



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)

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 und § 2 a des Baugesetzbuches (BauGB)

Fassung _ 10.11.2021

INHALTSVERZEICHNIS

I. BEGRÜNDUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Ausgangssituation	3
1.1 Planungsgrundlagen	3
1.2 Erfordernis der Planung	3
1.3 Planungsziele	5
1.4 Prüfung von Alternativen / Standortauswahl	7
1.5 Lage, Beschreibung und derzeitige Nutzung des Geltungsbereiches	7
1.6 Planungsumfang / Flächenbilanz	10
1.7 Eigentumsanteile	11
2. Vorgaben übergeordneter Planungen	12
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	12
2.2 Regionalplan Region 8 Westmittelfranken	14
2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Weißenburg i. Bay.....	14
2.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK).....	17
3. Planinhalt - Festsetzungen im Geltungsbereich	20
3.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB.....	20
3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO	30
4. Nachrichtliche Übernahmen i. S. d. § 9 Abs. 6 BauGB / Hinweise	33
4.1 Bodendenkmalpflege.....	33
4.2 Entwässerung, Oberflächenwasser	33
4.3 Regenwassernutzung.....	34
4.4 Geothermische Nutzungen	35
4.5 Altlasten	35
4.6 Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.....	35
4.7 Sichtdreieck	36
4.8 Landwirtschaftliche Emissionen.....	36
5. Erschließung, Ver- und Entsorgung	37
5.1 Erschließung.....	37
5.2 Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung	37
5.3 Stromversorgung	38
5.4 Wasserversorgung	38
6. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB (westliches Teilgebiet) bzw. Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, § 13 b BauGB (östliches Teilgebiet)	39
6.1 Einleitung zum § 13 b BauGB	39
6.2 Anwendbarkeit des § 13 b BauGB	39
6.3 Rechtsfolge des § 13 b BauGB	39
6.4 Einleitung zum § 13 a BauGB.....	42
6.5 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens, § 13 a BauGB.....	42
6.6 Rechtsfolgen, § 13 b i. v. m. § 13 a Abs. 2 BauGB und § 13 a Abs. 2 BauGB	44
7. Aufstellungsvermerk	46

II. ANLAGEN

I. BEGRÜNDUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Ausgangssituation

1.1 Planungsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29/I für das Gebiet „An der Weiboldshausener Straße - Am Bösbach“ beinhaltet die Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 für das Gebiet „An der Weiboldshausener Straße“ sowie die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 für das Gebiet „Am Bösbach“.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29/I wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im westlichen Teilgebiet und gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im östlichen Teilgebiet im Wege der Berichtigung angepasst (vgl. auch Punkt 6).

Der Bebauungsplan enthält auch Festsetzungen zur Grünordnung des Gebietes (die integrierten grünordnerischen Maßnahmen erfolgen gemäß Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG).

Die Rechtsgrundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29/I bilden hauptsächlich in der jeweils gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG)
- Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV)

1.2 Erfordernis der Planung

Die Stadt Weißenburg i. Bay. plant am nördlichen Stadtrand (bzw. Ortsrand von Hagenbuch) die Umpflanzung eines ca. 1,90 ha großen noch nicht erschlossenen Wohngebietes (inkl. Erschließungs- und Grünflächen) und die Ausweisung eines ca. 1,16 ha großen Wohngebietes (inkl. Erschließungs- und Grünflächen). Der gesamte Planbereich (inkl. bestehender Kreisstraße WUG 18) beträgt ca. 3,22 ha.

Die geplante Bebauung soll westlich und östlich der Weiboldshausener Straße (Kreisstraße WUG 18) entstehen und einen neuen Stadt- bzw. Ortsrand ausbilden. Das geplante Baugebiet befindet sich im direkten nördlichen Anschluss an die bestehende Bebauung „Felchbachweg“ bzw. „Lerchenstraße“ und „Höttinger Straße“.

Für die geplanten zwei Bereiche westlich und östlich der Weiboldshausener Straße (Kreisstraße WUG 18) bestanden bereits in der Vergangenheit jeweils konkrete Planungsabsichten zur Entwicklung bzw. Erschließung von Wohnbauflächen.

Im Rahmen von durchgeführten Bauleitplanverfahren Mitte der 1990iger Jahre und Anfang der 2000er Jahre zum **Bebauungsplan Nr. 29** für das Gebiet „An der Weiboldshausener Straße“ wurde die gesamte Überplanung des (heutigen) Grundstückes Flur- Nr. 288, Gemarkung Weiboldshausen, ortsplannerisch verfolgt und geprüft; die Kapazitäten der Abwasserbeseitigung und die damaligen

landwirtschaftlichen Nutzungen auf den landwirtschaftlichen Anwesen in der Umgebung haben eine weitere Baulandausweisung jedoch scheitern lassen.

Bereits in den 1960iger Jahren wurde der **Bebauungsplan Nr. 31** für das Gebiet „Am Bösbach“ (ehemals Bebauungsplan Nr. 2 der Altgemeinde Weiboldshausen) aufgestellt und lediglich in einem südlichen Bereich erschlossen bzw. umgesetzt (Baubestand am Felchbachweg bzw. an der Lerchenstraße); die Kapazitäten der Abwasserbeseitigung haben eine weitere Erschließung bzw. Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes jedoch scheitern lassen.

Ende des Jahres 2020 ist jedoch durch eine städtische Infrastrukturbaumaßnahme die Umbindung des gesamten Abwassers aus Hagenbuch zur Zentralkläranlage Weißenburg erfolgt. Die Frage der gesicherten Abwasserentsorgung steht weiteren Baulandausweisungen in Hagenbuch damit nicht mehr entgegen.

Zwischenzeitlich konnte von den zuständigen Fachbehörden festgestellt werden, dass auch bei neu heranrückender Wohnbebauung keine unzulässigen Einwirkungen aus der Landwirtschaft erwartet werden.

Mit der Baulandausweisung sollen nach vorgenommener Anpassung ca. 18 Bauparzellen aktiviert (Baulandreserve) und ca. 14 Bauparzellen geschaffen werden (insgesamt für ca. 32 Einzel- bzw. Doppelhäuser), um den kurz- bis mittelfristigen Wohnbaulandbedarf in Weißenburg i. Bay. zu decken. Die Umsetzung der zwei Erschließungsabschnitte erfolgt nach Bedarf und Nachfrage.

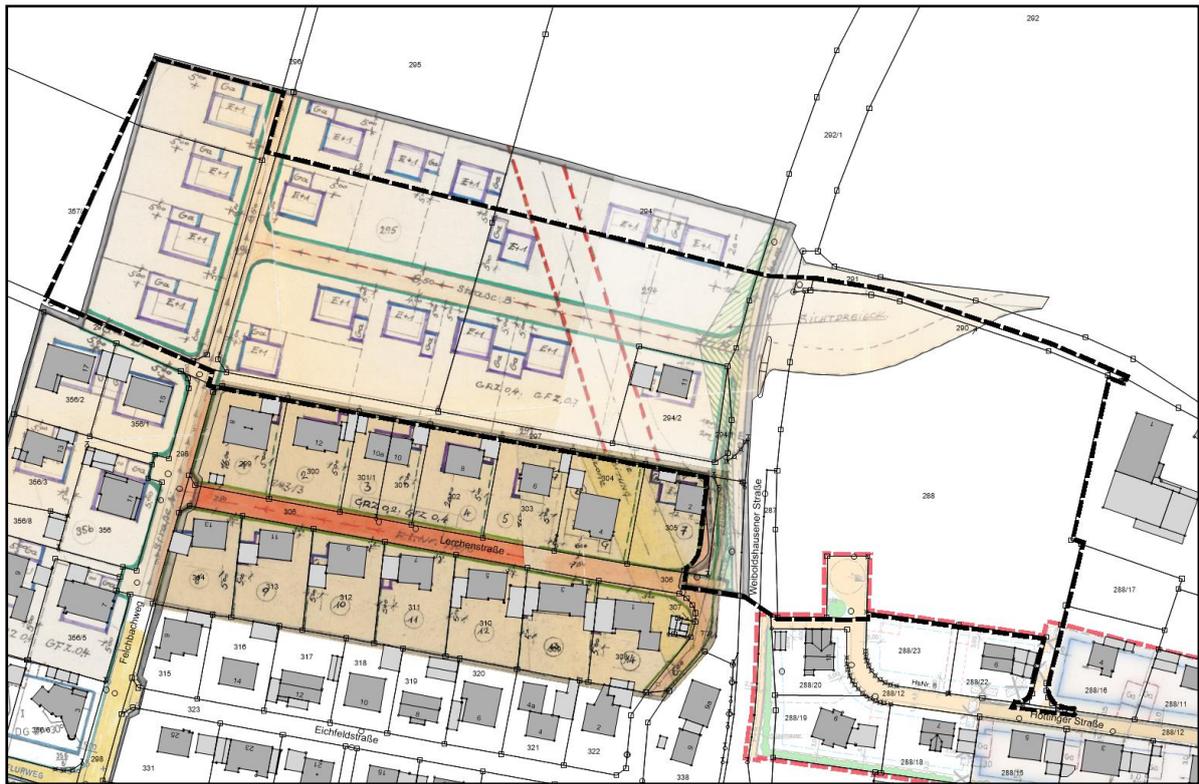
In den letzten Jahren ist die Einwohnerzahl der Stadt Weißenburg i. Bay. um rund 1.000 Personen gestiegen. Ein Bedarfsnachweis gemäß der Auslegungshilfe „Anforderung an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung (Stand 07.01.2020) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie wurde im Stadtbauamt erstellt und dem Bebauungsplan beigelegt.

Die Über- bzw. Umplanung des gesamten Areales soll auf Grund der Gesamtkonzeption zur Abwasserbeseitigung im Trennsystem, insbesondere hinsichtlich der Oberflächenwasserbeseitigung, mit einem Bebauungsplan erfolgen - auch hinsichtlich Ausgestaltung und Ausprägung eines neuen Stadt- bzw. Ortsrandes. Dem Grundsatz nach schonendem Umgang mit Boden soll bei dieser Bebauungsaufstellung getragen werden: Gebildet werden zwei Erschließungsabschnitte - westlich (Erschließungsabschnitt I) und östlich (Erschließungsabschnitt II) der Weiboldshausener Straße (Kreisstraße WUG 18). Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes für das Gesamtgebiet, sollen je nach Bedarf und Nachfrage die zwei Erschließungsabschnitte umgesetzt werden.

Die geplanten Flächen für das Wohnbaugebiet befinden sich derzeit im überplanten Bereich i. S. d. § 30 BauGB (Bereich westlich der Weiboldshausener Straße) bzw. im Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB (Bereich östlich der Weiboldshausener Straße). Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenburg i. Bay., als vorbereitende Bauleitplanung, ist der Bereich westlich der Weiboldshausener Straße (Kreisstraße WUG 18) trotz rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 31 als Flächen für Landwirtschaft und der Bereich östlich der Weiboldshausener Straße (Kreisstraße WUG 18) teilweise als Wohnbauflächen (WA) und teilweise als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Notwendig wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes, welche für den **Bebauungsplanes Nr. 29** die Erweiterung und Änderung (im Übergangsbereich zwischen neuem Bebauungsplan Nr. 29/I und rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 29) sowie für den **Bebauungsplanes Nr. 31** die Änderung beinhaltet, daneben die Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

Abb. 1



Bebauungspläne Nr. 29 „An der Weiboldshausener Straße“, Nr. 30 „Am Bösbach“ und Nr. 31 „Am Bösbach“ – Zusammenschau der Bebauungspläne am nördlichen Stadt- bzw. Ortsrand von Hagenbuch mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29/I ohne Maßstab

1.3 Planungsziele

Der Bereich des geplanten Wohngebietes befindet sich derzeit im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (Bereich westlich der Weiboldshausener Straße -Kreisstraße WUG 18-) bzw. nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (Bereich östlich der Weiboldshausener Straße -Kreisstraße WUG 18-). Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenburg i. Bay., ist der Bereich westlich der Weiboldshausener Straße (Kreisstraße WUG 18) trotz rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 31 als Flächen für Landwirtschaft mit dem Vermerk „Ortsrandeingrünung“ und der Bereich östlich der Weiboldshausener Straße (Kreisstraße WUG 18) teilweise als Wohnbauflächen (WA) mit dem Planzeichen „Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ und teilweise als Flächen für die Landwirtschaft mit dem Vermerk „Einzelgehölze“ dargestellt.

