



Leben &  
Wohnen

# WEIßENBURG

in Bayern

## Bebauungsplan Nr. 3 – Weißenburg i.Bay.

für das Gebiet „Zwischen der Augsburger Straße, Holzgasse,  
An der Gebhalde und Badstraße“

### ÄNDERUNG

im Bereich des Grundstücks Flur. - Nr. 827,  
Gemarkung Weißenburg i. Bay.

Deckblatt vom **18.01.2024**



## Begründung

nach § 9 Abs. 8 BauGB

ENTWURF / Stand: **18.01.2024**

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung  
Straßenbau  
Abwasserbeseitigung/  
Wasserversorgung  
Vermessung/Geoinformation

**INHALTSVERZEICHNIS**

I. BEGRÜNDUNG ZUM DECKBLATT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 .....	4
1. Ausgangssituation .....	4
1.1. Planungsgrundlagen .....	4
1.2. Erfordernis der Planung .....	5
1.3. Änderungsziele .....	6
1.4. Prüfung von Alternativen /Standortauswahl.....	6
1.5. Lage, Beschreibung und derzeitige Nutzung des Änderungsbereich.....	7
1.6. Eigentumsanteile.....	9
1.7. Behandlung im Temporären Gestaltungsbeirat .....	9
2. Vorgaben übergeordnete Planungen.....	10
2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) .....	10
2.2. Regionalplan Region 8 Westmittelfranken .....	12
2.3. Flächennutzungsplan der Stadt Weißenburg i.Bay. ....	13
2.4. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) .....	14
3. Planinhalt – Festsetzungen im Änderungsbereich .....	16
3.1. Städtebauliche Konzeption.....	16
3.2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB.....	16
3.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO .....	24
4. Nachrichtliche Übernahmen i. S. d. § 9 Abs. 6 BauGB / Hinweise .....	27
4.1. Entwässerung, Oberflächenwasser .....	27
4.2. Regenwassernutzung.....	27
4.3. Grundwasser – Schichtenwasser .....	28
4.4. Bodendenkmalpflege.....	29
4.5. Telekommunikationslinien .....	31

---

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	32
5.1. Erschließung.....	32
5.2. Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung .....	33
5.3. Stromversorgung.....	33
5.4. Wasserversorgung .....	33
6. Klimaschutz .....	33
7. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB.....	34
7.1. Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens, § 13 a BauGB.....	34
7.2. Rechtsfolgen des beschleunigten Verfahrens (§ 13 a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB).....	35
8. Aufstellungsvermerk.....	36
II. ANLAGEN.....	36

## I. BEGRÜNDUNG ZUM DECKBLATT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3

### 1. Ausgangssituation

#### 1.1. Planungsgrundlagen

Das Deckblatt des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet „Zwischen Augsburgener Straße, Holzgasse, An der Gebhalde und Badstraße“ beinhaltet die Änderung im Bereich des Flurstücks Flur-Nr. 827, Gemarkung Weißenburg.

Nach dem Kauf des Grundstückes Flur-Nr. 827, Gemarkung Weißenburg (Südliche Ringstraße 20, Größenordnung von ca. 0,29 ha) beabsichtigt der Eigentümer Bosch Immobilien Weißenburg GmbH, 91710 Gunzenhausen, dieses zu einer dichten Wohnbebauung mit Tiefgarage zu entwickeln.

Derzeit ist das Grundstück mit einem Wohngebäude (direkt an der Südlichen Ringstraße) bebaut; im Anschluss an das Hauptgebäude befinden sich einzelne Nebengebäude und ein Gartenbereich.

Die nördliche Teilfläche des Grundstückes liegt im räumlichen Zuständigkeitsbereich des Temporären Gestaltungsbeirates. Da mit diesem Bauvorhaben wesentliche Veränderungen zum Ausgangszustand (Abbruch und Neubebauung) erfolgen, war das o.g. Gremium einzubinden: Die empfohlene Variante durch den Gestaltungsbeirat wurde als Grundlage für das nun folgende Bauleitplanverfahren gewählt und weiter ausgearbeitet.

Darüber hinaus befindet sich ein vorderer Teil des Grundstückes innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadt II“.

Im für das Grundstück geltenden Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Weißenburg i. Bay. für das Gebiet „Zwischen Augsburgener Straße, Holzgasse, An der Gebhalde und Badstraße“ (Erstaufstellung vom 28.03.1966) ist das Grundstück als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Im Bebauungsplan sind Baufelder für zwei Wohngebäude (Grundfläche jeweils ca. 100 m<sup>2</sup>, Geschossigkeit: EG + 1 OG) mit Garagen festgesetzt.

Die Rechtsgrundlagen zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 bilden im Wesentlichen folgende gesetzliche und örtliche Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung:

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



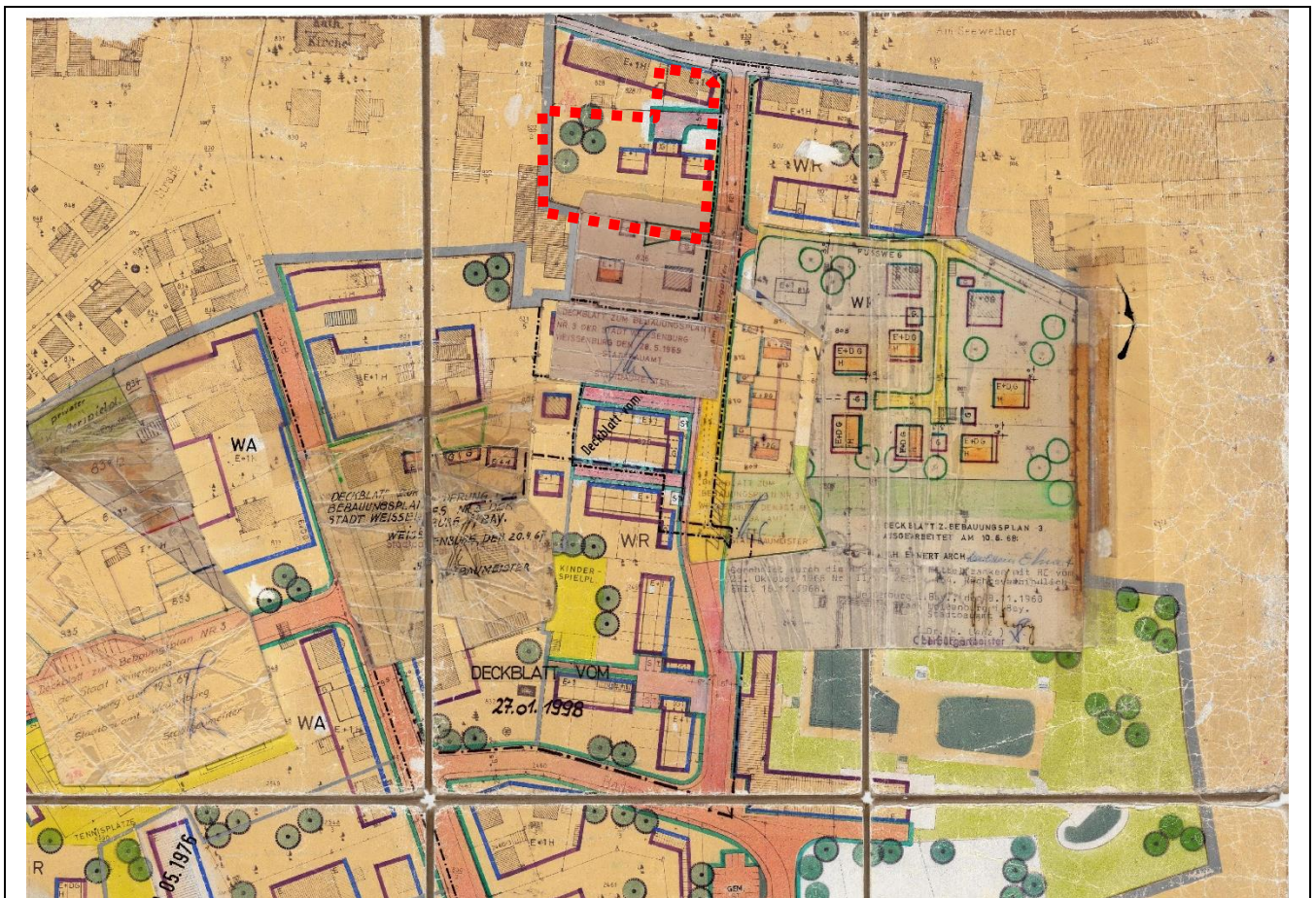
**Bebauungsplan Nr. 3 – Weißenburg i. Bay.**  
Begründung zum Deckblatt vom 18.01.2024

## 1.2. Erfordernis der Planung

Die Bosch Immobilien Weißenburg GmbH plant die Errichtung von dichter Wohnbebauung (ca. 32 Wohneinheiten) auf dem Grundstück Flur-Nr. 827, Gemarkung Weißenburg (Südliche Ringstraße 20). Vorgesehen sind vier Mehrfamilienwohnhäuser mit Tiefgarage und einer Freianlage.

