



WEIßENBURG
in Bayern

Landkreis
Weißenburg-Gunzenhausen

Bebauungsplan Nr. 36 „An der Maxanlage“ mit integriertem Grünordnungsplan Änderung

Begründung

Entwurf vom 02.07.2026

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Stadt Weißenburg i. Bay.
vertreten durch
[die Oberbürgermeisterin Eva Reichstadt](#)

Marktplatz 19
91781 Weißenburg i. Bay.

Planverfasser: **TB|MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: **Jeroen Erhardt**
Nicolas Schmelter

Planstand [Entwurf](#) vom **02.07.2026**

Nürnberg, [02.07.2026](#)
TB|MARKERT

Weißenburg i. Bay., __. __. ____
Stadt Weißenburg i. Bay.

Dipl.-Ing. Adrian Merdes

[Oberbürgermeisterin Eva Reichstadt](#)

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	5
A.1	Anlass und Erfordernis	5
A.2	Ziele und Zwecke	5
A.3	Verfahren	6
A.4	Ausgangssituation	7
A.4.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	7
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	8
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	9
A.5.1	Übergeordnete Planungen	9
A.5.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	14
A.5.3	Naturschutzrecht	16
A.5.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	16
A.5.5	Wasserhaushalt	26
A.5.6	Immissionsschutz	27
A.5.7	Denkmalschutz	27
A.5.8	Fachplanungen und -gutachten	27
A.6	Planinhalt	28
A.6.1	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	28
A.6.2	Räumlicher Geltungsbereich	31
A.6.3	Art der baulichen Nutzung	31
A.6.4	Maß der baulichen Nutzung	31
A.6.5	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	32
A.6.6	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	33
A.6.7	Ein- und Ausfahrten	33
A.6.8	Regelungen des Wasserablaufs - Flächenbefestigung	34
A.6.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	34
A.6.10	Grünordnung	34
A.6.11	Artenschutz	36
A.6.12	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	36
A.6.13	Immissionsschutz	36
A.6.14	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	39
A.6.15	Erschließung, Ver- und Entsorgung	40
A.6.16	Flächenbilanz	43
A.6.17	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes	44
B	Rechtsgrundlagen	46

C	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	47
D	Verzeichnis der Anlagen	48

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Nach dem Erwerb des ehemaligen Gärtnereibetriebsgeländes „Bauer“, nördlich der Straße „Maxanlage“, auf den Grundstücken mit den Flur.-Nrn. 1430, 1433 und 1445, beabsichtigen die Max Netter GmbH und die Sparkasse Mittelfranken-Süd Immobilien GmbH, das Areal einer wohnbaulichen Entwicklung zuzuführen. Geplant ist die Errichtung einer wohnbaulich geprägten Bebauung mit Reihenhäusern sowie Doppel- und Einzelhäuser.

Nach der Aufgabe des Gärtnereibetriebes hat sich die Fläche zu einem innenstadtnahen Potenzial entwickelt. Die ehemals vorhandenen Gewächshäuser wurden bereits im Jahr 2017 zurückgebaut. Eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans ist erforderlich, da der für die Grundstücke geltende Bebauungsplan Nr. 36 der Stadt Weißenburg i. Bay. „An der Maxanlage“ derzeit ausschließlich die Nutzung als Gartenbaubetrieb festsetzt und somit kein Baurecht für Wohngebäude zulässt.

Die Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Im Vorfeld des Änderungsverfahrens wurde eine städtebauliche Konzeption erarbeitet, die als Grundlage für die geplante Wohnbebauung dient und die maßgeblichen städtebaulichen Zielsetzungen definiert.

A.2 Ziele und Zwecke

In der Stadt Weißenburg i. Bay. besteht ein anhaltender Bedarf an Wohnraum. Wesentliches Ziel der Planung ist es, im innerstädtischen Bereich eine Wohnbebauung zu ermöglichen, die als städtebaulich verträglicher Übergang zwischen den angrenzenden Wohnnutzungen und den bestehenden Gewerbebauten fungiert. Auf diese Weise soll der bestehenden Nachfrage nach Wohnungen und Wohnbauland Rechnung getragen werden. Insgesamt soll die Schaffung von rund 21 Wohneinheiten auf den Grundstücken Flur-Nrn. 1430, 1433 und 1445, alle Gemarkung Weißenburg, bauplanungsrechtlich vorbereitet werden.

Mit der Entwicklung des Plangebietes wird zugleich ein Beitrag zur Stärkung der Innenentwicklung geleistet. Durch die Nutzung einer innenstadtnahen Fläche kann einer weiteren Außenentwicklung, insbesondere am Stadtrand, und der damit verbundenen zusätzlichen Versiegelung im Außenbereich entgegengewirkt werden. Zur wirksamen Reduzierung des Siedlungsdrucks in der Stadt Weißenburg i. Bay. und zur Erfüllung heutiger Anforderungen an eine nachhaltige Innenentwicklung ist eine angemessene städtebauliche Verdichtung des Plangebietes vorgesehen. Gleichzeitig stellen entsprechende Festsetzungen sicher, dass sich die geplante Bebauung harmonisch in das bestehende Ortsbild einfügt.

Die Art der baulichen Nutzung im Änderungsbereich soll anstelle der Festsetzung „Gartenbaubetrieb“ zukünftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. 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. 36 sollen Wohnbauflächen geschaffen werden.

Die Bebauungsplanänderung soll unter Berücksichtigung einer verträglichen Einordnung aus Sicht des Schallimmissionsschutzes erfolgen – in Hinblick auf Gewerbelärm. Die Bebauungsplanänderung soll unter Berücksichtigung grünordnerischer Aspekte erfolgen: Geschaffen werden sollen Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten unter Berücksichtigung von Vorgaben zur Klimafolgenanpassung.

Die Bebauungsplanänderung soll unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange erfolgen, entsprechend wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzabschätzung durchgeführt, die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

A.3 Verfahren

Der Senat für Bauwesen, Stadtentwicklung, Stadtplanung und Umwelt der Stadt Weißenburg i. Bay. hat in den Sitzungen am 13.10.2022 und 07.11.2024 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „An der Maxanlage“ beschlossen. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen – der alten Gärtnerei – und der Innenentwicklung. Er wird daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Der Umgriff des Geltungsbereichs beträgt 4.965 m². Daraus resultiert eine zulässige Grundfläche, die deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB liegt. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) und 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.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten gem. Abs. 2 Nr. 1 für den vorliegenden Bebauungsplan folgende Verfahrenserleichterungen:

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann grundsätzlich auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Von dieser Verfahrenserleichterung soll nicht Gebrauch gemacht werden. Für den vorliegenden Bebauungsplan führt die Stadt Weißenburg i. Bay. eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe der Arten verfügbarer umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Obgleich von der Umweltprüfung bzw. dem Umweltbericht für vorliegenden Bebauungsplan abgesehen werden kann, sind die Umweltbelange bei der Planung bzw. deren Auswirkungen zu berücksichtigen, insbesondere gilt dies auch für die Belange des Artenschutzes. In Kapitel „Auswirkungen der Planung“ werden entsprechend durch die Planung betroffene Umweltbelange erörtert.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Die Stadt Weißenburg i. Bay. ist eine Große Kreisstadt und liegt zentral im mittelfränkischen Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen. Sie ist die einwohnerreichste und zweitgrößte Gemeinde des Landkreises. Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich der Kernstadt Weißenburgs i. Bay., in etwa 200 m Entfernung zu der Altstadt.

Das Plangebiet wird südlich von der Straße „Maxanlage“, sowie bestehender Wohnbebauung, östlich von bestehender Wohnbebauung entlang der Straße „Am Zehenthof“ und westlich, sowie nördlich hauptsächlich von Gewerbebebauung begrenzt. Der räumliche Änderungsbereich umfasst die Grundstücke mit der Flur-Nr. 1430, 1433 und 1445, alle Gemarkung Weißenburg i. Bay. mit einer Gesamtgröße von rund 0,49 ha. Nach Aufgabe der Gärtnerei sind die Grundstücke derzeit ungenutzte Brachfläche.



Abbildung 1: Lageplan Plangebiet in Weißenburg i. Bay. (Plangrundlage: Digitales Orthophoto, Bay. Vermessungsverwaltung, 2026)

A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

A.4.2.1 Nutzungen

Das Plangebiet ist von verschiedenen Nutzungen und Bebauungsformen umgeben.

Von Nordosten bis Südwesten angrenzend an das Plangebiet befindet sich Wohnbebauung. Diese ist heterogen von freistehenden Einfamilienhäusern bis zu Mehrfamilienhäusern. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet sind überwiegend Einfamilienhäuser vorhanden. Lediglich im Südwesten befindet sich ein Mehrfamilienhaus mit drei Vollgeschossen zuzüglich eines Dachgeschosses. Im weiteren Umfeld des Plangebiets sind weitere dichtere Baustrukturen zu finden. Die Bebauung im Südlichen sowie im Südöstlichen Bereich wird über den Bebauungsplan Nr. 36 „An der Maxanlage“ gesteuert, die im Östlichen bis Nordöstlichen Bereich über den Bebauungsplan Nr. 2 „Breitung Ost“.

Westlich und nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein Gewerbegebiet in die *OPmobility SE* ansässig ist.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

A.4.2.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über die Straße „Maxanlage“, die über die Jahnstraße an die Nördliche Ringstraße angebunden ist. Von dort bestehen Anschlüsse an die Eichstätter Straße (Kreisstraße) sowie an die Bundesstraßen B 2 und B 13. Die B 2 ermöglicht die Verbindung in Richtung Nürnberg und zur A 6, die B 13 in Richtung Ingolstadt und zur A 9.

Der Änderungsbereich ist zudem gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. In fußläufiger Entfernung befinden sich die Bushaltestelle Plerrer, über die eine Anbindung an das Stadtgebiet sowie an den Bahnhof Weißenburg i. Bay. mit regionalen Zugverbindungen besteht.

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

A.4.2.3 Orts- und Landschaftsbild

Die Umgebung des Plangebiets ist durch eine heterogene Bebauungsstruktur mit unterschiedlich großen Baukörpern geprägt. Westlich schließen sich gewerblich genutzte Gebäude mittlerer Höhe an, ergänzt durch größere Baukörper wie ein Mehrfamilienhaus im Südwesten sowie die Bebauung südlich der Straße „Maxanlage“. In den nördlichen, östlichen und südlichen Bereichen dominieren hingegen kleinere bis mittlere Baukörper, vorwiegend in Form von Ein- und Doppelhäusern.

Das Plangebiet selbst ist weitgehend eben. Es weist lediglich ein geringes Gefälle von jeweils knapp einem Meter in Nord-Süd-Richtung über etwa 88 m sowie in Ost-West-Richtung über rund 82 m auf.

A.4.2.4 Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion

Die Flächen sind unversiegelt, und größtenteils von Vegetation bedeckt. In den Randbereichen befinden sich kleinere Gehölzstrukturen.

A.4.2.5 Kampfmittel und Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Ablagerungen von Kampfmitteln bekannt. [Bezüglich des Umgangs mit Altlasten wird auf Kapitel A.6.15.3 verwiesen.](#)

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen

A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das Stadtgebiet von Weißenburg i. Bay. befindet sich südlich des Verdichtungsraums um Nürnberg. Es liegt entsprechend der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Stand 01.07.2023) im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf der Kreisregion. Weißenburg i. Bay. selbst wird im LEP als Mittelzentrum ausgewiesen.

