



# WEIßENBURG

in Bayern

## Bebauungsplan (Aufstellung)

### Nr. \_ 35/II Gebiet \_ „Am Lehenwiesenweg II“

## Bedarfsnachweis

gemäß der Auslegungshilfe „Anforderung an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (Stand 15.09.2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

Fassung \_ 26.10.2022

## **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 18.803 (Stand 30.06.2022).

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 / **2021:** 18.593 / **2022:** 18.803 (Juni)

(Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenerhebung - Statistik kommunal 2021 für die Große Kreisstadt Weißenburg i. Bay. 09 577 177, Hrsg. im Februar 2022, sowie Statistische Berichte A1200C 202242 Einwohnerzahlen der Gemeinden, Kreise und Regierungsbezirke 2. Vierteljahr 2022).

#### ***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 2022 und 2023 / Umlegungsverfahren 2024 / Erschließungsmaßnahme 2025 / Bebaubar mit Einzelvorhaben ab 2026

Der Prognosewert im Zieljahr 2026 beträgt 18.800.

#### ***Bevölkerungsprognose des Landkreises***

Die Einwohnerzahl des Landkreises Weißenburg-Gunzenhausen beträgt 96.918 (Stand 30.06.2022), im Vorjahr beträgt diese 95.117 (Stand 31.12.2020). Im Zieljahr ist eine Einwohnerzahl von 95,9 prognostiziert (in 1000 Personen).

Die Bevölkerungsveränderung 2040 gegenüber 2020 ist mit +1,5 Prozent berechnet, in der Vorbetrachtung (2039 gegenüber 2019) mit +0,5 Prozent.

(Quellen: siehe oben und Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnungen für Bayern bis 2040, Demographisches Profil für den Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen, Hrsg. im Januar 2022)

### ***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 m<sup>2</sup> beträgt **2017: 98,9 / 2018: 99,1 / 2019: 99,0 / 2020: 99,1**. Die durchschnittliche Raumzahl je Wohnung beträgt **2017: 4,8 / 2018: 4,8 / 2019: 4,7 / 2020: 4,7** (Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenerhebung - Statistik kommunal 2021 für die Große Kreisstadt Weißenburg i. Bay. 09 577 177, Hrsg. im Februar 2022).

### ***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 Bebauungsplan Nr. 55/II "Westtangente (Bauabschnitt II)" und der damit verbundenen Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der zweite Bauabschnitt der vorgesehenen Straßenplanung planungsrechtlich gesichert. Die Baumaßnahmen für den zweiten Bauabschnitt sind ab Sommer 2022 geplant, die Fertigstellung soll voraussichtlich Ende 2024 erfolgen. 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.

### ***Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region***

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

(Quelle: Städtebauliches Gutachten zur Nutzungsänderung des Bekleidungsgeschäftes in der Augsburger Straße 74 zu einem Fahrradgeschäft von GeoPlan, Bayreuth, vom 04.02.2020, sowie Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenerhebung - Statistik kommunal 2021 für die Große Kreisstadt Weißenburg i. Bay. 09 577 177, Hrsg. im Februar 2022).

Die Entwicklung der Gewerbesteuererinnahmen 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) und **2021**: 12,86 Mio. €. Die Entwicklung des Einkommenssteueranteils der Stadt Weißenburg i. Bay. verzeichnet einen deutlichen Anstieg von **2009**: 6,25 Mio. € bis **2021**: 11,15 Mio. €.

(Quelle: Zahlenvergleich 1980\_2025 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 **2010**: 28.047 und **2019**: 33.128.

Das Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen (Mio. EUR) / Kreisberechnungen ist kontinuierlich angestiegen **2010**: 2.272 und **2019**: 3.016, genauso wie die Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen (Mio. EUR) **2010**: 2.046 und **2019**: 2.716.

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 **2021**: 88.832.740 €.

(Quelle: Kreisumlage\_WUG von Kämmerei Weißenburg i. Bay.)