Das Grundstück Flur-Nr. 827, Gemarkung Weißenburg, befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Weißenburg i. Bay. für das Gebiet „Zwischen Augsburgener Straße, Holzgasse, An der Gebhalde und Badstraße“, rechtskräftig seit dem 28.03.1966. Das o.g. Grundstück ist derzeit als Reines Wohngebiet (WR) mit Baufeldern für zwei Wohngebäude (Grundfläche jeweils ca. 100 m<sup>2</sup>, Geschossigkeit: EG + 1 OG) und Garagen festgesetzt. Der Änderungsbereich befindet sich im Umfeld von bestehender Wohnbebauung und einer Seniorenwohnanlage.

Abb. 1



*Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet „Zwischen Augsburgener Straße, Holzgasse, An der Gebhalde und Badstraße“ mit Änderungsbereich ohne Maßstab*

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenburg i. Bay., als vorbereitende Bauleitplanung, ist der Bereich bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet „Zwischen Augsburgener Straße, Holzgasse, An der Gebhalde und Badstraße“ notwendig.

### 1.3. Änderungsziele

Mit der Bebauungsplanänderung soll das geplante Vorhaben zur Schaffung von Wohnraum mit insgesamt ca. 32 Wohneinheiten auf dem Grundstück Flur-Nr. 827, Gemarkung Weißenburg, bauplanungsrechtlich vorbereitet werden: Die Wohnbauflächen sollen im Umfeld von bestehender Wohnbebauung und einer Seniorenwohnanlage errichtet werden. Durch diese Nachverdichtung wird neuer Wohnraum im innenstädtischen Bereich geschaffen.

Durch diese Standortwahl können auch eine „Außenentwicklung“ z. B. am Stadtrand und damit eine Versiegelung im Außenbereich unterbleiben („Vorrang Innenentwicklung vor Außenentwicklung“).

Die Art der baulichen Nutzung im Änderungsbereich wird anstelle eines Reinen Wohngebietes (WR) zukünftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im seit dem 20.03.1999 rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenburg i. Bay. ist der Bereich bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sollen Wohnbauflächen geschaffen werden, insbesondere überwiegend für dichtere Wohnformen sowie Geschosswohnungsbau.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt unter Berücksichtigung grünordnerischer Aspekte: Es werden Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten unter Berücksichtigung von Vorgaben zur Klimafolgenanpassung geschaffen.

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

### 1.4. Prüfung von Alternativen /Standortauswahl

Derzeit ist das Grundstück mit einem Wohngebäude (direkt an der Südlichen Ringstraße) bebaut; im Anschluss an das Hauptgebäude befinden sich einzelne Nebengebäude und ein Gartenbereich.

Das Grundstück Flur-Nrn. 827, Gemarkung Weißenburg, Südliche Ringstraße 20, befindet sich in einem bestehenden Wohnumfeld, bebaut mit Einzel- (Südliche Ringstraße 16 und 22 sowie Am Krautgarten 6a und 8) und Doppelhäusern (Südliche Ringstraße 18, 18a) sowie östlich einer Seniorenwohnanlage (Südliche Ringstraße 16a und 16b). Die Lage ist zentral und innenstadtnah, eine Erreichbarkeit ist über die Nähe zur Südlichen Ringstraße bzw. zu bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen gegeben.



**Bebauungsplan Nr. 3 – Weißenburg i. Bay.**  
Begründung zum Deckblatt vom 18.01.2024

Dieser Standort ist daher als Vorzugsvariante einzuschätzen.

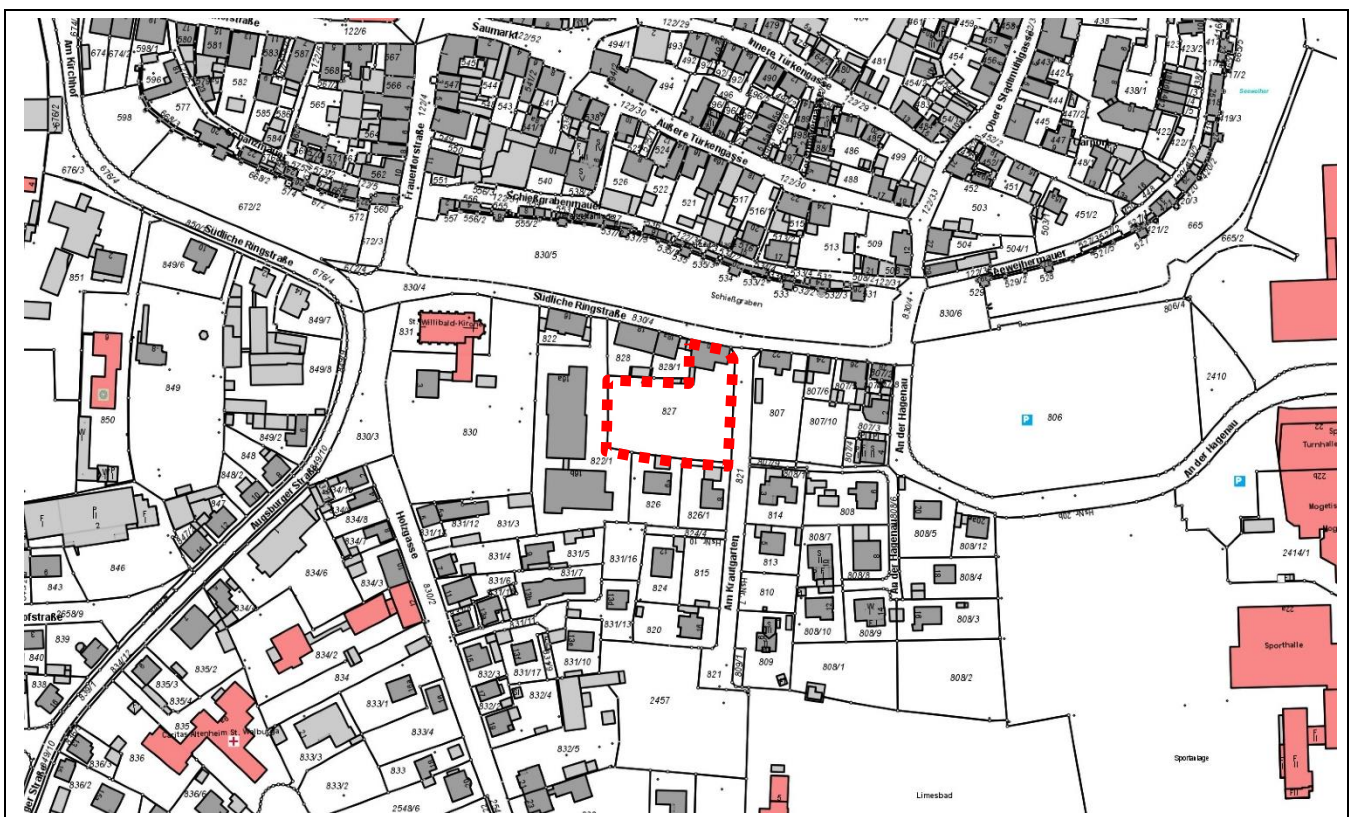
Zusätzliche Flächeninanspruchnahme wird durch die Wiedernutzbarkeit einer innerstädtischen Nachverdichtungsfläche vermieden, § 1 Abs. 5 und § 1 a Abs. 2 BauGB; durch die getroffene Standortwahl können auch eine „Außenentwicklung“, z. B. am Stadtrand, und damit eine Versiegelung im Außenbereich unterbleiben („Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung“). Zudem ist bei der Vorzugsvariante bereits eine Erschließung vorhanden.

### 1.5. Lage, Beschreibung und derzeitige Nutzung des Änderungsbereich

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 befindet sich

- nördlich von bestehender Wohnbebauung (Am Krautgarten 6a und 8),
- westlich der Ortsstraße „Am Krautgarten“ (Straßengrundstück Flur-Nr. 821, Gemarkung Weißenburg) und von bestehender Wohnbebauung (Südliche Ringstraße 22),
- südlich der „Südlichen Ringstraße“ (Straßengrundstück Flur-Nr. 830/4, Gemarkung Weißenburg) und von bestehender Wohnbebauung (Südliche Ringstraße 18 und 18a) sowie
- östlich einer bestehenden Seniorenwohnanlage (Südliche Ringstraße 16a und 16b).

Abb. 2



Lageplan mit Änderungsbereich ohne Maßstab

**Bebauungsplan Nr. 3 – Weißenburg i. Bay.**  
Begründung zum Deckblatt vom 18.01.2024

Derzeit ist das Grundstück mit einem Wohngebäude (direkt an der Südlichen Ringstraße) bebaut; im Anschluss an das Hauptgebäude befinden sich einzelne Nebengebäude und ein Gartenbereich.

Der Änderungsbereich liegt circa 80 Meter von der Altstadt entfernt in einem zentralen Bereich der Kernstadt direkt gegenüber des Schießgrabens.