Im Anschluss an das beschleunigte Verfahren bzw. an das Verfahren nach § 13 b BauGB ist für diese Bebauungsplanaufstellung demnach der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen: Anstelle der oben beschriebenen Darstellungen sollen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Eingrünung und Grünflächen dargestellt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29/I sollen bereits ausgewiesene Wohnbauflächen an heutige Anforderungen bzw. Vorgaben angepasst und Wohnbauflächen neu geschaffen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29/I beinhaltet die Erweiterung und Änderung des **Bebauungsplanes Nr. 29** für das Gebiet „An der Weiboldshausener Straße“ und die Änderung des **Bebauungsplanes Nr. 31** für das Gebiet „Am Bösbach“:

- Mit der Erweiterung bzw. Änderung des **Bebauungsplanes Nr. 29** sollen die bereits in der Vergangenheit konkreten ortsplanerischen Absichten zur Entwicklung von Wohnbauflächen bis zum Straßengrundstück Flur-Nr. 291, Gemarkung Weiboldshausen (Straße „Hagenbuch“), weiterverfolgt werden - nach den nun vorliegenden Möglichkeiten für eine gesicherte Abwasserbeseitigung und nach zwischenzeitlicher Feststellung der zuständigen Fachbehörden, dass auch bei neu heranrückender Wohnbebauung keine unzulässigen Einwirkungen aus der Landwirtschaft erwartet werden.
- Mit der Änderung des **Bebauungsplanes Nr. 31** soll die Anpassung des rechtskräftigen und in diesem Bereich noch nicht umgesetzten Bebauungsplanes an die heute geltenden Anforderungen und Vorgaben, insbesondere flächensparende Siedlungs- und Erschließungsmodelle sowie getrennte Abwasserbeseitigung, erfolgen. Letztlich soll eine Aktivierung einer Baulandreserve nach oben beschriebener Anpassung vorgenommen werden.
- Die Über- bzw. Umplanung des gesamten Areales soll auf Grund der Gesamtkonzeption zur getrennten Abwasserbeseitigung (hinsichtlich der Oberflächenwasserbeseitigung mit gemeinsamer Rückhaltung) mit einem Bebauungsplan erfolgen - auch hinsichtlich Ausgestaltung und Ausprägung eines neuen Stadt- bzw. Ortsrandes. Der Grundsatz zu schonendem Umgang mit Boden soll bei dieser Bebauungsplanaufstellung Beachtung finden: Gebildet werden zwei Erschließungsabschnitte - westlich (Erschließungsabschnitt I) und östlich (Erschließungsabschnitt II) der Weiboldshausener Straße (Kreisstraße WUG 18). Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 29/I, können je nach Bedarf und Nachfrage die zwei Erschließungsabschnitte umgesetzt werden. Mit überplant wird folglich die Weiboldshausener Straße (Kreisstraße WUG 18) in ihrem Bestand.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29/I sollen Wohnbauflächen geschaffen werden, insbesondere für Einzel- und Doppelhäuser. Die Art der baulichen Nutzung wird, entsprechend der überwiegenden Darstellung im Flächennutzungsplan sowie Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 31 (dato noch als Reines Wohngebiet -WR-), als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29/I und der entstehenden Bebauung soll der Orts- bzw. Stadtteil Hagenbuch im Norden arrondiert und, auch grünordnerisch, ein neuer Stadt- bzw. Ortsrand ausgebildet werden.

Die Bebauungsplanaufstellung soll unter Berücksichtigung einer verträglichen Einordnung aus Sicht des Immissionsschutzes erfolgen - in Hinblick auf Verkehrslärm und Einwirkungen aus der Landwirtschaft.

Die Ausweisung soll unter Berücksichtigung einer verträglichen Einordnung in die Landschaft erfolgen. Ein Landschafts- bzw. Grünordnungsplan wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erarbeitet. Ausgebildet und gestaltet wird ein neuer Stadt- bzw. Ortsrandbereich in Hagenbuch im Weißenburger Norden, der in die Landschaft eingebunden werden soll.

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben wurden die artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen betrachtet, die Ergebnisse entsprechend in den Bebauungsplan eingearbeitet.

In einem südlichen Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 29/I wird im Sinne einer allgemeinen Berichtigung eine Verkehrsfläche in einem privaten, bebauten Grundstück (Flur-Nr. 305, Gemarkung Weiboldshausen), die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 31 festgesetzt wurde,

zurückgenommen und als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt; dies entspricht der tatsächlichen Nutzung.

Im Übergangsbereich zwischen rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 29 und künftigen Bebauungsplan Nr. 29/I werden die betroffenen Flächen (Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 288 und 288/12, beide Gemarkung Weiboldshausen) mit überplant, insoweit findet eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 statt.

1.4 Prüfung von Alternativen / Standortauswahl

Um eine dem Einzelfall der planenden Kommunen gerecht werdende nachvollziehbare Bewertung des Bedarfs vornehmen zu können, sind gemäß der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie vom 07.01.2020 konkrete Angaben zu den Strukturdaten einer Kommune, zu den bestehenden Flächenpotenzialen sowie zum prognostizierten Bedarf in den Planunterlagen darzulegen.

Die oben genannte Auslegungshilfe wurde für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29/I angewandt, der Bedarfsnachweis mit Stand 30.08.2021 ist Bestandteil des Bebauungsplanes und liegt der Begründung bei.

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.

1.5 Lage, Beschreibung und derzeitige Nutzung des Geltungsbereiches

Das geplante Baugebiet befindet sich am nördlichen Stadtrand (Ortsrand von Hagenbuch) im Weißenburger Norden, im direkten Anschluss an die bestehende Wohnbebauung „Felchbachweg“ / „Lerchenstraße“ (Bebauungspläne Nrn. 30 „Am Bösbach“ und 31 „Am Bösbach“) sowie „Höttinger Straße“ (Bebauungsplan Nr. 29 „An der Weiboldshausener Straße“).

Der Geltungsbereich befindet sich

- nördlich von bestehenden Wohnbauflächen („Felchbachweg“ bzw. „Lerchenstraße“ und „Höttinger Straße“),

- westlich von bestehenden Wohnbauflächen („Höttinger Straße“) bzw. der Anwesen „Hagenbuch 1“ sowie „Hagenbuch 3“,
- östlich von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland) und
- südlich von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland).

Das Gelände im Plangebiet fällt im westlichen Teilgebiet von ca. 425 m ü. NN im Osten auf ca. 422 m ü. NN im Westen ab und im östlichen Teilgebiet von ca. 429 m ü. NN im Osten auf ca. 426 m ü. NN im Westen ab.

Abb. 2



Lageplan mit Geltungsbereich ohne Maßstab

Die gegenwärtige Nutzung des Geltungsbereiches ist derzeit landwirtschaftlich, intensiv als Ackerland.

Zwischen den beiden Erschließungsabschnitten des Plangebietes verläuft die Weiboldshausener Straße (Kreisstraße WUG 18) mit begleitendem Radweg (westlich der Fahrbahn WUG 18) und Fußweg (östlich der Fahrbahn WUG 18) sowie einer Überquerungshilfe.

Im westlichen Teilgebiet ist bereits ein Einfamilienwohnhaus errichtet worden (ca. in den 1960-Jahren, Grundstück Flur-Nr. 294/2, Gemarkung Weiboldshausen).

Im westlichen Teilgebiet, zwischen den bestehenden Wohngrundstücken an der Lerchenstraße und dem künftigen Baugebiet, befindet sich ein bestehender Feldweg (Grundstück Flur-Nr. 297, Gemarkung Weiboldshausen - ohne Widmung), in welchem eine 20-KV-Leitung der Stadtwerke Weißenburg GmbH (Erdkabel) verläuft.

In Verlängerung des Felchbachweges befindet sich ein bestehender Feldweg (Grundstück Flur-Nr. 296, Gemarkung Weiboldshausen - ohne Widmung), in welchem die ehemalige Hauptkanaltrasse in Richtung Kläranlage Weiboldshausen verläuft.

Im östlichen Teilgebiet befindet sich im Plangebiet eine Wendeplatte (Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 288/12, Gemarkung Weiboldshausen), welche ein Teil der durchgeführten Erschließungsmaßnahme „Höttinger Straße“ ist.

Im östlichen Teilgebiet befindet sich ein städtisches wegebegleitendes Grundstück (Flur-Nr. 290, Gemarkung Weiboldshausen) mit Entwässerungsgraben und (Obst-)Baumbestand im Randbereich des Grabens.

Das im östlichen Teilgebiet bestehende Straßengrundstück Flur-Nr. 291, Gemarkung Weiboldshausen (Straße „Hagenbuch“), welches sich in einem geringfügigen Teil im Geltungsbereich befindet, ist als Ortsstraße gewidmet.

Eine Beschreibung des näheren Umfeldes stellt sich wie Folgt dar: Die Altstadt befindet sich ca. 1.600 m (Luftlinie) südwestlich vom Plangebiet.

In einer Entfernung von ca. 530 m (Luftlinie) in südwestlicher Richtung befindet sich eine Auf-/ Abfahrt zur Bundesstraße B 2.

Die Gemeindegrenze zur Nachbargemeinde Höttingen befindet sich ca. 180 m (Luftlinie) nördlich vom Plangebiet.

Bestehende Mischwasserkanäle befinden sich im nahen Umfeld im westlichen Teilgebiet im Felchbachweg und im östlichen Teilgebiet in der Höttinger Straße.

In einer Entfernung von ca. 300 m (Luftlinie) in nordwestlicher Richtung befindet sich der Felchbach auf dem Gemeindegebiet der Nachbargemeinde Höttingen.

Das sich im Südwesten befindende Teilgebiet des **Bebauungsplanes Nr. 31** „Am Bösbach“, das bereits umgesetzt bzw. bebaut wurde, setzt u.a. hins. der Art der baulichen Nutzung ein Reines Wohngebiet (WR) mit Einzelhäusern und zwei Vollgeschossen (E+U bzw. E+1) fest. Der ebenfalls im Südwesten an das Plangebiet angrenzende **Bebauungsplan Nr. 30** „Am Bösbach“ setzt u.a. hins. der Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Einzelhäusern und zwei Vollgeschossen (E+1) fest.

Der sich im Südosten befindende **Bebauungsplan Nr. 29** „An der Weiboldshausener Straße“ setzt u.a. hins. der Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Einzelhäusern und zwei Vollgeschossen (EG+DG bzw. EG+OG) fest.

Abb. 3



Luftbild (Stand 2020) mit Katasterplan und gekennzeichnetem Geltungsbereich ohne Maßstab

1.6 Planungsumfang / Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur-Nrn. 288, 290, 294/1 und 294/2, alle Gemarkung Weiboldshausen sowie Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 287, 288/12, 291, 292/1, 294, 295, 296, 297, 305, 306, 357 und 357/1, alle Gemarkung Weiboldshausen.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 3,219 ha, davon

- das westliche Teilgebiet (Umplanung) mit ca. 1,904 ha,
- das östliche Teilgebiet (Ausweisung) mit ca. 1,163 ha und
- das Teilgebiet hins. Kreisstraße WUG 18 (Bestand) mit ca. 0,152 ha.

Der räumliche Geltungsbereich kann sich im Laufe des Verfahrens noch ändern.

Über den künftigen Bebauungsplan Nr. 29/I wird der rechtswirksame **Bebauungsplan Nr. 31** geändert (Grundstücke Flur-Nrn. 294/1 und 294/2, beide Gemarkung Weiboldshausen und Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 292/1, 294, 295, 296, 297, 305, 306, 357 und 357/1, alle Gemarkung Weiboldshausen).

Über den künftigen Bebauungsplan Nr. 29/I wird der rechtswirksame **Bebauungsplan Nr. 29** erweitert (Grundstücke Flur-Nrn. 288 und 290, beide Gemarkung Weiboldshausen und Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 291, Gemarkung Weiboldshausen).

Im Übergangsbereich zwischen rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 29 und künftigen Bebauungsplan Nr. 29/I werden die betroffenen Flächen (Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 288 und 288/12, beide Gemarkung Weiboldshausen) mit überplant, insoweit findet eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 statt.

Eine Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Flächennutzung	Fläche in ha	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2,194	68,2
<i>davon Teilgebiet <u>westlich</u> der Kr WUG 18</i>	<i>1,360</i>	<i>42,3</i>
<i>davon Teilgebiet <u>östlich</u> der Kr WUG 18</i>	<i>0,834</i>	<i>25,9</i>
Öffentliche Grünflächen	0,421	13,1
<i>davon Teilgebiet <u>westlich</u> der Kr WUG 18</i>	<i>0,273</i>	<i>8,5</i>
<i>davon Teilgebiet <u>östlich</u> der Kr WUG 18</i>	<i>0,120</i>	<i>3,7</i>
<i>davon Teilgebiet <u>Bereich Kr WUG 18 (Bestand)</u></i>	<i>0,028</i>	<i>0,9</i>
Öffentliche Verkehrsflächen	0,592	18,4
<i>davon Teilgebiet <u>westlich</u> der Kr WUG 18</i>	<i>0,262</i>	<i>8,1</i>
<i>davon Teilgebiet <u>östlich</u> der Kr WUG 18</i>	<i>0,208</i>	<i>6,5</i>
<i>davon Teilgebiet <u>Bereich Kr WUG 18 (Bestand)</u></i>	<i>0,122</i>	<i>3,8</i>
Private Verkehrsflächen	0,009	0,3
Flächen für Versorgungsanlagen „Trafostation“	0,004	0,1
Gesamt	3,219	100,0

1.7 Eigentumsanteile

Die Grundstücke Flur-Nrn. 294, 294/2, 295, 357 und 537/1, alle Gemarkung Weiboldshausen, befinden sich im privaten Eigentum und sollen nach den Regelungen des Umlegungsverfahrens zu Wohnbauland entwickelt werden (Ein förmliches Umlegungsverfahren würde zurückstehen, falls eine vertragliche Vereinbarung aller Eigentümer - freiwillige Umlegung mit städtebaulichem Vertrag zustande käme).

Das Grundstück Flur-Nr. 305, Gemarkung Weiboldshausen, befindet sich im privaten Eigentum.

Das Grundstück Flur-Nr. 288, Gemarkung Weiboldshausen, befindet sich im Eigentum einer Anstalt des öffentlichen Rechts und soll nach den Regelungen des Einheimischenmodells zu Wohnbauland entwickelt werden.

Das von der Bebauungsplanaufstellung berührte Grundstück Flur-Nrn. 292/1, Gemarkung Weiboldshausen, befinden sich im Eigentum des Landkreises Weißenburg-Gunzenhausen und ist Teil des Straßengrundstückes Weiboldshausener Straße (WUG 18).

