

# Stadt Treuchtlingen

Lkr. Weißenburg Gunzenhausen



---

## Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

**TB | MARKERT**  
Stadtplaner • Landschaftsarchitekten

**Auftraggeber: Stadt Treuchtlingen**

Hauptstraße 31  
91757 Treuchtlingen

vertreten durch die

1. Bürgermeisterin Frau Dr. Dr. Kristina Becker

**Planverfasser:**

**TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

**TB MARKERT Stadtplaner \* Landschaftsarchitekt PartG mbB**

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

Amtsgericht Nürnberg PR 286  
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34  
90459 Nürnberg  
Tel.: (0911) 999 876 – 0  
Fax: (0911) 999 876 – 54

*info@tb-markert.de*  
*https://www.tb-markert.de*

**Bearbeitung: Adrian Merdes**

Stadtplaner ByAK

**M.Sc. Raphael Schneider**

Stadt- und Regionalplanung

**Dipl.-Ing. (FH) Rainer Brahm**

Landschaftsarchitekt

**B. Eng. (FH) Silvio Pohle**

Landschaftsarchitektur und Umweltplanung

**Datum: 11.03.2021**

## Stadt Treuchtlingen

### Neuaufstellung Flächennutzungsplan

### Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

#### 1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Flächennutzungsplan der Stadt Treuchtlingen wurde nach 28 Jahren neu aufgestellt (Wirksamkeit des vorherigen Flächennutzungsplans mit Bekanntmachung im Jahr 1991). Die aus der Neuaufstellung resultierenden Nutzungsänderungen wurden hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen untersucht. Es werden negative und positive Umweltauswirkungen, sowie Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen und anderweitige Planungsalternativen dargelegt. In einzelflächenbezogenen Steckbriefen wurden der Bestand und die Auswirkungen der geplanten Entwicklungsflächen beschrieben und bewertet.

Das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung ist nur in geringem Maße durch den Flächennutzungsplan betroffen. Die Nutzungsänderungen wirken sich kaum auf die menschliche Gesundheit aus. Um möglichen Beeinträchtigungen zu vermeiden sind im Bereich Wettelsheim Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz dargestellt. Diese schützen die angrenzende Wohnbebauung vor Lärmeinflüssen.

Im Zusammenhang mit der möglichen Überbauung auf den Änderungsflächen ergeben sich Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser. Die Versiegelung der Flächen führt zu Bodenverdichtungen und zum Verlust der Bodenfunktionen. Aufgrund der Versiegelung wird außerdem der Wasserhaushalt negativ beeinflusst, da die Niederschlagsversickerung verringert wird und der Oberflächenabfluss von Regenwasser steigt. Dadurch wird die Grundwasserneubildungsrate gesenkt. Für das Schutzgut Wasser ist zudem von besonderer Bedeutung die Lage Treuchtlingens an der Altmühl. Entlang des Gewässers liegen großflächige Auenbereiche, die als Überschwemmungsgebiet festgesetzt sind bzw. als Hochwasserflächen ermittelt wurden. Insbesondere im Hauptort selbst liegen bebaute Bereiche an oder innerhalb der Überschwemmungsbereiche. Neue Planungsflächen werden im Überschwemmungsgebiet nicht ausgewiesen, lösen in diesem Zusammenhang durch ihre Nähe mitunter dennoch Auswirkungen im Hinblick auf das Schutzgut Wasser aus.

Die Nutzungsänderungen können sich weiterhin auf das Schutzgut Luft und Klima auswirken. In den einzelnen Änderungsbereichen sind überwiegend geringe Auswirkungen zu erwarten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Auswirkungen der Nutzungsänderungen sich gegenseitig verstärken.

Die Wohnbaufläche T48 im südlichen Stadtgebiets Treuchtlingen befindet sich angrenzend an ein Waldgebiet, das für den Immissionsschutz und den regionalen Klimaschutz bedeutsam ist. Die Rodung der Waldvegetation für Abstandsflächen, um Gebäude, Straßen etc. zu errichten, bringt den Verlust der immissions- und klimaschützenden Wirkung mit sich. Infolge dessen entstehen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft. Die Fläche wurde im Planungsprozess mehrfach angepasst und in ihrer Größe reduziert.

Das Schutzgut Arten und Lebensräume wird durch die potenziell auf den Änderungsflächen errichtete Bebauung beeinträchtigt. Infolge der Flächeninanspruchnahme kommt es zum Verlust von Lebensräumen, zur Beeinträchtigung der biologischen Durchgängigkeit und zur

Vertreibung und Störung von Tieren. Die Nutzungsänderungen im Ortsteil Wettelsheim (W11) und Bubenheim (B1) wirken sich negativ auf den Biotopverbund aus. Die besiedelten Bereiche stellen ein Hindernis für die Wanderung von Individuen dar und behindern somit den Austausch zwischen den Populationen.

