

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

Behandlung der Einwendungen, Hinweise und Anregungen, die im Rahmen einer **Vorab-Beteiligung** einzelner Behörden und Träger öffentlicher Belange bis zum 15.09.2022 eingegangen sind sowie erste Äußerungen der Öffentlichkeit

Fassung vom 28.10.2022

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35 II DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „AM RICHTERFELD II“

Behandlung der Einwendungen, Hinweise und Anregungen, die im Rahmen einer Vorab-Beteiligung einzelner Behörden und Träger öffentlicher Belange bis zum 15.09.2022 eingegangen sind sowie erste Äußerungen der Öffentlichkeit:

Stellungnahme		
<i>Nr. TÖB-Liste:</i> 5	<i>Behörde bzw. TÖB:</i> Sg. 43 - Tiefbau / Sg. 44 - Stadtentwässerung	<i>Posteingang:</i> 07.09.2022 - fristgerecht
<p>Von Seiten des Sachgebietes 43/44 wird wie folgt Stellung genommen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Der städtische Lagerplatz (Flur-Nrn. 1121/1 + 1121/2) ist allseitig durch eine vorhandene Einzäunung abgegrenzt und verläuft im Süden durch zukünftige Bauparzellenflächen. In Teilen sollte der Geltungsbereich gemäß der beiliegenden Skizze angepasst werden, wodurch auf den vorhandenen Bewuchs Rücksicht genommen und eine praktikable/umsetzbare Zaunführung erzielt wird. Die planmäßige und durchaus sinnvolle West-Ost-Durchwegung sollte dann wiederum südlich der geänderten Zaunführung angelegt werden.• Am westlichen Straßenende ist zwischen dem Wendehammer und dem Feldweg, Flur-Nr. 2301/0, ein Wegegrundstück einer Breite von mindestens 6 m zu sichern, in dem u. a. die Entsorgungsleitungen aus dem Baugebiet Hattenhof „Stadtnah im Grünen“ zum Liegen kommen.		
<i>Nr. TÖB-Liste:</i> 7	<i>Behörde bzw. TÖB:</i> Stadtwerke Weißenburg GmbH	<i>Posteingang:</i> 15.09.2022 (per E-Mail) – Firstverlängerung bis zum 16.09.2022 gewährt
<p>Für die Erschließung bzw. der Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.35 für das Gebiet „Am Lehenwiesenweg“ bestehen keine Einwände. Die Erschließung mit den verschiedenen Medien wie Strom, Wasser und evtl. Gas erfolgt über den Lehenwiesenweg bzw. der Straße Am Richterfeld. Die SWW GmbH werden das Baugebiet auch mit Glasfaser erschließen. In dem Baugebiet muss für die Stromversorgung mindestens eine neue Transformatorenstation gebaut werden. Bei evtl. Rückfragen stehe ich Ihnen zur Verfügung.</p>		
<i>Nr. TÖB-Liste:</i> 8	<i>Behörde bzw. TÖB:</i> Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Schwabach - Außenstelle Weißenburg	<i>Posteingang:</i> 11.08.2022 - fristgerecht
<p>Gegen die o.a. Planungen bestehen keine Einwände. Die Belange des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Schwabach, Außenstelle Weißenburg i. Bay. werden nicht berührt.</p>		

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35 II DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „AM RICHTERFELD II“

Behandlung der Einwendungen, Hinweise und Anregungen, die im Rahmen einer Vorab-Beteiligung einzelner Behörden und Träger öffentlicher Belange bis zum 15.09.2022 eingegangen sind sowie erste Äußerungen der Öffentlichkeit:

Stellungnahme		
<i>Nr. TÖB-Liste:</i> 9	<i>Behörde bzw. TÖB:</i> Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth-Weißenburg i. Bay.	<i>Posteingang:</i> 05.09.2022 (per E-Mail) - fristgerecht
<p>Zu der o.g. Aufstellung des Bebauungsplans „Arthur-Aurnhammer-Straße“/Am Richterfeld“/Lehenwiesenweg“ nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth-Weißenburg i. Bay. wie folgt Stellung:</p> <p>Bereich Landwirtschaft, LD Birnmeyer</p> <p>Betroffene Flächen im Geltungsbereich:</p> <p>Beim vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich überwiegend um intensiv landwirtschaftlich genutzt Ackerflächen, die von 2 Haupterwerbslandwirten bewirtschaftet werden:</p> <ul style="list-style-type: none">• Der Betrieb [REDACTED], [REDACTED], bewirtschaftet im Planungsgebiet 3 Ackerschläge:<ul style="list-style-type: none">○ Flurnummer 1114, ca. 2,12 ha Ackerfläche, Ackerzahl 40○ Flurnummer 1121/2, ca. 0,57 ha Ackerfläche, Ackerzahl 43○ Flurnummer 1113/2, ca. 0,50 ha Ackerfläche, Ackerzahl 41• Der Betrieb [REDACTED], [REDACTED], bewirtschaftet im Planungsgebiet 1 großen Ackerschlag mit insgesamt 2,96 ha (Flurnummern 1113, 1113/2 (Teilfläche), 1114 (Teilfläche) mit einer durchschnittlichen Ackerzahl von 41. <p>Beurteilung</p> <ul style="list-style-type: none">• Die Ackerzahl liegt in 4,03 ha Ackerfläche über dem Landkreisdurchschnitt (AZ 40) laut „Vollzugshinweisen zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV)“. Es handelt sich damit um für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Flächen mit überdurchschnittlich ertragreichen Böden. Deshalb sollten diese Flächen aus agrarstruktureller Sicht weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.		

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35 II DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „AM RICHTERFELD II“

Behandlung der Einwendungen, Hinweise und Anregungen, die im Rahmen einer Vorab-Beteiligung einzelner Behörden und Träger öffentlicher Belange bis zum 15.09.2022 eingegangen sind sowie erste Äußerungen der Öffentlichkeit:

Stellungnahme

- Das Eigentumsgrundstück Flurnummer 1114 von [REDACTED] [REDACTED] liegt hinsichtlich der Ackerzahl im Landkreisdurchschnitt. [REDACTED] [REDACTED] hat gegenüber dem AELF ausgeführt, dass er das Grundstück auf keinen Fall veräußern werde.
- Zusammenfassend gesehen sollten die im vorgesehenen Planungsgebietliegenden Ackergrundstücke aus agrarstruktureller weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Zudem sollten aus hiesiger Sicht zuerst die noch unbebauten Flächen im „Gewerbegebiet West II“ vor einer weiteren Gewerbegebietsausweisung auf überdurchschnittlich ertragreichen Böden genutzt werden.

Bereich Forsten, FD Schmidbauer

Forstfachliche und waldgesetzliche Belange werden durch die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes weder direkt noch indirekt berührt. Von Seiten der Unteren Forstbehörde bestehen keine Einwände.

Nr. TÖB-Liste:

10

Behörde bzw. TÖB:

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Referat B Q - Bauleitplanung

Posteingang:

05.09.2022 (per E-Mail) - fristgerecht

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Das Planungsgebiet liegt in einer siedlungsgünstigen Lage unmittelbar westlich der Schwäbischen Rezat. Zwar sind hier bislang keine Bodendenkmäler bekannt. Allerdings zeigte sich nicht zuletzt bei den laufenden archäologischen Untersuchungen anlässlich des Baus der sogenannten Westtangente unmittelbar südlich des Planungsgebiets, dass in dieser topographischen Lage durchgehend mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Diese Tatsache steht zwar der Ausweisung des Gewerbegebiets nicht grundsätzlich entgegen; aus denkmalfachlicher Sicht ist es jedoch voraussichtlich notwendig, im Vorfeld der Erschließung das Vorhandensein von Bodendenkmälern zu prüfen.

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35 II DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „AM RICHTERFELD II“

Behandlung der Einwendungen, Hinweise und Anregungen, die im Rahmen einer Vorab-Beteiligung einzelner Behörden und Träger öffentlicher Belange bis zum 15.09.2022 eingegangen sind sowie erste Äußerungen der Öffentlichkeit:

Stellungnahme

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen/denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLFD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist **oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLFD** zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35 II DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „AM RICHTERFELD II“

Behandlung der Einwendungen, Hinweise und Anregungen, die im Rahmen einer Vorab-Beteiligung einzelner Behörden und Träger öffentlicher Belange bis zum 15.09.2022 eingegangen sind sowie erste Äußerungen der Öffentlichkeit:

Stellungnahme

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“

(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016

(https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf) sowie unserer Homepage https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35 II DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „AM RICHTERFELD II“

Behandlung der Einwendungen, Hinweise und Anregungen, die im Rahmen einer Vorab-Beteiligung einzelner Behörden und Träger öffentlicher Belange bis zum 15.09.2022 eingegangen sind sowie erste Äußerungen der Öffentlichkeit:

Stellungnahme		
<i>Nr. TÖB-Liste:</i> 18	<i>Behörde bzw. TÖB:</i> Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen, Untere Immissions- schutzbehörde	<i>Posteingang:</i> 06.09.2022 (per E-Mail) - fristgerecht
<p>Die Stadt Weißenburg plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes am westlichen Stadtrand im direkten Anschluss an das bestehende Gewerbe- und Mischgebiet „Arthur-Auernhammer-Straße“ / „Am Richterfeld“ / „Lehenwiesenweg“ zur Erweiterung des Gewerbegebietes (Bebauungsplan Nr. 35 für das Gebiet „Am Lehenwiesenweg“).</p> <p>Im Bebauungsplangebiet sind verschiedene gewerbliche Nutzungen vorgesehen, die das benachbarte Wohnen zusätzlich zur bereits bestehenden gewerblichen Nutzung durch Lärmimmissionen stören können. Von außen dringt auf das Gebiet der Lärm aus dem Verkehr auf der Gunzenhausener Straße ein.</p> <p><u>Einschätzung Untersuchungsumfang:</u> Die Belange des Immissionsschutzes sollen nutzungsspezifisch in einem eigenen Kapitel angesprochen werden. Lösungen (z.B. technische, organisatorische Maßnahmen, baulicher Schallschutz innerhalb von Gebäuden, Fassaden- und Fenstergestaltung) sollen konzeptionell dargelegt werden.</p> <p><u>Empfehlung:</u> Hierzu ist die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens zu den Fragen des Lärmschutzes hilfreich und wird von der Unteren Immissionsschutzbehörde empfohlen. Im Rahmen des Gutachtens können die immissionsschutzfachlichen Gesichtspunkte des Nebeneinanders der unterschiedlichen Nutzungen dargestellt und soweit erforderlich Konflikte einer Lösung zugeführt werden. Eine Begutachtung enthält auch Vorschläge für den Begründungstext und für eventuell erforderliche Festsetzungen und Hinweise. Bauherren und Planer können sich dann auch bereits in der konkreten Bauplanungsphase mit den erhöhten Anforderungen des Lärmschutzes in Gebäuden beim miteinander von Gewerbe und Wohnen auseinandersetzen.</p> <p><u>Anmerkung:</u> Die Thematik „Lärmschutz in der Bauleitplanung“ wurde vom BayStMI im Schreiben vom 25.7.2014 neu geregelt. Dieses Schreiben ist bei den Gutachtern allgemein bekannt. Die lärmschutztechnische Begutachtung in Bauleitplanverfahren sind auf die Grundlage dieses Schreibens abzustellen.</p>		

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35 II DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „AM RICHTERFELD II“

Behandlung der Einwendungen, Hinweise und Anregungen, die im Rahmen einer Vorab-Beteiligung einzelner Behörden und Träger öffentlicher Belange bis zum 15.09.2022 eingegangen sind sowie erste Äußerungen der Öffentlichkeit:

Stellungnahme		
<i>Nr. TÖB-Liste:</i>	<i>Behörde bzw. TÖB:</i>	<i>Posteingang:</i>
19	Landratsamt Weißenburg - Gunzenhausen, Untere Naturschutzbehörde	18.08.2022 - fristgerecht
<p>Gegen das o. g. Vorhaben bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Die Planung liegt im Naturpark Altmühltal, allerdings nicht in dessen Schutzzone. Weitere Schutzgebiete oder sonstige nach dem Naturschutzrecht geschützte Bereiche sind nicht direkt betroffen.</p> <p>Die Eingriffsregelung ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abzarbeiten. Hierbei wird auf den neuen Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“, Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Dezember 2021 hingewiesen.</p> <p>Hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange liegt für die Planungsfläche bereits ein Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom Büro für Avifaunistik, Weißenburg, Stand November 2019 vor.</p> <p>Die zugehörige Kartierung wurde im Bereich Gewerbegebiet „Richterfeld“ im Jahr 2019 durchgeführt. Grundsätzlich können vorhandene Daten als Datengrundlage herangezogen werden, wenn diese nicht älter als 5 Jahre sind. Von einer neuen Kartierung kann aus hiesiger Sicht abgesehen werden, auch deshalb weil sich im Planungsbereich keine wesentlichen Änderungen im Bestand und Ausprägung der Flächen ergeben haben.</p> <p>Allerdings wurde im vorliegenden Gutachten von 2019 auch das nördlich angrenzende „Finsterfeld“ mit in die Bewertung einbezogen. Diese Flächen sind derzeit kein Bestandteil der Vorab-Beteiligung. Für den angepassten Geltungsbereich liegt ein aktuelles Bebauungskonzept vor, welches Grundlage für eine gutachterliche Aussage sein sollte. Es wird deshalb eine Überarbeitung des Gutachtens nahegelegt. Insbesondere hat sich die Bewertung auf den geplanten Geltungsbereich zu beziehen. Die resultierenden Maßnahmen sind darauf auszulegen. Auch ist das Vorhaben bezüglich der grünordnerischen Gestaltungsmaßnahmen mit einer Fachkraft für artenschutzrechtliche Belange abzustimmen (bspw. Vermeidungsmaßnahme aV9, zusätzliche Fledermausquartiere). Zudem haben sich in der Zwischenzeit die Vorgaben zur Ausführung von CEF-Maßnahmen für die Feldlerche geändert. Hier hat in jedem Fall eine Anpassung an die neuen Erkenntnisse zu erfolgen.</p> <p>Zusätzlicher Hinweis:</p> <p>Die Ausgleichsflächen sind im Bereich einer ehemaligen Deponie geplant. Derzeit ist über die Beschaffenheit dieses vorbelasteten Standorts wenig bekannt. Seitens des Landkreises war im Rahmen des Streuobstprojektes die Anlage eines sog. „Muttergartens“ mit der Pflanzung von historischen Obstsorten in diesem Bereich geplant. Dies sollte in Zusammenarbeit mit der Baumschule Botanik aus Weißenburg (direkt angrenzend) durchgeführt werden. Davon wurde aufgrund der Vorbelastung der Fläche im Hinblick auf die spätere Obstnutzung abgesehen. Eine Bodenuntersuchung oder vertiefende Planung wurde an dieser Stelle nicht</p>		

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35 II DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „AM RICHTERFELD II“

Behandlung der Einwendungen, Hinweise und Anregungen, die im Rahmen einer Vorab-Beteiligung einzelner Behörden und Träger öffentlicher Belange bis zum 15.09.2022 eingegangen sind sowie erste Äußerungen der Öffentlichkeit:

Stellungnahme

fortgeführt.

Inzwischen finden Überlegungen statt, ob evtl. das Flurstück Fl.Nr. 1122/2, Gemarkung Weißenburg als Pflanzfläche für die Obstbäume dienen kann, da diese idealerweise im unmittelbaren Umfeld der Baumschule liegen sollte. Hier sollten weitere Abstimmungen zwischen Unterer Naturschutzbehörde und Stadt Weißenburg erfolgen.

Nr. TÖB-Liste:

20

Behörde bzw. TÖB:

N-ERGIE Netz GmbH

Posteingang:

02.09.2022 (per E-Mail) - fristgerecht

In der Anlage erhalten Sie einen Bestandsplan der N-ERGIE Netz GmbH im oben genannten Bereich. Dieser Bestandsplan besitzt nur informellen Charakter.

Der Bestandsplan enthält Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH.

Zusätzlich zu den auf den überlassenen Plänen bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.

Der Geltungsbereich wird von unserer 110 kV-Freileitung überquert. Den Leitungsverlauf und die Schutzzone (Baubeschränkungsbereich) haben wir eingetragen. Die Maße beziehen sich auf die Mitte des jeweiligen Spannungsfeldes. Eine Reduzierung des Bau-beschränkungsbereiches in Richtung der Leitungsmaste ist möglich.

Um den Betrieb der Hochspannungsleitung (einschließlich Wartung, Inspektion und Instandsetzung) zu gewährleisten, sind Bewirtschaftungszonen um die 110 kV-Maste von einer Bebauung grundsätzlich freizuhalten. Die freizuhaltenden Zonen haben wir in den beiliegenden Lageplan eingetragen.