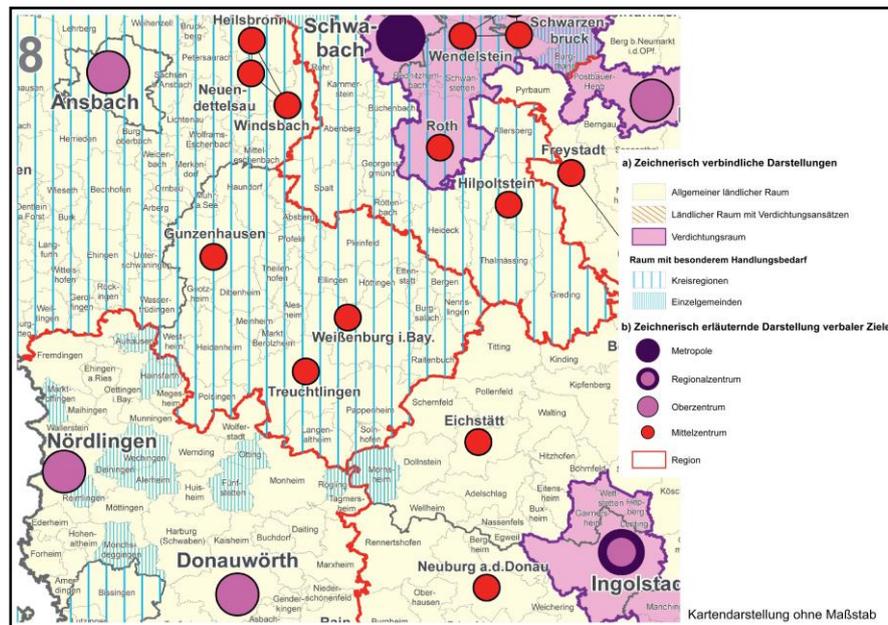
Die von der Bebauungsplanaufstellung berührten Straßen-, Wege- und Straßenbegleitgrundstücke Flur-Nrn. 287, 288/12, 290, 291, 294/1, 296, 297 und 306, alle Gemarkung Weiboldshausen, befinden sich im Eigentum der Stadt Weißenburg i. Bay..

2. Vorgaben übergeordneter Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013, geändert 2020) 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 2018) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern ohne Maßstab

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.01.2020, findet 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.

3.1 Flächensparen

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

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

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung 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 Stadt Weißenburg i. Bay. entwickelt am Hagenbucher Ortsrand neben einer Außenbereichsfläche eine bereits überplante Fläche (Baulandreserve), deren Geltungsbereich i. S. d. Flächensparens reduziert wird. Möglichkeiten im Bestand der Kernstadt bzw. Potentiale der Innenentwicklung werden wie im Bedarfsnachweis mit Stand 30.08.2021 ausgeführt eingeschätzt, und können in Hinblick auf sog. „Baulücken“ nicht verwirklicht werden bzw. stehen der Vorzugsvariante aus den geschilderten Gründen zurück. Durch die Baulandausweisung im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung entstehen eine gegliederte Siedlungsstruktur und eine entsprechende Anbindung.

Von der Höheren Landesplanungsbehörde wurde mit Stellungnahme vom 02.11.2020, Az. RMF-SG24-8314.01-213-18-2 (Vorab-Beteiligung zur Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 29 „An der Weiboldshausener Straße“), u.a. folgendes ausgeführt:

- In Umsetzung der 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. Zur Ermittlung des Bedarfs zusätzlicher Wohnbauflächen wird auf die Anwendung der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ hingewiesen (Stand: 07.01.2020). Demzufolge sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens insbesondere nachvollziehbare Angaben in der Begründung zum prognostizierten Wohnbauflächenbedarf in der Stadt Weißenburg i. Bay. sowie den Ortsteilen darzulegen.
- Da es sich bei dem o.g. Verfahren um eine Planung im bauplanungsrechtlichen Außenbereich handelt, ist darüber hinaus eine Prüfung obligatorisch, inwiefern für eine bauliche Nutzung geeignete Innenentwicklungspotentiale wie Baulandreserven, Brachflächen oder leerstehende Bausubstanz alternativ zur Verfügung stehen. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass am nördlichen Ortsrand von Hagenbuch mit dem Bebauungsplan Nr. 31 „Am Bösbach“ Baurecht besteht und ca. 1,5 ha des ausgewiesenen Wohngebietes bislang nicht erschlossen sind. Sollten die Flächen kurz- bis mittelfristig für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung stehen oder den städtebaulichen Zielen der Kommune nicht mehr entsprechen, sollte eine Rücknahme bzw. Aufhebung des Baurechts in Betracht gezogen werden.
- Nach Überprüfung des Raumordnungskatasters stehen weitere Belange der Raumordnung der Erweiterung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Die o.g. genannte Auslegungshilfe wurde für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29/I angewandt, der Bedarfsnachweis mit Stand 30.08.2021 ist Bestandteil des Bebauungsplanes und liegt der Begründung bei.

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 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 insbesondere 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.

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 Baulandausweisung am Hagenbucher Ortsrand erfolgt unter Berücksichtigung der Vorgaben des Regionalplanes hinsichtlich Umfang und Art, insbesondere vollzieht sich die Siedlungstätigkeit im Rahmen einer organischen Entwicklung, erfolgt eine Rücksichtnahme auf gewachsene Strukturen und geschieht keine Zersiedelung der Landschaft.

2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Weißenburg i. Bay.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenburg i. Bay., ist der Bereich westlich der Weiboldshausener Straße (Kreisstraße WUG 18) trotz rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 31 als Flächen für Landwirtschaft mit dem Vermerk „Ortsrandeingrünung“ dargestellt.

Der Bereich östlich der Weiboldshausener Straße (Kreisstraße WUG 18) ist teilweise als Wohnbauflächen (WA) mit dem Planzeichen „Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-

immissionsschutzgesetzes“ und teilweise als Flächen für die Landwirtschaft mit dem Vermerk „Einzelgehölze“ dargestellt. Nach Durchsicht der Unterlagen im Stadtbaumt hatte die lediglich teilweise Ausweisung des (heutigen) Grundstückes Flur-Nr. 288, Gemarkung Weiboldshausen, als mögliche Wohnbaufläche mit den damaligen landwirtschaftlichen Nutzungen auf den landwirtschaftlichen Anwesen in der Umgebung, insbesondere Hagenbuch 3, zu tun (Immissionsabstände). Zwischenzeitlich durchgeführt wurde eine Anfrage beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weißenburg i. Bay. und beim Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen, Untere Immissionsschutzbehörde: Zusammengefasst wurde mitgeteilt, dass auch bei neu heranrückender Wohnbebauung keine unzulässigen Einwirkungen aus der Landwirtschaft erwartet werden und, dass dem Wohnen in der Ortsrandlage ein erhöhtes Maß an Einwirkungen landwirtschaftlichen Betriebe zugemutet wird; ein diesbezüglicher Hinweis in den folgenden Planungsschritten und beim Verkauf von Baugrundstücken wird befürwortet.

Zwischen den beiden Wohnbauentwicklungsbereichen ist im Flächennutzungsplan eine Verkehrsfläche (Weiboldshausener Straße) mit Straßenbegleitgrün dargestellt.

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan 1999 werden folgende Passagen zu „Hagenbuch“ und „Ortsränder“ angeführt (Seite 17 und Seite 115):

(...)

Hagenbuch

Die ehemalige kleine Rodungssiedlung erfuhr nach dem Zweiten Weltkrieg bereits erhebliche Erweiterungen. Der Ort direkt bei Weißenburg ist heute kaum als eigenständiger Ort zu bezeichnen, sondern stellt lediglich einen Teilbereich der Wohngebiete Weißenburgs dar.

(...)

(...)

5.1.13 Ortsränder

Die Ortsrandgestaltung vorhandener Bauflächen ist vor allem auf den Dörfern und dörflich geprägten Ortsteilen von Bedeutung, da ihre Qualität sich wesentlich durch die Einheit mit der Landschaft, d.h. den harmonischen Übergang von bebauter zu unbebauter Landschaft, bestimmt. Eine nachträgliche Aufbesserung von Ortsrändern ist jedoch immer mit Schwierigkeiten verbunden, da die Frage der Flächenverfügbarkeit problematisch ist. (...) Der Vollständigkeit halber werden im Landschaftsplan die Ortsränder aufgeführt, die vordringlich einer Gestaltung bzw. Eingrünung bedürfen:

- (...)
- *östlicher Ortsrand von Hagenbuch*
- *nördlicher und westlicher Ortsrand von Hagenbuch – teilweise lösbar durch Vorlagerung eines Wohngebietes*

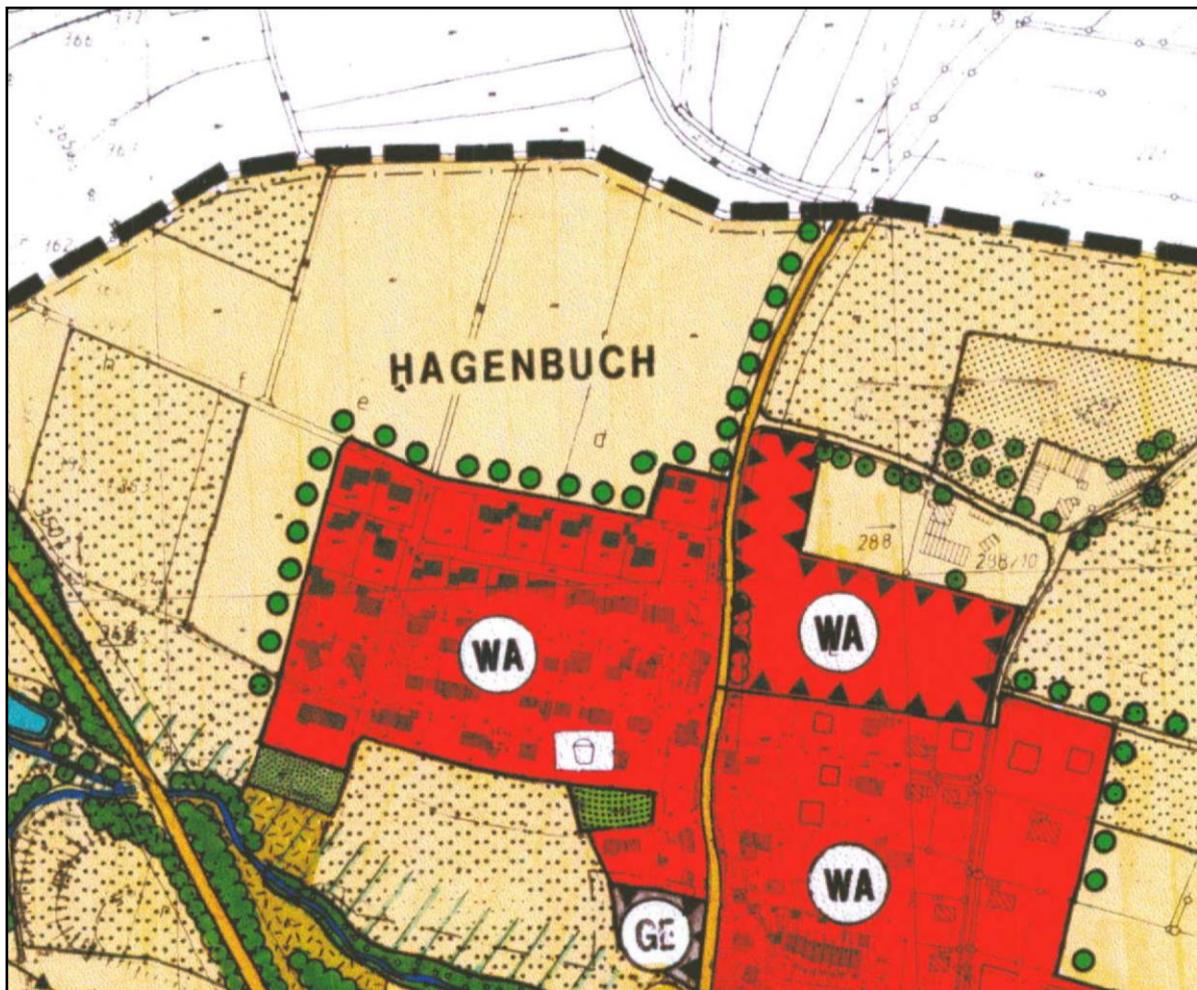
Die Ausbildung neuer Ortsränder ist durch die Festsetzungen im Bebauungsplan- bzw. Grünordnungsplan besser realisierbar. Dabei ist den diesbezüglichen Maßnahmen innerhalb privater Grünflächen die Ortsrandgestaltung auf öffentlichen Grünflächen eindeutig vorzuziehen, da hier der langfristige Bestand besser gewährleistet ist. Ein gut gestalteter Ortsrand beinhaltet abgestufte Grenzlinien mit zur freien Landschaft hin vorgelagerten Hecken oder Einzelbäumen aus heimlichen Gehölzarten oder locker stehenden Obstbaumbeständen.

Die Bebauungsplanaufstellung mit beinhalteten Bebauungsplanerweiterung und Bebauungsplanänderungen entspricht nicht den Darstellungen im Flächennutzungsplan, demnach ist im Anschluss an das Verfahren nach § 13 a BauGB bzw. § 13 b BauGB für diese Bebauungsplanaufstellung der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen, vgl. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (westliches Teilgebiet) bzw. § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (östliches Teilgebiet).