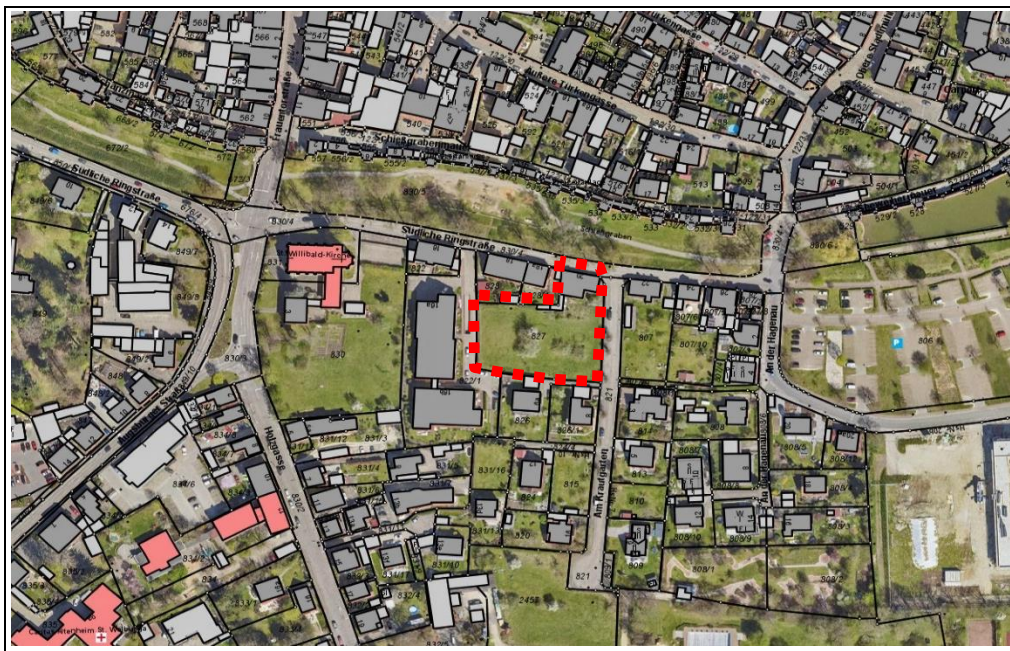
Der weiträumige, städtische Spielplatz im Schießgraben (Grundstück Flur-Nr. 830/5, Gemarkung Weißenburg) befindet sich ca. 40 m entfernt, der Zugangsbereich zum Seeweiherpark ca. 100 m entfernt (im angrenzenden Stadtmauergraben, Nähe Seilergäßchen, Flur-Nr. 664, Gemarkung Weißenburg, befindet sich ein weiterer Spielplatz – Entfernung zum Plangebiet ca. 360 m). Darüber hinaus sollen im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 in den Freianlagen Spielgeräte für jüngere Kinder integriert werden.

Im weiteren Umfeld befinden sich die Zentralschule Weißenburg i. Bay. (Grundschule - Schulhausstraße 6) sowie Kindergärten und -krippen (Holzgasse 12 und Eichstätter Straße 12 - Stichvilla-).

Im nahen Umfeld befindet sich die St.-Willibald-Kirche (Holzgasse 1), das Weißenburger Schulviertel „An der Hagenau-Wiesenstraße“ mit den verschiedenen Schulformen, die Weißenburger Bäder (Freibad -Limesbad- und Hallenbad -Mogetissa-Therme-) sowie Sporthallen und Schulsportstätten.

Der räumliche Änderungsbereich umfasst das Grundstück Flur-Nr. 827, Gemarkung Weißenburg. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt rund 0,29 ha.

Abb. 3



Luftbild mit Katasterplan, Stand März 2022 und gekennzeichnetem Änderungsbereich  
ohne Maßstab



**Bebauungsplan Nr. 3 – Weißenburg i. Bay.**  
Begründung zum Deckblatt vom 18.01.2024

## 1.6. Eigentumsanteile

Das Grundstück Flur- Nr. 827, Gemarkung Weißenburg, befindet sich im privaten Eigentum. Der Eigentümer beabsichtigt dieses zu einer dichten Wohnbebauung mit Tiefgarage zu entwickeln.

## 1.7. Behandlung im Temporären Gestaltungsbeirat

Das Bauvorhaben wurde im Temporären Gestaltungsbeirat der Stadt Weißenburg i. Bay. in vier Vorlagen am 10.05.2022, 12.07.2022, 27.09.2022 und 21.03.2023 behandelt. In der Sitzung am 21.03.2023 wurden von der Bosch Planungsgesellschaft mbH & Co. KG drei Varianten vorgestellt und erläutert. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt die Variante 2 als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren zu wählen und weiter auszuarbeiten.

Abb. 4



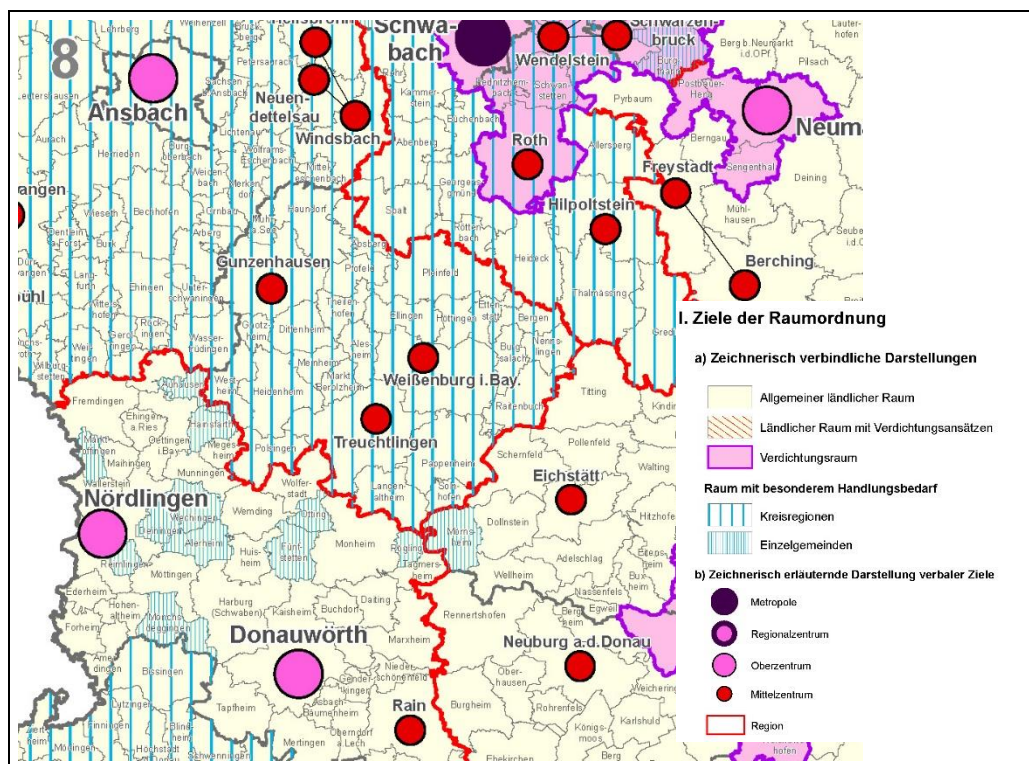
Foto vom Modell „Variante 2“ Bebauungskonzept, Bosch Planungsgesellschaft mbH & Co. KG

## 2. Vorgaben übergeordnete 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. 5



Auszug aus der Strukturkarte (Anhang 2 – Stand 2023) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern ohne Maßstab

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.06.2023 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.*

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

### *3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen*

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*

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

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

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

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

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

### *3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung*

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

### *3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot*

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

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

Die Stadt Weißenburg i. Bay. schafft mit der Bebauungsplanänderung die Voraussetzung für eine Nachverdichtung im innenstädtischen Bereich. Es kann im Innenbereich zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, überwiegend für dichtere Wohnformen sowie Geschosswohnungsbau.

Zusätzliche Flächeninanspruchnahme wird durch die Wiedernutzbarkeit einer innerstädtischen Nachverdichtungsfläche vermieden. Durch die getroffene Standortwahl können auch eine „Außenentwicklung“, z. B. am Stadtrand, und damit eine Versiegelung im Außenbereich unterbleiben („Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung“). Zudem ist bereits eine Erschließung vorhanden.



Die im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) formulierten Grundsätze und Ziele können bei vorliegender Bauleitplanung eingehalten werden.

## 2.2. Regionalplan Region 8 Westmittelfranken

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

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes der Region Westmittelfranken (RP) sind für die vorliegende Planung relevant:

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.*

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

*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 Bebauungsplanänderung erfolgt unter Berücksichtigung der Vorgaben des Regionalplanes.

Es handelt es sich um eine bedarfsgerechte Entwicklung einer zentrumsnahen Fläche für Wohnbebauung. Das Vorhaben trägt dem Gebot der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung.