Bitte übernehmen Sie die Angaben (Baubeschränkungsbereich und Bewirtschaftungszonen) in den Bebauungsplan.

Bei der Errichtung von Bauwerken außerhalb des Baubeschränkungsbereiches werden sowohl die Bestimmungen der DIN EN 50341-1 bzw. der DIN VDE 0210 als auch die Werte der 26. BImSchV eingehalten.

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35 II DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „AM RICHTERFELD II“

Behandlung der Einwendungen, Hinweise und Anregungen, die im Rahmen einer Vorab-Beteiligung einzelner Behörden und Träger öffentlicher Belange bis zum 15.09.2022 eingegangen sind sowie erste Äußerungen der Öffentlichkeit:

Stellungnahme

Die Errichtung von Bauwerken, technischen Anlagen, Sport- und Freizeitanlagen, Straßen, Park- und Lagerplätzen etc. im Baubeschränkungsbereich ist zwar grundsätzlich möglich, jedoch müssen diese in jedem Fall vorher von uns geprüft werden.

Besondere Bedingungen gelten für Bauwerke und sonstige technische Anlagen die in der Nähe von 110 kV-Leitungsmasten bzw. deren Erdungsanlagen liegen. Diese müssen unabhängig vom Baubeschränkungsbereich im Einzelfall gesondert geprüft werden. Ein Merkblatt für Erdungsanlagen legen wir zur Information bei.

T015 Mast Nr. 156 steht im Einflussbereich der geplanten Regenwasserretentionsflächen. Um die Standfestigkeit des Mastes und dessen Fundament sicher zu stellen ist ein Abstand von mind. 10,00 m (Mittelpunkt Mast) zu den Regenwasserretentionsflächen/Abgrabungen einzuhalten. Eine Zuwegung für Baufahrzeuge muss jederzeit möglich sein.

Während der Planungsphase ist mit unserer Netzplanung 110 kV, Herrn Lederer, Telefon 0911 802-17441, nochmals Rücksprache hinsichtlich der Gestaltung der Becken (wie Böschungswinkel, Dauer der Wasserhaltung) zu halten um den Einfluss eines möglichen Wasserauftriebs aufgrund der Höhenlage des Beckens zu erörtern.

Für die Leitungstrasse besteht ein Bewuchsbeschränkungsbereich von beidseitig 30,00 m ab Leitungssachse.
Innerhalb dieses Bereiches dürfen nur Gehölze mit einer max. Wuchshöhe gemäß der jeweils gültigen VDE gepflanzt werden.
Zu einer Bepflanzung außerhalb dieses Bereiches erheben wir keine Einwände.

Im Baubeschränkungsbereich unserer Freileitung dürfen Geländeänderungen, insbesondere Auffüllungen, Abgrabungen in Mastnähe, sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen nur mit unserer Zustimmung erfolgen.

Der ungehinderte Zugang und die Zufahrt zu unseren Leitungstrassen, zu den Maststandorten und zu den Bewirtschaftungszonen müssen jederzeit, auch mit schweren Baufahrzeugen, gewährleistet sein.

Wir bitten Sie die vorher genannten Punkte in den Erläuterungsbericht mit auf-zunehmen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.

Die aktuellen Datenschutzhinweise zum Umgang mit personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Internetseite www.n-ergie-netz.de.

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35 II DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „AM RICHTERFELD II“

Behandlung der Einwendungen, Hinweise und Anregungen, die im Rahmen einer Vorab-Beteiligung einzelner Behörden und Träger öffentlicher Belange bis zum 15.09.2022 eingegangen sind sowie erste Äußerungen der Öffentlichkeit:

Stellungnahme		
Nr. TÖB-Liste: 21	Behörde bzw. TÖB: Regierung von Mittelfranken - Höhere Landesplanungsbehörde	Posteingang: 21.01.2022 - Fristverlängerung bis spätestens zum 21.01.2022 wurde gewährt
<p>Die Regierung von Mittelfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde anhand der von ihr in dieser Eigenschaft ausschließlich zu vertretenden überörtlich raumbedeutsamen Belange der Raumordnung und Landesplanung zum o.a. Entwurf wie folgt Stellung:</p> <p>Die Stadt Weißenburg beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich am westlichen Stadtrand von Weißenburg i. Bay., im direkten Anschluss an das bestehende Gewerbe- und Mischgebiet „Arthur-Aurnhammer-Straße“ / „Am Richterfeld“ / „Lehenwiesenweg“ (Bebauungsplan Nr. 35 für das Gebiet „Am Lehenwiesenweg“), zur Erweiterung des Gewerbegebietes. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt rund 10,7 ha; der Anteil an Gewerbeflächen beträgt rund 5,3 ha. Der wirksame Flächennutzungsplan weist für den Änderungsbereich gewerbliche Bauflächen aus.</p> <p>Einschlägige Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung:</p> <p>LEP Bayern - 3.1 Flächensparen (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.</p> <p>LEP Bayern - 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.</p> <p>LEP Bayern - 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.</p> <p><u>Bewertung aus landesplanerischer Sicht</u> Der Geltungsbereich befindet sich - nördlich von bestehenden Mischgebietsflächen und Gewerbegebietsflächen („Arthur-Aurnhammer-Straße“ / „Am Richterfeld“ / „Lehenwiesenweg“),</p>		

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35 II DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „AM RICHTERFELD II“

Behandlung der Einwendungen, Hinweise und Anregungen, die im Rahmen einer Vorab-Beteiligung einzelner Behörden und Träger öffentlicher Belange bis zum 15.09.2022 eingegangen sind sowie erste Äußerungen der Öffentlichkeit:

Stellungnahme

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

Durch den nördlichen Anschluss des geplanten neuen Gewerbegebietes an das bestehende Gewerbegebiet sowie den räumlichen Lückenschluss zu den bislang eher zersiedelnd wirkenden, wenig angebotenen Siedlungsstrukturen, entspricht das Plangebiet dem LEP Ziel 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot aus landesplanerischer Sicht.

Im Hinblick auf die o.g. Erfordernisse der Raumordnung und die Auslegungshilfe *„Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“* des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (Stand 15.09.2021) kommt *„der Nachvollziehbarkeit und Begründung des ermittelten Bedarfs neuer Siedlungsflächen ein besonderer Stellenwert zu“*.

Mit dem neuen Gewerbegebiet sollen mit ca. 5,3 ha stadtnahe gewerbliche Bauflächen, insbesondere für kleinere bis mittlere Betriebe, geschaffen werden. Das LEP-Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ fordert, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potenziale der Innenentwicklung genutzt wurden. Das Vorhaben liegt weitestgehend im Geltungsbereich des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und wird darin als Gewerbefläche dargestellt. Somit ist das Vorhaben aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht in der Folge den raumordnerischen Maßgaben gem. LEP 3.2 (Z). Für eine ganzheitliche Betrachtung der Planung entfällt hierdurch allerdings gemäß LEP 3.1 Abs. 1 (G) nicht die Auseinandersetzung mit dem zugrundeliegenden Bedarf. In Umsetzung der als Leitmaßstab der Landesplanung formulierten nachhaltigen Raumentwicklung trifft die Landesplanung zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke. Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt.

Für die vorliegende, überplanende Gewerbebaufläche von 5,3 ha ist in den Planunterlagen eine nachvollziehbare Bedarfsdarstellung zu begründen. Eine entsprechende Bedarfsdarstellung kann beispielsweise durch eine differenzierte Aufstellung der substantiellen neuen Ansiedlungs- bzw. der innerörtlichen Verlagerungswünsche inkl. Verhandlungsstand und konkret benötigten Flächengrößen erfolgen. Es wird empfohlen sich mit den Flächenbedarfen der verschiedenen Gewerbearten und -unternehmen auseinanderzusetzen, die bisherigen Darstellungen entsprechend zu harmonisieren und die Angaben nachvollziehbar zu

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35 II DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „AM RICHTERFELD II“

Behandlung der Einwendungen, Hinweise und Anregungen, die im Rahmen einer Vorab-Beteiligung einzelner Behörden und Träger öffentlicher Belange bis zum 15.09.2022 eingegangen sind sowie erste Äußerungen der Öffentlichkeit:

Stellungnahme

konkretisieren. Ggf. ist im Ergebnis auch zu prüfen ob und inwiefern die Flächenausweisung an den aktuell konkreten Bedarf anzupassen und eine Entwicklung beispielsweise in Abschnitten vorzunehmen ist.

