



WEIßENBURG

in Bayern

Bebauungsplan (Aufstellung)

Nr. _ 29/I

Gebiet _ „An der Weiboldshausener
Straße – Am Bösbach“

Verfahren _ § 13 a BauGB (westliches Teilgebiet)
_ § 13 b BauGB (östliches Teilgebiet)

Bedarfsnachweis

gemäß der Auslegungshilfe „Anforderung an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (Stand 07.01.2020) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

Fassung _ 30.08.2021

Ausgangslage

Die Bayerische Staatsregierung hat ihre Bemühungen zur Reduzierung der Inanspruchnahme von Flächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken intensiviert. Mit den in der Flächensparoffensive zusammengefassten Maßnahmen sollen die Gemeinden bei der nachhaltigen Entwicklung ihres Siedlungsgebiets unterstützt werden, um dauerhaft die hohe Lebensqualität in Bayern zu sichern, Natur, Landschaft und Landwirtschaft zu erhalten und hohe Folgekosten für die Gemeinden durch weiträumige Siedlungen und Infrastrukturen zu vermeiden.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern enthält bereits Festlegungen zum schonenden Umgang mit der Fläche. Damit die damit verbundenen Vorgaben für nachfolgende Planungen bayernweit einheitliche Anwendung finden, stellt das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie als oberste Landesplanungsbehörde den höheren Landesplanungsbehörden bei den Regierungen eine Auslegungshilfe mit Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung zur Verfügung. Diese wurde unter Einbeziehung der Flächensparmanager, des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr sowie der kommunalen Spitzenverbände erarbeitet.

Damit Sie die Anforderungen an die Darlegung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen im Rahmen der Entwurfsfassung neuer Bauleitpläne entsprechend berücksichtigen können, wurde die o.g. Auslegungshilfe den Gemeinden zur Verfügung gestellt.

I. Grundlagen der Überprüfung

Die Landesplanung setzt als überörtliche, überfachliche Planung mit den Festlegungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes und des Landesentwicklungsprogramms Bayern einen Rahmen für nachfolgende Planungsebenen. Ziele der Raumordnung sind dabei gemäß Art. 3 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) zu beachten, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch § 1 Abs. 7 BauGB).

In Umsetzung der in Art. 5 Abs. 2 BayLplG als Leitmaßstab der Landesplanung formulierten nachhaltigen Raumentwicklung trifft die Landesplanung zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke.

Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Insbesondere aber erfordert Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden.

Die Prüfung der Landesplanungsbehörden, ob Bauleitplanungen den genannten Anforderungen gerecht werden, erfolgt einheitlich anhand der Hinweise in der Auslegungshilfe.

Maßgeblich für die Inanspruchnahme neuer Flächen zu Siedlungszwecken ist eine ausreichende Begründung hierfür durch die Gemeinde.

II. Erforderliche Angaben des Plangebers Große Kreisstadt Weißenburg i. Bay.

Um eine dem Einzelfall der planenden Gemeinde gerecht werdende Bewertung des Bedarfs vornehmen zu können, müssen der prüfenden Landesplanungsbehörde Angaben zur Struktur der Gemeinde, des Landkreises und der Region, zu bestehenden Flächenpotenzialen sowie zum prognostizierten Bedarf vorliegen.

1. Strukturdaten für die Große Kreisstadt Weißenburg i. Bay.

Anhand insbesondere folgender Strukturdaten kann die Landesplanungsbehörde u. a. beurteilen, inwiefern sich ein zusätzlicher Bedarf an Siedlungsflächen aus den Rahmenbedingungen der Gemeinde, des Landkreises und der Region begründen lässt und den landesplanerischen Zielsetzungen entspricht:

Einwohnerzahl / Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre

Die Einwohnerzahl der Großen Kreisstadt Weißenburg i. Bay. beträgt 18.578 (Stand 31.12.2020).

Die Bevölkerungsentwicklung für Weißenburg i. Bay. ist in den letzten zehn Jahren ansteigend **2010:** 17.513 / **2011:** 17.623 / **2012:** 17.689 / **2013:** 17.732 / **2014:** 17.807 / **2015:** 17.976 / **2016:** 18.256 / **2017:** 18.328 / **2018:** 18.464 / **2019:** 18.645 / **2020:** 18.578.

(Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenerhebung - Statistik kommunal 2020 für die Große Kreisstadt Weißenburg i. Bay. 09 577 177, Hrsg. im Juni 2021, sowie Statistische Berichte A1200C 202044 Einwohnerzahlen der Gemeinden, Kreise und Regierungsbezirke 4. Vierteljahr 2020).

Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung

Der Homepage des Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenerhebung lässt sich nachfolgendes entnehmen.

Die Vorausberechnung auf Ebene der Gemeinden wird im dreijährigen Turnus aktualisiert. Für Weißenburg i. Bay. wurde auf Basis der vorliegenden Werte 2019 folgende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert:

2019: 18.645 / **2020:** 18.600 / **2021:** 18.600 / **2022:** 18.700 / **2023:** 18.700 / **2024:** 18.800 / **2025:** 18.800 / **2026:** 18.800 / **2027:** 18.800 / **2028:** 18.900 / **2029:** 18.900 / **2030:** 18.900 / **2031:** 18.900 / **2032:** 18.900 / **2033:** 18.900 / **2034:** 19.000 / **2035:** 19.000 / **2036:** 19.000 / **2037:** 19.000 / **2038:** 19.000 / **2039:** 19.000

Die Bevölkerungsveränderung 2039 gegenüber 2019 ist mit +1,9 Prozent berechnet.