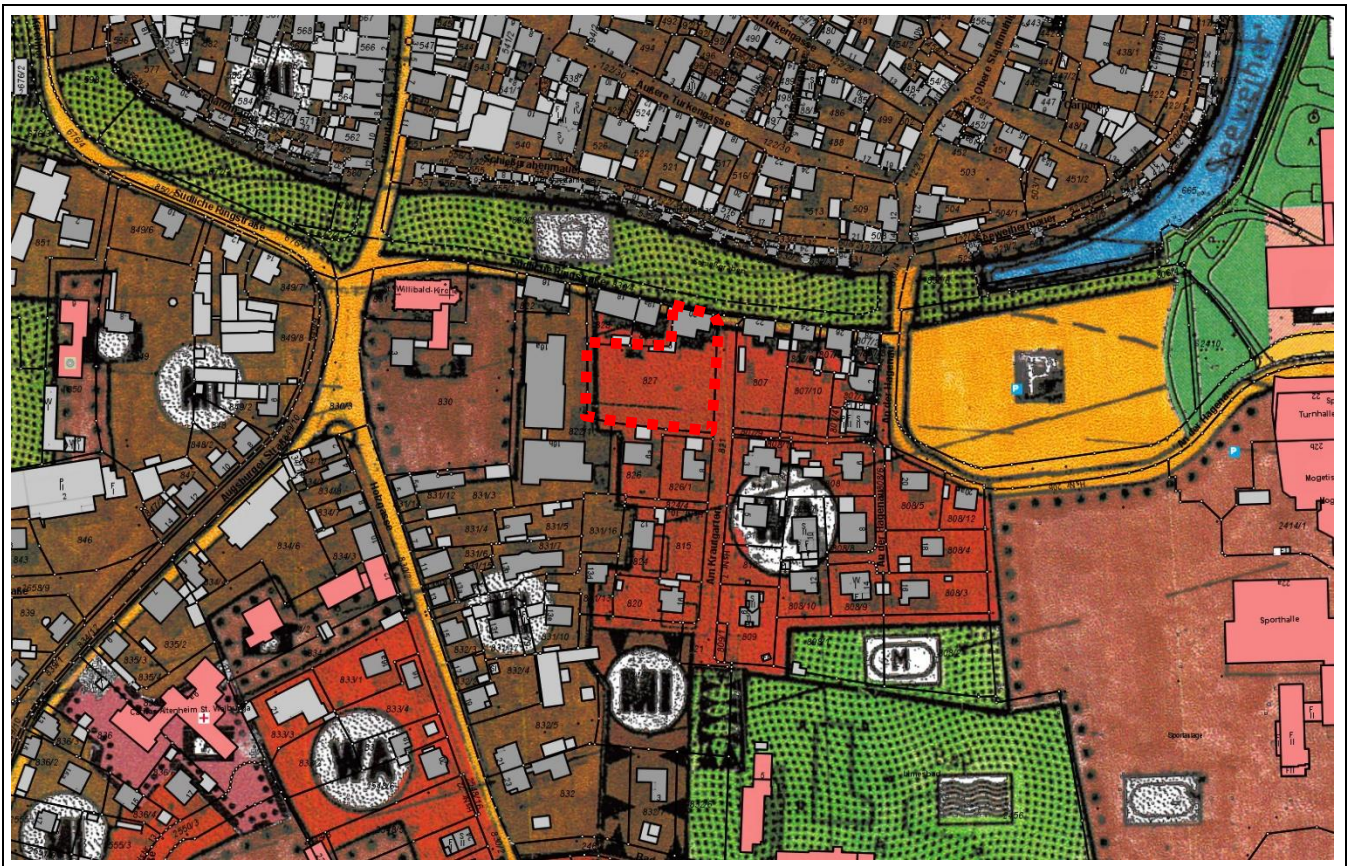
### 2.3. Flächennutzungsplan der Stadt Weißenburg i.Bay.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenburg i. Bay. (Teil West - rechtsverbindlich seit dem 20.03.1999) ist der Änderungsbereich bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan 1999 finden sich keine speziellen textlichen Ausführungen zu diesem Bereich.

Die Bebauungsplanänderung entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abb. 6



*Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenburg i. Bay.,  
Stand 1999 mit Umgriff der geplanten Bebauung*



## 2.4. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Im März 2017 wurde das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Weißenburg i. Bay. vom Stadtrat 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)*



*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)*

Mit der Bebauungsplanänderung werden die Voraussetzung für eine Nachverdichtung im innenstädtischen Bereich geschaffen. Es kann im Innenbereich zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, überwiegend für dichtere Wohnformen sowie Geschosswohnungsbau.

Die Bebauungsplanänderung entspricht den im ISEK formulierten Zielsetzungen.

### **3. Planinhalt – Festsetzungen im Änderungsbereich**

#### **3.1. Städtebauliche Konzeption**

Die Planung des Wohnquartiers setzt sich aus insgesamt vier Baukörpern zusammen. Das städtebauliche Konzept sieht eine Gebäudestellung vor, die sich um einen gemeinsamen Hof gruppiert.

Das Plangebiet erhält eine zentrale Tiefgarage, welche über die Straße „Am Krautgarten“ angefahren wird. Dadurch soll der Innenbereich der Wohnanlage autofrei und die Versiegelung der nicht bebauten Bereiche so gering wie möglich gehalten werden.

Die Freiflächen im Innenbereich des Wohn – Ensembles können so als attraktiver Quartiersplatz mit hoher Aufenthaltsqualität und kleineren Spielmöglichkeiten ausgebildet werden.

Im Änderungsbereich ist eine bauliche Nachverdichtung unter Einbeziehung einer attraktiven Freiflächengestaltung und Grünordnung geplant.

**Vom Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Weißenburg i.Bay. für das Gebiet „Zwischen der Augsburgener Straße, Holzgasse, An der Gebhalde und Badstraße“, Erstaufstellung vom 28.03.1966, abweichende Festsetzungen:**

#### **3.2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**

##### **3.2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**Der Änderungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.**

Absicht für den Änderungsbereich ist, die baurechtlichen Grundlagen für eine Wohnnutzung für dichtere Wohnformen sowie Geschosswohnungsbau 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.

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

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen - werden ausgeschlossen, da sie sich in die Art und Struktur des Quartiers nicht einfügen.

Schwerpunkt ist in diesem Gebiet das miteinander Wohnen mit gemeinsamen Außenflächen als Treffpunkt.

### **3.2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der im Planteil eingezeichneten Nutzungsschablone und wird bestimmt durch die maximal zulässige Grundfläche (GR max) für Hauptgebäude, die maximale Anzahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Traufhöhe.

Als Traufhöhe gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFB) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut des Hauptdaches. Bei Zwerchhäusern oder Schleppegauben ist eine Wandhöhe bis zu 8,90 m zulässig. Bezugspunkt für die Höhe des Erdgeschossfußbodens ist die bestehende Geländehöhe an der Straße „Am Krautgarten“ mit 425,60 m ü NHN.

Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Angaben der Höhenkoten (in m NHN) des natürlichen Geländes beizufügen. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OKFB) ist ebenfalls in m NHN anzugeben. Bestehende und geplante Geländehöhen sind prüffähig darzustellen.

Das Verfahren zur Neuausrichtung des Änderungsbereiches dient nicht nur als Angebotsplanung, es liegt ein konkretes Wohnungsbauprojekt des Eigentümers zugrunde. Entsprechend können die Festsetzungen relativ nah am geplanten Bauprojekt getroffen werden. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ermöglicht die Zielstellung des Bauvorhabens, nämlich Wohnraum im Geschosswohnungsbau zu schaffen.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich je Baufeld aus der maximal zulässigen Grundfläche für Hauptgebäude, der maximalen Anzahl der Vollgeschosse und der maximalen Wandhöhe. Als Bezugspunkt für die Höhe ist die Geländehöhe im Bereich der Zufahrt an der Straße „Am Krautgarten“ festgelegt. Das bestehende Gelände hat eine ziemlich flache Höhenlage, so dass die Festlegung eines Höhenbezugspunktes ausreichend ist.

Damit hat das Wohnprojekt wenig Veränderungspotential nach Oben im Rahmen der Festsetzungen zum Maß der Nutzung. Es wird für das nachbarliche Umfeld damit auch besser abschätzbar.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bewegen sich in den gesetzlichen Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Mit dem Deckblatt soll eine geeignete, angemessene verdichtete Bebauung ermöglicht werden und gleichzeitig die Einpassung in das städtebauliche Umfeld sichergestellt werden.

Durch den Nachweis im Bauantrag wird die Einhaltung der Festsetzungen sichergestellt.

### **3.2.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 – 23 BauNVO)**

Es gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bzw. Baulinien im Sinne des § 23 BauNVO festgesetzt. Die Errichtung der Hauptgebäude ist nur innerhalb der Baugrenzen bzw. Baulinien zulässig.