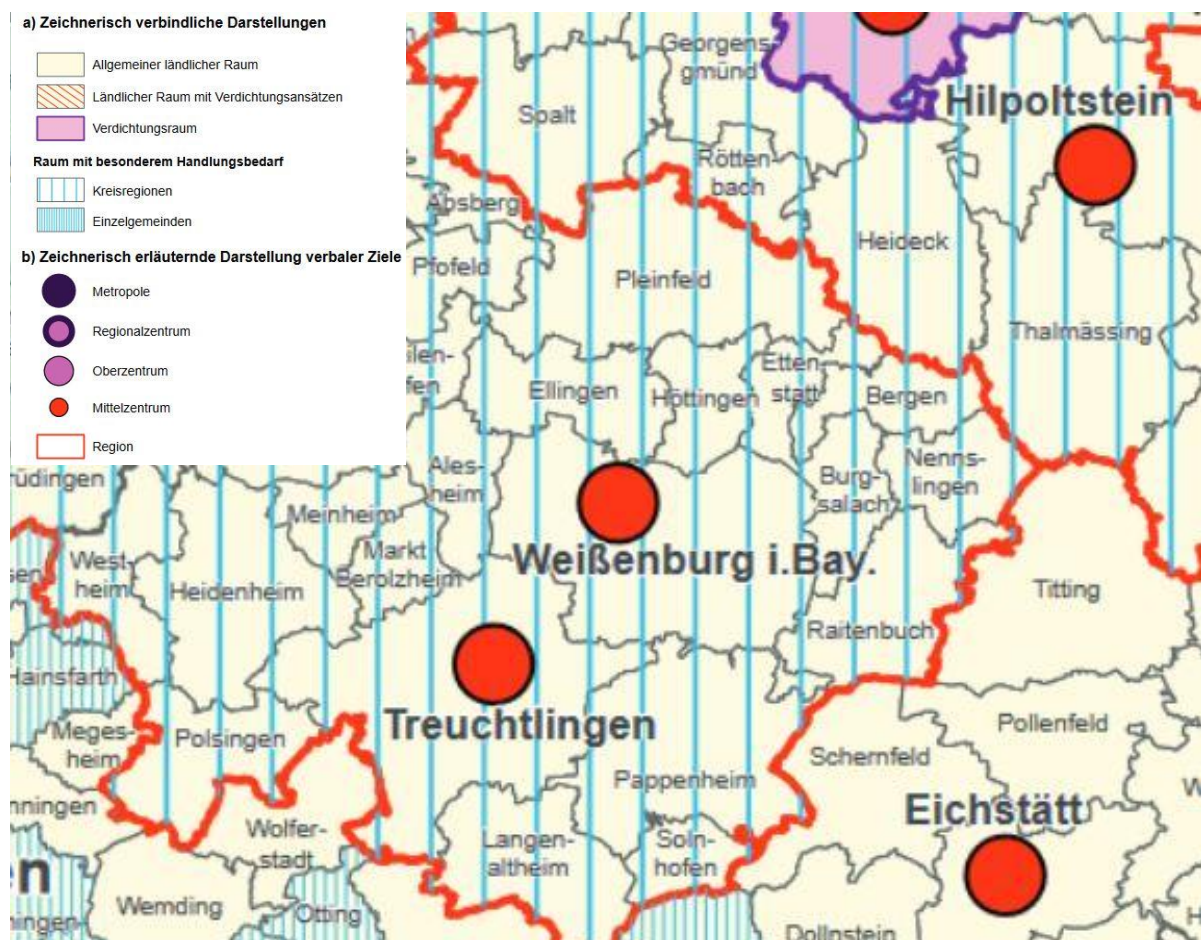


Abbildung 2: Auszug aus der Strukturkarte des LEP Bayern – Stand 16.11.2022 (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie)

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (LEP 1.1.1, Ziel). Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden (LEP 1.1.1, Grundsatz).
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (LEP 1.1.2, Ziel). Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (LEP 1.1.2, Grundsatz).
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (LEP 1.1.3, Grundsatz). Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden (LEP 1.1.3, Grundsatz).

1.2 Demographischer Wandel

- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden (LEP 1.2.1, Grundsatz). Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten (LEP 1.2.1, Ziel).
- Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben (LEP 1.2.6, Grundsatz).

2. Raumstruktur

2.2 Gebietskategorien

- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit

- möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
 - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann (LEP 2.2.5, Grundsatz).

3. Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

- 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 (LEP 3.1.1, Grundsatz). Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1.1, Grundsatz). 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 (LEP 3.1.1, Grundsatz). 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 (LEP 3.1.1, Grundsatz).
- Zur nachhaltigen Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Mobilitätsansprüchen der Bevölkerung sowie neuen Mobilitätsformen sollen regionale oder interkommunale abgestimmte Mobilitätskonzepte erstellt werden (LEP 3.1.2, Grundsatz). Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen (LEP 3.1.2, Grundsatz).
- Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden (LEP 3.1.3, Grundsatz). In der Regionalplanung sind geeignete siedlungsnahe Freiflächen als Trenngrün festzulegen, um das Zusammenwachsen benachbarter Siedlungsbereiche und das Entstehen ungegliederter Siedlungsstrukturen zu verhindern (LEP 3.1.3, Ziel).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2, Ziel).
- Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3, Grundsatz). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn [...] (LEP 3.3, Ziel). Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der grenznahen Gebiete kann in diesen Gebieten die Möglichkeit der Zielabweichung nach Art. 4 Abs. 1 Satz 1 BayLplG bei der Ausweisung neuer Gewerbe- und Industriegebiete unter Berücksichtigung der Praxis in den Nachbarländern besonders berücksichtigt

werden. Gleiches gilt unter Berücksichtigung der jeweiligen Strukturdaten in den in Anhang 5 festgelegten besonders strukturschwachen Gemeinden (LEP 3.3, Grundsatz).

A.5.1.2 Regionalplan Westmittelfranken (8)

Die Stadt Weißenburg i. Bay. liegt gemäß der im Regionalplan festgelegten Raumstruktur in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Laut ökologisch-funktioneller Raumgliederung liegt Weißenburg i. Bay. zudem im Vorland der Südlichen Frankenalb, genauer in der Weißenburger Bucht.

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die vorliegende Planung einschlägig:

- Die Struktur der Region soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse ihrer unterschiedlichen Teilräume gestärkt werden. Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden.
- Die weitere über das Maß der organischen Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit soll sich zur Stabilisierung der Bevölkerungszahlen insbesondere in den Zentralen Orten konzentrieren. (2.1.2, Ziel)
- Vor allem in den Orten mit zentralörtlicher Bedeutung sollen die innerörtlichen Grün- und sonstigen Freiflächen und deren Anbindung an die freie Landschaft in Form eines Systems von Grün- und sonstigen Freiflächen erhalten, verbessert und geschaffen werden. (2.2.1.5)
- Die Mittelbereiche Bad Windsheim, Neustadt a.d.Aisch, Rothenburg o.d.Tauber, Dinkelsbühl, Gunzenhausen und Weißenburg i.Bay. sollen in ihrer Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden. Ihnen soll bei Planungen und Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raumes der Vorrang eingeräumt werden (...) (2.2.2.3)
- In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen (3.1.1) Eine über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgehende Siedlungstätigkeit soll insbesondere zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungsachsen beitragen (3.1.2)
- 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 (3.1.4)
- 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 (3.2.1)
- Verdichteter Wohnungsbau (Geschosswohnungsbau) soll in der Regel in den zentralen Orten bedarfsgerecht angestrebt werden (3.2.2)

- Das Nutzungspotenzial der Solarenergie für die Wärme- und Stromversorgung soll in den hierfür geeigneten Bereichen innerhalb der Region soweit möglich genutzt werden (6.2.3.1, Grundsatz)
- Es ist von Bedeutung, den Belangen der naturnahen Erholung bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und in den Naturparks sowie im Bereich der Erholungsschwerpunkte ein besonderes Gewicht beizumessen (7.1.2.1, Grundsatz).
- Als Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Erholung sollen insbesondere erhalten und gestaltet werden: Die Naturparke Steigerwald, Frankenhöhe und **Altmühltal** (...) (7.1.2.3, Ziel)
- Es ist von besonderer Bedeutung, in innerörtlichen und ortsnahen Bereichen der Erhaltung oder Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen unter Beachtung natürlicher Landschaftsstrukturen verstärkt Rechnung zu tragen. Dabei sind die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen (7.1.4.1, Grundsatz). Vor allem in den für die Erholung bedeutsamen Teillandschaften der Region, insbesondere im Bereich der Südlichen Frankenalb, der Frankenhöhe, des Steigerwaldes und im Bereich des Fränkischen Seenlandes soll auch eine Entwicklung der Siedlungseinheiten erfolgen, die ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den gewachsenen, dörflichen Strukturen, neuer Siedlungsbautätigkeit und den naturräumlichen Besonderheiten erhält (7.1.4.1, Ziel).

A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Stadt Weißenburg i. Bay. besitzt einen gültigen Flächennutzungsplan (Teil West – rechtsverbindlich seit dem 20.03.1999). In diesem wird der gegenständliche Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Bebauungsplanänderung entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

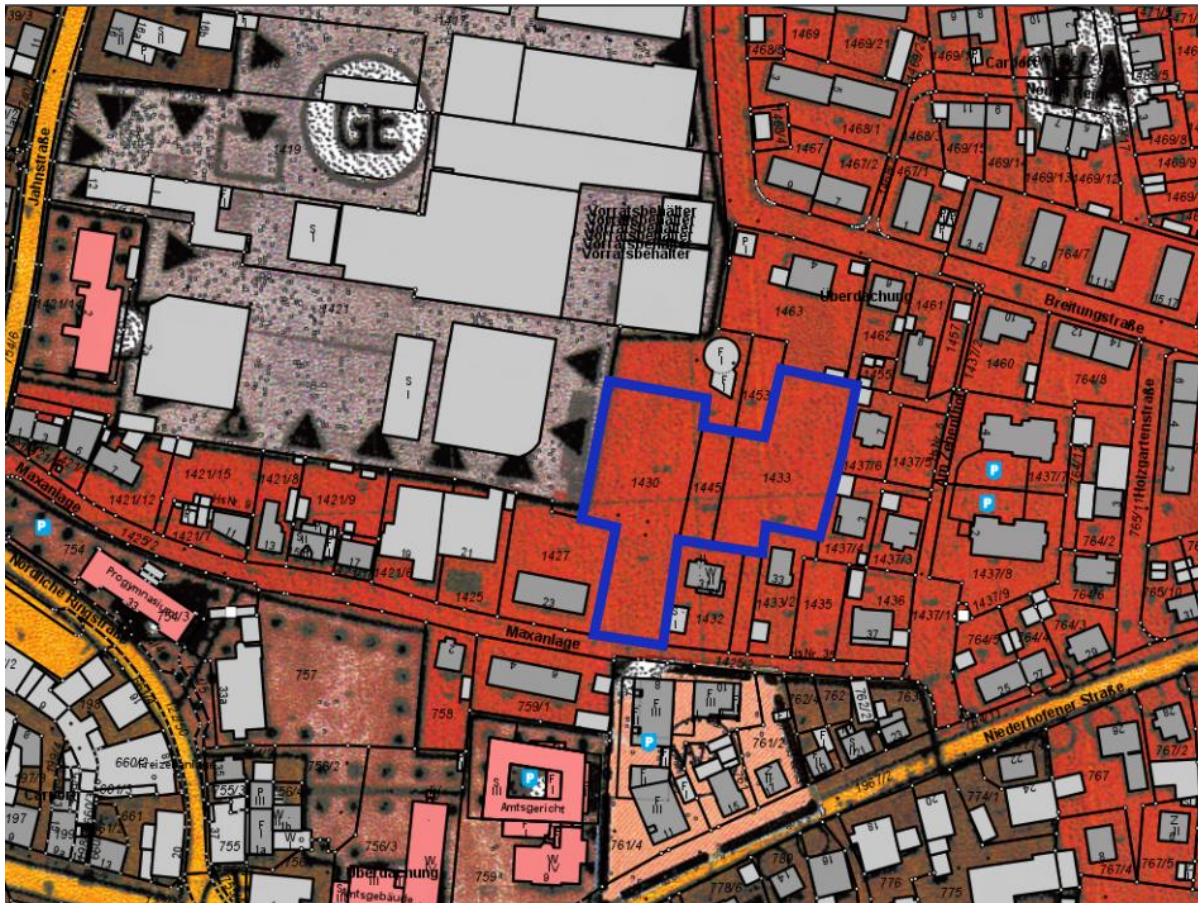


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Weißenburg i. Bay.)