Grundsätzlich sollen gemäß Grundsatz 3.1 LEP Bayern flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Die konkrete Gewerbe- bzw. Bauflächenplanung sollte aus landesplanerischer Sicht daher möglichst effizient und flächensparend erfolgen und es sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme konsequent genutzt werden (z.B. Kombination von Nutzungen u.a. bei ruhendem Verkehr durch Tiefgarage, Parkdeck oder Parkhaus, Mehrgeschossigkeit, höhere Baudichte, auch energetischer Beitrag durch Kraft-Wärmekopplungen, Überdachung mit Photovoltaikmodulen, etc...).

Weiterhin wird auch hier auf die Folgekosten der Flächenausweisung für die Kommune (z.B. für technische und soziale Infrastruktur) hingewiesen, die bei der Prüfung und Abwägung grundlegend mitberücksichtigt werden sollten (vgl. StMWi, Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, S. 5f). Es wird daneben angeregt um einer Entstehung von neuen Baulücken und „Spekulationsflächen“ vorzubeugen, im vorliegenden Bebauungsplan für den Planbereich ein Baugebot vorzusehen und ebenso zu prüfen ob die Gewerbegebietsplanung oder Teile davon (z.B. bei konkreten und größeren einzelnen Ansiedlungsvorhaben) ggf. durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan realisiert werden können.

Im Hinblick auf die Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes zur Vermeidung der Entstehung einer unzulässigen Einzelhandelsagglomeration (Urteil vom 14.12.2016, Az. 15 N 15.1201), wird angeregt Aussagen auch zu Einzelhandelsnutzungen mit Sortimenten des sonstigen Bedarfs in den entsprechenden Satzungen zu berücksichtigen.

Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden bei Darlegung eines nachvollziehbaren Bedarfsnachweises und bei Beachtung der o.g. Hinweise nicht erhoben.

Fachlicher Hinweis der höheren Naturschutzbehörde:

Der Bebauungsplan soll aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Auf Grund der Darstellungen die sich aus dem Bundesimmissionsschutzgesetz ergeben, wird empfohlen für die Aufstellung des Bebauungsplans ein Regelverfahren durchzuführen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist im Verfahren die Umweltprüfung für alle umweltschützenden Belange durchzuführen und ein Umweltbericht (vgl. Anlage 1 BauGB) als gesonderter Teil der Begründung zu erstellen.

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35 II DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „AM RICHTERFELD II“

Behandlung der Einwendungen, Hinweise und Anregungen, die im Rahmen einer Vorab-Beteiligung einzelner Behörden und Träger öffentlicher Belange bis zum 15.09.2022 eingegangen sind sowie erste Äußerungen der Öffentlichkeit:

Stellungnahme

Die Anwendung der bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung ist Teil des Umwelt-berichts. Wir empfehlen dafür nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMB 2021) vorzugehen.

Neben den bereits genannten Anforderungen an die Planung, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchzuführen. Umfangreiche Geländeerhebungen werden zunächst für nicht erforderlich gehalten, da nach unseren Recherchen keine relevanten Artvorkommen belegt sind. Wir empfehlen jedoch eine Abschichtung durch Übersichtsbegehung(en) vorzunehmen (vgl. LfU AH spezielle artenschutzrechtliche Prüfung –Prüfablauf).

Nr. TÖB-Liste:

22

Behörde bzw. TÖB:

Regionaler Planungsverband Westmittelfranken

Posteingang:

26.08.2022 - fristgerecht

Regionalplanerische Belange werden durch das Vorhaben nicht negativ berührt. Ob ein Bedarf an dem Gewerbegebiet besteht, wäre in den Planunterlagen im weiteren Verfahrensverlauf hinreichend zu begründen und abschließend durch die zuständige Höhere Landesplanungsbehörde zu beurteilen. Es wird diesbezüglich auf die Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (Stand 15.09.2021) verwiesen.

Nr. TÖB-Liste:

26

Behörde bzw. TÖB:

Wasserwirtschaftsamt Ansbach

Posteingang:

12.09.2022 - fristgerecht

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. Wasserwirtschaftliche Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Schwäbischen Rezat.