(Quelle: Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für die Große Kreisstadt Weißenburg i. Bay. bis 2039, Hrsg. im August 2021)

Das ca. Zieljahr der Planung stellt sich wie folgt dar: Bauleitplanung 2021 und 2022 / Umlegungsverfahren oder städtebaulicher Vertrag (im Sinne einer freiwilligen Umlegung) 2023 / Erschließungsmaßnahme 2024 / Bebaubar mit Einzelvorhaben ab 2025

Der Prognosewert im Zieljahr 2025 beträgt 18.800.

Bevölkerungsprognose des Landkreises

Die Einwohnerzahl des Landkreises Weißenburg-Gunzenhausen beträgt 95.117 (Stand 31.12.2020), im Vorjahr beträgt diese 94.734 (Stand 31.12.2019). Im Zieljahr ist eine Einwohnerzahl von 95,0 prognostiziert (in 1000 Personen).

Die Bevölkerungsveränderung 2039 gegenüber 2019 ist mit +0,5 Prozent berechnet, in der Vorbetrachtung (2038 gegenüber 2018) mit +0,1 Prozent.

(Quellen: siehe oben und Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnungen für Bayern bis 2039, Demographisches Profil für den Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen, Hrsg. im Dezember 2020)

Durchschnittliche Haushaltsgröße

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Weißenburg i. Bay. beträgt 2,7 Personen (Quelle: Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept -ISEK- / 1.1 Integrierte Auswertung von Haushalts- und telefonischer Umlandbefragung bei erfassten Personen gesamt: 1.168, Erhebung 2012).

Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m² beträgt **2016:** 98,7 / **2017:** 98,9 / **2018:** 99,1 / **2019:** 99,0. Die durchschnittliche Raumzahl je Wohnung beträgt **2016:** 4,8 / **2017:** 4,8 / **2018:** 4,8 / **2019:** 4,7 (Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenerhebung - Statistik kommunal 2020 für die Große Kreisstadt Weißenburg i. Bay. 09 577 177, Hrsg. im Juni 2021).

Einstufung im Zentrale Orte-System

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013, geändert 2020) ist die Große Kreisstadt 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 (vgl. Regionalplan Region Westmittelfranken (8), Begründungskarte „Zentrale Orte und Nahbereiche“).

Gebietskategorie gem. LEP

Die Große Kreisstadt Weißenburg i. Bay. ist in die Gebietskategorie gem. LEP „Allgemein ländlicher Raum / Raum mit besonderem Handlungsbedarf -Kreisregion- eingestuft (vgl. Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern -LEP- / Anhang 2 Strukturkarte mit Stand 01.03.2018)

Verkehrsanbindung

Am Schnittpunkt der Bundesstraße 2, die von Nürnberg über Donauwörth nach Augsburg führt, und der Bundesstraße 13 (Ingolstadt - Ansbach / BAB 6) gelegen, ist Weißenburg auf leistungsfähigen Achsen an die benachbarten Oberzentren angebunden. Zudem verfügt Weißenburg über einen guten Anschluss an den ÖPNV. Insgesamt werden 10 Buslinien angeboten, die Weißenburg mit Gunzenhausen, Treuchtlingen, Pappenheim, Thalmässing und Pleinfeld verbinden. Die Regionalzüge der Deutschen Bahn verkehren regelmäßig bis zu zwei Mal in der Stunde auf der Linie Treuchtlingen-Weißenburg-Nürnberg (Quelle: Städtebauliches Gutachten zur Nutzungsänderung des Bekleidungs-geschäftes in der Augsburger Straße 74 zu einem Fahrradgeschäft von GeoPlan, Bayreuth, vom 04.02.2020).

Die Stadt Weißenburg i. Bay. plant gemäß dem Verkehrsentwicklungskonzept 2004 / 2019 die Realisierung einer Westtangente. Die Basis hierfür bilden die im verkehrlichen Leitbild formulierten Planungsziele. Mit dem Bebauungsplanes Nr. 55/II "Westtangente (Bauabschnitt II)" und der damit verbundenen Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der zweite Bauabschnitt der vorgesehenen Straßenplanung planungsrechtlich gesichert. Mit den Verbindungen Bundesstraße 2 - "Emetzheimer Straße" (Bauabschnitt I), "Emetzheimer Straße" - „Gunzenhausener Straße“ (Bauabschnitt II) und im weiteren Verlauf der Planung mit den Bundesstraßen B 2/ B13 wird der Innenstadtbereich vom Verkehr entlastet. Die Verkehrsimmissionen werden dadurch erheblich verringert. Durch die Planung wird nebenbei die Erreichbarkeit der bestehenden und geplanten Gewerbeflächen westlich der Bahn verbessert.

Die Weiboldshausener Straße (Kreisstraße WUG 18) und eine Auf-/ Abfahrt zur Bundesstraße B 2 befinden sich im direkten örtlichen Umfeld des künftigen Baugebietes „An der Weiboldshausener Straße - Am Bösbach“.

Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region

Positiv verlief die Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisse in der Stadt Weißenburg i. Bay.: 2.460 zwischen **2009** (8.856) und **2018** (11.316).