Im Süden Treuchtlingens geht durch die Flächeninanspruchnahme T48 ein Waldgebiet verloren. Dies bringt ebenfalls negative Auswirkungen für das Schutzgut Arten und Lebensräume mit sich. Im Gegenzug sind Entwicklungsflächen, deren Planung nicht mehr verfolgt wird aus der Darstellung herausgefallen. Dies betrifft im Waldbereich östlich Treuchtlingens die Darstellung zweier Sonderbauflächen Bildung und Freizeit.

Einige Änderungsbereiche befinden sich in Ortsrandlagen und bilden somit den neuen Ortsrand aus. Im Landschaftsplan werden Eingrünungsmaßnahmen formuliert, um negative Beeinträchtigungen zu vermeiden. Diese finden sich in den Ortslagen Schambach, Graben, Windischhausen und Auernheim. Weiterhin ist mit der Planung ein Erholungsraum bzw. ein für das Landschaftserleben bedeutsamer Raum betroffen. Besonders hervorzuheben ist dabei die Altmühl als bedeutendes Landschaftselement in Treuchtlingen.

Kultur- und Sachgüter sind abgesehen von den Änderungsflächen im Inneren sowie am Rande des Kernortes, durch die Nutzungsänderungen nicht betroffen bzw. liegen keine entsprechenden Informationen vor.

Die durch die Nutzungsänderungen im Zuge der Flächennutzungsplanneuaufstellung verursachten Eingriffe ziehen zum Teil Umweltbeeinträchtigungen nach sich. Diese können mit geeigneten Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

## **2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### **2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sind Stellungnahmen zu möglichen Nachbarschaftskonflikten im Hinblick auf Flächenausweisungen in Wettelsheim und zu eigenen baulichen Bestrebungen im Ortsteil Schambach abgegeben worden. Unter anderem im Hinblick auf mögliche Nutzungskonflikte wurden die Planungsflächen in Wettelsheim reduziert. Auf die Aufnahme von Wohnbauflächen für Einzelvorhaben wurde indes verzichtet. Außerdem wurde angeregt weitere Flächen zur Nahversorgung aufzunehmen. Ein Bedarf für zusätzliche Nahversorgungsflächen wurde jedoch nicht erkannt.

In der förmlichen Beteiligung sind Anregungen zur Anpassung von Bauflächen an die eingetretenen Nutzung (Wohnen statt Dorfgebiet) eingegangen, denen im Rahmen der Abwägung nachgekommen wurde.

### **2.2 Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind eine Vielzahl von Stellungnahmen mit Anregungen und Einwendungen sowohl zur Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplanes, als auch zu einzelnen Entwicklungsflächen eingegangen.

Stellungnahmen der Höhere Landesplanungsbehörde (Regierung von Mittelfranken), dem Regionalen Planungsverband Westmittelfranken sowie der Bauaufsicht (Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen) beschäftigten sich mit dem Baulandbedarf für Wohn- und Gewer-

benutzung. Fragen wurden im Hinblick auf die Bevölkerungsprognose und die Verfügbarkeit von Innenentwicklungspotentialen aufgeworfen sowie ein etwaiges Überangebot an Gewerbeflächen. Im Planungsverlauf erfolgte eine Abfrage der Innenentwicklungspotentiale, mit der Erkenntnis, dass für ca. 8% der Baulücken die Bereitschaft einer Bebauung oder Veräußerung besteht. Für die Prognose des zu erwartenden Bedarfes erfolgte ein Abgleich der amtlichen Prognosen mit der tatsächlichen Entwicklung der Bevölkerung.

Den Anregungen zu Gewerbeflächen wurde teilweise nachgekommen, die Ausführungen in der Begründung zum Bedarfsnachweis an Gewerbeflächen wurden ergänzt, sowie die Flächen insgesamt reduziert.

Für einige Planungsflächen wurden insbesondere von der höheren Landesplanungsbehörde Einwendungen im Hinblick auf eine bandartige Siedlungsentwicklung formuliert. Vorrangig trifft dies auf die größte geplante Gewerbefläche in Wettelsheim zu. Die Fläche wurde daraufhin im weiteren Verfahren in der Ausdehnung reduziert.