### ***Weitere Indikatoren u.a. Zielvorstellungen der Gemeinde***

Die Stadt Weißenburg i. Bay. verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35/II das Ziel, ein gesamtstädtisches Gewerbe- und Industrieflächenangebot (Anmerkung: Im Folgenden der einfacheren Lesbarkeit: Gewerbeflächen) zu schaffen - in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 40 „Gewerbegebiet Emetzheimer Straße“ (Gewerbeflächen für größere Betriebe) und dem Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbegebiet West II“ (Gewerbeflächen für größere Betriebe).

Im künftigen Gebiet sollen Gewerbeflächen für kleinere Einheiten bzw. Betriebe entstehen.

## **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.

Die noch vereinzelt „klassischen“ Baulücken (erschlossene Gewerbebau-Grundstücke in einem mit Bebauungsplan überplanten Gewerbegebiet) befinden sich alle im privaten Eigentum – ausgenommen einzelne Restgrundstücke in den Gewerbegebieten West I und West II. Für die sich bisher im Eigentum der Stadt Weißenburg i. Bay. befindende Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 3055/3, Gemarkung Weißenburg, im Gewerbegebiet Süd II wurde der Verkaufsbeschluss im Juni 2022 gefasst. Die Baulücken in den Gewerbegebieten West I und West II sind für größere Betriebe angedacht (vgl. Stellungnahme der Liegenschaftsverwaltung vom 09.05.2022).

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 im Bereich von Wohnbauflächen (meist auf Wunsch von Bauinteressenten) zahlreiche direkte Anfragen an Grundstückseigentümer (i.d.R. telefonisch). Anzumerken ist, dass einzelne „Baulücken“ z.T. von den Betrieben als Reserveflächen vorhalten werden - praktisch zur Erweiterung oder Umsiedlung eines Gewerbebetriebes.

In den letzten Jahren wurden etliche Konversionsflächen, zum Teil auch von ehemaligen Gewerbebetrieben, im bereits bestehenden Siedlungskörper einer Nachfolgewohnbebauung zugeführt (z. B. Ehem. Gärtnerei Löw, Eichstätter Straße / Ehem. Zimmerei Denk, 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). Darüber hinaus sind in den letzten Jahren etliche „klassische“ Baulücken, also solche, die sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes befinden, z. B. im Bereich Gewerbegebiet Süd II und Gewerbegebiet West I bebaut worden. Insgesamt kann in den letzten Jahren eine rege Siedlungsinnenentwicklung festgestellt werden.

Signifikanter Leerstand ist in der Kernstadt nicht vorhanden.

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 Gewerbeflächen dargestellt sind, insbesondere:

### ***Areal „Krummes Sandfeld“***

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan (Teil West, Stand September 1998) wird unter 5.1.1 Wohngebiete (Seite 75) 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 (...)*

Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte anschließend dahingehend, dass entlang der Umgehungsstraße gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen ausgewiesen wurden, dargestellt sind ca. 1/3 der gesamten Potentialflächen als Sonder- und Gewerbegebiet – durch damaliges Änderungsverfahren für ein Planungskonzept mit Bau- und Gartenmarkt sowie Lebensmittelmarkt.

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 Gewerbeflächenausweisung „Krummes Sandfeld“ der Vorzugsvariante zurück.

### ***Areal „An der Niederhofener Straße“***

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan (Teil West, Stand September 1998) wird unter 5.1.3 Gewerbegebiete (Seite 97) folgendes ausgeführt:

*Die Bereitstellung dieser Fläche begründet sich in der Notwendigkeit, stadtnahe Flächen besonders für kleingewerbliche Betriebe zu bereitzustellen. Das Baugebiet wird im Westen von der Umgehungsstraße, im Süden von der Niederhofener Straße begrenzt. (...)*

Die Abwasserbeseitigung baut auf den nicht umgesetzten sog. „Nordsammler“ auf. Das geplante Gebiet mit einer Größenordnung von 5,8 ha befindet sich direkt an der Bundesstraße 2, geschaffen werden müsste eine leistungsfähige Anbindung an die Bundesstraße; der betroffene Streckenabschnitt ist Gegenstand angedachter Ausbauabsichten. Da derzeit jedoch noch nicht absehbar ist, welcher Flächenbedarf für den Ausbau in diesem Gebiet besteht, können die Planungen nicht konkretisiert werden. Die Durchführung des notwendigen Planfeststellungsverfahrens sowie die Umsetzung sind nicht terminiert. Diese Gewerbeflächenausweisung steht der Vorzugsvariante zurück.