(Quelle: Städtebauliches Gutachten zur Nutzungsänderung des Bekleidungsgeschäftes in der Augsburgsberger Straße 74 zu einem Fahrradgeschäft von GeoPlan, Bayreuth, vom 04.02.2020).

Die Entwicklung der Gewerbesteuereinnahmen der Stadt Weißenburg i. Bay. verzeichnet einen deutlichen Anstieg von **2009**: 6,44 Mio. € bis **2018**: 13,26 Mio. € bzw. **2019**: 11,26 Mio. € sowie **2020**: 8,25 Mio. € + 3,71 Mio. € (allgemeine Zuweisung vom Land - Corona-Pandemie).

Die Entwicklung des Einkommenssteueranteils der Stadt Weißenburg i. Bay. verzeichnet einen deutlichen Anstieg von **2009**: 6,25 Mio. € bis **2019**: 10,84 Mio. € sowie **2020**: 10,35 Mio. € (Corona-Pandemie).

(Quelle: Zahlenvergleich 1980_2024 von Kämmerei Weißenburg i. Bay.)

Eine Anfrage beim Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen, Zukunftsinitiative Altmühlfranken - Wirtschaftsförderung hat ergeben, dass für den Landkreis eine positive wirtschaftliche Entwicklungsdynamik innerhalb der letzten 10 Jahre festgestellt werden kann. Dies wird mit folgenden Werten belegt:

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisse im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen verlief positiv **2009**: 27.541 und **2019**: 33.128.

Das Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen (Mill. EUR) / Kreisberechnungen ist kontinuierlich angestiegen **2009**: 2.149 und **2018**: 3.204, genauso wie die Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen (Mill. EUR) **2009**: 1.928 und **2018**: 2.723.

Die Steuerkraftmesszahl - BayFAG (aus Einkommenssteuerbeteiligung - Gewerbesteuer - Grundsteuer A und B - Umsatzsteuerbeteiligung) für den Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen hat sich kontinuierlich positiv entwickelt **2010**: 53.372.882 € und **2019**: 81.081.923 € sowie **2020** (vorläufig): 87.243.206 €.

Weitere Indikatoren u.a. Zielvorstellungen der Gemeinde

Die Stadt Weißenburg i. Bay. verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29/I das Ziel, ein gesamtstädtisches Angebot zu schaffen - in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan W 12 „Hattenhof - Stadtnah im Grünen“ (derzeit in der Normenkontrolle), dem Bebauungsplan HO 6 „Am Hasenacker“ (derzeit wird die Erschließungsmaßnahme durchgeführt / Wohnbauflächen für Einzel- und Doppelhäuser / überwiegend für das organische Wachstum des Ortsteiles Holzingen) und dem Bebauungsplan Nr. 60 „Zwischen Gunzenhausener Straße und Emetzheimer Straße - Wohnen zur Rezat“ (nach Rechtskraft nun anstehend: Umlegungsverfahren / überwiegend Wohnbauflächen für dichtere Wohnformen sowie Geschosswohnungsbau).

Mit dem künftigen Baugebiet in Hagenbuch sollen bereits ausgewiesene Wohnbauflächen an heutige Anforderungen bzw. Vorgaben angepasst (u.a. wird der Geltungsbereich i. S. d. Flächensparens um ca. 3.700 m² reduziert), darüber hinaus Wohnbauflächen für Einzel- und Doppelhäuser neu ausgewiesen werden.

2. Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde

Um den Bedarf an zusätzlichen Siedlungsflächen festzustellen, sind zunächst die bestehenden Flächenpotenziale zu ermitteln, die vorrangig gegenüber neuen Flächen zu nutzen sind:

Prüfung von Alternativen / Standortauswahl

Im Rahmen der Standortauswahl wurden verschiedene Alternativen, unter Berücksichtigung rechtlicher und städtebaulicher Aspekte betrachtet.

Für die Kernstadt werden laufend vorhandene Potentiale wie Baulandreserven, Nachverdichtungen, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes betrachtet und beobachtet. Angewandt wird u.a. die Flächenmanagement Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hinsichtlich Erfassung der Potentiale.

Im Sitzungsmonat Juli 2019 wurde im Bauausschuss und Stadtrat durch die Stadtverwaltung ausführlich berichtet: Es befanden sich in der Kernstadt (einschließlich Hagenbuch) 83 „klassische“ Baulücken (erschlossene Wohnbau-Grundstücke in einem mit Bebauungsplan überplanten Baugebiet) - alle im privaten Eigentum und damit keine im städtischen Eigentum.

Nach Einschätzung der Stadtverwaltung wird das pauschale Anschreiben der Eigentümer von „Baulücken“ keinerlei Erfolg bringen (ebenso wie vor etlichen Jahren). Die Eigentümer von „Baulücken“ werden von Bauinteressenten, Bauträgern und Maklern ohnehin ständig gefragt, ob sie verkaufsbereit sind. Durch die Stadtverwaltung erfolgten in den letzten Jahren (meist auf Wunsch von Bauinteressenten) zahlreiche direkte Anfragen an Grundstückseigentümer (i.d.R. telefonisch). Anzumerken ist, dass „Baulücken“ z.T. von den Eigentümern, welche direkt daneben wohnen, als Gärten genutzt werden - praktisch zur Erweiterung des Wohngrundstückes.