A.5.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 36 „An der Maxanlage“ und direkt westlich angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 2 „Breitung Ost“. Ersterer wurde 2001 aufgestellt und ist rechtsverbindlich seit dem 09.03.2002, die betroffenen Flurstücke Fl.-Nr. 1430, 1445 und 1433 sind im Bebauungsplan Nr. 36 derzeit als Gartenbaubetrieb festgesetzt. Letzterer ist seit 1964 rechtsverbindlich und verfügt über 2 Änderungen, die den Bereich östlich angrenzend an das Plangebiet betreffen.

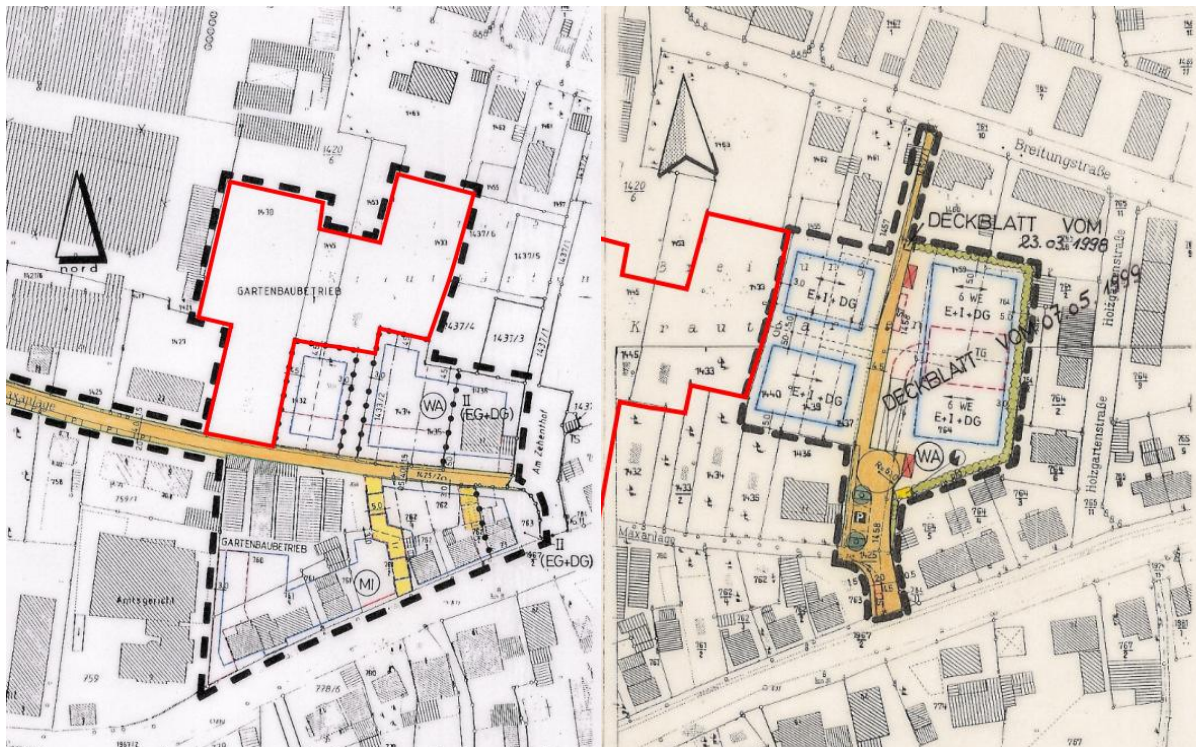


Abbildung 4: Links: Bebauungsplan Nr. 36 „An der Maxanlage,“ Rechts: Deckblatt vom 07.05.1999 zur Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 „Breitung Ost“ (Quelle: Stadt Weißenburg i. Bay.)

A.5.3 Naturschutzrecht

Der Untersuchungsraum (UR) befindet sich im Naturpark Altmühltal (NP-00016) und fällt unter § 27 BNatSchG. Der Naturpark Altmühltal ist ein 2.962 km² großer Naturpark, dessen Ausdehnung fast deckungsgleich mit der naturräumlichen Haupteinheit Südliche Frankenalb ist.

Ansonsten befinden sich keine amtlichen kartierten Biotope und gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) oder andere Schutzgebiete im Untersuchungsraum sowie in der unmittelbaren Umgebung.



Abbildung 5: Schutzgebiete, rote Umrandung = Untersuchungsraum (Plangrundlage: Digitales Orthophoto, Bay. Vermessungsverwaltung, 2026)

A.5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes nur unter Verletzung von artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich wäre. In diesem Fall wäre der Plan nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB.

Zur Klärung dieser Fragestellung wurde im Jahr 2022 vom Büro ÖkoloG eine naturschutzfachliche Relevanzabschätzung für das Bauleitverfahren ‚Maxanlage‘ durchgeführt. Diese ist der Begründung angehängt.

Darüber hinaus wurde durch das Büro TB|MARKERT eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung durchgeführt. Letztere wird im weiteren Verlauf des Kapitels dargelegt. Zuletzt werden die Ergebnisse der beiden Prüfungen zusammengefasst.

A.5.4.1 Rechtliche Grundlagen (TBM)

In der vorliegenden Unterlage werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

A.5.4.2 Datengrundlagen (TBM)

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Amtliche Biotopkartierung Bayern (Flachland)
- Online Datenabfrage LfU für den Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen Lebensraum Grünland, Gewässer
- Bestandsaufnahmen am 22.06.2022, von 12:00 bis 13:30 Uhr, trocken, bewölkt mit Aufheiterungen, leichter Wind, 24°C und

A.5.4.3 Wirkungen des Vorhabens (TBM)

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die vom Vorhaben ausgehen und Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

A.5.4.3.1 Baubedingte Wirkprozesse

Die baubedingten Wirkungen beschränken sich auf die Bauzeit des allgemeinen Wohngebiets und sind mit dem Abschluss der Baumaßnahmen beendet:

- Temporäre Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, bauzeitliche Umfahrungen u.a.
- Temporäre Störungen in Form von Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen)
- Baubedingte Mortalität insbesondere für wenig mobile Arten oder Entwicklungsformen (z.B. Eier, nicht flügge Jungvögel). Dies wird durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen weitgehend verhindert.

A.5.4.3.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Die anlagenbedingten Wirkfaktoren des Bauvorhabens wirken dauerhaft auf Natur und Landschaft ein. Es sind vor allem folgende Faktoren:

- Flächenverlust und -veränderungen von Lebensräumen
- Indirekter Funktionsverlust oder -beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenlebensräumen durch anlagenbedingte Standortveränderungen wie z.B. Schattenwurf, Kulissenwirkung oder Kollisionsgefahr.
- Weitgehender Funktionsverlust von Böden durch Überbauung
- Funktionsbeeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes durch Entwässerung oder Ableitung von Niederschlagswasser (trifft für dieses Vorhaben nicht zu).

A.5.4.3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Folgende relevante betriebsbedingte Wirkfaktoren werden in Betracht genommen:

- Funktionsverlust- oder -beeinträchtigung von Tierlebensräumen durch Lärm und optische Störeffekte (trifft auf das Vorhaben nicht zu).
- Beeinträchtigungen durch Pflegemaßnahmen (Gehölzarbeiten, allgemeine Gartenarbeiten, etc.)
- Störungen durch Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen durch Verkehr).

A.5.4.4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten (TBM)

A.5.4.4.1 Verbotstatbestände

Aus § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ergeben sich für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB bezüglich Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL und Europäische Vogelarten folgende Verbote:

Schädigungsverbot (s. Nr. 2.1 der Formblätter)

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten/ Standorten wildlebender Pflanzen und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von wildlebenden Tieren oder ihrer Entwicklungsformen bzw. Beschädigung oder Zerstörung von Exemplaren wildlebender Pflanzen oder ihrer Entwicklungsformen.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Tötungs- und Verletzungsverbot (für mittelbare betriebsbedingte Auswirkungen, z.B. Kollisionsrisiko) (s. Nr. 2.2 der Formblätter)

Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Exemplare, der durch den Eingriff oder das Vorhaben betroffenen Arten

Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Störungsverbot (s. Nr. 2.3. der Formblätter)

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

A.5.4.5 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (TBM)

A.5.4.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- zeitliche Beschränkung für die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen außerhalb der Brutzeit (d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis 28.2.)

A.5.4.5.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

Artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht erforderlich.

A.5.4.6 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation (TBM)

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-Richtlinie sind für das Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Entsprechende Vorkommen sind aufgrund des Verbreitungsgebiets, der Standortverhältnisse und der Biotopausstattung im Plangebiet auszuschließen.

Bezüglich der **Tierarten des Anhangs IV a) der FFH-Richtlinie** kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, z.B. durch Kollision mit Fahrzeugen innerhalb des Geltungsbereichs und somit ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG aufgrund des erwarteten geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens für alle potenziell betroffenen Arten ausgeschlossen werden.

A.5.4.6.1 Übersicht der potenziell betroffenen Tierarten

Das artenschutzrechtlich relevante Artenspektrum für das geplante Vorhaben lässt sich ermitteln aufgrund des Verbreitungsgebiets in Bayern, der Lebensraumausstattung im Plangebiet, des Gefährdungsgrades der Arten und ihrer besonderen Wirkungsempfindlichkeit gegenüber dem Planungsvorhaben. Es werden einzelne Arten und Artengruppen als potenziell betroffen eingestuft und andere als nicht relevant im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben bewertet.

Diese sog. Abschichtung und der Ausschluss nicht relevanter Arten wird auf der Grundlage der o.g. Datengrundlagen vorgenommen. Besondere Bedeutung kommt dabei der Einschätzung der Wirkungsempfindlichkeit der einzelnen Arten gegenüber dem Planungsvorhaben – hier v.a. gegenüber der anlagebedingten Flächeninanspruchnahme – zu.

Die als planungsrelevant erfassten, vertieft zu prüfenden Arten werden im Sinne einer worst-case-Betrachtung – das heißt ohne detaillierte Erhebungen des Artenbestands – weiteren Prüfschritten unterzogen.

Mittels der Artenabfrage für den Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen (Artenabfrage des LfU, Bayern, 2022) für die Lebensräume „Hecken, Gehölze, Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“ wurden alle potenziell vorkommenden relevanten Arten erhoben. In weiterer Folge wird ein Vorkommen der erhobenen Arten anhand ihrer Lebensraumansprüche für das Plangebiet geprüft.

Artengruppe	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Rote Liste Deutschland
Säugetiere	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	2
Säugetiere	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	3
Säugetiere	Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	3
Säugetiere	Myotis bechsteinii	Bechsteinfledermaus	2
Säugetiere	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	
Säugetiere	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	
Säugetiere	Myotis emarginatus	Wimperfledermaus	2
Säugetiere	Myotis myotis	Großes Mausohr	
Säugetiere	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	
Säugetiere	Myotis nattereri	Fransenfledermaus	
Säugetiere	Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	D
Säugetiere	Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	V
Säugetiere	Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus	
Säugetiere	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	
Säugetiere	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	
Säugetiere	Plecotus auritus	Braunes Langohr	3
Säugetiere	Plecotus austriacus	Graues Langohr	1
Säugetiere	Rhinolophus ferrumequinum	Große Hufeisennase	1
Säugetiere	Vespertilio murinus	Zweifarbige Fledermaus	D

Legende der Rote Listen Deutschlands (RLD 1996 Pflanzen und 1998/2009 ff. Tiere)

Kategorie	Beschreibung
0	Ausgestorben oder verschollen

1	Vom Aussterben bedroht
2	Stark gefährdet
3	Gefährdet
G	Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
R	Extrem seltene Arten und Arten mit geografischer Restriktion
V	Arten der Vorwarnliste
D	Daten defizitär

Von den zu prüfenden Säugetierarten haben im vorliegenden Untersuchungsraum ausschließlich mehrere Fledermausarten ihr Verbreitungsgebiet. Die weiteren zu prüfenden Säugetierarten können aufgrund ihres Verbreitungsschwerpunktes ausgeschlossen werden, Säugetiere wie der Fischotter (*Lutra lutra*) oder Biber (*Castor fiber*) können aufgrund fehlender Wasserstrukturen ausgeschlossen werden. Ebenso die Wildkatze (*Felis silvestris*), die sich aufgrund ihrer starken Scheu nicht in einem Stadtgebiet aufhält.

