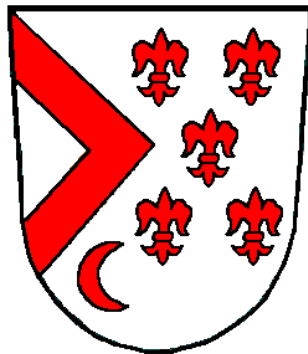


# Stadt Wemding



## 14. Flächennutzungsplanänderung

auf Fl Nrn. 776, 4507/18, 4507/8, 4502 (TF), 4502/4(TF) und 4502/9(TF)  
Gmkg. Wemding

**Begründung mit Umweltbericht**

Vorentwurf 28.04.2026

## Teil 1 Begründung

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b>	<b>01</b>
<b>2.</b>	<b>Lage</b>	<b>01</b>
<b>3.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich und betroffene Flurstücke</b>	<b>01</b>
<b>4.</b>	<b>Begründung zur Standortwahl</b>	<b>02</b>
<b>5.</b>	<b>Planänderung und Erläuterung</b>	<b>02</b>
<b>6.</b>	<b>Baurechtliche Verhältnisse</b>	<b>02</b>

## Teil 2 Umweltbericht

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel</b>	<b>03</b>
1.1	Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplanes einschließlich der Beschreibung der Darstellungen	03
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung	03
<b>2.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden</b>	<b>04</b>
2.1	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes einschließlich der zu erwartenden Beeinträchtigungen	04
2.2	Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	06
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	06
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsalternativen	07
<b>3.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>08</b>

## Rechtsplan

Flächennutzungsplanzeichnung, Maßstab 1: 5.000

## **Teil 1 Begründung**

### **1. Anlass und Ziele der Planung**

Der Stadtrat der Stadt Wemding hat den Beschluss für die 14. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße West“ gefasst. Wemding verfolgt im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung der Stadt das Ziel, Einzelhandelsstandorte räumlich zu strukturieren und durch geeignete Bauleitpläne planungsrechtlich zu sichern.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das Büro *becker + haindl, architekten, stadtplaner, landschaftsarchitekten* in Wemding beauftragt.

### **2. Lage**

Das Plangebiet befindet sich nördlich und südlich der Bahnhofstraße in einem Gewerbegebiet am westlichen Ortsrand von Wemding. Das Gelände kann aufgrund der geringen Neigung als eben bezeichnet werden.



Abb. 1: Lage im Raum, ohne Maßstab (Quelle: Bayern Atlas 2026)

### **3. Räumlicher Geltungsbereich und betroffene Flurstücke**

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung ist in der Planzeichnung dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 15.835 m<sup>2</sup>.

#### Überplante Flurstücke

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet die Flur-Nrn. 776, 4507/8, 4507/18, 4502 (TF), 4502/4(TF) und 4502/9(TF) der Gemarkung Wemding.

## 4. Begründung zur Standortwahl

Im Vorfeld der Planung wurden alternative Standorte und Entwicklungsmöglichkeiten für den Lebensmitteleinzelhandel im Stadtgebiet geprüft. Grundlage hierfür war insbesondere das Märktekonzept der Stadt Wemding, in dem potenzielle Standorte hinsichtlich ihrer städtebaulichen Verträglichkeit und Auswirkungen auf die Nahversorgung untersucht wurden.

Im Ergebnis zeigte sich, dass die Verlagerung und Neuordnung des bestehenden Lebensmittelstandortes an der Bahnhofstraße gegenüber einer Neuansiedlung an anderen Standorten die städtebaulich verträglichste Lösung darstellt. Durch die Bündelung der Einzelhandelsnutzungen an einem bereits vorgeprägten Standort können zusätzliche Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich vermieden sowie bestehende Versorgungsstrukturen gesichert werden.