In den letzten Jahren wurden etliche Konversionsflächen im bereits bestehenden Siedlungskörper einer Nachfolgebebauung zugeführt (z. B. Ehem. Gärtnerei Löw, Eichstätter Straße / Ehem. Zimmerei Denk, Jahnstraße / Ehem. Sportgelände, Jahnstraße / Ehem. Baugeräteunion, Emetzheimer Straße / Ehem. Bender-Areal, Nürnberger Straße / Ehem. Gärtnerei Bauer, Niederhofener Straße bzw. Maxanlage / Ehem. Aurnhammer-Areal, Schulhausstraße bzw. Nürnberger Straße / Ehem. Autohaus Neulinger, Eichstätter Straße / Ehem. Betriebsstandort der Fa. Ludwig Fußbodensysteme GmbH, Rothenburger Straße, auch in der Altstadt: z. B. Ehem. Stadtbauernhof, Äußere Türkengasse / Ehem. Kirchengemeindegrundstück, Schanzmauer). Darüber hinaus sind in den letzten Jahren etliche „klassische“ Baulücken, also solche, die sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes befinden, z.B. im Bereich Ludwigshöhe - Gartenfeld oder An den Sperrwiesen bebaut worden. Insgesamt kann in den letzten Jahren eine rege Innenentwicklung festgestellt werden.

Signifikanter Leerstand ist in der Kernstadt nicht vorhanden.

Bei dem jeweiligen unten angeführten Alternativenabgleich, auch mit „Baulücken“, müssen die beabsichtigten Wohnformen, nämlich die Ausrichtung insbesondere zu Einzel- und Doppelhäusern hin, berücksichtigt werden.

Betrachtet wurden andere im Siedlungskörper bestehende oder sich an den Siedlungskörper anschließende Möglichkeiten der Baulandentwicklung, zunächst diejenigen, die bereits im seit dem 20.03.1999 rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenburg i. Bay. als Wohnbauflächen dargestellt sind, insbesondere:

Areal „Krummes Sandfeld“

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan (Stand September 1998) wird unter 5.1.1 Wohngebiete folgendes ausgeführt:

Um möglichst stadtnah Bauland bereitstellen zu können, wird westlich der Umgehungsstraße eine Wohnbaufläche dargestellt, die nach Süden und Westen direkt an die bestehende Wohnbebauung angrenzt. Die Erschließung ist durch die Anbindung an die Berliner Straße und Jahnstraße gewährleistet. Im Bereich der Umgehungsstraße sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich (...) (Anm.: Zwischenzeitlich wurde der Flächennutzungsplan dahingehend geändert, dass entlang der Umgehungsstraße gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen ausgewiesen wurden).

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 26.01.2012 der Entwicklung eines Gesamtkonzeptes Wohnen mit Integration von Einzelhausbebauungen zugestimmt. Da derzeit jedoch noch nicht absehbar ist, welcher Flächenbedarf für den Ausbau der Bundesstraße 2 in diesem Gebiet besteht, können die Planungen nicht konkretisiert werden. Die Durchführung des notwendigen Planfeststellungsverfahrens sowie die Umsetzung sind nicht terminiert. Damit steht die Baulandausweisung „Krummes Sandfeld“ der Vorzugsvariante zurück.

Areal „Wülzburghang“

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan (Stand September 1998) wird unter 5.1.1 Wohngebiete folgendes ausgeführt:

Es wird östlich der Umgehungsstraße am Wülzburghang ein Wohngebiet bereitgestellt, das durch eine Grünverbindung zur Wülzburg gegliedert werden muss. Aufgrund der topographischen Situation wird die Ausdehnung nach Osten auf max. 350 m begrenzt, um so Störungen auf die Fernwirkung des Wülzburghanges durch eine Bebauung auszuschließen. (...) Die Erschließung könnte durch eine Wegeverbindung Eichstätter Landstraße - Niederhofener Straße erfolgen, (...). In dem Bereich an der Umgehungsstraße sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. (...)

Ein erster Bauabschnitt „Mittelfeld I“ war Anfang der 2000er Jahre in Vorbereitung, das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan wurde eingeleitet. Die Erschließung muss für einen großen Abschnitt und sehr aufwendig erfolgen. Die Bebauungsplanung muss den geplanten Ausbau der Bundesstraße berücksichtigen; die Durchführung des notwendigen Planfeststellungsverfahrens sowie die Umsetzung sind nicht terminiert.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht weiter betrieben. Andere stadtnähere Wohnbauflächen wären primär zu entwickeln. Damit steht die Baulandausweisung „Wülzburghang“ der Vorzugsvariante zurück.

Areal „Bergäcker“

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan (Stand September 1998) wird unter 5.1.1 Wohngebiete folgendes ausgeführt:

Östlich der Umgehungsstraße, im Süden Weißenburgs liegend, wird eine Wohnbebauung bereitgestellt. Diese Fläche grenzt im Osten an die bestehende Wohnbebauung an. Auch diese Wohnbaufläche ist hangseitig auf eine Tiefe von ca. 260 m begrenzt, um eine negative Fernwirksamkeit durch die Bebauung dieser Flächen auszuschließen. Die Erschließung dieser Flächen erfolgt über die im Nordosten verlaufende „Holzgasse“. Im Bereich der Umgehungsstraße sind Lärmschutzmaßnahmen notwendig. (...)