Bevorzugte Habitate von Fledermäusen sind strukturreiche Landschaften mit einem Wechsel von Wäldern, Offenlandflächen und langsam fließenden Gewässern oder Stillgewässern. Jagdgebiete stellen vor allem insektenreiche Lufträume über Gewässern, an Waldrändern oder Wiesen dar. Als Sommer- oder Winterquartiere dienen je nach Fledermausart Dachstühle von Gebäuden, Fassadenverkleidungen oder Baumhöhlen. Zwischen ihren Quartieren und den Jagdhabitaten legen Fledermäuse oft mehrere Kilometer zurück.

Die vegetationsbedeckte Fläche mit Gehölzen des Planungsvorhabens ist potenziell als Jagdraum geeignet. Bei den vorhandenen Gehölzbeständen im Plangebiet handelt es sich größtenteils vor allem um jüngere Feldgehölze mit geringem Stammumfang. Vereinzelt finden sich zwar Gehölze mittlerer Altersausprägung im Geltungsbereich, jedoch wiesen diese keine Höhlenstrukturen oder Rindenschäden auf die als Wohnstätte durch Fledermäuse genutzt werden können. Bei der Begehung wurden keine Fledermäuse gesichtet. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung von Fledermäusen sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erscheinen aufgrund der vorhandenen Vegetationsausstattung des Planungsgebietes zwar unwahrscheinlich, können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Artengruppe	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Rote Liste Deutschland
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter	3
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	V

Bei der Geländebegehungen konnten keine Kriechtiere nachgewiesen werden.

Für die Schlingnatter (*Coronella austriaca*) und die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) fehlen im Wirkraum des Vorhabens geeigneten Habitate, der Untersuchungsraum ist zu feucht und zu strukturarm. Es fehlen offene und schütter bewachsene Bereiche mit grabbarem Substrat im Plangebiet. Im Süden befinden sich zwar Offenbodenbereiche, auf diesen war der Boden zum Zeitpunkt der Begehung jedoch sehr stark verdichtet.

Artengruppe	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Rote Liste Deutschland
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Nördlicher Kammmolch	V

Bei der Geländebegehungen konnten keine Lurche nachgewiesen werden.

Im Vorhabengebiet und der näheren Umgebung sind keine geeigneten Laichgewässer für diese Arten vorhanden. Dem Untersuchungsgebiet wird daher nur eine äußerst geringe Bedeutung, am ehesten als Landlebensraum, unterstellt. Eingriffe in Gewässer finden nicht statt. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die Artengruppe der Lurche kann somit ausgeschlossen werden.

A.5.4.6.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Artengruppe	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Rote Liste Deutschland
Vögel	Accipiter gentilis	Habicht	
Vögel	Accipiter nisus	Sperber	
Vögel	Alcedo atthis	Eisvogel	
Vögel	Anser anser	Graugans	
Vögel	Anthus trivialis	Baumpieper	V
Vögel	Apus apus	Mauersegler	
Vögel	Ardea cinerea	Graureiher	
Vögel	Asio flammeus	Sumpfohreule	1
Vögel	Asio otus	Waldohreule	
Vögel	Aythya ferina	Tafelente	V
Vögel	Bubo bubo	Uhu	
Vögel	Buteo buteo	Mäusebussard	
Vögel	Carduelis carduelis	Stieglitz	
Vögel	Carpodacus erythrinus	Karmatingimpel	V
Vögel	Chroicocephalus ridibundus	Lachmöwe	
Vögel	Ciconia ciconia	Weißstorch	V
Vögel	Cinclus cinclus	Wasseramsel	
Vögel	Circus cyaneus	Kornweihe	1
Vögel	Circus pygargus	Wiesenweihe	2
Vögel	Coloeus monedula	Dohle	
Vögel	Columba oenas	Hohltaube	
Vögel	Corvus corax	Kolkrabe	
Vögel	Corvus frugilegus	Saatkrähe	
Vögel	Coturnix coturnix	Wachtel	V
Vögel	Cuculus canorus	Kuckuck	3
Vögel	Cygnus olor	Höckerschwan	
Vögel	Delichon urbicum	Mehlschwalbe	3
Vögel	Dendrocoptes medius	Mittelspecht	
Vögel	Dryobates minor	Kleinspecht	3
Vögel	Dryocopus martius	Schwarzspecht	
Vögel	Emberiza calandra	Graumammer	V
Vögel	Emberiza citrinella	Goldammer	
Vögel	Emberiza hortulana	Ortolan	2
Vögel	Falco peregrinus	Wanderfalke	
Vögel	Falco subbuteo	Baumfalke	3

Vögel	Falco tinnunculus	Turmfalke	
Vögel	Falco vespertinus	Rotfussfalke	
Vögel	Ficedula hypoleuca	Trauerschnäpper	3
Vögel	Fringilla montifringilla	Bergfink	
Vögel	Gallinula chloropus	Teichhuhn	V
Vögel	Hippolais icterina	Gelbspötter	
Vögel	Hirundo rustica	Rauchschwalbe	V
Vögel	Jynx torquilla	Wendehals	3
Vögel	Lanius collurio	Neuntöter	
Vögel	Lanius excubitor	Raubwürger	1
Vögel	Larus argentatus	Silbermöwe	V
Vögel	Larus cachinnans	Steppenmöwe	
Vögel	Larus canus	Sturmmöwe	
Vögel	Larus michahellis	Mittelmeermöwe	
Vögel	Linaria cannabina	Bluthänfling	3
Vögel	Locustella fluviatilis	Schlagschwirl	
Vögel	Luscinia megarhynchos	Nachtigall	
Vögel	Mergus merganser	Gänsesäger	3
Vögel	Milvus migrans	Schwarzmilan	
Vögel	Milvus milvus	Rotmilan	
Vögel	Motacilla flava	Schafstelze	
Vögel	Oriolus oriolus	Pirol	V
Vögel	Passer domesticus	Haussperling	
Vögel	Passer montanus	Feldsperling	V
Vögel	Perdix perdix	Rebhuhn	2
Vögel	Pernis apivorus	Wespenbussard	V
Vögel	Phalacrocorax carbo	Kormoran	
Vögel	Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	
Vögel	Picus canus	Grauspecht	2
Vögel	Picus viridis	Grünspecht	
Vögel	Rallus aquaticus	Wasserralle	V
Vögel	Saxicola rubetra	Braunkehlchen	2
Vögel	Saxicola torquatus	Schwarzkehlchen	
Vögel	Spinus spinus	Erlenzeisig	
Vögel	Streptopelia turtur	Turteltaube	2
Vögel	Strix aluco	Waldkauz	
Vögel	Sylvia communis	Dorngrasmücke	
Vögel	Sylvia curruca	Klappergrasmücke	
Vögel	Turdus iliacus	Rotdrossel	
Vögel	Tyto alba	Schleiereule	
Vögel	Upupa epops	Wiedehopf	3

Im Geltungsbereich kommen potenziell weit verbreitete Arten wie Amsel, Bachstelze, Fitis, Grünfink, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Zaunkönig oder Zilpzalp vor. Ihre Wirkungsempfindlichkeit wird als so gering eingeschätzt, dass mit hinreichender Sicherheit davon

ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Deren Belange werden im Rahmen der Prüfung nicht weiter betrachtet.

Die "Spatzenarten" Feld- und Haussperling sind prinzipiell artenschutzrechtlich relevante Arten. Beide sind aber als Höhlen- und Nischenbrüter von Eingriffen und Baumaßnahmen auf Ruderal-Flächen nicht betroffen. Ihre örtlichen Brutplätze sind Nistkästen und Gebäudestrukturen in der Ortschaft. Ihre Belange werden daher nachfolgend nicht weiter diskutiert.

Das Vorkommen von Vogelarten der offenen und halb offenen Kulturlandschaft (z. B. Feldlerche, Rebhuhn, Schafstelze,) ist innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der innerörtlichen Lage und den daraus entstehenden Vorbelastungen (Lärm, Kulisseneffekt, kein Anschluss an weitere Habitate) auszuschließen.

Im Wirkraum des Vorhabens sind vor allem folgende Gilden zu prüfen:

- Gilde Gebüschbrüter und an Gebüsch gebundene Arten – Bluthänfling, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke, Goldammer
- Gilde Luftinsektenjäger (Nahrungsgäste) – Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe

Gebüschbrüter und an Gebüsch gebundene Arten

Der **Bluthänfling** als Brutvogel der halboffenen, hecken- und buschreichen Kulturlandschaft kommt auch am Rand von bzw. in Ortschaften vor. Innerhalb der Siedlungen bieten Gärten, Friedhöfe, Grünanlagen und Obstplantagen in der Brutzeit das geeignete Umfeld. Eine artenreiche Wildkrautflora spielt für die Ernährung fast das ganze Jahr über eine wichtige Rolle.

Dorngrasmücke und Klappergrasmücke sind Brutvögel in halboffener bis offener Landschaft mit zumindest kleinen Komplexen von Hecken, Staudendickichten, Einzelbüschen, jungen Stadien der Waldsukzession oder zuwachsenden Brachflächen.

Optimalhabitate der **Dorngrasmücke** sind trockene Gebüsch- und Heckenlandschaften, wobei wärmere Lagen allgemein bevorzugt werden. Die Art kann als typischer Brutvogel der Grenzflächen zwischen verschiedenen Habitaten und der vielfältig gegliederten Landschaft bezeichnet werden. Die **Klappergrasmücke** bevorzugt als Bruthabitat Feldhecken, Feldgehölze, dichte Buschreihen und gerne auch Grenzhecken von Gärten. Die Nestanlage findet bei beiden Grasmückenarten im Inneren der Gebüsch statt.

Die **Goldammer** ist ein flächendeckend verbreiteter, sehr häufiger Brutvogel. Die Art kann als typischer Bewohner von Saumhabitaten (Übergang von baum- und gebüschbestandenen Gebieten zu Freiflächen) bezeichnet werden. Sie ist Brutvogel offener und halboffener, abwechslungsreicher Landschaften mit Büschen, Hecken und Gehölzen, an Rändern ländlicher Siedlungen, bepflanzten Dämmen, Böschungen, Wegrändern und auf älteren Brachen. Das Nest wird auf dem Boden in der Vegetation versteckt oder niedrig in Büschen angelegt.

Der Geltungsbereich selbst besitzt zwar aufgrund kleinflächiger Gebüschstrukturen im Randbereich des Plangebietes eine Eignung als Lebensstätte für die genannten Gehölzbrüter, jedoch befindet sich das Plangebiet bereits im besiedelten Kerngebiet der Stadt Weißenburg i. Bay.. Daher ist davon auszugehen, dass mögliche vorkommende Tiere dauerhaft durch

Störungen infolge der Nähe zur menschlichen Nutzung beeinträchtigt werden (Lärm, Verkehr, Prädation durch Haustiere, etc.).

Ein Vorkommen von Gebüschbrütern und an Gebüsche gebundene Arten kann im Plangebiet nicht generell ausgeschlossen werden, da im Plangebiet geeignete Habitatausstattungen vorhanden sind. Jedoch sind die Tiere bereits jetzt dauerhaften Störungen in Folge der Nähe zur menschlichen Nutzung ausgesetzt.

Greifvögel und Eulen

Die oben genannten Greifvögel und Eulen sind in Baden-Württemberg häufige bis selten vorkommende Arten. Viele Arten brüten auf hohen Bäumen in Feldgehölzen, in Parkanlagen sowie in Wäldern unterschiedlicher Ausprägung. Habicht, Mäusebussard, Rotmilan, Sperber, Turmfalke und die Waldohreule bebrüten Horste in Baumwipfeln. Der Turmfalke baut bevorzugt Nester in Fels- und Gebäudenischen. Der Waldkauz brütet in Baumhöhlen, Rohr- und Wiesenweihe am Boden. Alle genannten Greife und Eulen jagen über der offenen Kulturlandschaft nach Beutetieren wie Kleinsäugetern und Vögeln. Ihre Jagdräume sind i.d.R mehrere Quadratkilometer groß.