Bei der Vorzugsvariante handelt es sich um eine Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbegebietes im Weißenburger Westen, der derzeit Entwicklungsschwerpunkt (Wohn- und Gewerbegebiete) ist; durch den Weiterbau der Westtangente (Bauabschnitt II) wird ein guter Verkehrsanschluss an das überörtliche Straßennetz geschaffen. Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung (Ableitungstrasse und Retention) wurde bereits eine Wechselwirkung mit der Planung „W 12 - Stadtnah im Grünen“ vorbereitet.

### ***Areal „Im Norden von Dettenheim“***

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan (Teil West, Stand September 1998) wird unter 5.1.3 Gewerbegebiete (Seite 98) folgendes ausgeführt:

*Im Norden Dettenheims wird eine ca. 4,0 ha große Gewerbefläche bereitgestellt, die im Süden durch den Altort, bzw. durch die bestehende Gewerbefläche im Südwesten begrenzt wird. Aufgrund der direkten Anbindung an die Bundesstraße 2 und der angrenzenden Nutzungen ist dieses Areal prädestiniert als lokales Gewerbegebiet, das den Bedarf über die Eigenentwicklung Dettenheims hinausgehend deckt. Durch die südlich angrenzende Bebauung ist eine gewerbliche Nutzung jedoch nur mit Einschränkung möglich. (...)*

Eine mögliche Baulandausweisung ist bisher nicht näher betrachtet worden. Eine direkte Anbindung der Flächen an die Bundesstraße B 2 ist durch den Bau der Ortsumfahrung Dettenheims nicht mehr möglich. Diese Gewerbeflächenausweisung steht der Vorzugsvariante zurück.

Bei der Vorzugsvariante handelt es sich um eine Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbegebietes im Weißenburger Westen, der derzeit Entwicklungsschwerpunkt (Wohn- und Gewerbegebiete) ist; durch den Weiterbau der Westtangente (Bauabschnitt II) wird ein guter Verkehrsanschluss an das überörtliche Straßennetz geschaffen. Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung (Ableitungstrasse und Retention) wurde bereits eine Wechselwirkung mit der Planung „W 12 - Stadtnah im Grünen“ vorbereitet.

### ***Areal „Holzingen“***

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan (Teil West, Stand September 1998) wird unter 5.1.3 Gewerbegebiete (Seite 99) folgendes ausgeführt:

*Im Nordosten Holzings wird ein ca. 2,1 ha großes Areal entlang der Straße nach Weißenburg bereitgestellt. Die Gewerbefläche grenzt nach Westen an den Altort, nach Osten an einen bestehenden Betrieb an. Hier soll ein lokales Gewerbegebiet für kleingewerbliche Betriebe geschaffen werden, das direkt an die Straße nach Weißenburg angebunden wird und den Bedarf für die angrenzenden Ortsteile mit abdeckt. (...)*

Der Senat für Bauwesen, Stadtentwicklung, Stadtplanung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 12.02.2009 beschlossen, dass für das Grundstück Flur-Nr. 449, Gemarkung Holzingen ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Grund hierfür war eine konkrete Anfrage eines örtlichen Betriebes. Aufgrund der ungünstigen Rahmenbedingungen wie Erschließungssituation, Immissionsschutz, etc. wurde der Beschluss vom 12.02.2009 im Stadtrat der Stadt Weißenburg i. Bay. am 22.11.2012 eingestellt. Deshalb steht unter anderem aus diesen öffentlichen Belangen diese Gewerbeflächenausweisung der Vorzugsvariante zurück.