**Entlang der „Südlichen Ringstraße“ gelten die durch die Baulinie festgesetzten Abstände.**

**Zwischen dem geplanten Haus 2 und dem geplanten Haus 1 sowie dem geplanten Haus 4 gelten die durch die Baugrenzen festgesetzten Abstände. Ansonsten bleiben die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO unberührt.**

Es wird die offene Bauweise festgesetzt; es können Einzelhäuser errichtet werden.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen folgt dem städtebaulichen Konzept bzw. dem konkreten Wohnbauprojekt des Bauherrn. Größere „Spielräume“ für Veränderungen bzw. Anpassungen des Projektes sind nicht notwendig. Damit ist aber auch für die Nachbarn das Bauvorhaben klar definiert und besser abschätzbar.

Durch die Anordnung der Baufenster wird eine nach Außen hin abgrenzende und schützende und sich nach innen öffnende Bebauung erreicht.

Im Änderungsbereich sind die Abstandsflächen nach Artikel 6 BayBO grundsätzlich einzuhalten, um einen ausreichenden Abstand der einzelnen Gebäude untereinander sowie zur Umgebungsbebauung zu wahren.

Teilweise werden die Abstandsflächen jedoch durch die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen städtebaulich geregelt.

Entlang der „Südlichen Ringstraße“ gelten die durch die Baulinie festgesetzten Abstände. Gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) Art. 6 (1) 3 ist keine Abstandsfläche erforderlich, da nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss (zur Südlichen Ringstraße) oder gebaut werden darf (zum westlichen Nachbarn), da das Bestandsgebäude bereits an die Grenze gebaut war.

Die Abstandsflächen zu den weiteren Grundstücksgrenzen können gemäß im Art. 6 BayBO festgelegten Abstandsflächen eingehalten werden.

Im Binnengebiet kann von den im Art. 6 BayBO festgelegten Abstandsflächen abgewichen werden, ein Mindestabstand zwischen den Gebäuden von 5,0 m wird eingehalten. Zwischen dem geplanten Haus 1 und dem geplanten Haus 2 sowie dem geplanten Haus 4 gelten die durch die Baugrenzen festgesetzten Abstände. Darüber hinaus können die Vorgaben des Art. 6 BayBO eingehalten werden.

Durch die versetzte Anordnung der Gebäude und die Freihaltung des Innenhofs wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung auch an den innenliegenden Fassaden gewährleistet.

### **3.2.4. Nebengebäude und Garagen, Stellplätze sowie deren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

**Nebengebäude und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.**

**Für die geplante Wohnbebauung sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr auf dem Grundstück nachzuweisen. Es ist mindestens ein Stellplatz pro**

**Wohnung herzustellen. Die erforderlichen Stellplätze sind ebenerdig und in der Tiefgarage unterzubringen.**

**PKW – Stellplätze im Freien sind in wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen, auch begrünbaren Oberflächenbelägen auszuführen.**

**Die Anlage der Tiefgarage ist in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Es ist ein Abstand von mindestens 0,5 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten und die Tiefgarage hat sich unterhalb des bestehenden Geländeniveaus zu befinden. Das Tiefgaragendach, soweit es nicht durch notwendige Zuwegungen und Terrassen überdeckt wird, ist einzugrünen.**

Ziel ist es, die Nebenanlagen in den Hauptgebäuden anzuordnen und auf die erforderlichen zusätzlichen Nebenanlagen (wie z.B. Müllhäuschen) zu beschränken.

Bei den Stellplätzen gelten die Regelungen der Garagenstellplatzverordnung (GaStellV).

Die Regelungen zu den wasserdurchlässigen Belägen ergeben sich aus allgemeinen ökologischen Aspekten und sollen die Auswirkung der Versiegelung auf Natur und Landschaft, insbesondere auf den Grundwasserhaushalt, reduzieren.

Der größte Teil der erforderlichen Stellplätze wird in einer Tiefgarage untergebracht, was eine verdichtete, flächensparende Bebauung auf dem Grundstück zulässt. Dies trägt dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung.

### **3.2.5. Ein- bzw. Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

**Eine Ein- und Ausfahrt von der Straße „Am Krautgarten“ ist nur an der gekennzeichneten Stelle zulässig.**

An geeigneter Stelle der bestehenden Erschließungsstraße wird der gekennzeichnete Ein- und Ausfahrtsbereich vorgesehen. Andere Zufahrten sind in keinem anderen Bereich möglich.

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

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

**Der Baukörper für die Versorgungsanlage „Trafostation“ soll einen die Ausfahrtsituationen berücksichtigenden Abstand zur derzeitigen Gehweg-Hinterkante einhalten.**

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 südöstlichen Teil des Änderungsbereiches 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 Sichtdreiecke im Bereich der künftigen Ausfahrt des Baugrundstücks wurden überprüft; durch die vorgesehene Lage des Trafohäuschens sind keine Beeinträchtigungen gegeben.

Anhaltspunkt für die Einschätzung des die Ausfahrtssituationen berücksichtigenden Abstand kann die Vorplanung (Stadtwerke Weißenburg GmbH / Städtisches Sachgebiet 41 - Stadtplanung -rechtlich-) zur Trafostation sein - mit ca. 1,50 m Entfernung zur derzeitigen Gehweg-Hinterkante.

### **3.2.7. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Die nicht überbaubaren Flächen mit Ausnahme der Hauszugänge, Terrassen und Zufahrten sowie sonstigen Nebenanlagen sind als private Grünflächen gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Im Bereich des Aufenthaltsplatzes sind Hecken und Sträucher anzupflanzen.

Die Vegetationsschicht der begrüneten Flächen über der Tiefgarage muss mindestens 60 cm stark sein.

Es ist mindestens jeweils die im Plan dargestellte Anzahl von Bäumen zu pflanzen. Von der dargestellten Lage kann entwurfsabhängig abgewichen werden. Es sind ausschließlich standortgerechte und einheimische Bäume und Sträucher/Hecken zu pflanzen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Bei den Gehölzen sind die nachfolgend angegeben Qualitäten vorzunehmen.

**Bäume 3x verschult, Stammumfang 18 – 20 cm:**

z.B.: Bergahorn, Winterlinde, Feldahorn, Hainbuche, Echte Mehlbeere, heimische Obstbäume

**Sträucher Mindestgröße: verschulte Sträucher, 4 Triebe, 60 – 100 cm:**

z.B.: Hasel, Weißdorn, Schneeball, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Schlehe,

Bei der Bepflanzung ist ein Nadelgehölzanteil von max. 10 % zulässig, Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

Der im Zufahrtsbereich entfallende Baum ist auf einer städtischen Fläche auf Kosten des Vorhabenträgers art- und wertgerecht zu ersetzen: Ein wertgerechter Ausgleich entspricht 2 Bäumen, Stammumfang 8 -12 cm, einschließlich 3-jähriger Anwuchspflege durch einen Fachbetrieb, alternativ 3 Bäumen nach dem Bison-Forest-Prinzip einschließlich 5-jähriger Anwuchspflege.

Eine grünplanerische Einordnung des Bauvorhabens in die Umgebung ist zu gewährleisten und in den Bebauungsplan zu integrieren.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu den privaten Grünflächen, zur Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität auf den gemeinschaftlich genutzten Flächen und zum Schutz des Klimas. Grünordnerische Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind über textliche und zeichnerische



Festsetzungen festgesetzt. Zur Eingrünung des Bereichs sind zwischen den geplanten Gebäuden die Pflanzung von Bäumen festgesetzt, was den Innenhofcharakter noch unterstreicht.

Die Freiflächen werden gärtnerisch angelegt, ein besonderes Augenmerk liegt hier vor allem im Bereich des zentralen Platzes, um hier eine hohe Aufenthaltsqualität zu erreichen.

Durch die Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB gelten 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.

Die Vorgaben zu den Pflanzenarten und -qualitäten stellen die dauerhafte Durchgrünung des Planungsgebietes sicher.

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

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

Für die Maßnahmen auf den privaten Grünflächen gilt, die Anpflanzungen fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall entsprechend Ersatz zu leisten. Der im Zufahrtbereich entfallende Baum wird art- und wertgerecht ersetzt.

Die Grünordnerischen Festsetzungen sind vollumfänglich zu beachten.

### **3.2.8. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen**

**Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Fledermäuse/Vögel) von Baader Konzept, Gunzenhausen, Stand September 2022, liegt der Begründung des Bebauungsplanes bei und wird Bestandteil der Festsetzungen.**

#### **Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich**

##### **V1 Vermeidung von bauzeitlichen Störungen:**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Fledermäusen, wird das in dem Schuppen eingelagerte Holz zur aktiven Phase der Fledermäuse, zwischen April und Oktober, vorsichtig abgetragen. Evtl. vorhandene Fledermäuse können dann ggf. wegfliegen. Die Baufeldfreimachung (Rückbau der Gebäude und Schuppen (V2) darf erst nach Abschluss der Maßnahme erfolgen (artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Punkt 3.2.1).