Eine mögliche Baulandausweisung ist bisher nicht näher betrachtet worden. Die Bebauungsplanung müsste den geplanten Ausbau der Bundesstraße berücksichtigen; die Durchführung des notwendigen Planfeststellungsverfahrens sowie die Umsetzung sind nicht terminiert. Die Flächen sind vollständig in privatem Eigentum. Damit steht die Baulandausweisung „Bergäcker“ der Vorzugsvariante zurück.

Areale „Ehemalige Ziegelei Lang und Ehemaliges TV-1860-Sportgelände“

Unmittelbar westlich der Bahnlinie und damit in Stadtnähe befinden sich die o.g. Areale, die derzeit im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet (GE) bzw. als Öffentliche Grünfläche „Sportplatz“ dargestellt sind. Die Flächen bieten grundsätzlich ein Potential für die Nachverdichtung. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 23.11.2017 beschlossen, dass mit dem vorgestellten Bebauungskonzept (*Anm.:* Wohnbauflächen mit Mehrfamilienhaus-, Reihenhaus- und Einfamilienhausbebauung) grundsätzlich Einverständnis besteht. Die Grundstückeigentümer der „Ehemaligen Ziegelei“ haben dann ein Ingenieurbüro für Bauphysik beauftragt, um erforderliche Schutzmaßnahmen für die heranrückende Bebauung an die Bahnlinie untersuchen zu lassen. Gemäß vorliegender Voruntersuchung werden erhebliche Überschreitungen der geltenden Grenzwerte prognostiziert; es bedarf einer grundsätzlichen Diskussion und Abwägung bei der Stadt als Träger der Planungshoheit, ob Wohnbauflächen an dieser Stelle entwickelt werden können - auch unter dem Aspekt einer verträglichen städtebaulichen Einordnung.

Der Stadtrat hat dann in seiner Sitzung am 29.04.2021 zusammengefasst beschlossen, dass der o.g. Grundsatzbeschluss aufgehoben wird und damit die Entwicklung des Areals hin zum Allgemeinen Wohngebiet (WA) aufgegeben wird.

Damit erfolgt für dieses Areal keine Entwicklung mehr hin zum Allgemeinen Wohngebiet (WA) und steht damit der Vorzugsvariante zurück.

Für den **Orts- bzw. Stadtteil Hagenbuch** wurden vorhandene Potentiale wie Baulandreserven, Nachverdichtungen, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes (Altort und Wohnbausiedlung) betrachtet:

Bebauungsplan Nr. 31 „Am Bösbach“ - bisher nicht erschlossener bzw. umgesetzter Teilbereich

Am nordwestlichen Ortsrand von Hagenbuch befindet sich seit den 1960iger Jahre ein über den Bebauungsplan Nr. 31 „Am Bösbach“ ausgewiesenes und ca. 1,5 ha großes Wohngebiet, welches bislang nicht erschlossen ist. Diese Baulandreserve soll nach entsprechender Umplanung im Sinne heute geltender Anforderungen und Vorgaben, insbesondere flächensparende Siedlungs- und Erschließungsmodelle sowie getrennte Abwasserbeseitigung als westliches Teilgebiet dieses Bebauungsplans aktiviert werden.

Areal „Grundstück Fl.-Nr. 1576/1, Gemarkung Weißenburg, Eichbrunnenweg 18 - sog. „Kaiser-Sigwart-Stiftung-Grundstück“

Das Grundstück Flur-Nr. 1576/1, Gemarkung Weißenburg, Eichbrunnenweg 18 mit einer Größe von ca. 7.100 m² liegt am südöstlichen Ortsrand von Hagenbuch und befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenburg i. Bay. ist das gesamte Grundstück als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Aus bauplanungsrechtlicher Sicht ist das Grundstück dem „Innenbereich“ (§ 34 BauGB) zuzuordnen.

Am 08.10.2020 wurde im Senat für Bauwesen, Stadtentwicklung, Stadtplanung und Umwelt ein Antrag auf Vorbescheid für dieses Grundstück behandelt; beschlossen wurde zusammengefasst, dass einer Neubebauung mit Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern mit insgesamt maximal 12 Wohneinheiten grundsätzlich zugestimmt werden kann.

Das Grundstück Flur-Nr. 1576/1, Gemarkung Weißenburg, wurde zwischenzeitlich von der Stiftung an einen privaten Eigentümer verkauft. Eine Nachfrage seitens der Stadtverwaltung im April 2021 beim neuen Eigentümer hat ergeben, dass eine Entwicklung im Sinne des Vorbescheides nicht angestrebt

wird und maximal einige wenige Wohneinheiten geschaffen werden sollen, jedoch kurzfristig keine Entwicklung erfolgen soll.

Damit erfolgt für dieses Areal keine Entwicklung im Sinne einer Schaffung von ca. ein Dutzend Bauparzellen und steht folglich der Vorzugsvariante, für die die kurzfristige Umsetzung angestrebt wird, zurück.

Signifikanter Leerstand

Signifikanter Leerstand ist in Hagenbuch wie auch in der nördlichen Kernstadt nicht vorhanden.

3. Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen

Zur Prüfung der Übereinstimmung der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung hinsichtlich der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme kommt der Nachvollziehbarkeit und Begründung des ermittelten Bedarfs neuer Siedlungsflächen ein besonderer Stellenwert zu. Hierbei sind örtliche und regionale Besonderheiten in der Bewertung zu berücksichtigen.

Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs

Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ergibt sich ganz vorrangig aus Bevölkerungszuwächsen im Kontext mit den weiteren Strukturdaten der Gemeinde (s.o. Punkt 1).