Bei der Vorzugsvariante handelt es sich um eine Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbegebietes im Weißenburger Westen, der derzeit Entwicklungsschwerpunkt (Wohn- und Gewerbegebiete) ist; durch den Weiterbau der Westtangente (Bauabschnitt II) wird ein guter Verkehrsanschluss an das überörtliche Straßennetz geschaffen. Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung (Ableitungstrasse und Retention) wurde bereits eine Wechselwirkung mit der Planung „W 12 - Stadtnah im Grünen“ vorbereitet.

### ***Ggf. Potentialflächen Mischgebiet***

Der Auslegungshilfe kann entnommen werden, dass neben Gewerbe- und Industrieflächen auch Mischflächen bzw. -gebiete zu betrachten wären. Mischgebietsflächen sind im Flächennutzungsplan, insbesondere in der Kernstadt, nur in geringfügigem Umfang dargestellt. Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan (Teil West, Stand September 1998) wird unter 5.1.2 Mischgebiete folgendes ausgeführt:

*Die Neuausweisung von Mischgebieten beschränkt sich ausschließlich auf die Erweiterung bestehender Flächen.*

Eine Auswertung des Flächennutzungsplanes hat ergeben, dass keine flächigen, in der erforderlichen Größenordnung zur Verfügung stehenden Potentialflächen gegeben sind. Entsprechend steht diese Alternative der Vorzugsvariante zurück.



### **Areal „Am Lehenwiesenweg II“**

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan (Teil West, Stand September 1998) wird unter 5.1.3 Gewerbegebiete (Seite 96) folgendes ausgeführt:

*Das Gewerbegebiet nördlich der Straße nach Hattenhof wird in Richtung Norden um 8,2 ha erweitert, um im Westen der Kernstadt möglichst stadtnahe Gewerbeflächen bereitstellen zu können. Die Fläche grenzt im Norden an eine bestehende Lagerfläche, bzw. im Nordosten an eine bestehende Gewerbefläche an. Im Osten stellt der Talraum der Schwäbischen Rezat, begrenzt durch den Lehenwiesenweg, eine natürliche Grenze dar. Durch Ausweisung dieser Fläche wird die bauliche Entwicklung des bestehenden Gewerbegebietes abgeschlossen. (...)*

Für diese Potentialfläche soll nun ein Bebauungsplan aufgestellt werden; entsprechender einstimmiger Grundsatzbeschluss erfolgte bereits in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Weißenburg i. Bay. am 01.12.2018. Bei der Vorzugsvariante handelt es sich um eine Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbegebietes im Weißenburger Westen, der derzeit Entwicklungsschwerpunkt (Wohn- und Gewerbegebiete) ist; durch den Weiterbau der Westtangente (Bauabschnitt II) wird ein guter Verkehrsanschluss an das überörtliche Straßennetz geschaffen. Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung (Ableitungstrasse und Retention) wurde bereits eine Wechselwirkung mit der Planung „W 12 - Stadtnah im Grünen“ vorbereitet.

Ein flächensparendes Siedlungs- und Erschließungsmodell ist durch die Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet Am Lehenwiesenweg möglich. Zudem eignen sich die voraussichtlichen Grundstückstiefen der späteren Baugrundstücke für ein Kleingewerbegebiet; diese Zielgruppe soll bedient werden.

### **3. Angaben zum Bedarf an Gewerbeflächen**

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 Gewerbeflächenbedarfs***

Der Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen ergibt sich vorrangig aus Anfragen bei der Stadtverwaltung. Für die örtlichen Unternehmen sollen Möglichkeiten einer Erweiterung oder Neugründung geschaffen und Abwanderungen in angrenzende kleinere Kommunen, wie dies bereits vorgekommen ist, verhindert werden.

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 Bundesstraßen.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Am Lehenwiesenweg II“ sollen Gewerbeflächen geschaffen werden, insbesondere für Gewerbegrundstücke mit einer Größe von 1.000 bis 5.000 m<sup>2</sup>.

Darüber hinaus schätzt das städtische Liegenschaftsamt mit Stellungnahme vom 09.05.2022 die aktuelle und prognostizierte Nachfragesituation wie folgt ein:

(...)