Im Flächennutzungsplan grenzen an den Geltungsbereich

- im Norden dargestellte Flächen für die Landwirtschaft,
- im Osten dargestellte Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet - WA) bzw. Flächen für die Landwirtschaft,
- im Süden dargestellte Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet - WA) sowie
- im Westen dargestellte Flächen für die Landwirtschaft.

Abb. 5



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan 1999 ohne Maßstab

2.4 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, nunmehr 245 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)

Im Themenfeld 9 „Ortsteilentwicklung - Fit für die Zukunft“ wird folgendes angeführt (ab Seite 176):

In vielen Ortsteilen mangelt es an Bauplätzen für den Eigenbedarf. Je nach Lage und Situation des Ortes bestehen auch innerdörfliche Entwicklungsflächen, die seit geraumer Zeit ungenutzt sind oder in Zukunft leer stehen werden. (...)

Die Innenentwicklung und Ortskernrevitalisierung ist eine Kernaufgabe für die Zukunftsfähigkeit der Ortsteile. Vorhandene Ressourcen sollen genutzt und damit zusätzlicher Landverbrauch vermieden und Kosten für die Entwicklung neuer Baugebiete mit dem entsprechenden Erschließungsaufwand reduziert werden (...). (Ziel 9.1: Ortsteil - Identität erhalten und weiterentwickeln)

Der demografischen Entwicklung soll durch Angebote für junge Familien, die aus den Ortsteilen stammen, entgegengewirkt werden. Das betrifft neben der Möglichkeit, dort in einem eigenen Heim zu wohnen, auch Betreuungs- und Versorgungsangebote zu organisieren und zu nutzen. (Ziel 9.2: Kontinuität der Generationenentwicklung erhalten)

In den Ortsteilen besteht ein durchgehender Bedarf an einzelnen Bauplätzen, damit junge Familien im Ort verbleiben oder sich hier wieder ansiedeln können. Die Verwurzelung im Ort ist sehr groß, ein wichtiges Potential für das Dorfgemeinschaftsleben. Daher sind in den Orten jeweils geeignete Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Hierbei sind jedoch auch die z.T. schon deutlich vorhanden Leerstände in den Ortskernen mit einzubeziehen. Durch Umstrukturierung und Neuordnung vorhandener Hofanlagen und untergenutzter Flächen können vorhandene Ressourcen genutzt und damit zum Erhalt der Vitalität und Attraktivität der Ortskerne beigetragen werden. (Ziel 9.3: Siedlungsentwicklung für endogene Bedürfnisse vorantreiben)

Ausweisung von innerörtlichen Umstrukturierungsbereichen und ggf. arrondierenden Bauflächen für den Bedarf an Wohnraum der eigenen Dorfbevölkerung. Damit schafft man Anreize für die Nachkommen der Dorfbewohner, in ihrem Ortsteil zu bleiben. (Projekt 9.3.1: Wohnraum für die eigene Dorfbevölkerung ausweisen)

Entsprechend der Ausführungen im ISEK wie auch entsprechend der gesetzlichen Vorgaben (u.a. § 1 Abs. 5 BauGB) wurde vorrangig geprüft, die vorhandenen Potentiale wie Baulandreserven, Nachverdichtungen, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz innerhalb der Siedlungsgebiete zu aktivieren und damit flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anzuwenden. Auf die oben dargelegte Prüfung von Alternativen/Standortauswahl wird verwiesen. Die im ISEK angesprochenen Areale „Aurnhammer“ und „Bender“ wurden bereits in den letzten Jahren entwickelt. Geschaffen werden soll Bauland für das organische Wachstum der Stadt Weißenburg i. Bay. sowie ein Angebot für Bauwillige aus dem Umland wie auch ein Baustein für differenzierte Angebote zum Wohnen. Auch für die Nachkommen der Stadt- bzw. Ortsteilbewohner werden Anreize und Möglichkeiten eröffnet. Generell soll Weißenburg i. Bay. durch dieses weitere Angebot ein attraktiver und konkurrenzfähiger Wohnstandort bleiben. Durch die Planung wird der Stadt- bzw. Ortsteil im Norden arrondiert. Letztlich werden Flächenzugriffe durch die Kommunen bzw. Baulandentwicklungen immer diffiziler; im östlichen Bereich geschieht die Baulandentwicklung im sog. Einheimischen-Modell.

3. Planinhalt - Festsetzungen im Geltungsbereich

3.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

3.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) festgesetzt.

Die in Ziffern 1 bis 5 des § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - § 1 Abs. 6 BauNVO).

Je Einzelhaus sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

Absicht für die beiden Teilgebiet ist, die baurechtlichen Grundlagen für eine private Wohnnutzung zu schaffen; entsprechend der Zielrichtung der BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Die mit dem Wohnen verträgliche bzw. das Wohnen ergänzende Nutzungen des § 4 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

Im BauGBÄndG 2021-Mustererlass wird zu § 13 b BauGB ausgeführt: (...) *Hinsichtlich der Festsetzung von „Wohnnutzungen“ (Gl.-Nr. 3.6.2.3 des BauGBÄndG 2017 – Mustererlasses) ist mittlerweile in der obergerichtlichen Rechtsprechung (VGH Mannheim, Beschl. v. 14.4.2020, -3 S 6/20, Rn. 55 ff.; VGH München Beschl. v. 4.5.2018 -15 NE 18.382, Rn. 37 und Beschl. v. 9.5.2018 – 2 NE 17.2528, Rn. 25, vgl. auch OVG Koblenz, Urt. v. 7.6.2018 – 1C 11757/17, Rn. 30) und Literatur (vgl. Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 141. EL 2021, § 13b Rn. 14.) geklärt, dass in einem gemäß § 13b aufgestellten Bebauungsplan (neben reinen) auch allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden können; allerdings müssen die nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden (z.B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes). (...)*

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen - werden ausgeschlossen, weil sie der städtebaulichen bzw. ortsplannerischen Zielrichtung für dieses künftige Wohngebiet nicht entsprechen und der Zielrichtung des § 13 b BauGB widersprechen.

Dieser Gedanke soll auch auf das westliche Teilgebiet übertragen werden (hier Anwendbarkeit des § 13 a BauGB).

Nach Regelung in der Baunutzungsverordnung (§ 13 BauNVO) sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 4 BauNVO Räume (...) zulässig.

Die Begrenzung der Wohneinheiten erklärt sich daraus, dass im Weißenburger Orts- bzw. Stadtteil z.B. Mehrgenerationenwohnen oder auch Einliegerwohnen natürlich zugelassen sind, jedoch durch die Beschränkung einer zu übermäßigen Nutzung der Grundstücke entgegengewirkt werden soll. Berücksichtigt ist das Umgebungsumfeld (bestehende Wohngebiete am nördlichen Rand von Hagenbuch).

In einem südlichen Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 29/I wird im Sinne einer allgemeinen Berichtigung eine Verkehrsfläche in einem privaten, bebauten Grundstück (Flur-Nr. 305, Gemarkung Weiboldshausen), die im rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 31 festgesetzt wurde, zurückgenommen und als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt; dies entspricht der tatsächlichen Nutzung.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Nutzungsschablonen und wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Firsthöhe (FH) über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) - unter Beachtung maximal zulässiger Höhen der OK FFB EG. Bei der Ausführung mit Flachdach gilt die maximale Höhe der Attika über OK FFB EG.

Die OK FFB EG darf an der Gebäudevorderseite (straßenzugewandt) maximal mit dem in der Nutzungsschablone angegebenen Wert (**X,XX m**) über der Oberkante Gehweg bzw. Straße herausragen, gemessen in der Mitte des Baukörpers.

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bewegen sich in den gesetzlichen Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Durch die Festsetzungen zu maximal zulässigen Höhen wird sichergestellt, dass einerseits die Höhenentwicklung der Bebauungen in verträglichen Rahmen bleibt, andererseits ein städtebauliches Gesamtbild entsteht, welches sich in die benachbarten Wohngebiete und in die sich anschließende Landschaft (Ausprägung eines neuen Stadt- bzw. Ortsrandes) einfügt.

Im Zusammenspiel mit der unterschiedlich festgesetzten maximalen Anzahl der Vollgeschosse und der Dachgestaltung eröffnen sich im Baugebiet zwei unterschiedliche Baubereiche - ein Randbereich und ein Binnenbereich; im letzteren hat der Bauherr unterschiedliche Varianten und Möglichkeiten zur Auswahl.

3.1.3 Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) sowie sowie Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Bauweise wird in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Planblatt eingezeichneten Baugrenzen im Sinne des § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bleiben unberührt.

Der Bauherr kann Einzel- sowie Doppelhäuser errichten. Die Anordnung im Grundstück ist relativ frei, die Baugrenzen sind jeweils grundstücksgrenzübergreifend gebildet. Die Regelungen zu den Abstandsflächen in der Bayerischen Bauordnung werden durch den Bebauungsplan nicht berührt und müssen trotzdem eingehalten werden.

Entlang der öffentlichen Straßen sowie zum angrenzenden bestehenden Wohngebiet werden über die Baugrenzen jeweils mindestens 3 m Abstand festgesetzt. Diese Vorgabe folgt auch dem bauordnungsrechtlichen Mindestabstand für Abstandsflächen.

Im Randbereich zum bauplanungsrechtlichen Außenbereich werden 3 m Abstand (zum Retentionsbecken im Westen und zum Streuobstbestand im Osten) bzw. 5 m festgesetzt, um grünordnerische Maßnahmen zu gewährleisten.

Das Anbauverbot von 15 m zum Fahrbahnrand, das für Kreisstraßen gilt und vom Straßenbaulastträger gefordert wurde (Stellungnahmen des Landkreises Weißenburg-Gunzenhausen, TTbV-Tiefbauverwaltung, jeweils vom 01.12.2020, jeweils Az. TTbv-631/32 -Vorab-Beteiligung-) hat Auswirkungen auf die Baugrenzen und findet Berücksichtigung.

3.1.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Nebengebäude sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den Bauparzellen können ausnahmsweise kleinere Nebengebäude wie z.B. Geräteschuppen, Müllhäuschen oder Holzlegen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn sie außerhalb der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbot Kreisstraße WUG 18), vom Straßenraum abgewandt errichtet werden und es sich um Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m handelt und die weiteren Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einhalten. Die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bleiben unberührt, insbesondere wird auf die Beschränkung der Grenzbebauung des Art. 6 Abs. 7 Satz 2 BayBO verwiesen.

Zwischen Garagen sowie teil- bzw. geschlossenen Carports und den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein nicht einzufriedender Bereich (Stauraum) von mindestens 5 m freizuhalten; für die Errichtung von Stellplätzen und offenen Carports ist kein Stauraum erforderlich. Dies gilt nur, soweit Einschränkungen durch die im Planblatt festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbot Kreisstraße), nicht vorliegen.

Stellplätze, deren Zufahrten und Hofbefestigungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (beispielsweise Splittfugenpflaster) herzustellen; die Flächenversiegelung soll so gering wie möglich gehalten werden.

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der großzügig gezogenen Baugrenzen (überbaubaren Grundstücksflächen) errichtet werden, weitere Einschränkungen hinsichtlich der Platzierung werden nicht gemacht.

Hierdurch wird eine straßenseitige Grenzbebauung ausgeschlossen (auch durch das festgesetzte Anbauverbot), eine Grenzbebauung zu den privaten Nachbargrundstücken ist dagegen aufgrund der grenzübergreifenden Baufenster möglich. Hierbei sind jedoch die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO zu beachten.

Die im Bebauungsplan eröffnete Ausnahme knüpft an die Gebäude des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) an und steht unter der Voraussetzung, dass diese Gebäude im vom Straßenraum abgewandten Teil des Grundstückes errichtet werden, also nicht im Bereich einer öffentlichen Verkehrsfläche. Das Anbauverbot für die Kreisstraße WUG 18 ist zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu betrachten, insbesondere Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO.

Durch den einzuhaltenden Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen soll ein verkehrssicheres Ausfahren aus der Garage oder teil- bzw. geschlossenen Carports auf die Straße beabsichtigt werden; gleichzeitig kann der dadurch entstehende Vorbereich als Stellplatz etwa für Besucher verwendet werden. Die Regelung zum Anbauverbot (Kreisstraße) steht jedoch dieser Festsetzung vor, d.h. zunächst wäre zu prüfen, ob Baukörper mit dem vorgegebenen Rücksprung von 5 m an dieser Stelle überhaupt errichtet werden dürfen.

Die Regelungen zu den wasserdurchlässigen Belägen ergeben sich aus allgemeinen ökologischen Aspekten, sollen im künftigen Wohngebiet die Auswirkung der Versiegelung auf Natur und Landschaft, insbesondere auf den Grundwasserhaushalt, reduzieren und auch aus der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach vom 30.10.2020, Az. 4-4622-WUG177-19556/2020 (Vorab-Beteiligung), siehe auch Punkt 3.1.10. Hierin wird hingewiesen, dass nach Art. 44 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) die Städte und Gemeinden im Rahmen ihrer Aufgaben auf den Erhalt der

Versickerungsfähigkeit der Böden auf eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser hinzuwirken haben. Deshalb sollen nach Möglichkeit die Einfahrten und Hofbefestigungen in versickerungsfähiger Bauweise hergestellt werden. Zusätzlich sollten die im Zuge der Erschließungsstraße vorgesehenen öffentlichen Parkflächen ebenfalls mit durchlässigem Belag wie beispielsweise Splittfugenpflaster ausgebaut werden.

3.1.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In den festgesetzten Flächen sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

Für bauliche Anlagen in der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen (und deren Zugänglichkeit) muss nachgewiesen werden, dass keine Sichtdreiecke beeinträchtigt sind. Der Baukörper soll weitest möglichen Abstand zum Fahrbahnrand einhalten.