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zusammenhang mit der geplanten Anlage kann ausgeschlossen werden. Selbst bei Meidung ist der Geltungsbereich angesichts der als Jagdhabitate nutzbaren Flächen im weiteren Umfeld nicht von existenzieller Bedeutung. Insgesamt ergibt sich durch das Vorhaben keine Verschlechterung für die Bestandssituation der örtlichen Greifvogel- und Eulenpopulationen.

Luftinsektenjäger

Die oben genannten Arten bauen ihre Nester im Siedlungsbereich an Gebäuden unterhalb von Dachvorsprüngen oder innerhalb von offenen Hallen, Scheunen und Stallungen. Mauersegler sind Höhlen- und Nischenbrüter an hohen Gebäuden. Die beiden Schwalbenarten benötigen zum Nestbau feuchtes, lehmiges Substrat. Daher zählen unbefestigte Wege und feuchte bis nasse, unversiegelte Bodenflächen (z.B. im Umfeld von landwirtschaftlichen Betrieben) zu den wichtigen Lebensraumausstattungen. Alle drei Arten jagen Fluginsekten über freien Flächen und über Gewässern.

Der Geltungsbereich des Vorhabens kann von allen drei Arten als Nahrungsraum genutzt werden, ist aber aufgrund der Armut an blühenden Pflanzen (als Lebensraum von Fluginsekten) suboptimal ausgestattet sowie aufgrund der Lage im besiedelten Gebiet dauerhaften Störungen ausgesetzt.

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zusammenhang mit dem Vorhaben kann ausgeschlossen werden, da die genannten Arten siedlungsgebundene Gebäudebrüter sind. Die Nahrungsräume der insektenjagenden Schwalben und des Mauerseglers werden durch die geplante Mobilfunkanlage nur in geringem Umfang verkleinert.

Insgesamt ergibt sich durch das Vorhaben keine Verschlechterung für die Bestandssituation der örtlichen Luftinsektenjäger.

Offenlandbrüter

Derzeit ist von keiner Relevanz des Planungsvorhabens für **Offenlandbrüter (z.B. Feldlerche, Haubenlerche)** auszugehen. Die Feldlerche (*Alauda arvensis*) brütet vor allem in der offenen Feldflur, auf Brachflächen, Extensivgrünland und Sommergetreide, also dort, wo zu Beginn der Brutzeit die Vegetation niedrig und lückenhaft ist. Ab Juli ist eine Bevorzugung von Hackfrucht- und Maisäckern zu beobachten.

Das Plangebiet verfügt über zu wenig Offenlandbereiche mit geeigneten Habitatstrukturen für Offenlandbrüter. Darüber hinaus ist das Plangebiet aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet durch Störeffekte wie Kulisseneffekte, Lärm und Prädation geprägt. Es besteht keine Anbindung (Trittsteinbiotope) an geeignete Habitate im weiteren Umfeld.

Ein Eintreffen von Verbotstatbeständen kann somit generell für die Gruppe der Offenlandbrüter ausgeschlossen werden.

A.5.4.7 Zusammenfassung (TBM und ÖkoloG)

Die Relevanzabschätzung des Büros ÖkoloG beruht auf der Habitatanalyse vor Ort, vorhandenen Altdaten aus verschiedenen Quellen, Literatúrauswertungen sowie der Gebietskenntnis des Bearbeiters. Es wurden Arten als nicht prüfungsrelevant abgeschichtet, wenn a) das Plangebiet außerhalb der bekannten Verbreitung der Art liegt, b) die erforderlichen Lebensräume der Arten nicht den im Gebiet angetroffenen Habitaten entsprechen und c) die Wirkempfindlichkeit der Arten gegenüber den prognostizierten Wirkungen gering oder nicht gegeben ist.

Letztendlich verbleiben nach Prüfung durch ÖkoloG und TB|Markert von allen gelisteten Pflanzen- und Tierarten die folgenden Arten und Artengruppen als betrachtungsrelevant:

- eine Brutvogelart (Stiglitz)

Für die Art Stiglitz wurde die Betroffenheit dargelegt.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind notwendig, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- V-M 1: Freimachung des Baufeldes/Heckenrückschnitt/Rodung außerhalb der Brutzeit (d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis 28.2.)

Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahme können Verbotstatbestände nach BNatSchG ausgeschlossen werden.

A.5.5 Wasserhaushalt

Im und im näheren Umfeld der Planung befinden sich keine Oberflächen- bzw. Fließgewässer.

A.5.6 Immissionsschutz

Einwirkungen auf das Plangebiet:

Gewerbelärm:

Das Plangebiet liegt an der Schnittstelle zwischen Wohnen und Gewerbe. Es grenzt unmittelbar an das Betriebsgelände der Firma *OPmobility SE*. Infolgedessen muss künftig mit Immissionseinwirkungen auf die angestrebte Wohnbaufläche gerechnet werden. Entsprechend wurde ein das Immissionsschutzbüro *abConsultants GmbH* zur Ausarbeitung eines Immissionsschutzgutachtens beauftragt. Sich aus dem Gutachten ergebende notwendige Maßnahmen zum Immissionsschutz werden in Kapitel A.6.13 erläutert.

Verkehrslärm:

Das Gutachten des Immissionsschutzbüros *abConsultants GmbH* legt dar, dass die zulässigen Verkehrslärm-Immissionsgrenzwerte, die auf das Plangebiet einwirken, deutlich unterschritten werden.

A.5.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmäler bekannt. Baudenkmäler sind nicht vorhanden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet mit archäologischen Funden gerechnet werden muss. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks 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.

A.5.8 Fachplanungen und -gutachten

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Weißenburg i- Bay. 2030 (ISEK)

Im März 2017 wurde das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Weißenburg i. Bay. vom Stadtrat einstimmig verabschiedet. Das 245 Seiten umfassende ISEK soll als künftiger Leitfaden für die Stadt und ihre Ortsteile gelten.

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.“

Folgende Ziele des ISEK sind für die Planung relevant:

- Ziel 7.1: Attraktive Wohnangebote für Jung und Alt

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. (...) [S. 166]

- Ziel 7.3: Aktivierung brachliegender, altstadtnaher Flächen für moderne, integrierte Neubauten

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. [S. 169]

A.6 Planinhalt

A.6.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Der Bebauungsplan stützt sich auf ein städtebauliches Konzept, das im Vorfeld als Grundlage für die weitere Planung erarbeitet wurde. Dieses sieht die Errichtung von ca. 21 Doppel- bzw. Einzelhäusern vor, die mit drei Vollgeschossen (EG + OG + DG) eine maßvolle, dem Umfeld angemessene Höhenentwicklung erhalten. Die Neubebauung orientiert sich an der heterogenen Umgebung, die durch eine Mischung aus Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern geprägt ist, und fügt sich durch die gewählte Baukörperstellung, harmonische Proportionen sowie die vorgesehenen Satteldächer überzeugend in das bestehende Quartier ein. Die

Erschließung der einzelnen Wohneinheiten erfolgt bewusst über nördlich angeordnete Zugänge, sodass nach Süden orientierte Privatgärten entstehen, die eine hohe Aufenthaltsqualität und sehr gute Belichtungsverhältnisse gewährleisten.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die südlich gelegene Maxanlage. Von dort führt eine Einfahrt entlang der westlichen Gebietsgrenze zu dem im Nordwesten positionierten Stellplatzbereich, der zugleich als funktionaler Puffer zur benachbarten gewerblichen Nutzung dient. Die Stellplatzflächen werden durch Grüninseln mit Baumpflanzungen gegliedert und durch Carports mit extensiver Dachbegrünung ergänzt. Dies führt zu einer deutlichen mikroklimatischen Aufwertung und reduziert die optische Wirkung der versiegelten Bereiche. Zusätzlich besteht für die Bewohnerinnen und Bewohner die Möglichkeit, die Grundstücke direkt mit dem Pkw anzufahren. Für die Feuerwehr und andere Rettungsdienste stehen ausreichend dimensionierte Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung. Der anfallende Müll wird an einem zentralen, gut zugänglichen Sammelstandort im Süden gebündelt, sodass eine effiziente Entsorgung gewährleistet ist und die Müllbehälter optisch unauffällig konzentriert werden können.

Im Übergang zum Gewerbegebiet ist zudem eine großzügige Fahrradabstellanlage vorgesehen. Ein zentral gelegener, begrünter Spielplatz dient als gemeinschaftlicher Treffpunkt für die Bewohnerinnen und Bewohner und stärkt die nachbarschaftliche Kommunikation. Durch zusätzliche Bepflanzungen in den privaten Gärten entsteht ein durchgehend grünes und wohnfreundliches Umfeld. Insgesamt verfolgt die städtebauliche Konzeption das Ziel, ein klar strukturiertes, ökologisch orientiertes und sozial ausgewogenes Wohnquartier zu entwickeln, das sowohl funktional als auch gestalterisch überzeugt.



NEUBAU VON 21 STADTHÄUSERN

91781 Weißenburg, Maxanlage, Fl.Nr.1430

M=1/250

STAND 23/03/2026

hoffmann t. 08464/901014



Abbildung 6: Konzeption als Grundlage für den Bebauungsplan (Quelle: Netter Bauart vom 23.03.2026)

A.6.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1430, 1445 und 1433 der Gemarkung Weißenburg i. Bay. Insgesamt beträgt die Größe des Gebietes rund 4.965 m².

A.6.3 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des Charakters des Gebiets wird im Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in einem Allgemeinen Wohngebiet nach §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen – werden als unzulässig festgesetzt, da die mit diesen Nutzungen einhergehenden Publikums- und Lieferverkehre dem bestehenden Charakter als Wohngebiet entgegenstehen würden.

A.6.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung kann entsprechend § 16 BauNVO bestimmt werden. Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist im Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die zulässige Grundfläche sowie die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen. Das Maß der baulichen Nutzung ist ein für die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element. So bestimmen Höhe und Dichte der Bebauung das äußere Erscheinungsbild, haben aber auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch.

Grundfläche

Aufgrund des konkret ausgearbeiteten Bebauungskonzepts wird in diesem Bebauungsplan auf die Festsetzung einer GRZ verzichtet. Stattdessen wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet über eine maximale Grundfläche (GR) definiert. Für die Hauptnutzung wird eine Gesamtgrundfläche von 1.440 m² festgesetzt. Bezogen auf die Gesamtfläche des Geltungsbereichs ergibt sich hieraus ein Überbauungsanteil im Sinne der GRZ von etwa 29 %. Terrassen dürfen die zulässige Grundfläche zusätzlich um bis zu 15 m² überschreiten.

Darüber hinaus werden für jedes Baufenster maximale Grundflächen festgesetzt; die entsprechenden Werte können der Planzeichnung bzw. der Nutzungsschablone entnommen werden.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass durch die zulässige Grundfläche durch Carportanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Gemeinschaftsanlagen überschritten werden darf, maximal jedoch bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 2.500 m². Bezogen auf die Gesamtfläche des Geltungsbereichs ergibt sich hieraus ein Überbauungsanteil im Sinne der GRZ II von etwa 50,3 %.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten Werte zur zulässigen Höhe und Geschossigkeit der Gebäude wurde aus der städtebaulichen Konzeption abgeleitet.

Hinsichtlich der Geschossigkeit wurde einheitlich die Errichtung von drei Vollgeschossen (EG + OG + DG) festgesetzt. Die städtebauliche Kubatur wird darüber hinaus durch die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen präzisiert. Die zulässigen Höhen werden über einen einheitlichen Bezugspunkt ermittelt: die maximale zukünftige Geländeoberkante (GOK). Diese darf die in der Planzeichnung per Planeintrag festgelegte Höhe über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten. Die GOK wurde standortbezogen für jedes Grundstück im Plangebiet bestimmt und bestmöglich an die vorhandene natürliche Geländeoberfläche angepasst. Durch diese differenzierte Festsetzung wird sichergestellt, dass topographische Unterschiede nicht zu einer ungleichen Ausnutzbarkeit der Baufenster führen. Die festgelegte GOK bildet den Ausgangswert für die weiteren Höhenbemessungen, insbesondere für die Wandhöhe (WH) und die Firsthöhe (FH).