In den letzten Jahren ist die Einwohnerzahl der Stadt Weißenburg i. Bay. um rund 1.000 Einwohner gestiegen (s.o. **2010**: 17.513 / (...) / **2020**: 18.578) im Zieljahr 2025 beträgt der Prognosewert nach vorliegender Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik (auf Basis des Jahres 2019) 18.800 Einwohner.

Die Große Kreisstadt Weißenburg i. Bay. hat als Mittelzentrum im ländlichen Raum eine regionale Bedeutung, insbesondere auch durch die oben beschriebene wirtschaftliche Entwicklungsdynamik und durch die gute Verkehrsanbindung an bestehende Kreis- und Bundesstraße.

Für den Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen wird von der Zukunftsinitiative Altmühlfranken - Wirtschaftsförderung eine positive wirtschaftliche Entwicklungsdynamik innerhalb der letzten 10 Jahre mitgeteilt, s.o..

Die durchschnittliche Haushaltsgröße (2,7 Personen), die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m² (leicht ansteigend bei ca. 99 m²) und die durchschnittliche Raumzahl je Wohnung (bei ca. 4,7), s.o., lässt den v.a. in Metropolen ablesbaren Trend hin zu immer mehr Einpersonenhaushalte für Weißenburg i. Bay. noch nicht ablesen (Vergleichswerte: Durchschnittliche Haushaltsgröße für Nürnberg: 1,9 - Quelle: Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, Einwohnermelderegister 31.12.2019 und für Augsburg 1,83 - Quelle: Stadt Augsburg - Amt für Statistik und Stadtforschung, Melderegister 31.12.2019) und geben auch einen Hinweis auf Nachfrage von großzügigeren Wohnformen. Dies wird auch bestätigt durch die oben bereits genannte integrierte Auswertung von Haushalts- und telefonischer Umlandbefragung: *In welcher Art von Wohngebäude wohnen Sie?* Mehrfamilienhaus 41 % / Einfamilienhaus 40 % / Reihenhaus 9 % / Doppelhaushälfte 7% / Wohn- und Geschäftshaus 2 % / Sonstiges 2 %).

Die ortsübliche Bebauungsdichte am nördlichen Stadtrand bzw. im Stadt- bzw. Ortsteil Hagenbuch ist insbesondere durch die Bauleitpläne im direkten Umfeld gekennzeichnet und vorgegeben bzw. festgesetzt - und zwar Bebauungsplan Nr. 31 „Am Bösbach“ (rechtskräftig seit dem 31.12.1965) mit

GRZ = 0,4 und GFZ = 0,7 bei E+U bzw. E+1 / Bebauungsplan Nr. 30 „Am Bösbach“ (rechtskräftig seit dem 27.06.1964) mit GRZ = 0,2 und GFZ = 0,4 bei E+1 / Bebauungsplan Nr. 29 „An der Weiboldshausener Straße“ (rechtskräftig seit dem 08.08.1998) mit GRZ = 0,4 und GFZ = 0,6 bei EG+DG bzw. EG+OG.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29/I sollen Wohnbauflächen geschaffen werden, insbesondere für Einzel- und Doppelhäuser.

Darüber hinaus schätzt das städtische Liegenschaftsamt die aktuelle und prognostizierte Nachfragesituation wie folgt ein:

(...)

***Wohnbauflächenbedarf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29/I „An der Weiboldshausener Straße - Am Bösbach“;
Stellungnahme der Liegenschaftsverwaltung***

Die Liegenschaftsverwaltung führt Wartelisten für Bauplatzsuchende für die Gebiete Hattenhof Nr. W 12 „Stadtnah im Grünen“, Hagenbuch „Grundstück Sparkasse“ und „Kaiser-Sigwart-Stiftung“ sowie für das Baugebiet in der Kernstadt „Wohnen zur Rezat“

Baugebiet Hattenhof:

Ende 2016 wurde in der Öffentlichkeit bekannt, dass ein Baugebiet im Bereich des ehemaligen Umspannwerkes in Hattenhof entstehen soll. Erste Interessenten wurden zu diesem Zeitpunkt in eine Liste aufgenommen. Inzwischen sind 160 Interessenten an die Liegenschaftsverwaltung herangetreten. Sicherlich ist ein erheblicher Teil dieser Vormerkungen sehr vage. Bei Bekanntwerden der Verkaufsbedingungen (Kaufpreis, Bauverpflichtung, Selbstbezug, ...) wird sich die Anzahl der verbleibenden Interessenten erheblich verringern, zumal sich viele Bauwillige zwischenzeitlich anderweitig, zum Teil auch in Nachbargemeinden, versorgt haben.

Baugebiet Kernstadt „Wohnen zur Rezat“:

Eine Interessentenliste wird seit September 2018 geführt. Bisher sind über 100 Interessenten vorgemerkt, obwohl bei der Aufnahme der Interessenten immer darauf hingewiesen wird, dass nur wenige Bauplätze zur Einzelhausbebauung ausgewiesen und diese voraussichtlich von privat veräußert werden.

Baugebiete Hagenbuch:

Seit Mitte Oktober 2020 sind für den Bereich Hagenbuch 20 Interessenten vorgemerkt. Es handelt sich überwiegend um junge Familien.

Die hohe Nachfrage, insbesondere nach Ankündigungen von neuen Baugebieten in der Presse, zeigt einen deutlichen Bedarf an Bauplätzen für Einfamilienhäuser.