##### **V2 Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit:**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Vögeln erfolgt die Baufeldfreimachung (Rückbau der Gebäude und Schuppen) sowie der Gehölzschnitt nur in der Zeit zwischen 01. Oktober bis 29. Februar (gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG). Die Baufeldfreimachung darf erst nach Abschluss der Maßnahme V1 erfolgen (artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Punkt 3.2.2)

### CEF 1 Ausgleich Quartierstrukturen:

Um den Verlust von potentiellen Zwischen- und Wohnquartieren auszugleichen, soll im funktionalen Umfeld (im ca. 250 m-Radius) vier Fledermaus-Spaltenkästen (zwei Sommer- und zwei Ganzjahresquartiere) auf Kosten des Vorhabenträgers angebracht werden. Dafür vorgesehen ist das nördlich der Vorhabensfläche liegende Flurstück 830/5 („Schießgraben“, Gemarkung Weißenburg). Zur Anbindung an Bäumen eignen sich folgende Kästen: „3FF“ (Firma Schwegler) oder „FSK-TB-KF (Firma Hasselfeldt) als Zwischen- u. Sommerquartier sowie „1FW“ (Firma Schwegler) als Ganzjahresquartier. Die Aufhängung der Kästen muss rechtzeitig vor Baubeginn an geeigneten Bäumen, in einer Höhe von mindestens 3 m, stattfinden. Geeignet sind i.d.R. ältere, höherwüchsige Bäume mit freien An- und Abflugmöglichkeiten. Die Kästen sollen nach Südost bis Nordwest ausgerichtet werden. Die langfristige Erhaltung und Prüfung / Pflege muss sichergestellt werden (artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Punkt 3.2.1), entstehende Kosten sind durch den Vorhabensträger / Eigentümer und deren Rechtsnachfolger zu tragen.

Gemäß der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) ist auch außerhalb bestehender oder potenzieller FFH-Gebiete zu prüfen, ob durch Planungen bzw. spezielle Vorhaben Beeinträchtigungen für besonders geschützte und gefährdete Arten entstehen könnten.

Entsprechend wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzabschätzung von Baader Konzept GmbH, 91710 Gunzenhausen, durchgeführt und mit Datum 20.09.2022 ausgearbeitet.

Die oben getroffenen Festsetzungen ergeben sich aus der artenschutzrechtliche Relevanzabschätzung; es wird daher auf o.g. Ausarbeitung verwiesen.

Im Fazit wird abschließend festgestellt, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht Fledermausarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie durch das Vorhaben potenziell betroffen sind. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich Fledermäuse in den mit Holz befüllten Schuppen aufhalten. Zudem werden insbesondere die Gehölzbereiche im Garten potenziell von frei- bzw. bodenbrütenden Vogelarten genutzt.

Für diese beiden Artengruppen sind Vermeidungsmaßnahmen sowie eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme festgesetzt. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen wird ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben nicht erwartet.

Im Rahmen der Ausarbeitung der artenschutzrechtlichen Relevanzabschätzung wurde bereits von der Unteren Naturschutzbehörde mit E-Mail vom 08.07.2022 mitgeteilt, dass diese plausibel und nachvollziehbar ist und deshalb keine Einwände bestehen.

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

Gemäß TA Lärm gelten bei einem künftigen Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Ablufführungen, Wärmepumpen etc.) unter Berücksichtigung der

**Summenwirkung mit den weiteren Schallemissionen folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen in einem Wohngebiet:**

**tags (06.00-22.00 Uhr): 55dB(A) und**

**nachts (22.00-06.00 Uhr): 40dB(A)**

**Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten etc.)**

**Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräte, Kühlaggregate oder von Zu- bzw. Abluftführungen direkt an oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermeiden werden.**

**Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte daher ebenfalls vermeiden werden.**

**Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden. Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).**

**Die Abstände bzw. Standorte der Geräte zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (Für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden „Tieffrequentierte Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen – Ein Leitfaden (Auszug Teil III), Bayerisches Landesamt für Umwelt).**

**Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkung, Gerätetausch).**

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.

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

Zur Umsetzbarkeit für diese Planung wurde bereits das Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen, Untere Immissionsschutzbehörde, vorab beteiligt und hat mit E-Mail vom 05.01.2023 eine erste Einschätzung abgegeben. Demnach sind bei der geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3



keine immissionsschutzfachlich relevanten Belange betroffen. Gegen die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) anstelle eines Reinen Wohngebietes (WR) im Änderungsbereich bestehen von Seiten der Unteren Immissionsschutzbehörde keine Einwände. Spezielle Untersuchungen /Gutachten werden nicht für erforderlich gehalten.

### **3.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO**

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen werden gestalterische Festsetzungen zur Dachgestaltung, Materialien und Farben der Hauptgebäude und Nebengebäude sowie zu den Einfriedungen und Freiflächengestaltung getroffen, um ein angemessenes Ortsbild zu gewährleisten.

#### **3.3.1. Abstandsflächen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO)**

**Für die Abstandsflächen der Haupt- und Nebengebäude gilt Art. 6 der bayerischen Bauordnung (BayBO), sofern keine besonderen Regelungen unter Punkt 3.2.3 und 3.2.4 getroffen wurden.**

Für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts zu den Gebäudegrößen und zur Stellung der neuen Gebäude wird es notwendig, im Binnenbereich zwischen Haus 1 und dem geplanten Haus 2 sowie dem geplanten Haus 4 von den Regelungen des Art. 6 der Bayerischen (BayBO) abzuweichen und die durch die Baugrenzen bzw. Flächen für Garagen festgesetzten Abstände gelten zu lassen.

Trotz den geschilderten Abweichungen von Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bleiben die Grundanforderungen an Licht, Luft, gesunde Wohnverhältnisse und Brandschutz aber eingehalten.

#### **3.3.2. Dachgestaltung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**

**Als Dachform für die Hauptgebäude sind Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung wird von 40° bis 45° festgesetzt. Für Hauptgebäude sind nur die im Planblatt dargestellten Hauptfirstrichtungen zulässig.**

**Hinsichtlich der Dachaufbauten werden für die Baufelder folgende Festlegungen getroffen:**

**Im Baufeld 1 sind Dachgauben bis zu 1/2 der Gesamtgebäuelänge an der nördlichen Traufseite zulässig. An der Südfassade sind zwei Zwerchhäuser zulässig.**

**In den Baufeldern 2 – 4 sind, in den Dachflächen mit Zwerchhäusern, Dachgauben bis zu 1/4 der Gesamtgebäuelänge zulässig. In den Dachflächen ohne Zwerchhäuser sind Dachgauben bis zu 1/2 der Gesamtgebäuelänge zulässig.**

**Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Haupt- und Nebengebäuden müssen sich in Form und Anordnung an die jeweilige Dachform angleichen. Nicht zulässig sind Freiflächenphotovoltaik und freistehende Solarthermieanlagen. Die Solarmodule sind ausschließlich in entspiegelter Ausführung zulässig. Für die nördlichen Dachflächen im Baufeld 1 sind die Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen im Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.**

Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass sich die Dachlandschaft in die benachbarten Bebauungstypologien einfügt. Ein besonderes Augenmerk liegt hierbei bei der Dachfläche des geplanten Hauses 1, da der vordere Teil des Grundstücks in den denkmalgeschützten Stadtmauerbereich wirkt und sich auch innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Altstadt II" befindet.

Im Binnenbereich besteht ein etwas größerer Gestaltungsfreiraum.

Für die geplanten Gebäude wird eine zwingend einzuhaltende Firstrichtung festgesetzt, um den Innenhofcharakter sicherzustellen.

Aus energetischen und klimatischen Aspekten sollen nach Angaben des Bauherrn PV – Module zur Energieerzeugung auf den Dachflächen errichtet werden. Es werden Hinweise zur Umsetzung der Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen formuliert, um auch hier eine geordnete Dachlandschaft sicherzustellen. Ein besonderes Augenmerk liegt hierbei auf die nördliche Dachfläche des geplanten Hauses 1, da der vordere Teil des Grundstücks in den denkmalgeschützten Stadtmauerbereich wirkt und sich auch innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Altstadt II" befindet.

### **3.3.3. Materialien und Farben (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**

**Für das Baufeld 1 sollen natürliche Materialien, mineralischer Putz, naturrote Ziegel (nicht glänzend), Holzfenster, Holzbalkone und Brüstungen, knappe Dachüberstände, wenig sichtbare Verblechungen, stehende Fensterformate verwendet werden.**

**Für die Baufelder 1 – 4 ist die Anzahl der nach außen sichtbaren Baustoffe und Oberflächen (z.B. Farben, Strukturen) auf wenige, für die städtebauliche Situation geeignete zu beschränken. Glasgeländer oder geschlossene Metallbrüstungen sind unzulässig. Grelle Farbgebungen sind nicht zulässig.**

Die Vorgaben dienen der ortsbildgerechten Einbindung der geplanten Bebauung. Ein besonderes Augenmerk liegt auch hier auf dem geplanten Haus 1, da der vordere Teil des Grundstücks in den denkmalgeschützten Stadtmauerbereich wirkt und sich auch innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Altstadt II" befindet.