Die Wandhöhe der baulichen Anlagen darf – gemessen von der GOK bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut an der Außenkante der Rohbau-Umfassungsmauer – die im Planeintrag festgelegte Höhe nicht überschreiten. Für alle Baufenster wird die Wandhöhe gemäß Planeintrag einheitlich auf 6,0 m festgesetzt.

Die Firsthöhe der baulichen Anlagen darf – gemessen von der GOK bis zum höchsten Punkt der obersten Geschossebene – ebenfalls die im Planeintrag festgelegte Höhe nicht überschreiten. Innerhalb der Baufenster 1 und 2 beträgt die zulässige Firsthöhe 10,0 m, in den übrigen Baufenstern 9,5 m. Untergeordnete Bauteile, die diese Höhe überschreiten sind zulässig.

A.6.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die zulässigen Hausformen werden für jedes Baufenster entsprechend den Planeinträgen festgelegt. Im Einklang mit dem städtebaulichen Konzept werden in Bereichen mit mindestens drei aneinandergereihten Gebäuden Hausgruppen als zulässige Bauform festgesetzt. In Bereichen mit zwei aneinandergebauten Gebäuden sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die überbaubare Fläche mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren sich an der im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Gebäudestellung und ermöglichen zugleich ein gewisses Maß an Flexibilität bei der Anordnung der Baukörper. Ein Übertreten der Baugrenzen um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Bauteile im Sinne des Art. 6 Abs. 6 BayBO, wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt. Auch Terrassen dürfen bis zu einer Grundfläche von 10 m² außerhalb der Baugrenzen liegen.

Zwischen den künftigen Gebäuden im Änderungsbereich (Baufenster 1 bis 7) gelten die durch Baugrenzen festgesetzten Abstände; darüber hinaus bleiben die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) unberührt. Ebenso sind die Vorgaben des baulichen Brandschutzes im gesamten Änderungsbereich nach den Vorschriften der BayBO einzuhalten.

Dies bedeutet, dass die festgesetzten Baugrenzen bestimmen, wie weit die Gebäude innerhalb des Plangebiets voneinander entfernt stehen dürfen. In Verbindung mit den ergänzenden Festsetzungen zu Wandhöhen, Firsthöhen wird ein harmonisches und ausgewogenes

Verhältnis der Baukörper zueinander sichergestellt. Dadurch werden städtebauliche Konflikte vermieden. Trotz der reduzierten Abstandsflächen bleibt eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet, sodass keine erdrückende oder unzumutbare Wirkung zwischen den Gebäuden entsteht.

Unabhängig davon gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO gegenüber den Nachbargrundstücken außerhalb des Bebauungsplangebiets weiterhin uneingeschränkt. Das bedeutet, dass zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen auch die gesetzlichen Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen sowie zwischen Gebäuden einzuhalten sind. Die planungsrechtlichen Festsetzungen ersetzen die gesetzlichen Vorgaben nicht; die Nachbarrechte bleiben daher vollständig gewahrt.

A.6.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen erfolgt gemäß dem vorliegenden städtebaulichen Konzept und wird in der Planzeichnung durch entsprechend abgegrenzte Flächen für Nebenanlagen konkret verortet. Die Festsetzungen umfassen insbesondere die Zulässigkeit von Carports bzw. Stellplätzen, oberirdischen Fahrradabstellanlagen, Abfallsammelanlagen sowie weiteren Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Folgende Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten:

- Die Errichtung von Carports bzw. Stellplätzen ist im allgemeinen Wohngebiet ausschließlich in den als Flächen für Carports mit Cp beziehungsweise Flächen für Stellplätze mit St gekennzeichneten, festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Die Errichtung von oberirdischen Fahrradstellplätzen ist im allgemeinen Wohngebiet ausschließlich in den als Flächen für Fahrradstellplätze mit FSt gekennzeichneten, festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Für Fahrradstellplätze innerhalb der als Flächen für Fahrradstellplätze mit FSt gekennzeichneten Fläche ist eine Überdachung anzulegen.
- Die Errichtung von Abfallsammelanlagen ist im allgemeinen Wohngebiet ausschließlich in den als Flächen für Nebenanlagen mit As gekennzeichneten, festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist im allgemeinen Wohngebiet ausschließlich in den als Fläche für Nebenanlagen mit NG gekennzeichneten, festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Nebengebäude müssen sich in das gestalterische Gesamtkonzept einfügen (siehe u.a. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 11.1 und 12.1).

A.6.7 Ein- und Ausfahrten

Eine Zu- und Ausfahrt von der Straße „An der Maxanlage“ ist ausschließlich an der in der Planzeichnung gekennzeichneten Stelle im südwestlichen Bereich des Plangebiets zulässig. Diese Lage entspricht der im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Erschließungsführung.

A.6.8 Regelungen des Wasserablaufs - Flächenbefestigung

Stellplätze und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen (z. B. Rasenfugen- oder Drainpflaster). Dies trägt dazu bei, Niederschlagswasser dezentral auf dem Grundstück versickern zu lassen, die Kanalisation zu entlasten und die natürliche Grundwasserneubildung zu fördern.

A.6.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

In der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Fläche müssen Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert werden. Die Fläche muss zum Zwecke der Wartung der jeweiligen Medien zugänglich sein.

A.6.10 Grünordnung

A.6.10.1 Grünordnerische Konzeption

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes reduziert werden. Die Gehölzvegetation trägt dazu bei, bodennahe Temperaturextreme in Siedlungsbereichen durch ihr schattenspendendes Laubdach zu mildern und Luftschadstoffe dank der Filterfunktion der Blätter zu binden. Zudem schaffen Gehölze wertvolle Strukturen, die nicht nur das Ortsbild aufwerten, sondern auch als Vernetzungselemente sowie als Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Sie sind daher besonders gut geeignet, um Eingriffsfolgen zu mindern.

Ergänzend hierzu ist eine verpflichtende Dachbegrünung für Flachdächer von Carports, Abfallsammelanlagen und Fahrradstellplätzen vorgesehen. Diese unterstützt weitere positive Effekte wie die Förderung der Biodiversität, die Verbesserung des Mikroklimas und die zusätzliche Rückhaltung von Niederschlagswasser.

A.6.10.2 Pflanzmaßnahmen

Durchgrünung

Es ist mindestens die im Plan dargestellte Anzahl an Bäumen zu pflanzen; insgesamt ergibt sich daraus ein Bedarf von 22 Bäumen. Von der dargestellten Lage kann entwurfsabhängig abgewichen werden. Eine sinnvolle Pflanzung erfolgt insbesondere innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen, vor allem als Puffer zwischen den Carportanlagen sowie im Bereich des Spielplatzes, da die Bäume dort ihre gestalterische und räumliche Wirkung bestmöglich entfalten können.

Es sind ausschließlich standortgerechte und einheimische Bäume und Sträucher/Hecken zu pflanzen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für die Auswahl der Pflanzen für die Durchgrünung werden die nachfolgenden Arten vorgeschlagen.

Artenliste „Durchgrünung“:

Laubbäume - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 12-14 cm

Acer campestre *Feld-Ahorn*
Carpinus betulus *Hainbuche*
Juglans regia *Walnuss*
Morus spec. *Maulbeere*
Zierobst (Malus "Evereste", Malus tschinoskii)
Wildobst (Malus sylvestris, Prunus avium, Pyrus communis)
Obstbäume (regionaltypische Sorte oder regionaltypische alte Sorten)

Dachbegrünung

Dachflächen von Carportanlagen mit (Cp in 4.1 gekennzeichnet), Sammelanlagen für Abfall (mit As in 4.3 gekennzeichnet) sowie Fahrradstellplätze (mit FSt in 4.2 gekennzeichnet) mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Für die Dachbegrünung ist ein Substrataufbau von mindestens 10 cm vorzusehen, der mit einer standortgerechten Gräser-, Sedum- oder Kräutermischung anzulegen ist. Sind technische Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie vorgesehen, ist die Dachbegrünung durchlaufend unter der jeweiligen Anlage anzuordnen.

Zeitpunkt der Durchführung

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauvorhaben umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

A.6.10.3 Grünordnerische Hinweise

Allgemein

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.

Freiflächengestaltungsplan

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. Dies entspricht dem 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 BayBO bei ihren Gebäuden und der zugehörigen Freiflächen aufgreift.

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

A.6.11 Artenschutz

Im Jahr 2022 wurde durch das Büro ÖkoloG, 91154 Roth, eine artenschutzrechtliche Relevanzabschätzung erstellt. Diese liegt der Begründung zum Bebauungsplan bei. Zur Vermeidung und Minimierung möglicher Beeinträchtigungen geschützter Tier- und Pflanzenarten werden gemäß den Vorgaben und Maßnahmenbeschreibungen der oben genannten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung folgende Maßnahmen festgesetzt:

Vermeidungsmaßnahme 1: Die Freimachung des Baufeldes, Heckenrückschnitte sowie Rodungen sind nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

A.6.12 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Die Eingriffsregelung verpflichtet den Vorhabenträger, alle Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Das vorliegende Bauleitplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² – gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB – die durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB. Ein gesonderter Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

A.6.13 Immissionsschutz

Durch das Büro abConsultants GmbH, Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik, Altenreswitz 25, 92648 Vohenstrauß, Tel.: 09656 914399-20, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der erarbeitete schalltechnische Bericht Nr. 2274_4 in der Fassung vom 25.03.2026 liegt der Begründung bei. Die wesentlichen Erkenntnisse werden im Folgenden dargelegt.

A.6.13.1 Einwirkungen auf das Plangebiet

A.6.13.1.1 Verkehrslärm

An den Immissionsorten im Plangebiet werden die Orientierungswerte aus dem Beiblatt der DIN 18005:2023-07 (55 dB(A)) tagsüber im mindestens 8 dB und nachts (45 dB(A)) um mindestens 5 dB unterschritten.

Aufgrund der festgestellten Lärmeinwirkungen sind keine schallschutztechnischen Maßnahmen erforderlich. Freibereiche im Umfeld der Wohnnutzungen innerhalb des Umgriffs sind ausreichend vor Verkehrslärmeinwirkungen geschützt.

A.6.13.1.2 Anlagenlärm

Als relevante Lärmimmissionen sind die Anlagenlärmimmissionen aus dem westlich des Umgriffs gelegenen Gewerbegebiets mit dem Betrieb der Firma *OPmobility SE* zu betrachten. Die Berechnungen haben ergeben, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein

allgemeines Wohngebiet für den Tagzeitraum von 55 dB(A) am und von 40 dB(A) für den Nachtzeitraum an der zukünftigen Bebauung um bis zu 6 dB überschritten werden.

Aufgrund der vorliegenden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Tag- und Nachtzeit sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Als Obergrenze für das Vorliegen möglicher schädlicher Umwelteinwirkungen auf Freiflächen können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete und den Tagzeitraum von 60 dB(A) herangezogen werden, da in diesen Gebieten Wohnen regelmäßig zulässig ist. Diese werden im Umfeld der Wohnungen nicht überschritten, sodass eine Erholungsfunktion auf diesen Freiflächen gewährleistet ist.

A.6.13.1.3 Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der städtebaulichen Situation ist eine aktive Lärmschutzeinrichtung (Lärmschutzwand, -wand oder Kombination von beidem) im zentrumsnahen Bereich nicht mit ausreichender Länge und Höhe realisierbar, um die Gewerbelärmimmissionen aus dem westlich des Umgriffs gelegenen Gewerbegebiet ausreichend abzuschirmen.

Um Pegelminderungen zumindest für den Freibereich und für Immissionsorte im Erdgeschoss der zukünftigen Bebauung zu erreichen, wird eine aktive Lärmschutzeinrichtung entlang der westlichen Grenze des Umgriffes vorgesehen. Eine Verlängerung der Lärmschutzeinrichtung von Nordwesten nach Osten entlang der nördlichen Grenze des Umgriffes wurde verworfen, da die Verlängerung lediglich im Erdgeschoß der Nordfassaden der zukünftigen Bebauung merkbare Pegelminderungen generieren würde, sich jedoch aufgrund der zukünftigen Erschließung keine offenbaren Fenster von Aufenthaltsräumen im Sinne der TA Lärm ergeben werden und in den Obergeschossen keine wahrnehmbaren Pegelminderungen erreicht werden können.