Nachdem im Baugebiet „Wohnen zur Rezat“ überwiegend Grundstücke für Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser entstehen sollen, sind nach wie vor Bauplätze für Einfamilienhäuser dringend erforderlich. Das Baugebiet in Holzingen wird hier keine Entlastung bringen, da lediglich 17 Bauparzellen entstehen, von denen sich 9 Parzellen in privater Hand befinden und nur zeitlich verzögert veräußert werden. Auch für Hagenbuch erscheint eine abschnittsweise Erschließung nicht angebracht. Von den vorgesehenen Bauparzellen (insgesamt ca. 32 Stück) wird die Stadt lediglich im Bereich des Sparkassengrundstücks 7 bis 8 erhalten. Die Nachfrage und die zu erwartende Verteilung

*der Parzellen zwischen privaten Eigentümern und der Stadt Weißenburg lässt keineswegs erwarten, dass kurzfristig, selbst bei einer zeitgleichen Erschließung in Hattenhof, ein Überangebot entsteht.
(...)*

4. Abschätzung der Folgekosten der Bauleitplanung „An der Weiboldshausener Straße - Am Bösbach“

Flächeninanspruchnahmen erfolgen durchaus auch in der Annahme, dass eine Neuplanung leichter und günstiger als eine Nutzung der bestehenden Potenziale sei. Die für **die Gemeinde** entstehenden Folgekosten einer Siedlungsflächenplanung sollten deshalb im Rahmen der Abwägung über diese Planung unbedingt berücksichtigt werden. Zur Ermittlung der zu erwartenden Folgekosten, stellt das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr einen FolgekostenSchätzer zur Verfügung.

Eine Baugebietsausweisung ist mit langjährigen finanziellen Folgen für die Kommunalhaushalte, aber auch für die Allgemeinheit der Netzkunden verbunden. Mit dem FolgekostenSchätzer können die kurz-, mittel- und langfristigen Folgekosten einer Wohngebietsausweisung in den Bereichen „technische Infrastruktur“ und „Grünflächen“ in einer frühen Planungsphase abgeschätzt werden.

Die zu ermittelnden Folgekosten umfassen sowohl Kosten der einmaligen Herstellung der Infrastrukturen als auch Kosten für Betrieb, Unterhalt, Instandsetzung und **Erneuerung über die Jahre nach Fertigstellung**.

Die Ergebnisse des Programms stellen eine Grobabschätzung dar. Sie können eine genauere Kostenplanung im Zuge der Detailplanung nicht ersetzen. Sie ermöglichen aber eine schnelle und umfassende Grobbewertung unterschiedlicher Planungsalternativen in einer Gemeinde oder Region. Insbesondere in der Phase kommunaler Grundsatzentscheidungen über die zukünftige Siedlungsentwicklung sind solche Grobabschätzungen für die Verwaltung, die Politik und die Öffentlichkeit gleichermaßen wichtig. (Quellen der letzten beiden Absätze: Wohnen im ländlichen Raum. Wohnen für alle. von Brandl/Dirnberger/Miosga/Simon und Der FolgekostenSchätzer, Anleitung, Teil 1 - Programmbedienung)

Die Stadt Weißenburg i. Bay. als Anwender des FolgekostenSchätzers hat den „Betrachtungszeitraum nach erstmaliger Herstellung“ (BZ neH) in der Auswertung **mit 40 Jahre** gesetzt. Dieser Zeitraum entspricht einem sinnvollem Betrachtungshorizont. Würde dieser Zeitraum länger gesetzt, beispielsweise auf 80 Jahre (entspricht der Lebensdauer für das am längsten zu verwendende Infrastrukturelement, z.B. Trinkwasser- und Gasversorgungsleitung), so wäre eine Erneuerung aller Infrastrukturelemente fiktiv eingerechnet und die Kurve steigt im Verlauf stufenweise an, vgl. Abb. 1 unten.

Auf folgende Punkte wird vollständigkeithalber hingewiesen:

- Die Positionen für Wasser, Strom und Gas werden in einer eigenen Kalkulation beim kommunalen Versorgungsunternehmen Stadtwerke Weißenburg GmbH geführt.
- Der Bebauungsplan Nr. 31 für das Gebiet „Am Bösbach“ ist bereits rechtskräftig und soll entsprechender Umplanung im Sinne heute geltender Anforderungen und Vorhaben, insbesondere flächensparende Siedlungs- und Erschließungsmodelle sowie getrennte Abwasserbeseitigung als westliches Teilgebiet dieses Bebauungsplanes aktiviert werden.
- Im Bebauungsplan werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, weshalb entgegen dem FolgekostenSchätzer mehr als 31 Wohneinheiten entstehen können.