Im Binnenbereich besteht ein etwas größerer Gestaltungsfreiraum.

### **3.3.4. Nebengebäude (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**

**Nebengebäude sollen sich gestalterisch den Hauptgebäuden unterordnen. Die Fassadenoberflächen sollen möglichst mit einer Holzschalung ausgeführt werden. Es sind Dachneigungen von 0° - 15° zulässig. Zulässig sind Flach- sowie flach geneigte Pultdächer. Diese sollten möglichst begrünt ausgeführt werden.**

Vorgaben sind, dass die Nebengebäude gegenüber den Hauptgebäuden nicht in den Vordergrund treten.

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

### **3.3.5. Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**

**Einfriedungen sind zum öffentlichen Verkehrsraum bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,20 m zulässig. Unterer Bezugspunkt der Einfriedungen ist das jeweilige Urgelände. Die Höhenbegrenzung bezieht sich auf bauliche Elemente, Bepflanzungen sind davon ausgenommen.**

**Geschlossene oder durchbrochene Mauern und Maschendrahtzäune sind an öffentlichen Straßen nicht zulässig.**

Die Festsetzungen betreffen lediglich die Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsräumen. Die Einfriedungen hin zu öffentlichen Verkehrsräumen sollen nicht zu dominant wirken und eine Mindestqualität in der Ausführung haben.

Zu den übrigen angrenzenden Grundstücken 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.

### **3.3.6. Freiflächengestaltung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)**

**Für die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen / Freiflächen gilt Art. 7 Abs. 1 und 2 BayBO allgemein – ergänzend die Festsetzungen zur Grünordnung. Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.**

Allgemein gilt der Grundsatz aus dem Baugesetzbuch (BauGB), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Naturschutzgesetzen, dass die unbebauten bzw. nicht befestigten Flächen dauerhaft zu begrünen sind.

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.

Um die Einhaltung der Grünordnerischen Festsetzungen sicherzustellen, ist im Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

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

### 4.1. Entwässerung, Oberflächenwasser

Die Entwässerung des Grundstücks soll im Trennsystem erfolgen; das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist nach dem § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) getrennt vom Schmutzwasser zu behandeln und in die Verrohrung des Stadtbachs abzuleiten.

Für die Niederschlagswasserableitung **ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Als Grundlage hierfür** ist eine Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung der einschlägigen Regelwerke zu erstellen (A117 und A102). Eine frühzeitige Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach wird angeregt.

Das Ableitungsrohr für das gedrosselte Regenwasser ist an die nördlich gelegene Stadtbachverrohrung anzubinden. Sollte es aus höhentechnischen Gründen möglich sein, darf die außerbetrieb genommene RÜ-Leitung DN 300 (Haltung Z325RÜ – BSB4) in Teilen oder ganz mitverwendet werden. Die Planung ist mit dem Tiefbauamt der Stadt Weißenburg i. Bay. abzustimmen.

Die Festsetzungen und Hinweise ergeben sich aus der bisherigen Abstimmung bzw. aus [den Stellungnahmen](#) des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach vom 19.09.2022. (Vorab-Beteiligung) [und vom 18.08.2023, Az. 4-4622-WUG177-15620/2023 \(frühzeitige Beteiligung\)](#). [Zusätzlich fanden im Rahmen der Ausarbeitung des Deckblattentwurfes telefonische Abstimmungen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach statt.](#)

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 dem Tiefbauamt der Stadt Weißenburg i. Bay.

### 4.2. Regenwassernutzung

Für die künftigen Mehrfamilienwohnhäuser wird empfohlen, das Niederschlagswasser der versiegelten Grundstücksflächen zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu verwenden.

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. hingewiesen.

Der jeweilige Überlauf der Regenwasserzisterne ist an das bestehende, nördlich gelegene Entwässerungssystem (Verrohrung des Stadtgrabens) 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.

#### **4.3. Grundwasser – Schichtenwasser**

**Aufgrund der Geologie (quartäre Ablagerungen auf basalen Opalinuston) können Staunässe in den Baugruben oder Schichtwässer auftreten. Entsprechende bauliche Vorkehrungen sind vorzusehen, wenn Baukörper in das Grundwasser oder in Schichtwässer eingreifen.**

**Eine dauerhafte Ableitung von Grund- oder Schichtwasser ist nicht zulässig. Eine Genehmigung für eine ggfls. notwendig werdende Bauwasserhaltung ist rechtzeitig beim Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen einzuholen.**

Die Hinweise ergeben sich aus der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach vom 18.08.2023, Az. 4-4622-WUG177-15620/2023.

Der Bauherr soll auf die Thematik „Grundwasser / Schichtwasser - unterirdische Gebäudeteile - bauliche Vorkehrungen“ frühzeitig hingewiesen werden; die weitere Einschätzung für das jeweilige Einzelvorhaben liegt in der Verantwortung des Bauherrn bzw. dessen Planer.

#### 4.4. 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 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 Änderungsbereich sind keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmäler bekannt. Es wird jedoch auf die Möglichkeit eines Fundes und die damit verbundenen Pflichten des Bauherrn hingewiesen.**

Die Hinweise ergeben sich aus üblichen Stellungnahmen und Äußerungen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.

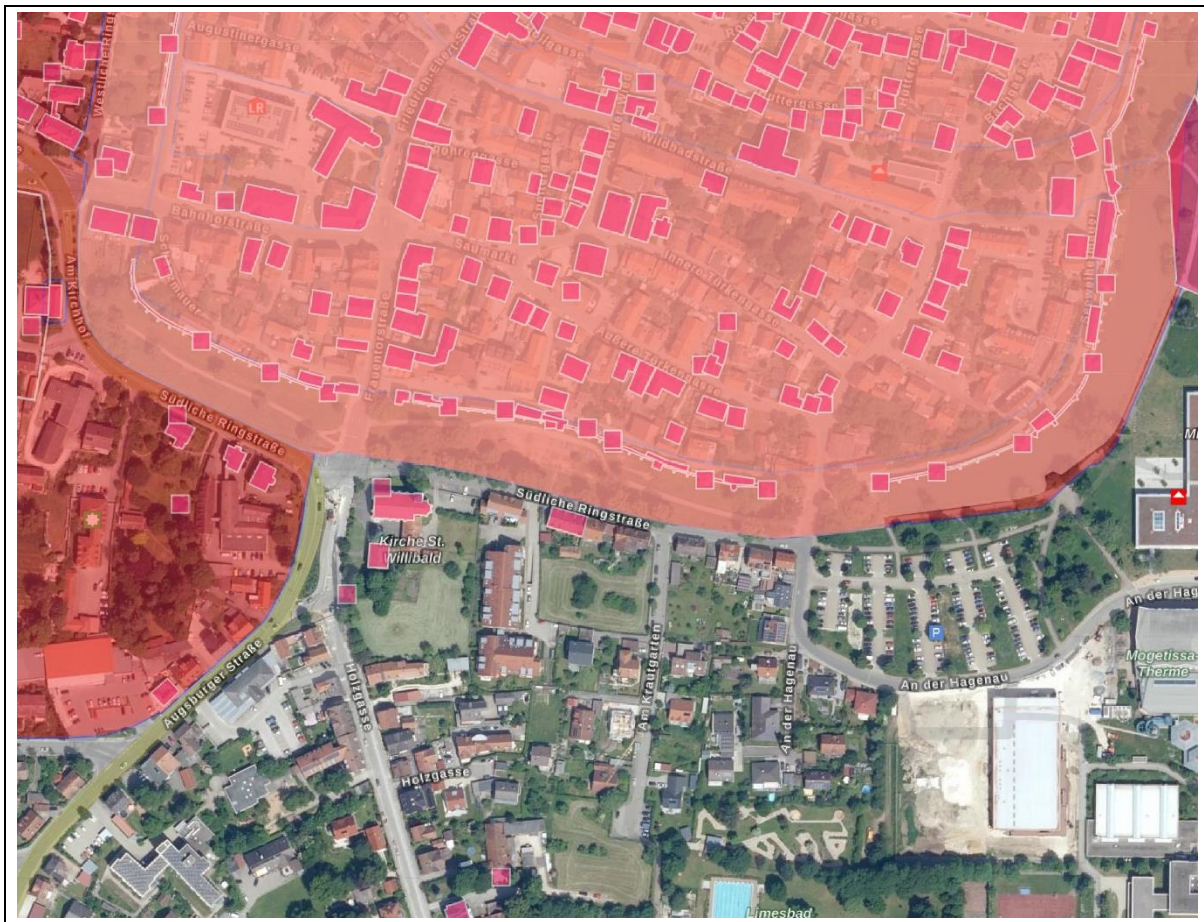
##### *Baudenkmäler*

Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich kein Baudenkmal.

Nördlich und westlich befinden sich zahlreiche Baudenkmäler.

