

BEKANNTGABE im Amtsblatt vom 21.10.2023

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35/II der Stadt Weißenburg i. Bay. für das Gebiet „Am Lehenwiesenweg II“ beinhaltet

- die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 35 für das Gebiet „Am Lehenwiesenweg“
- die Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 12 für das Gebiet „Hattenhof – Stadtnah im Grünen“

Der Senat für Bauwesen, Stadtentwicklung, Stadtplanung und Umwelt der Stadt Weißenburg i. Bay. hat in seiner Sitzung am 10.11.2022 beschlossen, einen Bebauungsplan zur Erweiterung des Gewerbegebietes „Am Lehenwiesenweg“ aufzustellen. Der Bebauungsplan erhält die Nummer 35/II und die Gebietsbezeichnung „Am Lehenwiesenweg II“.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35/II für das Gebiet „Am Lehenwiesenweg II“ beinhaltet die **Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 35** für das Gebiet „Am Lehenwiesenweg“ sowie die **Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 12** für das Gebiet „Hattenhof – Stadtnah im Grünen“.

Mit dieser Baulandausweisung sollen Gewerbeflächen für ortsansässige Unternehmen und für Neuan siedlungen (Gewerbeflächen für kleinere Einheiten) angeboten werden - voraussichtlich mit einer Größenordnung von ca. 1.000 m² bis 5.000 m².

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur-Nrn. 1113, 1113/2, 1114, 1115, 1122/1 und 1122/2, alle Gemarkung Weißenburg sowie Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 975/2, 976/2, 984, 984/2, 1117, 1121/2 und 1192/5, alle Gemarkung Weißenburg und Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 2301, Gemarkung Weimersheim.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 8,954 ha, davon

- Gewerbeflächen mit ca. 5,212 ha
- Verkehrsflächen einschl. Radweg am Lehenwiesenweg 0,698 ha
- Grünflächen mit Ausgleichsflächen: 3,028 ha (hierin inkludiert Flächen für Regenwasserretention und Fußwege)
- Flächen für Versorgungsanlagen mit ca. 0,016 ha

Über den künftigen Bebauungsplan Nr. 35/II wird der rechtswirksame **Bebauungsplan Nr. W 12** geändert (Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 975/2, 976/2, 984, 984/2, 1113, 1113/2, 1114, 1115, 1122/1, 1122/2 und 1192/5, alle Gemarkung Weißenburg sowie Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 2301, Gemarkung Weimersheim).

Über den künftigen Bebauungsplan Nr. 35/II wird der rechtswirksame **Bebauungsplan Nr. 35** erweitert.

Der Geltungsbereich befindet sich

- nördlich von bestehenden Mischgebiets- und Gewerbegebietsflächen („Arthur-Aurnhammer-Straße“/„Am Richterfeld“/„Lehenwiesenweg“),

- westlich der Ortsstraße Lehenwiesenweg (Flur-Nrn. 984 und 984/2, beide Gemarkung Weißenburg) bzw. der Schwäbischen Rezat bzw. von bestehenden Gewerbeflächen (Lehenwieseweg 31 und 33),
- östlich von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland) bzw. des Stadtteiles Hattenhof sowie
- südlich des Lagerplatzes des städtischen Bauhofes, eines Gartenbaubetriebes (Lehenwiesenweg 44) und eines Bauunternehmens (Lehenwiesenweg 46).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35/II werden die aufgeführten Ziele verfolgt:

Der Bereich des geplanten Gewerbegebietes befindet sich derzeit nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes; im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenburg i. Bay. (Teil West – rechtsverbindlich seit dem 20.03.1999) ist der Bereich bereits überwiegend als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt.

Bereits im Flächennutzungsplan 1999 hat die Stadt Weißenburg i. Bay. durch die Darstellung der Erweiterung des Gewerbegebietes am Lehenwiesenweg die räumlichen Potentiale für eine Gewerbeflächenentwicklung aufgezeigt und bauplanungsrechtlich vorbereitet:

Im Westen der Kernstadt sollen möglichst stadtnahe Gewerbeflächen bereitgestellt und die bauliche Entwicklung des bestehenden Gewerbegebietes abgeschlossen werden.

Mit dieser Baulandausweisung sollen Gewerbeflächen für ortsansässige Unternehmen und für Neuan-siedlungen angeboten werden - voraussichtlich mit einer Größenordnung von ca. 1.000 m² bis 5.000 m² (Gewerbeflächen für kleinere Einheiten).