Die Ausweisung der Anbauverbotes von 15 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße WUG 18 ergeht entsprechend der Regelungen des Art. 23 Abs. 1 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG), mitgeteilt im Rahmen der Beteiligung des Straßenbaulastträgers (Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen, Sachgebiet TTbV-Tiefbauverwaltung, Stellungnahmen jeweils vom 01.12.2020, jeweils Az. TTbv-631/31).

Der Standort für die Trafostation ergibt sich aus den Ausführungen unter **Punkt 3.1.7**. Anhaltspunkt für die Einschätzung des weitest möglichen bzw. verträglichen Abstandes kann die Vorplanung (Stadtwerke Weißenburg GmbH / Städtisches Sachgebiet 45 - Stadtplanung fachlich) zur Trafostation sein - mit ca. 6,40 m bis 7,10 m Entfernung vom Fahrbahnrand.

3.1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Bebauungsplan werden entsprechend des Planteiles öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt.

Festgesetzt werden die für die Erschließung der Bauparzellen notwendigen neuen Erschließungsstraßen mit Wendehammer inkl. (bestehende und künftige) Einmündungsbereiche, die geplanten Fuß- und Radwege sowie Pflwegewege. Im westlichen Teilgebiet sollen vier Grundstücke über private Verkehrsflächen erschlossen werden.

Die gebildeten zwei Erschließungsabschnitte - westlich (Erschließungsabschnitt I) und östlich (Erschließungsabschnitt II) der Weiboldshausener Straße (Kreisstraße WUG 18) können, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 29/I, je nach Bedarf und Nachfrage umgesetzt werden. Mit überplant wird folglich die Weiboldshausener Straße (Kreisstraße WUG 18) in ihrem Bestand.

3.1.7 Fläche für Versorgungsanlagen „Trafostation“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Bebauungsplan wird entsprechend des Planteiles eine Fläche für Versorgungsanlagen „Trafostation“ sowie deren Zugänglichkeit vom öffentlichen Verkehrsraum festgesetzt.

Für bauliche Anlagen in der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen müssen die Vorgaben gemäß Punkt 3.1.5 Absatz 2 erfüllt werden.

In Abstimmung mit der Stadtwerke Weißenburg GmbH wird eine für die Versorgung des Gebietes notwendige Fläche festgesetzt, um eine Trafostation zu errichten. Der Standort befindet sich in einem mittleren Teil des Geltungsbereiches und wurde so gewählt, dass eine Zugänglichkeit für Wartung o.ä. gut gewährleistet ist und aus Gründen des bestehenden und geplanten Leitungsnetzes sowie der Energieversorgung bzw. der Energietechnik.

Die Verträglichkeit mit dem Anbauverbot für Kreisstraßen ist vom Straßenbaulastträger bestätigt, zu beachten sind die Vorgaben gemäß **Punkt 3.1.5 Absatz 2**.

3.1.8 Regelung des Wasserabflusses - Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 und 16 BauGB)

Im Bebauungsplan werden entsprechend des Planteiles Flächen für die Abwasserbeseitigung „Regenrückhaltebecken“ innerhalb von öffentlichen Grünflächen festgesetzt.

Festgesetzt werden für die Niederschlagswasserableitung ein notwendiges Regenrückhaltebecken im Nordwesten des Baugebietes. Gesichert über öffentliche Grün- und Verkehrsflächen werden Rohrleitungstrassen, u.a. für das Oberflächenwasser hin zum Becken.

Die Festsetzungen ergehen unter wasserrechtlichen Aspekten, so dass die geltenden Vorgaben der Entwässerung im Trennsystem umgesetzt werden können.

Zu näheren Zweck- und Funktionsbeschreibungen vgl. auch Punkte **4.2 und 5.2**.

3.1.9 Regelung des Wasserabflusses - Flächenbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Stellplätze, deren Zufahrten und Hofbefestigungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (beispielsweise Splittfugenpflaster) herzustellen.

Die Flächenversiegelung soll so gering wie möglich gehalten werden.

Die Regelungen zu den wasserdurchlässigen Belägen ergeben sich aus allgemeinen ökologischen Aspekten, sollen im künftigen Wohngebiet die Auswirkung der Versiegelung auf Natur und Landschaft, insbesondere auf den Grundwasserhaushalt, reduzieren und auch aus der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach vom 30.10.2020, Az. 4-4622-WUG177-19556/2020 (Vorab-Beteiligung). Hierin wird hingewiesen, dass nach Art. 44 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) die Städte und Gemeinden im Rahmen ihrer Aufgaben auf den Erhalt der Versickerungsfähigkeit der Böden auf eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser hinzuwirken haben. Deshalb sollen nach Möglichkeit die Einfahrten und Hofbefestigungen in versickerungsfähiger Bauweise hergestellt werden. Zusätzlich sollten die im Zuge der Erschließungsstraße vorgesehenen öffentlichen Parkflächen ebenfalls mit durchlässigem Belag wie beispielsweise Splittfugenpflaster ausgebaut werden.

3.1.10 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Festsetzungen ohne Pflanzgebote

Das Regenrückhaltebecken soll naturnah ausgeprägt werden - nach Möglichkeit leicht geschwungen mit wechselnden Böschungsneigungen und Aufweitungen.

Die Pflegewege in den öffentlichen Grünflächen sollen möglichst als Grünwege angelegt werden.

Ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken mit entsprechenden Begrünungen schafft eine lockere Einbindung in die Landschaft und bietet zusätzlich Lebensraum für Flora und Fauna.

Der extensiv genutzte Pflegeweg bietet bei entsprechender Pflege ebenfalls Lebensräume für Wildpflanzen, Insekten und Tiere.

Pflanzgebote und -bindungen

Je Baugrundstück ist je 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Im Falle eines Verlusts sind die Pflanzungen zu ersetzen.

Die randliche Eingrünung der privaten Grünflächen und der öffentlichen Grünflächen „Spielplatz“ sowie „Zwischen Weiboldshausener Straße und Teilgebiet Ost“ erfolgt durch die Pflanzung einer freiwachsenden, einreihigen Hecke. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Falle eines Verlusts sind die Pflanzungen zu ersetzen.

Bestehende Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Falle eines Verlusts sind die Gehölze zu ersetzen.

Bestehende Laubbäume sind dauerhaft zu unterhalten. Im Falle eines Verlusts sind die Bäume zu ersetzen.

In den öffentlichen Bereichen Straßenbereich, Spielplatz sowie Regenrückhaltebecken sind Einzelbäume entsprechend des Planteils zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Falle eines Verlusts sind die Pflanzungen zu ersetzen. Von der genau dargestellten Lage der Baum- und Hecken- / Gebüschpflanzungen kann entwurfsabhängig (Erschließungs- und Landschaftsplanung) abgewichen werden.

Auf öffentlichen Grünflächen, die nicht als Wege oder Spielplatz genutzt werden, wird eine Ansaat mit blütenreichem Regiosaatgut empfohlen.

Die Bäume sorgen für eine Eingliederung der Gebäude in das Landschaftsbild und für eine Biotopstruktur für heimische, siedlungsbezogene Tierarten. Zudem haben sie positive Auswirkungen auf das Klima im Plangebiet.

Die Hecke ist für die Einbindung des Baugebietes in die Landschaft wichtig. Im Abstand von 10 bis 15 m können kleinkronige Bäume zwischen die Sträucher gepflanzt werden. Es wird ein Pflanzabstand von 1,5 m empfohlen.

Die bestehenden Gehölze entlang der Weiboldshausener Straße sind für die Einbindung des Baugebiets wichtig. Sie sind zudem wichtige Elemente des Siedlungscharakters und prägen unsere Kulturlandschaft. Sie dienen vor allem für kleinere Vogelarten als Brutplatz und Nahrungsquelle.

Die bestehenden Einzelbäume im Nordosten und an der Weiboldshausener Straße sind für die Einbindung des Baugebiets in die Landschaft wichtig. Sie sind zudem wichtige Elemente des Siedlungs-

charakters und prägen unsere Kulturlandschaft. Das gilt insbesondere für die alten Obstbäume, die vor allem für kleinere Vogelarten als Brutplatz und Nahrungsquelle dienen.

Der Straßenbaum ist ein belebendes Gestaltungselement in einem versiegelten Straßenbereich. Straßenbäume werten das Siedlungsbild auf und sind zudem wichtig für das Kleinklima. Bäume in Spielplatzbereichen werten diesen optisch auf und bieten an sonnigen und heißen Tagen Schatten. Die bestehende Ostbaumreihe im Nordosten des Plangebiets wird durch drei Neupflanzungen ergänzt. Dies wertet den nördlichen Ortstrand auf. Im Bereich des Regenrückhaltebeckens sind die Bäume wichtig für die Einbindung in die Landschaft.

Es wird empfohlen, öffentliche Grünflächen mit Blühansaat aufzuwerten. Blütenreiche Grünflächen, auch an Straßen- und Wegerändern bieten Lebensräume für Wildpflanzen, Insekten und weitere Tiere. Sie sind auch optisch eine Augenweide. Damit der Blütenreichtum lange erhalten bleibt, ist eine entsprechende Pflege notwendig. Eine 2-malige Mahd pro Jahr ohne Düngung wird empfohlen.

Generelle Festsetzungen zu Pflanzgeboten / Pflanzliste

Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen.

Die Bäume und Gehölze (Gebüsche, Hecken) sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung des Baugebietes bzw. des jeweiligen Wohngebäudes zu pflanzen.

Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Abstand und Art der Bepflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen so gewählt werden, dass der Sicherheitsraum zu angrenzenden Straßen sowie erforderlichen Sichtflächen freigehalten werden. Die Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Bei allen Gehölzen, die größer als 2 m wachsen sollen, muss der Mindestabstand der Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken von 2 m eingehalten werden. Zudem dürfen in einem ggf. vorhandenen Schutzstreifen von Leitungen keine Gehölze gepflanzt werden.

Für alle Gehölzpflanzungen sollen bei der Auswahl des Pflanzmaterials gebietseigene Herkünfte verwendet werden.

Im Bereich des Spielplatzes dürfen keine Dornensträucher und Sträucher mit giftigen Früchten gepflanzt werden.

Bei den Pflanzqualitäten werden folgende Vorgaben empfohlen:

- Güteklasse A, Bund Deutscher Baumschulen
- Bäume / Hochstämme für Bäume in Hecken und Gehölzpflanzungen: mindestens 2 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 10 – 12 cm.
- Pflanzgröße Sträucher für Hecken und Gehölze: mindestens Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 60-100/100-150 cm.

Für die Auswahl der Pflanzen für die Eingrünung werden die nachfolgenden Arten vorgeschlagen.

Bäume für Gehölzbestand und Einzelstellung:**I. Wuchsklasse (10-25 m)**

- **Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)**
- **Quercus robur (Stiel-Eiche)**
- **Tilia cordata (Winter-Linde)**
- **Prunus avium (Vogel-Kirsche)**
- **Morus spec. (Maulbeere)**

II. Wuchsklasse (10-15 m)

- **Acer campestre (Feld-Ahorn)**
- **Carpinus betulus (Hainbuche)**
- **Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)**
- **Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)**
- **Sorbus aria (Echte Mehlbeere)**
- **Sorbus aucuparia (Eberesche, Vogelbeere)**
- **Sorbus domestica (Speierling)**
- **Sorbus torminalis (Elsbeere)**
- **Heimische Obstbaumsorten**

Straßenbäume: kleinkronig (- 10 m)

- **Amelanchier arborea „Robin Hill“ (Schnee-Felsenbirne)**
- **Amelanchier lamarckii (Felsenbirne)**
- **Cornus mas (Kornelkirsche)**
- **Crataegus laevigata „Pauls Scarlet (Rotdorn)**
- **Pyrus communis „Beech Hill“ (Wildbirne)**
- **Sorbus aucuparia „Fastigiata“ (Eberesche)**

Sträucher:

- **Strauchqualitäten der oben genannten Baumarten**
- **Cornus mas (Kornelkirsche)**
- **Corylus avellana (Hasel)**
- **Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)**
- **Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)**
- **Ligustrum vulgare (Liguster)**
- **Mespilus germanica (Mispel)**
- **Rosa rubiginosa (Wein-Rose)**
- **Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)**
- **Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)**

Die Vorgaben zu den Pflanzenarten und -qualitäten stellen die dauerhafte Durchgrünung des Planungsgebietes zum Übergang in die freie Landschaft sicher. Die Verwendung als Straßenbaum stellt besondere Anforderungen an die Eigenschaften der Gehölze. Hierbei soll auf geeignete Sorten zurückgegriffen werden (Liste der Straßenbaumarten von GALK).

Entsprechend der Festsetzung sollen vorrangig die in den Pflanzen-Artenlisten aufgeführten, heimischen Baum- und Gehölzarten Verwendung finden.

Durch die Festsetzung einer artentsprechenden Nachpflanzung bei Abgang der Arten wird der dauerhafte Erhalt der Begrünungsmaßnahmen sichergestellt.

Durch den Pflanzabstand der Bäume im Bereich von Leitungen sollen spätere Schädigungen der Bäume bei Leitungs- und Aufgrabungsarbeiten vermieden werden.

3.1.11 Artenschutz (§ 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das artenschutzrechtliche Kurzgutachten (Vögel/Zauneidechse) von Büro für Avifaunistik Beate Römhild, 91781 Weißenburg i. Bay., Stand 20.09.2021, liegt der Begründung des Bebauungsplanes bei und wird Bestandteil der Festsetzungen.

