Behörde bzw. TÖB: Regionaler Planungsverband Westmittelfranken	Posteingang: 15.11.2024
<u>Vorab-Beteiligung (Eingang per E-Mail am 15.11.2024):</u> Der Regionale Planungsverband Westmittelfranken gibt zur hier gegenständlichen Planung keine eigenständige Stellungnahme ab und verweist hinsichtlich der raumordnerischen Belange auf die Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde.		
Nr. TÖB-Liste: 21	Behörde bzw. TÖB: Staatliches Bauamt Ansbach	Posteingang: 22.11.2024
Im Zuge der Vorab-Beteiligung einzelner Behörden und Träger öffentlicher Belange bzgl. der Änderung des FNP im Bereich „Ertzwiesen“, nehmen wir wie folgt Stellung: Der Planfeststellungsbeschluss der Regierung von Mittelfranken vom 27.06.2024 ist zu beachten. Das Staatliche Bauamt Ansbach behält sich vor, bei Vorlage der endgültigen Planung, soweit erforderlich, weitere Bedingungen und Auflagen zu benennen. Hinweis: Die geplante Leitungsverlegung der Stadtwerke Weißenburg im Zuge des höhenfreien Umbaus der Eichstätter Kreuzung ist zu beachten. Um Beteiligung im weiteren Verfahren wird gebeten.		
Nr. TÖB-Liste: 23	Behörde bzw. TÖB: Wasserwirtschaftsamt Ansbach	Posteingang: 10.12.2024
Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen 1. Wasserwirtschaftliche Schutzgebiete Das Planungsgebiet liegt außerhalb eines Überschwemmungsgebietes oder Wasserschutzgebietes.		

ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES IM BEREICH „ERTZWIESEN“

Stellungnahmen die im Rahmen einer Vorab-Beteiligung einzelner Behörden und Träger öffentlicher Belange bis zum 22.11.2024 eingegangen sind sowie erste Äußerungen der Öffentlichkeit:

Stellungnahme

2. Grundwasser – Schichtwasser

Amtliche Grundwasserstände liegen im Planungsbereich nicht vor. Aufgrund der Geologie (Opalinuston) können Staunässe in den Baugruben oder Schichtwässer auftreten. Entsprechende bauliche Vorkehrungen sind vorzusehen, wenn Baukörper in das Grundwasser oder in Schichtwässer eingreifen. Eine dauerhafte Ableitung von Grund- oder Schichtwasser ist nicht zulässig. Eine Genehmigung für eine ggfls. notwendig werdende Bauwasserhaltung ist rechtzeitig beim Landratsamt einzuholen.

3. Trinkwasserversorgung

Die öffentliche Trinkwasserversorgung für das Plangebiet kann durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Weißenburg zuverlässig sichergestellt werden.

4. Niederschlagswasser

Die Entwässerung sollte im Planungsbereich entsprechend der Vorgaben des §55 Abs. 2 WHG als Trennsystem entwässert werden.

Um den Eingriff in den Wasserhaushalt zu vermindern, sollten Stellflächen und Fußwege mit offenen Belägen wie beispielsweise Splittfugenpflaster hergestellt werden.

5. Schmutzwasser

Das im Geltungsbereich zukünftig anfallende Schmutzwasser müsste in der Kläranlage Weißenburg behandelt werden.

Der rechnerische Nachweis der Kläranlage hat gezeigt, dass das Belebungsbecken bereits für die Behandlung des Abwasseranfalls im Ist-Zustand deutlich zu klein ist, weshalb eine Erweiterung des Belebungsbeckens geplant ist.

Die Voraussetzungen für einen späteren Bebauungsplan wären erst dann erfüllt, wenn die Ertüchtigungsarbeiten auf der Kläranlage durch die Erweiterung des Belebungsbeckens abgeschlossen sind.

6. Altlasten

Auf dem Grundstück sind uns keine Altlasten bekannt.

ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES IM BEREICH „ERTZWIESEN“

Stellungnahmen die im Rahmen einer Vorab-Beteiligung einzelner Behörden und Träger öffentlicher Belange bis zum 22.11.2024 eingegangen sind sowie erste Äußerungen der Öffentlichkeit:

Stellungnahme		
Nr.: Ö1	Öffentlichkeit: Grundstückseigentümer/in Grundstück Flur-Nr. 2391/13, Gemarkung Weißenburg	Posteingang: 11.03.2024
Mit Erstaunen habe ich zur Kenntnis genommen, dass eine Planung wieder aufgenommen wurde, die bereits einmal unter Herrn Oberbürgermeister Schwirzer auf-tauchte und schnell wieder verworfen wurde. Zu Ihrem Schreiben nehme ich wie folgt Stellung: 1. Eine Umwidmung meines Grundstückes 2391/13 in ein allgemeines Wohngebiet werde ich nicht zustimmen. Ein Verkauf dieser Fläche ist grundsätzlich ausgeschlossen. 2. Mit dem Vorhaben wird ein in seiner Ausdehnung und Ausprägung außerordentlich wertvoller alter Gehölzbestand überplant. Er bildet die südlichen Grenzen der Flurstücke 2391, 2391/13 und 2391/11. Man kann diese Biotopstruktur als einzigartig für den Stadtbereich bezeichnen. In Zeiten des Artensterbens und des Klimawandels sollte aus Aufgabe der Stadt sein, solche Bestände zu erhalten und auch zu schützen. 3. An der Eignung der überplanten Fläche als Wohngebiet habe ich erhebliche Zweifel. Eine Erschließung ist wohl über den Römerbrunnenweg möglich, was die dortigen Verkehrszustände in Schulzeiten weiter verschlimmert. Es handelt sich um eine Nordhanglage mit ungünstigem Flächenzuschnitt. 4. Wie Sie schreiben, ist der derzeitige Bedarf an Wohnbauflächen gedeckt. Ich frage mich, warum dann ein so sensibles Gebiet überplant wird, wenn gleichzeitig noch Potential am Wülzburgurgang (meines Wissens existieren dort bereits Bebauungspläne) besteht und die ideale Baufläche „Sandäcker“ immer noch brach liegt. Den Deckblattvorentwurf vom 08.02.2024 lehne ich hiermit ab und fordere ich Sie auf, auf der Ebene der Flächennutzungsplanung weiterhin die Flurstücke 2391, 2391/13 und 2391/11 als Grünfläche darzustellen.		