Folgende Ergebnisse können nach Anwendung des FolgekostenSchätzers festgestellt werden:

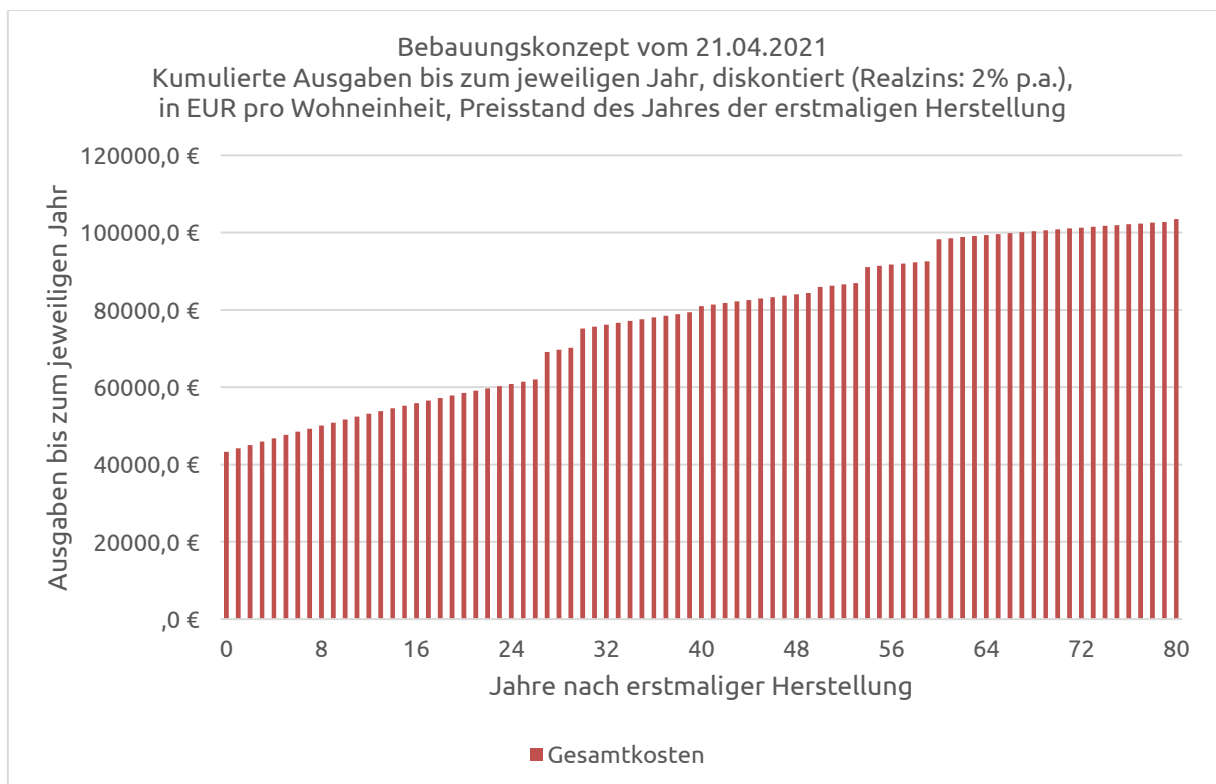
Tab. 1

Bebauungskonzept mit Stand ...	Wohneinheiten -WE- (ca.)	Gesamtkosten* je WE gem. FolgekostenSchätzer bei BZ neH** 40 Jahre	Kosten für die Stadt inkl. Stadtwerke je WE gem. FolgekostenSchätzer bei BZ neH** 40 Jahre
Stand 21.04.2021	31	80.963,- €	40.547,- €

Zu *: Gesamtkosten i. S. v. Kosten für Allgemeinheit (Tarifkunden der Netze), Gemeinde und Grundstückseigentümer bzw. Investor

Zu **: BZ neH = Betrachtungszeitraum nach erstmaliger Herstellung

Abb. 1



Kostenabschätzung (Gesamtkosten) - Abbildung exportiert aus dem FolgekostenSchätzer

5. Ergebnis

Auf Grund der steigenden Bevölkerungszahlen, der positiven wirtschaftlichen Entwicklung, der stetigen Nachfragen nach Bauflächen und der Größenordnung für die eigentliche Neuausweisung (ein Teilbereich betrifft eine Baulandreserve, dessen Geltungsbereich i. S. d. Flächensparens um ca. 3.700 m² reduziert wird) schätzt der Senat für Bauwesen, Stadtentwicklung, Stadtplanung und Umwelt der Stadt Weißenburg i. Bay. ein, dass Bauland für das organische Wachstum der Stadt Weißenburg i. Bay. auszuweisen ist - sowie als Angebot für Bauwillige aus dem Umland. Beabsichtigt ist neben Verfolgung von flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsmodellen auch die abschnittsweise Umsetzung - je nach Bedarf und Nachfrage.

Der Senat für Bauwesen, Stadtentwicklung, Stadtplanung und Umwelt steht einer Wohnbauflächenrücknahme an anderer Stelle kritisch gegenüber, da es hier eine Gesamtbetrachtung bzw. Gesamtdiskussion im Rahmen einer Fortschreibung des Flächennutzungsplanes braucht; wesentliche Grundlagen wie z.B. (planfestgestellte) Ausbauabsichten für die Bundesstraße wären hierfür notwendig.

Zu verfolgendes Ziel bei der Stadt Weißenburg i. Bay. ist die Schaffung eines Gesamtangebotes. Die Folgekosten wurden über den FolgekostenSchätzer als Grobschätzung ermittelt.

Weißenburg i. Bay., den 30. August 2021

Stadt Weißenburg i. Bay.

-Stadtbauamt-

i.A.

i. A.

gez.

gez.

Hüttinger

Linsenmeier, VAR

i. A.

gez.

Meyer, AL 4 V

Vorgelegt im Senat für Bauwesen, Stadtentwicklung, Stadtplanung und Umwelt am **16.09.2021**
TOP **1.1**

Weißenburg, den **27.09.2021**

gez.

Oberbürgermeister