Maßnahmen

Zu entfernende Gehölze dürfen zum Schutz der dort lebenden Tierarten nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit zwischen Oktober und Mitte Februar gerodet werden.

Im Ostteil des Baugebietes müssen auf öffentlichen Grundstücken drei Vogelnistkästen mit einem Lochdurchmesser von 30 bis 32 mm zur Kompensation etwaig verlustiger Feldsperling-Revire angebracht werden.

Die artenschutzrechtlichen Auswirkungen waren entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu betrachten. Mit der „Kleinen Novelle“ des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 12.12.2007 wurde das Artenschutzrecht, insbesondere die besonderen artenschutzrechtlichen Vorschriften, neu ausgestaltet und an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Mit dem Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) wurden diese Änderungen weitestgehend in der ab März 2010 geltenden Neufassung des BNatSchG übernommen. Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu prüfen.

Die oben getroffenen Festsetzungen ergeben sich aus dem artenschutzrechtlichen Kurzgutachten (Vögel/Zauneidechse) von Büro für Avifaunistik Beate Römhild, 91781 Weißenburg i. Bay., Stand 20.09.2021, und entsprechen einer Kurzzusammenfassung; deshalb wird auf die o.g. Ausarbeitung verwiesen. Im Fazit wird abschließend festgestellt, dass unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG berührt werden.

Die Ergebnisse der Abschätzung und die Maßnahmen sollen nach einvernehmlicher Diskussion zwischen der Unteren Naturschutzbehörde, dem Gutachter und der Stadt Weißenburg i. Bay. entsprechend des Kurzgutachtens umgesetzt werden.

Das für die Grünordnung beauftragte Büro Baader Konzept GmbH konkretisiert, dass die Kästen 2-4 m über dem Boden aufgehängt werden sollen. Es ist darauf zu achten, dass diese schwer für Katzen und Marder erreichbar sind und auf der wetterabgewandten Seite befestigt werden. Die Kästen sollen bis spätestens Mitte März hängen, um bezogen zu werden.

3.1.12 Schallschutz (*§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*)

XXXX Für das Plangebiet wurde von Messinger + Schwarz, Bauphysik-Ingenieur Gesellschaft mbH, Rückersdorfer Straße 57, 90552 Röthenbach a. d. Pegnitz, Tel. 0911/5485306-0, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der erarbeitete gutachtliche Bericht Nr. **XXX** in der Fassung vom **XX.XX.2021** liegen der Begründung des Bebauungsplanes bei und werden Bestandteil der Festsetzungen.

Weitere Festsetzungen - Übertrag aus Gutachten XXX

XXX Begründungstext - Übertrag aus GutachtenXXX

3.1.13 Schallschutz - Luftwärmepumpen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (*§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*)

Der Betreiber von Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen hat einen Nachweis zu erbringen, dass die Anlage im Volllastbetrieb den maximal zulässigen Schallpegel zur nächsten schutzbedürftigen Bebauung (z.B. Wohn-, Schlafräume und Kinderzimmer) nicht überschreitet. Soweit benachbarte Wohngrundstücke noch nicht bebaut sind, ist ein Grenzabstand zur benachbarten schutzbedürftigen Bebauung von 3,00 m anzusetzen. Für den Nachweis ist der Schalleistungspegel der Wärmepumpe / Kraft-Kopplungsanlagen aufgrund von Ton- und Informationshaltigkeit mit einem Zuschlag von 6 dB (A) anzusetzen.

Mit diesem Ansatz ist für den Immissionsort ein Schallpegel von ≤ 34 dB(A) einzuhalten. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen.

Luft-Wärmepumpen, die den Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu kapseln oder einzuhausen. In diesem Zusammenhang wird auf die Leitfäden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen“ (Auszug Teil III) und „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“ verwiesen. Die darin enthaltenen Mindestabstände zwischen Wärmepumpe / Kraft-Kopplungsanlagen in Abhängigkeit vom Schalleistungspegel sind einzuhalten.

Der Nachweis über die Einhaltung des Schalleistungspegels ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen und den Bauantragsunterlagen beizufügen.

Die Anzahl der Bauherren, die sich bei der Auswahl der Heiztechnik für eine Luft-Wärmepumpe entscheiden, ist in den letzten Jahren gestiegen. Hinsichtlich nachbarlicher Belange bzw. des Schutzes der durch Luft-Wärmepumpen verursachten Schallemissionen wird diese Festsetzung getroffen.

3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

Die im Geltungsbereich zulässigen Bauten sollen folgende Kriterien der äußeren Gestaltung einhalten:

3.2.1 Außengestaltung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Grelle Farbgebungen in der Außengestaltung der baulichen Anlagen sind nicht zulässig.

Die Vorgaben dienen der ortsbildgerechten Einbindung des Neubaugebietes, auch als Stadtrandgebiet und folgen aus dem Bestand.

Die Farbauswahl für die Bauwilligen soll relativ frei sein. Nur sehr grelle, schreiende Farbtöne werden ausgeschlossen. Dies dient einer gewissen Harmonie der äußeren Gestaltung im Baugebiet.

3.2.2 Dachgestaltung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Die Dachform und die Dachneigung sowie ggf. die Firstrichtung der Hauptgebäude werden in der Nutzungsschablone im Planblatt festgesetzt.

Allgemein zulässig sind Dacheindeckungen in roten, rotbraunen sowie grauen Farbtönen, allgemein nicht zulässig sind glänzende oder glasierte Dacheindeckungen.

Die äußere Dachhaut der Hauptgebäude mit Sattel- und Walmdächern ist mit Ziegeln (z.B. Biber oder Pfannen) herzustellen. Bei flachgeneigten Dachformen und Flachdächern sind andere Dacheindeckungen wie Blecheindeckungen oder Gründächer zulässig.

Dachaufbauten (z.B. Gauben/Erker) müssen sich in Größe und Form dem Hauptdach unterordnen.

Solaranlagen auf den Haupt- und Nebengebäuden müssen sich in Form und Anordnung an die jeweilige Dachform angleichen.

Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass sich die Dachlandschaft in die benachbarten Bebauungstypologien gut einfügt und der regional typische Charakter erhalten bleibt. Zudem wird hierdurch ein Ausgleich zwischen der Gestaltungsfreiheit des Einzelnen bei gleichzeitigem Erhalten eines zusammenhängenden Gebietscharakters ermöglicht. Entsprechend erfolgen verschiedene Festsetzungen für die künftige Randbebauung und die Binnenbebauung. Letztere ergeben einen einen relativ großen Gestaltungsraum - generell bei der Hausplanung und speziell bei der Dachplanung - siehe auch **Punkt 3.1.2**. Die Dachneigung ist wie in der Nutzungsschablone ersichtlich zulässig. Dies korrespondiert unter Einhaltung der maximal zulässigen Höhe mit der Ausbildung der Geschosse - zwei Vollgeschosse = flache Dachneigung / ein Vollgeschoss = steiles Dach als Dachgeschoss.

Die zulässigen Farbtöne orientieren sich am Umfeld, z.B. grelle Farbtöne, die heute am Markt erhältlich sind und glänzendes-blendendes Material sind ausgeschlossen, auch auf Grund der Lage an der überörtlich befahrenen Kreisstraße.

Eine zwingend einzuhaltende Firstrichtung wird für die künftige Randbebauung festgesetzt, für die Binnenbebauung kann vom Planer eine Einordnung des Baukörpers im Gelände bzw. Grundstück festgelegt werden, auch unter dem Aspekt der Ausnutzung neuer Energien in den Dachflächen oder auch der Einordnung in das bestehende Gelände.

Die Unterordnung der Dachaufbauten wird bei ca. einem Drittel der Dachfläche noch als gegeben angesehen.

3.2.3 Nebengebäude, Garagen und Carports (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Nebengebäude sollen sich gestalterisch den Hauptgebäuden unterordnen.

Ggf. mit den Nachbarn zusammengebaute Nebengebäude und Garagen sind in Baustil, Höhe und Dachneigung anzupassen.

Die Dachflächen der Nebengebäude, Garagen und Carports sollen bei der Ausführung mit Flachdach möglichst extensiv begrünt (Sedum-, Kraut- und/oder Grasvegetation) werden.

Der Gestaltung von Nebengebäuden wird ein großer Spielraum eingeräumt. Vorgaben sind nur, dass die Nebengebäude gegenüber den eigentlichen (Haupt-)Wohngebäuden nicht zu sehr in den Vordergrund treten und, dass eine Anpassung an mit den Nachbarn zusammengebaute Nebengebäude erfolgt.

Als Beitrag zur Verbesserung der Wasserrückhaltung sowie des Kleinklimas und auch in Bezug auf das Ortsbild sollen möglichst die Dachflächen extensiv begrünt werden.

3.2.4 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind geschlossen wirkende Zäune, Mauer-scheiben sowie Maschendrahtzäune nicht zulässig. Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt 1,30 m über Straßenniveau, soweit Einschränkungen durch das im Planblatt dargestellte Sichtdreieck nicht vorliegen.

Der Stauraum vor Garagen bzw. teil- oder geschlossenen Carports entlang von öffentlichen Straßen darf nicht eingefriedet werden.

In Material und Farbe auffällige, das Straßenbild störende Einfriedungen sind nicht zulässig.

Zur freien Landschaft hin sind keine Sockelmauern zulässig.

Die Festsetzungen betreffen zunächst Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsräumen. Die Einfriedungen hin zu öffentlichen Verkehrsräumen sollen nicht zu dominant wirken und eine Mindestqualität in der Ausführung haben. Die Festsetzungen orientieren sich an denjenigen des Bebauungsplan Nr. 29 für das Gebiet „An der Weiboldshausener Straße“ bzw. an heute üblichen Festsetzungen.

Soweit keine Regelungen erfolgen würden, gilt das allgemeine Baurecht nach der Bayerischen Bauordnung, wonach Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen, Sichtschutzzäunen und Terrassentrennwänden mit einer Höhe bis zu 2 m nach Art. 57 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sogar verfahrensfrei sind. Dies erscheint aus gestalterischen wie auch aus Gründen der Sicherheit beim Aus- und Einfahren sowie der Berücksichtigung der Belange des Straßenbulasträgers der Kreisstraße nicht angemessen.

Bei der Errichtung von Einfriedungen zur freien Landschaft ist auf Sockelmauern zu verzichten, weil diese für vorkommende Kleintiere, wie z.B. Igel, ein unüberwindbares Hindernis darstellen.

3.2.5 Abgrabungen, Stützmauern und Böschungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Abgrabungen und talseitige Auffüllungen sowie Stützmauern und Böschungen müssen mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde abgestimmt werden.

Da zwar geringe Höhenunterschiede in den Baugrundstücken vorherrschen und dennoch die Bauherren sicher auch Geländeanpassungen vornehmen möchten, müssen diese „Geländemodellierungen“ mit der Stadt Weißenburg i. Bay. als Untere Bauaufsichtsbehörde abgestimmt werden. Damit soll gewährleistet werden, dass diese in die Umgebung passen und auch nachbarliche Belange nicht verletzt werden.

3.2.6 Freiflächengestaltung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Für die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bzw. Freiflächen auf dem privaten Baugrundstück gilt Art. 7 Abs. 1 und 2 BayBO allgemein - ergänzend die Festsetzungen zur Grünordnung.

Allgemein gilt der Grundsatz aus dem Baugesetzbuch (BauGB), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Naturschutzgesetzen, dass die un bebauten bzw. nicht befestigten Flächen dauerhaft zu begrünen sind - siehe auch Punkt **3.1.10**.

Die Festsetzung ergeht auch entsprechend des grundsätzlichen Stadtratsbeschlusses vom 24.10.2019, TOP 1.11, wonach die Stadt Weißenburg i. Bay. die Empfehlung des Freistaates Bayern zur Umsetzung des Art. 7 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bei ihren Gebäuden und der zugehörigen Freiflächen aufgreift.

4. Nachrichtliche Übernahmen i. S. d. § 9 Abs. 6 BauGB / Hinweise

4.1 Bodendenkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet 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.

Im Geltungsbereich sind keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmäler bekannt. Es wird jedoch auf die Möglichkeit eines Fundes und die damit verbundenen Pflichten der Bauherren hingewiesen.

Entsprechend den bisherigen Äußerungen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege mit Stellungnahme vom 27.10.2020, Az. P-2020-5662-1_S2 (Vorab-Beteiligung), wurde dieser Hinweis aufgenommen.

Laut Bayerischem Denkmal-Atlas bestehen in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches keine Eintragungen.

4.2 Entwässerung, Oberflächenwasser

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen; das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) getrennt vom Schmutzwasser zu behandeln und verzögert - durch ein Regenrückhaltebecken - in den Felchbach einzuleiten.

Für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in das Gewässer ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Als Grundlage hierfür ist eine Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung des einschlägigen technischen Regelwerkes DWA-M-153 und DWA-A-117 zu erstellen. Das aufnehmende Gewässer ist dabei als kleiner Flachlandbach (Gewässertyp G6) einzustufen.

Die Einleitungsstelle befindet sich auf dem Gemeindegebiet der Nachbargemeinde Höttingen, genutzt werden soll dabei die zwischenzeitlich stillgelegte Kanalleitung zur Kläranlage Weiboldshausen, ergänzt durch eine neue Stichleitung zur Ableitung in den Felchbach.

Zunächst erfolgte für die geplante Ableitung in das Gemeindegebiet Höttingen eine Abstimmung hinsichtlich grundsätzlicher Gestattung. Der Gemeinderat Höttingen hat dieser Oberflächenwasserkonzeption im August 2021 zugestimmt; anschließend bedarf es Abstimmung hinsichtlich technischer und vertraglicher Details.