2. Grundwasser - Schichtwasser

Im Geltungsbereich sind im Osten geringe Flurabstände zum Grundwasser zu erwarten. Die Grundwasserstände können zeitweise auf dem Niveau des Hochwasserstandes der Schwäbischen Rezat liegen. Weiterhin sind lokale Stauwasserhorizonte in den darüber liegenden Deckschichten (quartäre Terrassensedimente) zu erwarten. Entsprechende bauliche Vorkehrungen sind vorzusehen, wenn Baukörper in das Grundwasser oder in Schichtwasser eingreifen. Eine dauerhafte Ableitung von Grund- und Schichtwasser ist nicht zulässig. Eine Genehmigung für eine ggfls. notwendig werdende Bauwasserhaltung ist rechtzeitig beim Landratsamt einzuholen.

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35 II DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „AM RICHTERFELD II“

Behandlung der Einwendungen, Hinweise und Anregungen, die im Rahmen einer Vorab-Beteiligung einzelner Behörden und Träger öffentlicher Belange bis zum 15.09.2022 eingegangen sind sowie erste Äußerungen der Öffentlichkeit:

Stellungnahme

3. Trinkwasserversorgung

Die öffentliche Trinkwasserversorgung für das Plangebiet kann durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Weißenburg zuverlässig sichergestellt werden.

4. Niederschlagswasser

Die Entwässerung ist im Planungsbereich entsprechend der Vorgaben des §55 Abs. 2 WHG als Trennsystem vorzusehen. Für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in die Schwäbische Rezat ist aufgrund des Umfangs der befestigten Flächen ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Als Grundlage hierfür ist eine Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung der einschlägigen technischen Regelwerke DWA-A102-2 und DWA-A-117 zu erstellen. Die Entwässerungsplanung ist mit dem Wasserwirtschaftsamt im Vorfeld abzustimmen.

5. Schmutzwasser

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans anfallende Schmutzwasser soll in der Kläranlage Weißenburg behandelt werden.

Der rechnerische Nachweis der Kläranlage hat gezeigt, dass das Belebungsbecken bereits für die Behandlung des Abwasseranfalls im Ist-Zustand deutlich zu klein ist. Entsprechend unserer Abstimmungen wird die Entwurfsplanung für die Erweiterung des Belebungsbeckens bis November 2022 vorgelegt und eine bauliche Umsetzung zeitnah angestrebt.

Die erforderlichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erschließung sind dann erfüllt, wenn die Ertüchtigungsarbeiten auf der Kläranlage durch die Erweiterung des Belebungsbeckens abgeschlossen sind.

6. Altlasten

Im nördlichen Bereich (Ausgleichsflächen und Lage der Rückhaltebecken) befindet sich nach unserem Kenntnisstand eine verfüllte Tongrube. Dementsprechend muss bei Grabarbeiten mit Belastungen des Bodens gerechnet werden. In diesem Bereich ist bei Eingriffen in den Boden ein Fachgutachter einzuschalten, der die bodenschutzrechtlichen und abfallrechtlichen Belange regelt.

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35 II DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „AM RICHTERFELD II“

Behandlung der Einwendungen, Hinweise und Anregungen, die im Rahmen einer Vorab-Beteiligung einzelner Behörden und Träger öffentlicher Belange bis zum 15.09.2022 eingegangen sind sowie erste Äußerungen der Öffentlichkeit:

Stellungnahme

<i>Nr.:</i> Ö1	<i>Öffentlichkeit:</i> Eigentümer Grundstück Flur-Nr. 1114, Gemarkung Weißenburg	<i>Posteingang:</i> 07.02.2018
<p>Wie ich erfahren habe, beabsichtigt die Stadt Weißenburg, auf meinem Grundstück Flur Nummer 1114, Gemarkung Weißenburg, ein neues Gewerbegebiet zu planen. Diese Fläche ist aber für meinen landwirtschaftlichen Betrieb unbedingt notwendig, da sie sich in unmittelbarer Hofnähe befindet. Im Zeichen künftiger Tierwohlaufgaben wird dieses Grundstück als Weide und Auslauf für meine mindestens 100 Milchkühe dringend benötigt.</p> <p>Ich bin der Überzeugung, dass der Stadt noch geeignetere Flächen, wie zum Beispiel in Emetzheim oder weiter südwestlich der Bahnlinie, zur Verfügung stehen.</p> <p>Ich bitte Sie daher, mein Grundstück aus Ihren Planungen heraus zu nehmen.</p>		