## 5. Planänderung und Erläuterung

### Bestand

Im wirksamen Flächennutzungsplan stellt sich das Planungsgebiet mit den zugehörigen Flächengrößen folgendermaßen dar:

"Mischgebiet", gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB	ca. 0,69 ha
"Gewerbegebiet", gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB	ca. 0,72 ha
"Verkehrsfläche", gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	ca. 0,08 ha
"Flächen für Bahnanlagen", gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	ca. 0,09 ha
<b>Gesamt</b>	<b>1,58 ha</b>

### Planung

Die Flächen sollen wie folgt geändert werden:

"Mischgebiet", gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB	ca. 0,62 ha
"Sondergebiet", gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB	ca. 0,78 ha
"Verkehrsfläche", gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	ca. 0,18 ha
<b>Gesamt</b>	<b>1,58 ha</b>

Zusätzlich erhalten bleiben:

- Fuß- und Radweg
- Einbau von Gehölzstrukturen im Bereich der Verkehrsfläche

Die Änderungen sind erforderlich, um die Ausweisung der Sonder- und Mischgebietsflächen planungsrechtlich zu sichern. Die Änderung der Darstellung der Flächen für Bahnanlagen erfolgt im Zuge der Bestandsanpassung des Flächennutzungsplans.

## 6. Baurechtliche Verhältnisse

Die Änderung wurde in die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes eingearbeitet. Der bisher genehmigte Flächennutzungsplan behält für die von den Änderungen nicht betroffenen Flächen Gültigkeit.

## Teil 2 Umweltbericht

### 1. Anlass und Ziel

#### 1.1 Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplanes einschließlich der Beschreibung der Darstellungen

<b>Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes</b>	
Art des Verfahrens	Änderung des Flächennutzungsplanes
Bestand	"Mischgebiet", gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB "Gewerbegebiet", gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB "Verkehrsfläche", gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB "Flächen für Bahnanlagen", gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
Art der Änderung	Ausweisung von: "Mischgebiet", gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB "Sondergebiet", gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB "Verkehrsfläche", gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
räumlicher Geltungsbereich	1,58 ha

#### 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens des Flächennutzungsplanes sind nachfolgend aufgeführte Fachgesetze und Fachpläne maßgeblich von Bedeutung:

##### Fachgesetze

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der aktuell gültigen Fassung

##### Fachpläne

- Flächennutzungsplan

##### Zur Berücksichtigung der festgelegten Ziele wurden folgende Planungsschritte durchgeführt

- Frühzeitige Ermittlung des Umweltzustandes
- Entwicklung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
- Ermittlung der verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen

Im Umweltbericht wird, dem Verfahrensfortschritt entsprechend, der Kenntnisstand ergänzt bzw. fortgeschrieben.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

### 2.1 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes einschließlich der zu erwartenden Beeinträchtigungen

Der Bestand wurde mittels Grundlagenrecherche und Begehung erfasst und bewertet. Der Umweltbericht orientiert sich im Detaillierungsgrad am Umweltbericht des Bebauungsplanes in paralleler Aufstellung.