Das Abwassersystem von Hagenbuch ist bereits an die Zentralkläranlage Weißenburg i. Bay. angebunden. Das im Geltungsbereich anfallende Schmutzwasser wird über einen separaten Schmutzwasserkanal gesammelt und dem städtischen Mischwasserkanal zugeführt.

Die Festsetzungen und Hinweise ergeben sich aus der bisherigen Abstimmung mit bzw. aus der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach vom 30.10.2020, Az. 4-4622-WUG177-19556/2020 (Vorab-Beteiligung).

Die Konzeption zur Niederschlagswasserableitung bzw. die Ermittlung der Ableitungstrasse für das Niederschlagswasser basiert auf topographischen (Geländebestand) und wirtschaftlichen (bestehende Kanalleitung) Aspekten. Zu deren Umsetzung bedarf es einer Abstimmung mit bzw. Gestattung durch die Nachbargemeinde Höttingen.

Geschaffen werden soll ein Regenrückhaltebecken für eine verzögerte Ableitung in den Felchbach. Der künftige Schmutzwasserkanal vom östlichen Teilgebiet wird über öffentliche Flächen (Öffentliche Grünflächen mit einem Geh- und Radweg) in das östliche Teilgebiet und letztlich zum Regenrückhaltebecken überführt.

4.3 Regenwassernutzung

Die Niederschlagswässer der Dachflächen sind in den zugehörigen Grundstücken mittels unterirdischer Regenwasserzisternen geeigneten Volumens (mindestens 40 Liter Zisternenvolumen je Quadratmeter projizierte Dachfläche; mindestens je Grundstück jedoch 5 m³) zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu nutzen.

Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser auch als Brauchwasser zu nutzen. Diesbezüglich wird ausdrücklich auf die Regelungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) und der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Weißenburg i. Bay. (BGS/EWS) hingewiesen.

Der jeweilige Überlauf der Regenwasserzisterne/n ist an das grundstückseigene Entwässerungssystem (Oberflächenwasserkanal) anzuschließen.

Mit den bei der Stadt Weißenburg i. Bay. einzureichenden Bauvorlagen ist die Entwässerungsplanung für das Baugrundstück vorzulegen; dabei ist auch der Bau der erforderlichen Regenwasserzisterne/n darzustellen.

Die Festsetzung und die Empfehlung ergehen aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen - unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, hier dem schonenden Umgang mit der Ressource (Frisch-)Wasser sowie der Schonung des Wasserkreislaufes.

Zisternen dienen zur Gewinnung von Gieß- und Brauchwasser. Eine alternative Behandlung von Regenwasser durch Rückhaltung in Zisternen reduziert den Bedarf an Trinkwasser und kann sich kostensenkend auf Herstellungs- und Betriebskosten der im Planungsbereich zu errichtenden öffentlichen und privaten Entwässerungseinrichtungen auswirken.

Da empfohlen wird, das gesammelte Niederschlagswasser als Brauchwasser im Haushalt zu nutzen, wird darauf hingewiesen, dass Regenwassernutzungsanlagen nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen -Abteilung Gesundheitsamt- anzuzeigen sind.

Das aus der Zisterne eingespeiste Grauwasser zur Brauchwassernutzung unterliegt der Schmutzwassergebühr. Im Rahmen der gesplitteten Abwassergebühr, hier Schmutzwassergebühr, wird darauf hingewiesen, dass die Ermittlung der Wassermengen im Sinne der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Weißenburg i. Bay. (BGS/EWS 2018) über geeichte Wasserzähler erfolgt. Werden die Wassermengen nicht vollständig über Wasserzähler erfasst, erfolgt

eine pauschale Ermittlung der dem Grundstück aus der Eigengewinnungsanlage zugeführte Wassermengen. Darüber hinaus wird auf die BGS/EWS in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Dies soll im Rahmen der Haustechnikplanung vom Planer berücksichtigt werden.

Die Berechnung der Niederschlagswassergebühr erfolgt gemäß BGS/EWS 2018 nach den jeweiligen Niederschlagswassernutzung - Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung. Darüber hinaus wird auf die BGS/EWS in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Dies soll im Rahmen der Haustechnikplanung vom Planer berücksichtigt werden.

4.4 Geothermische Nutzungen

Auf Grund der geologischen Verhältnisse sind die Bohrtiefen für geothermische Nutzungen stark begrenzt. Wegen der zu erwartenden gespannten Grundwasserverhältnisse und dem vorhandenen Tiefengrundwasservorkommen im Untergrund sind die Möglichkeiten von solchen Bohrungen stets im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens zu prüfen.

Die Hinweise ergeben sich aus der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach vom 30.10.2020, Az. 4-4622-WUG177-19556/2020 (Vorab-Beteiligung). Falls geothermische Nutzungen beabsichtigt sind, müssen die angesprochen Punkte auf Ebene der Objektplanung Berücksichtigung finden.

4.5 Altlasten

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Dennoch sind bei Aushubmaßnahmen im Bereich der jetzt bebauten Flächen gewisse Bodenverunreinigungen zu erwarten. Abfallrechtliche Belange bei der Verwertung oder Entsorgung sind zu berücksichtigen.

Der Hinweis ergeht entsprechend der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach vom 30.10.2020, Az. 4-4622-WUG177-19556/2020 (Vorab-Beteiligung).

4.6 Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Durch die Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Die Hinweise ergeben sich aus üblichen Stellungnahmen und Äußerungen der Deutschen Telekom Technik GmbH. Im Rahmen der Erschließungsplanung muss vom Planer eine rechtzeitige Abstimmung vorgenommen werden.

4.7 Sichtdreieck

Im künftigen Baugebiet dürfen im Bereich des Sichtdreieckes Vegetation und schichtbehindernde Anlagen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Das Sichtdreieck wurde nach den geltenden Regelwerken durch das städtische Tiefbauamt ermittelt und in den Bebauungsplan übernommen.

4.8 Landwirtschaftliche Emissionen

In der Nähe der geplanten Erweiterung der Wohnbebauung befindet sich das landwirtschaftliche Anwesen „Hagenbuch 3“. Da bereits das Anwesen „Hagenbuch 1“ mit seiner Wohnnutzung zu berücksichtigen ist, rücken künftig keine Wohnhäuser näher an den Betrieb heran. Unabhängig davon kann sich das mögliche Konfliktpotential mit der Anzahl an Wohneinheiten erhöhen.

Die Bauwerber werden darauf ausdrücklich hingewiesen, dass dorftypische Immissionen von landwirtschaftlichen Betrieben und Tätigkeiten für das Wohnen in Ortsrandlage hin zum Außenbereich nicht auszuschließen und im dorfüblichen Maße zu dulden sind.

Auch bei Ausbringung von Wirtschaftsdüngern und der Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu Geruchs-, Lärm- und Staubbelastungen kommen. Eine ordnungsgemäße Landbewirtschaftung nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis ist von den Grundstückseigentümern der künftigen Wohnbaugrundstücke im Baugebiet 29/I „An der Weiboldshausener Straße - Am Bösbach“ hinzunehmen.

Dieser Hinweis soll auf mögliche Konfliktlagen mit den o.g. typischen landwirtschaftlichen Emissionen frühzeitig aufmerksam machen und wird gemäß Stellungnahmen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weißenburg i. Bay. vom 07.10.2020, Az. AELF-WB-L2-4611-27-2-2 (Vorab-Beteiligung), sowie der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 08.10.2020, Az. TUmw-b 905 (Vorab-Beteiligung), eingearbeitet.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.1 Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung des Plangebietes soll

- für das westliche Teilgebiet über die bestehenden Lerchenstraße bzw. Felchbachweg und dann über eine neu herzustellende Erschließungsstraße mit Wendehammer sowie
- für das östliche Teilgebiet über eine neu herzustellende Erschließungsstraße mit Wendehammer

erfolgen. Im westlichen Teilgebiet sollen darüber hinaus vier Grundstücke über Private Verkehrsflächen erschlossen werden. Im Rahmen des Verfahrens wird auf Grund der Einmündungen (bestehende Einmündung und künftige Einmündung) in die Weiboldshausener Straße (Kreisstraße WUG 18) eine Abstimmung mit dem Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen, Sachgebiet TTbV-Tiefbauverwaltung, vorgenommen. Die gebildeten zwei Erschließungsabschnitte - westlich (Erschließungsabschnitt I) und östlich (Erschließungsabschnitt II) der Weiboldshausener Straße (Kreisstraße WUG 18) können, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 29/I, je nach Bedarf und Nachfrage umgesetzt werden. Mit überplant wird folglich die Weiboldshausener Straße (Kreisstraße WUG 18) in ihrem Bestand.

Mit den neuen Erschließungsstraßen sollen Gehwege angelegt werden. Der Radfahrer soll im niedrig frequentierten Straßenraum mitgeführt werden.

Um ein (übermäßiges) Parken in den Erschließungsstraßen zu vermeiden, werden im Rahmen der weiteren Bauleit- und Erschließungsplanung entlang der Erschließungsstraße über das Baugebiet verteilt Möglichkeiten für öffentliche Pkw-Parkplätze (v.a. Längsparkbuchten) geschaffen. Eine Auflockerung derer durch kleinere Grünflächen, Bepflanzungen, Baumpflanzungen etc. wird beachtet.

Hin zur bestehenden Höttinger Straße soll ein Wegeanschluss für Fußgänger erfolgen. Hin zum bestehenden Fuß- und Radweg an der Weiboldshausener Straße soll ein Wegeanschluss für Fußgänger und Radfahrer erfolgen.

Im westlichen Teilbereich soll der bestehende Feldweg (Grundstück Flur-Nr. 297, Gemarkung Weiboldshausen - ohne Widmung), in welchem eine 20-KV-Leitung der Stadtwerke Weißenburg GmbH (Erdkabel) verläuft, als Pflweg erhalten bleiben. Außerdem geschaffen werden soll im westlichen Teilbereich ein Pflweg an der nördlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereiches - auch zur Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flur.

Zusammen mit der Erschließungsmaßnahme wird ein öffentlicher Spielplatz im östlichen Geltungsbereich des Plangebietes geschaffen, siehe auch Punkt 3.8. Zusätzlich befindet sich in einem zentralen Bereich des Ortsteiles - in ca. 250 m Entfernung zum künftigen Baugebiet - der Spielplatz „Hagenbuch“, der auch für die Kinder und Jugendlichen des künftigen Wohngebietes zur Verfügung steht.

5.2 Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Eine nähere Beschreibung hierzu wird unter Punkt 4.2. ersichtlich.

Das Abwassersystem von Hagenbuch ist an die Zentralkläranlage Weißenburg i. Bay. angebunden, Ende des Jahres 2020 ist durch eine städtische Infrastrukturbaumaßnahme die Umbindung des gesamten Abwassers aus Hagenbuch zur Zentralkläranlage Weißenburg erfolgt.

Zunächst erfolgte für die geplante Ableitung in das Gemeindegebiet Höttingen eine Abstimmung hinsichtlich grundsätzlicher Gestattung. Der Gemeinderat Höttingen hat dieser Oberflächenwasserkonzeption im August 2021 zugestimmt; anschließend bedarf es Abstimmung hinsichtlich technischer und vertraglicher Details.

5.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Weißenburg GmbH.

5.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Leitungsnetz der Stadtwerke Weißenburg GmbH.

6. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB (westliches Teilgebiet) bzw. Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, § 13 b BauGB (östliches Teilgebiet)

Östliches Teilgebiet - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, § 13 b BauGB

6.1 Einleitung zum § 13 b BauGB

Bis zum 31. Dezember 2022 gilt § 13 a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13 b Satz 1 BauGB kann nur bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen.

6.2 Anwendbarkeit des § 13 b BauGB

Der sachliche, räumliche und zeitliche Anwendungsbereich der Vorschrift ist bei der Erweiterung und Änderung des **Bebauungsplanes Nr. 29** gegeben. Die gegenständliche Ausweisung des Wohngebietes (östliches Teilgebiet) im Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB des Ortsteiles Hagenbuch schließt direkt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile (Bebauungsplan Nr. 29 „An der Weiboldshausener Straße“), die geforderte Grundfläche wird unterschritten. Angedacht ist eine förmliche Einleitung des Verfahrens im Herbst 2021 (Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB). Bei normalem Ablauf des Bauleitplanverfahrens ist ein Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB bis zur in der Vorschrift genannten Frist möglich.

Nach dem Abschlussbericht zur Gesetzgebung kommt das Instrument nur in den Fällen zur Anwendung, in denen Innenentwicklungspotentiale ausgeschöpft oder nicht generierbar sind. Demnach müssen vorrangig die vorhandenen Potentiale wie Baulandreserven, Nachverdichtungen, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz innerhalb der Siedlungsgebiete aktiviert und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

Die Weißenburger Kernstadt wurde intensiv betrachtet, eine Prüfung von Alternativen / Standortauswahl wurde vorgenommen und dargelegt. Zudem wurden für den Orts- bzw. Stadtteil Hagenbuch vorhandene Potentiale wie Baulandreserven, Nachverdichtungen, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes betrachtet. Mit Bedarfsnachweis (Stand 30.08.2021) erfolgt entsprechende Dokumentation.

Das angedachte Bebauungs- und Erschließungskonzept kann als flächensparend eingeschätzt werden, die Straßenverkehrsflächen ermöglichen beidseitige Erschließungskonstellationen.