Die Bebauungsplanaufstellung soll unter Berücksichtigung einer verträglichen Einordnung aus Sicht des Schallimmissionsschutzes erfolgen - in Hinblick auf entstehenden Verkehrs- und Gewerbelärm.

Die Ausweisung soll unter Berücksichtigung einer verträglichen Einordnung im Gelände bzw. in die Land-schaft erfolgen. Ein Grünordnungsplan wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung erarbeitet. Durch grünordnerische Maßnahmen soll eine Durchgrünung und optische Gestaltung erreicht werden. Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben wurden die artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen betrachtet, die Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35/II beinhaltet die Erweiterung des **Bebauungsplanes Nr. 35** für das Gebiet „Am Lehenwiesenweg“ und die Änderung des **Bebauungsplanes Nr. W 12** für das Gebiet „Hattenhof - Stadtnah im Grünen“:

- Mit der Erweiterung des **Bebauungsplanes Nr. 35** sollen die bereits im Flächennutzungsplan darge-stellten stadtplanerischen Absichten zur Entwicklung von Gewerbeflächen weiterverfolgt werden.
- Mit der Änderung des **Bebauungsplanes Nr. W 12** wird in Teilen die Ableitungstrasse für Regen-wasser und Schmutzwasser sowie die Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser überplant (Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 975/2, 976/2, 984, 984/2, 1113, 1113/2, 1114, 1115, 1122/1, 1122/2 und 1192/5, alle Gemarkung Weißenburg sowie Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 2301, Gemarkung Weimersheim).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung in der Zeit vom 30.05.2023 bis 07.07.2023. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Senat für Bauwesen, Stadtentwicklung, Stadtplanung und Umwelt der Stadt Weißenburg i. Bay. in seiner Sitzung am 04.10.2023 beschlussmäßig behandelt. Außerdem wurde in dieser Sitzung der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 04.10.2023 gebilligt und beschlossen, den Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung) und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 04.10.2023 liegt nunmehr in der Zeit **vom 30.10.2023 bis 30.11.2023** im **Neuen Rathaus** der Stadt Weißenburg i. Bay., **Dienststelle Stadtbauamt**, 2. Etage, Marktplatz 19, 91781 Weißenburg i. Bay., gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus und kann dort während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden. Nach telefonischer Vereinbarung (Tel.-Nr. 0 91 41 / 907 – 280) kann eine Einsichtnahme außerhalb der Dienststunden vereinbart werden.

Die Unterlagen zum Bauleitplanverfahren sind auch im Internet unter der Adresse <https://www.weissenburg.de/bauamt/bauleitplanverfahren/> zu finden und stehen dort zum Download bereit.

Auf Folgendes wird hingewiesen:

Folgende Arten **umweltbezogener Informationen** sind verfügbar und können im Zusammenhang mit der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB eingesehen bzw. unter o.g. Link aufgerufen werden:

1. Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB mit Umweltbericht von **Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH**, 85072 Eichstätt vom 04.10.2023
2. Eingegangene umweltrelevante Stellungnahmen
 - 2a aus der Öffentlichkeit
 - 2b von Behörden und Ämtern
 - 2c von Versorgungsträgern
 - 2d von Verbänden
3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von **Beate Römhild, Büro für Avifaunistik**, 91781 Weißenburg i. Bay. vom 08.03.2023
4. Schalltechnische Untersuchung von **Messinger + Schwarz, Bauphysik-Ingenieur Gesellschaft GmbH**, 90522 Röthenbach a. d. Pegnitz vom 22.05.2023, Bericht Nr. 2212/2773A
5. Baugrunduntersuchung von **Ingenieurbüro Heinloth GmbH**, 91161 Hilpoltstein vom 11.05.2023, Projektnummer 1299
6. Bedarfsnachweis gemäß der Auslegungshilfe „Anforderung an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung (Stand 15.09.2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie vom 26.10.2022, erstellt im Stadtbauamt der Stadt Weißenburg i. Bay.
7. Integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Weißenburg i. Bay. (ISEK) von **GEO-PLAN**, 95445 Bayreuth und FPZ Zeese Stadtplanung + Architektur, 70179 Stuttgart vom 29.12.2016
8. Entwicklungskonzept Einzelhandel der Stadt Weißenburg i. Bay. von **GEO-PLAN**, 95445 Bayreuth vom 28.04.2016