Für diese Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 – 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Bebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmal führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 (2) DSchG).

Abb. 7



*Auszug Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege und gekennzeichnetem Änderungsbereich*

In dem hier vorliegenden Fall wird das geplante Vorhaben bezüglich der Baudenkmäler folgendermaßen beurteilt:

Die Baudenkmäler befinden sich in der Altstadt oder innerhalb der Stadtmauer im Sanierungsgebiet "Altstadt II" der Stadt Weißenburg i. Bay., ebenfalls im vorderen Grundstücksbereich.

Die Bebauungsplanänderung enthält Gestaltungsfestsetzungen. Diese wurden in Abstimmung mit dem temporärem Gestaltungsbeirat festgelegt.

Somit kann eine Beeinträchtigung der angrenzenden Baudenkmäler ausgeschlossen werden.

#### **4.5. Telekommunikationslinien**

**In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete 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 unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen-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.**

**Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.**

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.



## 5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

### 5.1. Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die bestehende Straße „Am Krautgarten“ in die Tiefgarage für die Anwohner. Das Konzept sieht vor, dass der Innenbereich des Änderungsbereichs autofrei bleibt. Im Bereich der Zufahrt sind zusätzliche Senkrechstellplätze vorgesehen. Die Wegeführung im Innenbereich dient zur rad- und fußläufigen Erschließung der Gebäude.

Ergänzend zu den Fahrradstellplätzen in der Tiefgarage sind an den jeweiligen Gebäudezugängen noch oberirdische Fahrradstellplätze geplant.

Der Aufenthaltsplatz in zentraler Lage ist an das Wegenetz angeschlossen und kann als Treffpunkt für die Bewohner genutzt werden.

Die fußläufige Anbindung, etwa in Richtung Altstadt, ist über bereits bestehende Verbindungen sichergestellt.

Grundlegende Versorgungseinrichtungen, z.B. für Lebensmittel, und Dienstleistungen sind zu Fuß oder mit dem Fahrrad gut erreichbar. Die geplante Wohnanlage bietet gute Voraussetzungen für eine umweltfreundliche Mobilität zu Fuß, mit dem Fahrrad und dem ÖPNV.

Im Bereich der Straße „Am Krautgarten“ und Einmündung „Südliche Ringstraße“ erfolgt im Zuge der Baumaßnahmen eine Optimierung der Verkehrssituation, welche sich auch an die vorgetragenen Hinweise der Anwohner (siehe frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) anlehnt. Die gewählte Vorzugsvariante wurde aus vier verschiedenen Varianten ermittelt (Nullvariante – Variante „Wegfallen der Parkplätze“ – Variante „Umbau Geh- und Radweg“ – Variante „Abschnittsweise Wegfallen des Gehsteiges“). Auf Grund des sich im Osten befindenden großzügigen Geh- und Radweges kann der Gehweg abschnittsweise entfallen und die Vorzugsvariante umgesetzt werden - mit dem Nutzen der künftig dann möglichen Ausnutzung der Fahrbahn für den fließenden (Bewohner-)Verkehr.

Der räumliche Umgriff der Maßnahmen betrifft die Einmündung „Südliche Ringstraße“ bis künftiger Zufahrtbereich Bosch-Areal bzw. Grundstück „Am Krautgarten 8“.

Die Parkplatzbuchten sollen in Richtung Gehweg (Westen) nachgewiesen werden; hierdurch kann die ursprüngliche Fahrbahn mit ca. 4 m Breite genutzt werden. Der durch die künftige Einfahrt in das Grundstück Flur-Nr. 827, Gemarkung Weißenburg, verloren gehende Längsparkplatz kann wiederum hergestellt werden. Zusätzlich soll der Einmündungstrichter in die Straße „Am Krautgarten“ optimiert werden.

Die Kostentragung der Optimierungsarbeiten soll verursacherbezogen durch den Vorhabensträger erfolgen. Die Ausführung der Optimierung soll direkt vom Vorhabensträger über eine Tiefbaufirma - in Abstimmung mit dem städtischen Tiefbauamt - im Zuge der Baumaßnahmen ausgeführt werden.

Gemäß abgegebener Stellungnahme der städtischen Straßenverkehrsbehörde ist zudem geplant, die Ortsstraße „Am Krautgarten“ als für Radfahrer und Fußgänger durchlässige Sackgasse auszuweisen (anstelle des bisherigen Verbots für Kraftfahrzeuge / Anlieger frei). Der „suchende“ Verkehr soll dadurch reduziert werden.

## **5.2. Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung**

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Eine nähere Beschreibung ist unter Punkt 4.1 ersichtlich.

Das Schmutzwasser wird über die bestehende Kanalisation abgeleitet. Die Kläranlage ist ausreichend leistungsfähig, um den zusätzlichen Abwasseranfall zuverlässig nach dem Stand der Technik zu behandeln.

## **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. Klimaschutz**

Die Anpassung, sowie die Bekämpfung des Klimawandels gewinnen zunehmend an Bedeutung.

Bauleitpläne sollen dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Folgende Festsetzungen sollen zum Klimaschutz beitragen:

- Aus energetischen und klimatischen Aspekten sollen nach Angaben des Bauherrn PV – Module zur Energieerzeugung auf den Dachflächen errichtet werden.
- Dachbegrünung bei Nebengebäuden zur Verbesserung kleinklimatischer Effekte (Verdunstungseffekte), zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser und zur gestalterischen Einbindung von Dachflächen in der Aufsichtswirkung
- Pflanzgebote im Bereich der privaten Grünflächen mit heimischen Gehölzen
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei bspw. Stellplätzen

Das geplante Gebiet befindet sich im Innenbereich. Synergieeffekte bei der Erschließung sowie bei der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden. Durch die Lage in unmittelbarer Nähe zu

fußläufig erreichbaren Versorgungseinrichtungen ergeben sich für die Bewohner weitere Möglichkeiten, Energie (für Mobilität) einzusparen.

## **7. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB**

### **7.1. Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens, § 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, das der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden dienen und einer nachhaltigen Stadtentwicklung entgegenkommen soll.

Die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB liegen vor: Bei dem gegenständlichen Änderungsverfahren zur Entwicklung einer dichten Wohnbebauung handelt es sich um eine Nachverdichtung bzw. eine andere Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bauträger Bosch Immobilien Weißenburg GmbH beabsichtigt das Grundstück Flur-Nr. 827, Gemarkung Weißenburg, mit einer Größenordnung von ca. 0,29 ha zu einer dichten Wohnbebauung voraussichtlich mit Tiefgarage zu entwickeln. Der vorgesehene Änderungsbereich südlich des Schießgrabens / der Südlichen Ringstraße befindet sich in einem bestehenden Wohnumfeld, bebaut mit Einzel- (Südliche Ringstraße 16 und 22 sowie Am Krautgarten 6a und 8 - zweigeschossig) und Doppelhäusern (Südliche Ringstraße 18, 18a - zweigeschossig) sowie östlich einer Seniorenwohnanlage (Südliche Ringstraße 16 a und 16 b - dreigeschossig).

Durch die Nachverdichtung im Bereich Krautgarten wird die Bebauungsdichte in dem schon bestehenden und bebauten Gebiet erhöht.

Durch diese Standortwahl können eine „Außenentwicklung“ und damit eine Versiegelung im Außenbereich unterbleiben.

Die Ausschlussgründe des § 13 a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB sind nicht gegeben: Weder wird durch die Bebauungsplanänderung die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) und außerdem bestehen keine 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.

Durch das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen ergeben sich gewisse Verfahrenserleichterungen, insbesondere besteht kein Ausgleichsbedarf für die Versiegelung, § 1 a Abs. 3 Satz 6, § 13 a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. Abs. 4 BauGB.

## 7.2. Rechtsfolgen des beschleunigten Verfahrens (§ 13 a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB)

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

- **§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB**

Es kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden (= Beschleunigung des Verfahrens); diese Möglichkeit wird jedoch nicht genutzt, da die Planung im Verfahren noch konkretisiert wird, zunächst soll die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

- **§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB**

Es wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

- **§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB**

Es wird die Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

- **§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB**

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

Die Bestimmung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist für das gegenständliche Verfahren nicht einschlägig, da im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenburg i. Bay. der Änderungsbereich bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt ist. Eine Flächennutzungsplanänderung im Rahmen der Baurechtsschaffung für dieses Vorhaben ist daher nicht notwendig.

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

Nach § 13 a Abs. 3 i. V. m. Abs. 4 BauGB 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.



## 8. Aufstellungsvermerk

Entwurfsverfasser:

Herrieden, den 06.07.2023

geändert am 18.01.2024

Weißenburg i.Bay., den

**Ingenieurbüro Heller GmbH**

**Jürgen Schröppel**

.....  
(Unterschrift)

.....  
(Unterschrift)  
Oberbürgermeister

## II. ANLAGEN

- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung von Baader Konzept GmbH, 91710 Gunzenhausen vom 20.09.2022