6.3 Rechtsfolge des § 13 b BauGB

Es gilt § 13 a entsprechend (**neben der Stärkung der Innenentwicklung wurde das beschleunigte Bebauungsplanverfahren mit dem neuen § 13 b BauGB auf Ortsrandlagen ausgeweitet**):

Durch die Novelle 2007 des Baugesetzbuches (BauGB) und die damit verbundene Einführung des § 13 a BauGB wurde ein neues beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne eingeführt, das der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden dienen und einer nachhaltigen Stadtentwicklung entgegenkommen soll.

6.3.1 Weitere Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB

Ein Fall von einer unzulässigen Kumulation, also Grundflächen mehrerer Bebauungspläne/ Aufstellungen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, ist nicht gegeben - hier keine unzulässige Kumulation mehrerer Teilgebiete. Eine detaillierte Betrachtung stellt sich wie folgt dar. Hierbei ist § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 zu beachten - Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind mitzurechnen (vgl. Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger BauGB, Rn. 11 zu § 13b): Ggf. liegt eine unzulässige Kumulation mit dem westlichen Teilgebiet vor:

- Ein sachlicher Zusammenhang kann nicht uneingeschränkt festgestellt oder zurückgewiesen werden. Dafür spricht die Niederschlagswasserableitung vom östlichen Teilgebiet in das westliche Teilgebiet, außerdem wird in beiden Teilgebieten hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiete (WA) festgesetzt.
Dagegen sprechen die voneinander unabhängigen Erschließungsäste zu den jeweiligen Teilgebieten sowie die unterschiedlichen Baulandentwicklungen - im westlichen Teilgebiet via Umlegungsverfahren im östlichen Teilgebiet via Einheimischenmodell.
- Ein räumlicher Zusammenhang zwischen westlichen und östlichen Teilgebieten liegt vor, zumal trennende Straßen (hier Kreisstraße WUG 18) unbeachtlich sein können (vgl. Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger BauGB, Rn. 44 zu § 13a) und die beiden Teilgebiete einen neuen Stadt- bzw. Ortsrandbereich in Hagenbuch bilden und gestalten sollen.
- Es liegt kein zeitlicher Zusammenhang vor, die Erschließungsabschnitte werden nicht „parallel“ ausgeführt, die im Städtebau übliche abschnittsweise Planung und Realisierung ist ausgenommen (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger BauGB, Rn. 44 zu § 13a).

Selbst bei einer Kumulation des westlichen und östlichen Teilgebietes kann festgestellt werden, dass die relevante Größenbegrenzung von 10.000 m² unterschritten wird. Die Ermittlung der Flächenbegrenzung des § 13 b Satz 1 i. V. m. § 13 a Abs. 1 wurde nach Bebauungskonzept mit Arbeitsstand 30.06.2021 durchgeführt; es kann folgende vorläufige Flächenbilanz ausgelesen werden:

Flächennutzung	Fläche in ha	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2,181	68,1
<i>davon Teilgebiet <u>westlich</u> der Kr WUG 18</i>	<i>1,341</i>	<i>41,9</i>
<i>davon Teilgebiet <u>östlich</u> der Kr WUG 18</i>	<i>0,840</i>	<i>26,2</i>
Öffentliche Grünflächen	0,405	12,7
<i>davon Teilgebiet <u>westlich</u> der Kr WUG 18</i>	<i>0,256</i>	<i>8,0</i>
<i>davon Teilgebiet <u>östlich</u> der Kr WUG 18</i>	<i>0,122</i>	<i>3,8</i>
<i>davon Teilgebiet <u>Bereich Kr WUG 18 (Bestand)</u></i>	<i>0,027</i>	<i>0,9</i>
Öffentliche Verkehrsflächen	0,611	19,1
<i>davon Teilgebiet <u>westlich</u> der Kr WUG 18</i>	<i>0,290</i>	<i>9,1</i>
<i>davon Teilgebiet <u>östlich</u> der Kr WUG 18</i>	<i>0,200</i>	<i>6,2</i>
<i>davon Teilgebiet <u>Bereich Kr WUG 18 (Bestand)</u></i>	<i>0,121</i>	<i>3,8</i>
Flächen für Versorgungsanlagen „Trafostation“	0,003	0,1
Gesamt	3,200	100,0

- Festgesetzt werden soll eine Grundflächenzahl von 0,4, die der Obergrenze für Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 17 Abs. 1 BauNVO entspricht.
- § 13 b ist als Annexvorschrift zu § 13 a BauGB konstruiert, vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger BauGB, Rn. 5 zu § 13b.
- In den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 zählen Erschließungsflächen nicht mit, vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger BauGB, Rn. 41 zu § 13a.
- Bei der Bestimmung der Festsetzungen i.S.d § 13 a Abs. 1 Satz 2 zählen diejenigen Flächen nicht mit, die bei dem (konkreten) Vorhaben nach § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen werden. In § 13 a Abs. 1 Satz 2 ist die gleiche Formulierung gewählt worden wie im UVPG 2001 für die Anlage 1 Nr. 18, in der bereits für die UVP-Pflicht von Bebauungsplänen auf die Grundflächenbegrenzung abgestellt worden war. Bei der Ermittlung der Grundfläche ist ausschließlich § 19 Abs. 2 BauNVO zugrunde zu legen, d.h. der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl ergebende rechnerische Anteil der überbaubaren Flächen (vgl. hierzu die Begründung des RegE UVPG 2001 in BR-Drs.674/00=BT-Drs. 14/4599 S. 121), vgl. Ernst/ Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger BauGB, Rn. 41 zu § 13a.
- **Die Grundfläche der beiden Teilgebiete beträgt demnach zusammen ca. 8.700 m².**

Durch die Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (**Ausschlussgrund des § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB**).

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht (keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes - FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete -). Es sind keine Anhaltspunkte für solche Beeinträchtigungen erkennbar; die gegenwärtige Nutzung des Erweiterungsbereiches ist derzeit landwirtschaftlich genutzt, intensiv als Ackerland. (**Ausschlussgrund des § 13 a Abs. 1 Satz 5 Alt. 1 BauGB**)

Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind, bestehen nicht (**Ausschlussgrund des § 13 a Abs. 1 Satz 5 Alt. 2 BauGB**).

Abb. 6





Ausgangszustand im östlichen Teilgebiet – Landwirtschaftliche Nutzung / Ortsrandbereich von Hagenbuch - Wohnbebauung Höttinger Straße (Ortseinsicht am 29.10.2020)

Westliches Teilgebiet - Beschleunigtes Verfahren, § 13 a BauGB

6.4 Einleitung zum § 13 a BauGB

Durch die Novelle 2007 des Baugesetzbuches (BauGB) und die damit verbundene Einführung des § 13 a BauGB wurde ein neues beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne eingeführt, dass der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden dienen und einer nachhaltigen Stadtentwicklung entgegenkommen soll.

6.5 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens, § 13 a BauGB

Mit der Änderung des **Bebauungsplanes Nr. 31** soll die Anpassung des rechtskräftigen und in diesem Bereich noch nicht umgesetzten Bebauungsplanes an die heute geltenden Anforderungen und Vorgaben, insbesondere flächensparende Siedlungs- und Erschließungsmodelle sowie getrennte Abwasserbeseitigung, erfolgen. Hierbei handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Das geplante Baugebiet befindet sich am nördlichen Stadtrand (Ortsrand von Hagenbuch) im Weißenburger Norden, im direkten Anschluss an die bestehende Wohnbebauung „Felchbachweg“ / „Lerchenstraße“.

Die geplanten Flächen für das Wohnbaugebiet befinden sich im überplanten Bereich i. S. d. § 30 BauGB. Letztlich soll eine Aktivierung einer Baulandreserve nach oben beschriebener Anpassung vorgenommen werden (u.a. soll i. S. d. Flächensparens der Teilbereich um ca. 3.700 m² reduziert werden).

Durch diese Standortwahl können einen „Außenentwicklung“ und damit eine Versiegelung im Außenbereich unterbleiben. (***Bebauungsplan der Innenentwicklung***)

Die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB geforderte Flächenbegrenzung der zulässigen Grundfläche wird eingehalten: Im Änderungsbereich wird eine zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt, ein Fall von einer unzulässigen Kumulation, also Grundflächen mehrerer Bebauungspläne / Änderungen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, ist nicht gegeben (siehe oben

die ausführlichen Darlegungen zum östlichen Teilgebiet - **Zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO**).

6.5.1 Weitere Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB

Durch die Bebauungsplanänderung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (**Ausschlussgrund des § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB**).

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht (keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes - FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete -). Es sind keine Anhaltspunkte für solche Beeinträchtigungen erkennbar; die gegenwärtige Nutzung des Änderungsbereiches stellt sich wie folgt dar: Derzeit wird der Bereich landwirtschaftlich, intensiv als Ackerland genutzt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan 31 der Stadt Weißenburg i. Bay. für das Gebiet „Am Bösbach“ (Erstaufstellung rechtskräftig seit 31.12.1965) ist der Bereich als Reines Wohngebiet (WR) zur Bebauung mit Einzelhäusern und zwei Vollgeschossen (E+U bzw. E+1) festgesetzt. (**Ausschlussgrund des § 13 a Abs. 1 Satz 5 Alt. 1 BauGB**)

Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind, bestehen nicht (**Ausschlussgrund des § 13 a Abs. 1 Satz 5 Alt. 2 BauGB**).

Abb. 7





Ausgangszustand westliches Teilgebiet – Landwirtschaftliche Nutzung / Ortsrandbereich von Hagenbuch - Wohnbebauung Lerchenstraße bzw. Felchbachweg (Ortseinsicht am 18.11.2020)

Westliches und östliches Teilgebiet

6.6 Rechtsfolgen, § 13 b i. v. m. § 13 a Abs. 2 BauGB und § 13 a Abs. 2 BauGB

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, u.a.:

Es erfolgen keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, kein Umweltbericht nach § 2 a BauGB, keine Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, keine zusammenfassende Erklärung nach § 6 a Abs. 1 BauGB und § 10 a Abs. 1 BauGB und keine Anwendung von § 4 c BauGB (Monitoring) (**§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB**).

Die Bestimmung nach **§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB** findet Anwendung: Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenburg i. Bay. (Teil West - rechtsverbindlich seit dem 20.03.1999) ist der Bereich westlich der Weiboldshausener Straße (Kreisstraße WUG 18) trotz rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 31 als Flächen für Landwirtschaft mit dem Vermerk „Ortsrandeingrünung“ dargestellt.

Der Bereich östlich der Weiboldshausener Straße (Kreisstraße WUG 18) ist teilweise als Wohnbauflächen (WA) mit dem Planzeichen „Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ und teilweise als Flächen für die Landwirtschaft mit dem Vermerk „Einzelgehölze“ dargestellt. Nach Durchsicht der Unterlagen im Stadtbaumt hatte die lediglich teilweise Ausweisung des (heutigen) Grundstückes Flur-Nr. 288, Gemarkung Weiboldshausen, als mögliche Wohnbaufläche mit den damaligen landwirtschaftlichen Nutzungen auf den landwirtschaftlichen Anwesen in der Umgebung, insbesondere Hagenbuch 3, zu tun (Immissionsabstände). Zwischenzeitlich durchgeführt wurde eine Anfrage beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weißenburg i. Bay. und beim Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen, Untere Immissionsschutzbehörde: Zusammengefasst wurde mitgeteilt, dass auch bei neu heranrückender Wohnbebauung keine unzulässigen Einwirkungen aus der Landwirtschaft erwartet werden und, dass dem Wohnen in der Ortsrandlage ein erhöhtes Maß an Einwirkungen landwirtschaftlichen Betriebe zugemutet wird.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens bzw. des Verfahrens nach § 13 b BauGB ermöglicht es, von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abzuweichen, ohne diesen in einem gesonderten Verfahren zu ändern.

Voraussetzung hierfür ist, dass die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden darf. Eine solche Beeinträchtigung ist jedoch nicht ersichtlich, da die gewachsene Siedlungsstruktur und die organische Fortentwicklung durch die Baulandausweisung nicht negativ berührt werden; das auszuweisende Allgemeine Wohngebiet (WA) fügt sich dem bestehenden Siedlungskörper in Lage und Ausformung an.

Im Anschluss an das beschleunigte Verfahren bzw. an das Verfahren nach § 13 b BauGB für diese Bebauungsplanaufstellung ist demnach der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig **[§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 (i. V. m. Abs. 4) BauGB]**.

Es gelten spezielle Hinweispflichten für das beschleunigte Verfahren, u. a. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 geändert wird **[§ 13 a Abs. 3 (i. V. m. Abs. 4) BauGB]**.

7. Aufstellungsvermerk

Weißenburg i. Bay., den 10.11.2021
geändert am

Weißenburg i. Bay., den

Entwurfsverfasser:

Linsenmeier, VAR

Jürgen Schröppel
Oberbürgermeister

Abteilungsleiter:

Meyer
Leiter der Bauverwaltung

Grünordnungsplan (integriert)

Gunzenhausen, den 10.11.2021
geändert am



BAADER KONZEPT

Baader Konzept GmbH
i. A. Robert Zinsel

II. ANLAGEN

- 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 vom 30.08.2021, erstellt im Stadtbauamt
- Artenschutzrechtliches Kurzgutachten (Vögel/Zauneidechse) von Büro für Avifaunistik Beate Römhild, 91781 Weißenburg i. Bay., Stand 20.09.2021
- **Schalltechnisches Gutachten von Messinger + Schwarz, Bauphysik-Ingenieur Gesellschaft GmbH vom XX.XX.2021, Az. XXXXX - wird im weiteren Verfahren ergänzen -**