Entlang des mit dem Planzeichen ▲▲▲▲▲▲▲ gekennzeichneten Bereiches ist daher eine aktive Schallschutzeinrichtung mit einer Höhe von $H = 3,0$ m über Oberkante Rohboden der Bebauung auf der Teilfläche 1 und einer Schalldämmung von $D_{LSI,G} \geq 25$ dB vorgesehen. Bestandteil der Schallschutzeinrichtung können auch Gebäude sein.

Diese Schallschutzeinrichtung befindet sich entlang der westlichen Grundstücksgrenze. Durch die planungsrechtliche Festsetzung der Schallschutzeinrichtung mit einer Höhe von 3,0 m wird gemäß Art. 6 Abs. 1 BayBO die Einhaltung von Abstandsflächen ausgeschlossen. Eine Übernahme oder Zustimmung angrenzender Grundstückseigentümer ist nicht erforderlich, da die Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt und städtebaulich begründet ist. Die Wand trägt zur Konfliktvermeidung, zur Verbesserung des Immissionsschutzes und zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes bei und wird daher als notwendig und angemessen eingestuft.

Zum dauernden Aufenthalt des Menschen geeignete Räume sind in diesen Gebäuden nicht zulässig. Bezug der Bebauung innerhalb des Plangebietes ist erst ab Eintreten der schalltechnischen Wirksamkeit der aktiven Schallschutzeinrichtung zulässig. Die schalltechnische Wirksamkeit ist mit ab Vorliegen einer Schalldämmung von $D_{LSI,G} \geq 25$ gegeben.

A.6.13.1.4 Baulicher Lärmschutz (architektonische Selbsthilfe)

Da aus den vorbeschriebenen Gründen ein aktiver Lärmschutz die vollständige Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht sicherstellen kann, sind Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe zu treffen.

Das bedeutet, dass an der zukünftigen Bebauung Fenster von Haupträumen an Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte vermieden werden und/oder abschirmende Maßnahmen getroffen werden, welche sicherstellen, dass Überschreitungen vermieden werden und damit gesunde Wohnverhältnisse vorliegen.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an Immissionsorten an der hinzukommenden Bebauung ist sicherzustellen, da sich ansonsten Einschränkungen für die bestehenden gewerblichen Anlagen ergeben.

Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte, die außen 0,5 m vor den geöffneten Fenstern zu messen sind, zu ermöglichen, können die nachstehenden beschriebenen Maßnahmen ergriffen werden. Dabei ist auszuschließen, dass Abschirmungen nicht verschieblich oder entfernbar ausgebildet werden. Es ist hier ebenfalls zu gewährleisten, dass die vor den schutzbedürftigen Räumen angeordneten Volumina keinen Aufenthaltsraum im Sinne der BayBO bilden.

Grundsätzlich können an lauten Gebäudeseiten auch nicht öffnbare Fenster (Festverglasung) vorgesehen werden, sofern eine Belüftung über ein weiteres Fenster an einer ruhigen Gebäudeseite möglich ist, oder ein ausreichender Luftwechsel (Grundlüftung und mindestens Nennlüftung) sichergestellt ist. Richtlinienbedingt ergibt sich dann an der lauten Gebäudeseite kein Immissionsort.

A.6.13.2 Auswirkungen auf die Umgebung

A.6.13.2.1 Anlagenlärm

Als relevante Zusatzbelastung im Sinne der TA Lärm sind die PKW-Stellplätze im Nordwesten des Plangebietes zu betrachten. Es ergeben sich in der Umgebung übliche Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm. Diese sind situationstypisch und liegen innerhalb des entsprechenden BayVGH, 15. Senat, Urteil vom 25.11.2004, Aktenzeichen 15 B 03.245 hinzunehmenden Bereichs.

A.6.13.2.2 Verkehrslärm

Die Berechnungen im Rahmen der Verkehrsuntersuchung haben ergeben, dass aus dem planungsbedingten zusätzlichen Verkehrsaufkommen maximal 157 Kfz-Fahrbewegungen ergeben (Berechnung entsprechend Hessischer VGH, Beschluss vom 17.08.2017 – 4C 2760/16.N). Damit wird die sich aus dem Beschluss des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs vom 17.08.2017 – 4C 2760/16.N ergebende Bagatellgrenze von 200 Kfz Fahrbewegungen, ab der nicht mehr davon ausgegangen werden kann, dass der planungsbedingte Zusatzverkehr relevant zu einer Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen beiträgt, deutlich unterschritten.

A.6.14 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachgestaltung:

Die Dachform sowie die Dachneigung der Hauptgebäude werden einheitlich in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt. Es ist ausschließlich das Satteldach mit einer Dachneigung von 35° - 42° Grad zulässig. Für Carports, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden, z. B. Terrassenüberdachungen sind Flachdächer und Pultdächer zulässig. Sofern diese Anlagen mit einem Flachdach (Neigung von weniger als 5°) errichtet werden sollen sind die Festsetzungen zur Dachbegrünung zu berücksichtigen.

Dachaufbauten und Zwerchgiebel: Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sowie Dachaufbauten in Form von Gauben sind als untergeordnete Elemente des Hauptdaches bei Satteldächern zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Je Gebäude sowie für aneinandergebaute Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Solaranlagen auf Dächern sollen sich in der Form und der Anordnung an der Form des Daches orientieren. Sie sind in der Ebene der Dachhaut bzw. alternativ in der Neigung des Daches auf der Dacheindeckung (ohne Aufständereien) einzubauen.

Allgemein zulässig sind Dacheindeckungen in roten, rotbraunen sowie grauen Farbtönen. Die äußere Dachhaut der Hauptgebäude mit Satteldächern ist mit Ziegeln (z. B. Biber oder Pfannen) herzustellen.

Fassaden:

Nicht zugelassen für Außenwände sind: Glänzender Putz, andere glänzende Materialien, Fliesen oder Plattenverkleidungen, Asbestzementverkleidungen. Für die Farbgebung der Fassaden nicht zugelassen sind: Metallische Farben, glänzende und grell leuchtende Farben, reine, unvermischte, intensive Farbtöne. Zugelassen für die Außenwände sind: Holz, geputztes oder geschlämmtes Mauerwerk, Glas. Zugelassen für die Farbgebung sind: Pastelltöne, erdfarbene Töne, gebrochene Weißtöne

Einfriedungen:

Als Einfriedungen sind Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle, Steinkörbe oder sonstige Auffüllungen sowie geschlossen wirkende Zäune nicht zulässig. Sie durchbrechen Sichtbeziehungen, wirken raumtrennend und widersprechen einem offenen, durchgrünten Siedlungscharakter. Alle Einfriedungen sind mit einem 10 cm hohen Abstand vom Boden zu gestalten, um das Wandern und den Austausch von Kleintieren (z. B. Igel, Amphibien, Reptilien) zu gewährleisten und die ökologische Durchgängigkeit zu sichern.

An der äußeren Grenze des Geltungsbereichs zu den Nachbargrundstücken dürfen Einfriedungen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten. Innerhalb des Geltungsbereichs dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Zusätzlich sind im Bereich von Terrassen, die an ein Hauptgebäude anschließen, Sichtschutzzäune bis zu 2 m Höhe und bis zu 2 m Länge zulässig.

A.6.15 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.15.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits bestehende Straße Maxanlage, südlich des Plangebietes. Die Zufahrt wird in der Planzeichnung durch einen Ein- und Ausfahrtsbereich festgelegt. Die befahrbaren Flächen innerhalb des Plangebietes sind als Private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „private Verkehrsfläche“ ausgewiesen. Umliegende Fußwege im Plangebiet werden als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „private Fußwege“ festgesetzt. Um weiterhin eine angemessene fußläufige Erschließung des Grundstücks zu gewährleisten, ist innerhalb der 5 m breiten Zufahrt ein 1,50 m breiter Gehweg vorgesehen. Dieser kann im Rahmen der baulichen Gestaltung beispielsweise durch eine andersfarbige Pflasterung, ohne Höhenversatz, ausgebildet werden.

Der Brandschutz und die Zugänglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge wurden im Konzept berücksichtigt. Daraus ergeben sich zwei mögliche Feuerwehraufstellflächen (je 7 m x 12 m), die über die privaten Verkehrsflächen angefahren werden können.

A.6.15.2 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Schmutzwasser:

Die Schmutzwasserbeseitigung wird durch den Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Weißenburg i. Bay. sichergestellt.

Niederschlagswasser:

Nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist eine dezentrale Niederschlagswasserbehandlung grundsätzlich vorzusehen. Um dies im Änderungsbereich zu erzielen, ist eine Ableitung in einen Niederschlagswasserkanal oder die Versickerung vor Ort erforderlich. Die Schaffung einer Ableitung des Niederschlagswassers ist mit vertretbaren Kosten (wirtschaftliche Verhältnismäßigkeit) derzeit nicht möglich. Ebenso wird eine Versickerung bei den vorhandenen Untergrundverhältnissen als nicht funktionsfähig eingeschätzt.

Das neue Quartier ist im Trennsystem herzustellen und das Niederschlagswasser vorerst in die Mischwasserkanalisation einzuleiten. Um eine anteilige Versickerung im Sinne von Art. 44 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) zu ermöglichen, sind Stellplätze, Stellflächen, deren Zufahrten und Zugänge möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen (beispielsweise Splittfugenpflaster) herzustellen; die Flächenversiegelung soll so gering wie möglich gehalten werden.

Die Sammelschmutzwasser- und Sammelregenwasserleitung sind in einem revidierbaren Kanalschacht zusammenzuführen, der maximal 3 m vor der Grundstücksgrenze (zur Maxanlage hin) in der privaten Verkehrsfläche einzubauen ist.

Der Schmutzwasseranschluss ist an den Schmutzwasserkanal in der privaten Verkehrsfläche anzuschließen, welcher dann an den revidierbaren Kanalschacht direkt angeschlossen wird. Der Oberflächenwasseranschluss ist an den Oberflächenwasserkanal in der privaten

Verkehrsfläche anzuschließen, welcher dann vor dem revidierbaren Kanalschacht in einen Rückhaltebereich (max. 8 Liter/Sekunde Abfluss in den öffentlichen Kanal) geführt wird. Ein rechnerischer Nachweis nach Merkblatt DWA A117 gilt als Grundlage des zu schaffenden Rückhaltevolumens.

Im Rahmen der Grundstücksentwässerungsplanung im Baugenehmigungsverfahren sind die Revisionsschächte für Schmutzwasser und Oberflächenwasser darzustellen.

Regenwassernutzung:

Die Niederschlagswässer der Dachflächen der künftigen Einzel-, und Doppelhäuser sind in den zugehörigen Grundstücken mittels unterirdischer Regenwasserzisternen geeigneten Volumens zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu nutzen. Ein geeignetes Volumen liegt bei mindestens 40 Litern Zisternenvolumen pro Quadratmeter der projizierten Dachfläche vor. Zusätzlich muss pro Grundstück mindestens Folgendes Volumen vorgehalten werden: 5 m³ für Einfamilienhäuser und 3 m³ für Doppelhäuser.

Die Stadt Weißenburg i. Bay. verlangt üblicherweise ein Zisternenvolumen von mindestens 5 m³ pro Einzel- bzw. Doppelhaus. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Grundstückszuschnitte ist ein Zisternenvolumen von 5 m³ bei Doppelhäusern in diesem konkreten Fall jedoch nur schwer umsetzbar. Ein solches Mindestvolumen würde zudem eine Verdopplung des rechnerisch erforderlichen Ansatzes von mindestens 40 Litern Zisternenvolumen je Quadratmeter projizierter Dachfläche darstellen. Bei einer projizierten Dachfläche von etwa 60 m² ergäbe sich ein Bedarf von rund 2,4 m³. Für das vorliegende Plangebiet wird daher ein Zisternenvolumen von 3 m³ pro Doppelhaus als ausreichend erachtet, sofern die weiteren Planungs- und Nutzungsanforderungen erfüllt werden. Für Einzelhäuser soll das Zisternenvolumen von 5 m³ weiterhin eingehalten werden.