Die o.a. Unterlagen enthalten umweltbezogene Informationen zu den folgenden Themenfeldern:

Übergeordnete Vorgaben:

- Landschaftsplanerische Vorgaben der Landes- und Regionalplanung **1 / 2b**
- Aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) zu übergeordneten naturschutzfachlichen Zielen **1**
- Aussagen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan zu landschaftsplanerischen Zielvorgaben **1 / 2b**
- Aussagen aus dem Integriertem Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Weißenburg i. Bay. **1 / 7 / 8**

Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität):

- Beschreibung der vorhandenen Vegetation **1**
- Aussagen zu Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die vorhandene Vegetation **1 / 2d**
- Aussagen zu geplanten Bepflanzungen **1 / 2a / 2b**
- Aussagen zu vorhandenen Artvorkommen aus der Artenschutzkartierung Bayern und aus den im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführten Kartierungen im Geltungsbereich und dessen Umgebung **1 / 2b / 2d / 3**
- Aussagen zu Auswirkungen der Planung auf geschützte Arten und zu artenschutzfachliche Konfliktvermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen **1 / 2b / 2d / 3**
- Beschreibung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs **1 / 2b**
- Beschreibung der vorgesehenen Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität **1 / 3**
- Ermittlung der Eingriffsintensität durch Erhebung des Vegetationsbestandes sowie der Zustände der übrigen Schutzgüter und Gegenüberstellung mit den geplanten Nutzungen **1 / 2b**
- Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors **1 / 2b**
- Beschreibung und Aussagen zu geplanten Ausgleichsmaßnahmen **1 / 2b / 2d / 3**
- Hinweise zum Monitoring: Kontrolle der Entwicklung des Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen / Überprüfung der erwarteten Umweltauswirkungen **1 / 2d / 3**

Schutzgut Boden:

- Aussagen zu Bodenaufbau und –eigenschaften, Baugrundeignung, Bodenuntersuchungen, Versiegelungsgrad und Altlasten im Geltungsbereich und Bewertung der Auswirkungen der geplanten Bebauung **1 / 2b / 5**
- Aussagen zum Flächenverbrauch sowie zu Flächennutzung und Erschließung **1 / 2a / 2c / 2b / 2d / 5**

Schutzgut Wasser:

- Aussagen zu wasserwirtschaftlichen Schutzgebieten, Grundwasser, Oberflächenwasser und Bewertung der Auswirkungen der geplanten Bebauung **1 / 2b / 2d / 5**
- Aussagen zur Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Brauchwasser, zur Regelung der Entsorgung von Ab- und Niederschlagswasser **1 / 2a / 2b / 5**

Schutzgut Klima und Lufthygiene:

- Aussagen zu Emissionen, Frischluftzufuhr, Kaltluftentstehungsgebiete, Klimaschutz und Klimawandel sowie Bewertung/Einstufung und Auswirkung der Planung **1**

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

- Aussagen zu Kultur- und Sachgütern im Plangebiet und Bewertung/Einstufung der Planung **1 / 2b**

Schutzgut Landschaft:

- Aussagen zum Landschaftsbild sowie zur Bewertung/Einstufung und Auswirkung der Planung **1**

Schutzgut Mensch (Lärm, Erholungseignung):

- Aussagen zu vorhandenen und zukünftigen Lärmbelastungen insbesondere Lärmimmissionen durch angrenzende Straßen, nutzungsbedingter Lärmemissionen auf die Umgebung, Überlagerungseffekte, Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur sowie Auswirkung der Planung **1 / 2b / 4**

Sonstige umweltrelevante Informationen:

- Darlegung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern **1**
- Prognose des Umweltzustands unter Berücksichtigung der Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung **1**
- Alternative Planungsmöglichkeiten und Bedarfsdarstellung **1 / 2a / 2b / 6 / 7**

Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen zur förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung werden im weiteren Verfahren geprüft. Die schriftliche Mitteilung des Prüfergebnisses (Würdigung) wird in der Regel erst nach dem Satzungsbeschluss mit der darin enthaltenen Abwägung erfolgen. Eine Zwischen- nachricht wird auch bei längeren Zeiträumen nicht erteilt.

Stellungnahmen können während der Auslegungsfrist schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt Weißenburg i. Bay. deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist (§ 3 Abs. 2 Satz 2, § 4 a Abs. 6 Satz 1 BauGB).

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Weißenburg i. Bay., den **13.10.2023**

gez.

Jürgen Schröppel
Oberbürgermeister