Die Immissionsschutzbehörde am Landratsamt WUG hat Anmerkungen bzw. Einwendungen zu Immissionsschutzkonflikten bei einzelnen Flächen vorgebracht. Dabei wurden auch Hinweise zum Trennungsgrundsatz sowie zu möglichen Scheindarstellungen insbesondere bei Mischbaufläche bzw. Dorfgebieten formuliert. Bei einigen Flächen haben sich aufgrund der Einwendungen Änderungen bei der Art der Nutzung ergeben. Zum Teil waren die Einwendungen aber auch maßgeblich bei der Reduzierung bzw. der Herausnahme von Flächen, z.B. bei Flächenausweisungen entlang der Bahntrasse.

Naturschutzfachliche Einwendungen und Anregungen wurden etwa von der unteren Naturschutzbehörde am LRA WUG aber auch von der höheren Naturschutzbehörde vorgebracht. Die Hinweise betrafen unterschiedliche Schutzgebietstypen, insbesondere Biotope, die von Bebauung frei zu halten sind und Landschaftsschutzgebiete, in denen im Grundsatz keine Bauflächen ausgewiesen werden dürfen. Zweiteres betrifft eine große Entwicklungsfläche für Wohnbebauung in Wettelsheim. Für diese Fläche wird allerdings eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt, geeignete Ersatzflächen stehen hierfür in Aussicht. Weitere Hinweise betrafen Ausgleichs- bzw. Ökokontoflächen, das Radwegenetz, das Gewässerentwicklungskonzept, den Umweltbericht sowie den Landschaftsplan samt der zugehörigen Themenkarten.

Stellungnahmen sind auch vom Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten und vom Amt für Ländliche Entwicklung eingegangen. Das Forstamt hat auf erforderliche Waldrandabstände hingewiesen, wodurch sich bei Planungsflächen am Waldrand eine beschränkte Nutzbarkeit ergibt. Das ALE hat auf die Risiken der Darstellung von Bauflächen in kleinen Ortsteilen für die Landwirtschaft hingewiesen. Die Hinweise wurden überwiegend in der Planung berücksichtigt.

Für verschiedene Planungsflächen wurde durch die Fachstellen auf die Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet bzw. im sog. faktischen Überschwemmungsgebiet hingewiesen. Für die Entwurfsfassung wurden zunächst neu geplante Flächen im Überschwemmungsgebiet zurückgenommen. Die Fachbehörden haben die Einwendungen in der förmlichen Beteiligung auch für solche Flächen bekräftigt, die bereits zuvor im Flächennutzungsplan dargestellt wurden, jedoch kein Baurecht – etwa durch einen Bebauungsplan – besitzen. Flächendarstellungen, die nicht als Bestandsanpassungen fungieren, wurden für den geänderten Entwurf zurückgenommen. Einzige Ausnahme der Flächenerweiterungen im

Überschwemmungsgebiet stellt die Sonderfläche Kurpark dar. In der Begründung wird im Hinblick auf die Lage im Überschwemmungsgebiet ausgeführt, dass die Zielsetzung der Planung hier keine Bebauung umfasst.

Nach umfassenden Änderungen für die Entwurfsfassung wurden nach der förmlichen Beteiligung neben den Rücknahmen der Flächen im Überschwemmungsgebiet nur wenige Planänderungen vorgenommen. Nach der folgenden erneuten Beteiligung wurden keine Planänderungen mehr vorgenommen.

### 3. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten in Treuchtlingen sind unter Berücksichtigung der naturräumlichen Einschränkungen zum einen entlang der Altmühl und zum anderen durch die Topografie der umgebenden Hanglagen begrenzt. Hieraus wurden die Zielsetzung zur strategischen Siedlungsentwicklung abgeleitet, Bauflächen möglichst im Hauptort bzw. in den nahe gelegenen Ortsteilen Wettelsheim und Schambach auszuweisen.

Im Laufe des Verfahrens wurden die anfänglich in Betracht gezogenen Entwicklungsflächen reduziert und so die konfliktärmsten Flächen ausgewiesen bzw. verbleibende Nutzungskonflikte weitgehend reduziert.

Der ermittelte Bedarf für Wohnbauflächen liegt bei etwa 30 ha. Der Umfang an Flächenneuausweisungen bzw. Neubauflächen unterschreitet damit den ermittelten Bedarf und wird vom Stadtrat als angemessen erachtet, bezogen auf den Planungshorizont des Flächennutzungsplans von 15 bis 20 Jahren.

aufgestellt:  
**TB|MARKERT**

Nürnberg, 11.03.2021



**Adrian Merdes**  
Stadtplaner ByAK

**Stadt Treuchtlingen**

Treuchtlingen, **15. März 2021**



**Frau Dr. Dr. Kristina Becker**  
Erste Bürgermeisterin