Für die künftigen Reihen- und Mehrfamilienwohnhäuser wird empfohlen, das Niederschlagswasser der versiegelten Grundstücksflächen in einer unterirdischen Regenwasserzisterne 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. (BGS/EWS) hingewiesen.

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

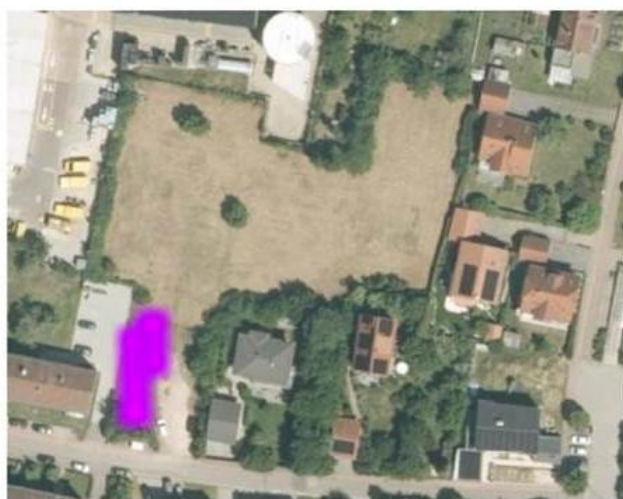
Mit den bei der Stadt Weißenburg i. Bay. einzureichenden Bauvorlagen ist die Entwässerungsplanung für das Baugrundstück vorzulegen; dabei ist auch der Bau der erforderlichen Regenwasserzisterne/n darzustellen.

Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen:

Mit Stellungnahme vom 19.05.2026, Az. 4-4622-WUG177-10529/2026 teilt das Wasserwirtschaftsamt Ansbach mit, dass infolge von Starkregenereignissen im südlichen

Änderungsbereich Überflutungen auftreten können. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mindestens 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und / oder mit Aufkantung, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG). Im Plangebiet ist nach der HiOS-Karte (Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut) im südlichen Bereich eine Geländesenke mit potentiellen Aufstaubereich eingezeichnet.



■ Geländesenken und potenzielle Aufstaubereiche

Abbildung 7: Luftbildausschnitt Planbereich mit potenziellem Aufstaubereich (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt)

A.6.15.3 Boden

Grundwasser / Schichtwasser:

Sollte bei der Erschließung und Bebauung Grundwasser angeschnitten werden, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund-, Schicht-, und Quellwasser über das Kanalnetz ist verboten. Dies muss im Interesse des Betriebs der Kläranlage sowie zur Vermeidung einer erhöhten Abwasserabgabe ausgeschlossen werden.

Dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach sind gemäß Stellungnahme vom 19.05.2026, Az. 4-4622-WUG177-10529/2026 keine amtlichen Grundwasserstände im Plangebiet bekannt.

Altlasten:

Dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach liegen gemäß Stellungnahme vom 19.05.2026, Az. 4-4622-WUG177-10529/2026 keine Informationen über Altlasten bzw. zu einer schädlichen Bodenveränderung vor. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Weißenburg-Gunzenhausen zu benachrichtigen.

Vorsorgender Bodenschutz:

Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Seitens des Wasserwirtschaftsamts Ansbach wird in der Stellungnahme vom 19.05.2026, Az. 4-4622-WUG177-10529/2026 eine Bodenkundliche Baubegleitung für Baumaßnahmen ab 3.000 m² nach DIN 19639 empfohlen. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen maßgeblich. Die Versiegelung von Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.

A.6.15.4 Abfallentsorgung

Zur geordneten Abfallentsorgung ist im Bereich der Stellplätze ein zentraler Müllsammelplatz vorgesehen. An den jeweiligen Abholtagen werden die Tonnen vom Sammelplatz aus zur Maxanlage (öffentlichen Erschließungsstraße) vorgezogen. Durch diese Organisation ist ein Befahren des Plangebiets mit einem Müllfahrzeug nicht erforderlich. Gleichzeitig wird gewährleistet, dass die Entsorgungsfahrzeuge die Müllbehälter ohne Einschränkungen entleeren können.

A.6.15.5 Stellplätze

Für die geplante Wohnbebauung sind die bauordnungsrechtlichen erforderlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr auf dem Grundstück nachzuweisen. Dafür wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Weißenburg i.Bay. in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

Hinweis: Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Plans gilt die Stellplatzsatzung vom 31.07.2025 (ergänzt am 02.10.2025). Nach dieser ist ein Stellplatz je Wohnung anzulegen. Weitere Besucherstellplätze sind nicht vorgesehen. Das Konzept zum Bebauungsplan sieht die Errichtung von 21 Stadthäusern vor. Demnach wären 21 Stellplätze zu errichten. Im Konzept sind 27 Stellplätze dargestellt.

A.6.16 Flächenbilanz

Tabelle1: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	3.588 m²	72,3 %
Private Grünfläche	207 m²	4,2 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (privater Fußweg)	167 m²	3,4 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (private Verkehrsfläche)	1.003 m²	20,1 %
Fläche gesamt	4.965 m²	100 %

A.6.17 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes

Durch das Aufstellen des Bebauungsplans ergeben sich Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.

Bei den betroffenen Bereichen handelt es sich um nutzungsoffene Brachflächen innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Weißenburg i. Bay. Die Flächen unterliegen aktuell keiner Nutzung und wurden sich selbst überlassen. Somit ist die vorliegende Vegetation vor Allem durch sukzessionsbedingte Pflanzenarten geprägt, die auf die Besiedlung von Ruderalstandorten spezialisiert sind (z.B. kanadische Goldrute).

Es sind keine Natura-2000-Gebiete, Schutzgebiete gem. §§ 23-29 BNatSchG oder Wasserschutzgebiete von der Planung betroffen.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von etwa 4.965 m², von denen etwa 2.500 m² künftig als Baufläche nutzbar sind (zulässige Gesamtgrundfläche).

Derzeit unterliegen die betroffenen Flächen keiner einschlägigen Nutzung und sind somit durch das Aufkommen von typischer Ruderalvegetation geprägt. Im Randbereich befinden sich einzelne Gehölzstrukturen. Sowohl die im Jahr 2022 vom Büro ÖkoloG durchgeführte naturschutzfachliche Relevanzabschätzung als auch die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung des Büros TB|MARKERT kommen zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (Baufeldräumung und Rodungen außerhalb der Brutzeiten) nicht von der Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszugehen ist.

Durch die Anpflanzung von Gehölzen im Zuge der Grünordnungsfestsetzungen werden die Auswirkungen des Eingriffs auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt reduziert und das Plangebiet durchgrünt.

Der Vorhabenbereich ist derzeit größtenteils unversiegelt. Beim Bodentyp handelt es sich um „997b Besiedelte Flächen mit anthropogen überprägten Bodenformen und einem Versiegelungsgrad < 70 %; bodenkundlich nicht differenziert“. Folglich handelt es sich um einen Bodentyp der aufgrund seiner Lage und Vorgeschichte im besiedelten Raum als vorbelastet und nicht genauer differenzierbar zu beschreiben ist. Im Zuge der Versiegelung ergeben sich Beeinträchtigungen auf den Boden, da dieser in den versiegelten Bereichen seine Funktionen als Puffer-, Speicher-, Transport- und Filtermedium nicht mehr erfüllt. Außerdem führt die Bodenversiegelung zu Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da es zu einer Reduzierung der Niederschlagsversickerung und der Grundwasserneubildung kommt. Es handelt sich jedoch um eine kleinflächige zusätzliche Flächeninanspruchnahme auf einer vorbelasteten Fläche innerhalb des bereits besiedelten Stadtgebietes. Daher kann von Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit auf den Boden- und Wasserhaushalt ausgegangen werden.

Innerhalb des geplanten Baugebietes werden durch den An- und Abfahrtsverkehr von/zu den neu entstehenden Gebäuden die Emission von Luftschadstoffen, CO₂ und Staub geringfügig erhöht. Über den künftig versiegelten Flächen kommt es außerdem zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und infolgedessen zu geringfügigen Einflüssen auf das Mikroklima. Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima durch die Emission von Schadstoffen und

Treibhausgasen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren. Eine geringfügige Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Abgase des An- und Abfahrtsverkehrs ist nicht vermeidbar.

Der Geltungsbereich stellt eine Lücke im bereits bebauten Stadtgebiet Weißenburgs i. Bay. dar. Für das Landschaftsbild ergeben sich somit kaum negative Auswirkungen, da es sich beim Plangebiets um eine Lücke im Siedlungsgebiet handelt.

Im Planungsgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

Die Fläche ist infolge der Lage im Stadtgebiet bereits durch Staub- und Schadstoffimmissionen vorbelastet.

Infolge einer Bebauung im Plangebiet kann es zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens und damit zu erhöhten Immissionen kommen. Die langfristigen Auswirkungen durch Verkehr und Lärm können jedoch aufgrund der geringen Anzahl an potenziellen Neubauten im Plangebiet als geringfügig eingeschätzt werden.

Durch die Versickerung von Niederschlagswasser (Festsetzung zur Nutzung von versickerungsfähigen Belägen) vor Ort, die innere Durchgrünung des Wohngebietes (Verpflichtung zur Pflanzung von Bäumen) wird der Eingriff in die Schutzgüter reduziert.

Das vorliegende Verfahren stellt ein Verfahren nach § 13a BauGB dar (Flächen der Innenentwicklung). Dies bedeutet einerseits die Schaffung von neuen Baulandpotenzialen in bereits stark anthropogen beeinflussten Bereichen und andererseits die Schaffung eines klaren rechtlichen Rahmens für einen Teilbereich der Stadt Weißenburg i. Bay.. Darüber hinaus sei angemerkt, dass eine Ausweisung von Bauflächen auf anderen Flächen (z. B. auf Ackerflächen) zu stärkeren negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter führen würde. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einschließlich derer Wechselwirkungen sind für das vorliegende Verfahren als gering zu bewerten.

B Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. S. 189)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch [§ 2 des Gesetzes vom 23.04.2026 \(GVBl. S. 190\)](#)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch [§ 15 des Gesetzes vom 26.03.2026 \(GVBl. S. 75\)](#)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch [Artikel 2 des Gesetzes vom 29.03.2026 \(BGBl. 2026 I Nr. 87\)](#)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 637)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch [§ 4 des Gesetzes vom 23.04.2026 \(GVBl. S. 190\)](#)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch [Art. 1 des Gesetzes vom 01.06.2026 \(BGBl. 2026 I Nr. 163\)](#)

C **Abbildungs- und Tabellenverzeichnis**

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan Plangebiet in Weißenburg i. Bay. (Plangrundlage: Digitales Orthophoto, Bay. Vermessungsverwaltung, 2026).....	7
Abbildung 2: Auszug aus der Strukturkarte des LEP Bayern – Stand 16.11.2022 (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie).....	9
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Weißenburg i. Bay.).....	14
Abbildung 4: Links: Bebauungsplan Nr. 36 „An der Maxanlage,“ Rechts: Deckblatt vom 07.05.1999 zur Änderung des Bebauungsplan Nr.2 „Breitung Ost“ (Quelle: Stadt Weißenburg i. Bay.).....	15
Abbildung 5: Schutzgebiete, rote Umrandung = Untersuchungsraum (Plangrundlage: Digitales Orthophoto, Bay. Vermessungsverwaltung, 2026)	16
Abbildung 6: Konzeption als Grundlage für den Bebauungsplan (Quelle: Netter Bauart vom 23.03.2026)	30
Abbildung 7: Luftbildausschnitt Planbereich mit potenziellem Aufstaubereich; Datenquelle:	42

D Verzeichnis der Anlagen

- artenschutzrechtliche Relevanzabschätzung, Büro ÖkoloG, 91154 Roth, Stand: 17.06.2022
- schalltechnischer Bericht, Büro abConsultants GmbH, Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik, 92648 Vohenstrauß, Stand: 25.03.2026