### **Gewerbeflächenbedarf zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Lehenwiesenweg II“;**

#### **Stellungnahme der Liegenschaftsverwaltung**

*Die Liegenschaftsverwaltung führt seit Jahren eine Liste von Anfragen nach Gewerbegrundstücken mit einer Größe von 1.000 bis 5.000 m<sup>2</sup>. In den zuletzt erschlossenen Gewerbegebieten West I und West II war die Planung und Erschließung auf größere Betriebe ausgelegt. Es wurden zwar Grundstücke parzelliert, diese waren aber schnell vergeben und konnten den Bedarf nicht decken.*

*Die letzten kleineren Grundstücke im Gewerbegebiet West I (Flur-Nrn. 2632/25, 2632/26, 2632/27 und 2632/28, Gemarkung Weißenburg) wurden bereits verkauft bzw. für die beiden letztgenannten Grundstücke wird der Verkaufsbeschluss im Juni 2022 gefasst. (Anmerkung: Die Grundstücke sind bei Ausarbeitung des Bedarfsnachweises bereits veräußert)*

*Da auch auf dem Grundstücksmarkt bebaute Grundstücke nicht bzw. nur sehr selten angeboten werden und auch keine größeren Leerstände bekannt sind, ist auch für die Zukunft ein Bedarf an Gewerbeflächen zu erwarten. Die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen erscheint unumgänglich, um zumindest für die örtlichen Unternehmen Möglichkeiten einer Erweiterung oder Neugründung zu schaffen und Abwanderungen in angrenzende kleinere Kommunen, wie dies bereits vorgekommen ist, zu verhindern.*

Die städtische Liegenschaftsverwaltung hat die geführte Interessentenliste im Oktober 2022 aktualisiert und mitgeteilt, dass es derzeit konkret 15 Interessenten für Gewerbegrundstücke in der angedachten Größenordnung gibt; von den 15 Interessenten sind 11 Unternehmen mit Sitz in Weißenburg; diese haben innerörtliche Verlagerungsabsichten bzw. zusätzlichen Raumbedarf. Rund 80 % der auszuweisenden Gewerbeflächen wären bereits durch die bisherigen Interessenten nachgefragt.

#### **4. Abschätzung der Folgekosten der Bauleitplanung „Am Lehenwiesenweg II“**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35/II für das Gebiet „Am Lehenwiesenweg II“ ist keine Abschätzung der Folgekosten möglich.

Zur Ermittlung der zu erwartenden Folgekosten, stellt das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr einen FolgekostenSchätzer zur Verfügung. Der FolgekostenSchätzer ermöglicht bereits in einem sehr frühen Planungsstadium die Abschätzung der Gestehungs- und Folgekosten für die Infrastruktur einer Wohngebietsplanung – nicht aber für Gewerbegebietsplanungen.

Es ist jedoch aufgrund der hohen Anzahl an Bauinteressenten davon auszugehen, dass die entstehenden Kosten wie Straßenunterhalt, Grünpflege und auch Streu- und Räumdienste einen Nutzen haben und zusätzliche Einnahmen über die Gewerbesteuer eingehen.

## 5. Ergebnis

Auf Grund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung und der stetigen Nachfragen nach Gewerbeflächen schätzt der Senat für Bauwesen, Stadtentwicklung, Stadtplanung und Umwelt der Stadt Weißenburg i. Bay. ein, dass Gewerbebauland für ortsansässige Unternehmen und für Neuansiedelungen auszuweisen ist. Eine aktuelle Auswertung in der städtischen Liegenschaftsverwaltung (Oktober 2022) hat ergeben, dass derzeit rund 80 % der auszuweisenden Gewerbeflächen nachgefragt wären.

Beabsichtigt ist eine Verfolgung von flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsmodellen. Zu verfolgendes Ziel bei der Stadt Weißenburg i. Bay. ist die Schaffung eines Gesamtangebotes, sowohl für große Industriebetriebe, als auch für Kleingewerbe.

Weißenburg i. Bay., den 26. Oktober 2022

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 **10.11.2022**  
TOP **2.1**

Weißenburg, den **21.11.2022**

**gez.**

---

Oberbürgermeister