Schutzgut	Beschreibung und Bewertung	Baubedingte Auswirkung	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung
<b>Klima / Luft</b>	Das Plangebiet liegt in einem bereits gewerblich geprägten Bereich am westlichen Ortsrand von Wemding. Aufgrund der bestehenden Versiegelungen und Nutzungen ist das Gebiet klimatisch bereits vorbelastet. Eine besondere Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet oder Frischluftbahn ist nicht gegeben.	Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Schadstoffausstoß durch Baumaschinen und Baufahrzeuge.  <u>geringe Erheblichkeit</u>	Durch die Umgestaltung des derzeit überwiegend versiegelten Gebiets und die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen ist mit einer leichten Verbesserung der lokalklimatischen Situation zu rechnen. Insgesamt sind die Auswirkungen als gering einzustufen.  <u>keine Erheblichkeit</u>
<b>Boden</b>	Das Plangebiet liegt in einem bereits gewerblich vorgeprägten Bereich. Die natürlichen Bodenfunktionen sind durch bestehende Nutzungen bereits eingeschränkt bzw. weitgehend nicht mehr vorhanden.	Bereits versiegelte Flächen werden aufgebrochen. Es kommt zu Verdichtungen durch Baumaschinen und Bauarbeiten.  <u>geringe Erheblichkeit</u>	Im Rahmen der Planung werden zudem bestehende versiegelte Flächen teilweise entsiegelt und in Grünflächen umgewandelt, wodurch die Bodenfunktionen lokal verbessert werden können.  <u>keine Erheblichkeit</u>
<b>Fläche</b>	Das Plangebiet liegt innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes entlang der Bahnhofstraße und ist bereits zu großen Teilen von gewerblichen Nutzungen umgeben. Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur und Vorbelastung weist die Fläche eine gute Eignung für die geplante bauliche Entwicklung auf.	Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Flächeninanspruchnahme durch Baumaschinen, Baufahrzeuge und Baustelleneinrichtung.  <u>geringe Erheblichkeit</u>	Keine Inanspruchnahme zusätzlicher unversiegelter Flächen, da eine bestehende Bebauung überplant und erweitert wird. Die Flächenstruktur bleibt im Wesentlichen unverändert bzw. wird leicht verbessert.  <u>keine Erheblichkeit</u>
<b>Wasser</b>	<i>Grundwasser</i> Der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt, ist jedoch vermutlich aufgrund der Topographie eher oberflächennah.	<i>Grundwasser</i> Voraussichtlich keine Beeinträchtigung	<i>Grundwasser</i> Durch die teilweise geplante Entsiegelung und versickerungsfähigen Bereiche wird die Versickerungsleistung des Gebiets verbessert, sodass zur Grundwasserneubildung beigetragen wird.

<b>Schutzgut</b>	<b>Beschreibung und Bewertung</b>	<b>Baubedingte Auswirkung</b>	<b>Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung</b>
	<i>Fließ- und Stillgewässer</i> Im Plangebiet befinden sich keine Fließ- und Stillgewässer.	<i>Fließ- und Stillgewässer</i> Keine Beeinträchtigung  <u>voraussichtlich keine Erheblichkeit</u>	<i>Fließ- und Stillgewässer</i> Keine Beeinträchtigung  <u>voraussichtlich keine Erheblichkeit</u>
<b>Flora, Fauna und biologische Vielfalt</b>	Das Plangebiet umfasst bereits bebaute Grundstücke sowie Verkehrsflächen mit begleitenden Grünstrukturen im Straßenraum.	Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Störungen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge.  <u>geringe Erheblichkeit</u>	Die Einzelbäume entlang der Straße bleiben erhalten. Versiegelte Flächen werden durch die Neuplanung teilweise aufgebrochen und entsiegelt.  <u>keine Erheblichkeit</u>
<b>Mensch</b>	Das Plangebiet wird bereits gewerblich genutzt. Entlang der Bahnhofstraße bestehen Fuß- und Radwege.	Temporäre Beeinträchtigungen durch Baustellenverkehr und Baulärm für die nördlich angrenzende Wohnsiedlung sowie die Verkehrsteilnehmer der Bahnhofstraße.  <u>geringe Erheblichkeit</u>	Durch die Umplanung wird ein bestehendes Gewerbegebiet einem neuen Nutzen zugeführt, welcher der Nahversorgung dient.  <u>keine Erheblichkeit</u>
<b>Landschaftsbild</b>	Das Landschaftsbild ist durch die gewerbliche Nutzung geprägt. Versiegelte Flächen dominieren das Erscheinungsbild.	Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Störungen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge.  <u>geringe Erheblichkeit</u>	Das Plangebiet ist bereits bebaut. Auf dem südlichen Grundstück sind Neubau vorgesehen. Zudem werden bestehende Stellplatzflächen begrünt, wodurch sich eine Aufwertung des Gebietes ergibt.  <u>geringe Erheblichkeit</u>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Im Plangebiet sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt.	Nach derzeitigem Kenntnisstand keine Beeinträchtigung.  <u>voraussichtlich keine Erheblichkeit</u>	Nach derzeitigem Kenntnisstand keine Beeinträchtigung.  <u>voraussichtlich keine Erheblichkeit</u>

## 2.2 Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

### Prognose bei Durchführung

Das Plangebiet umfasst bestehende gewerblich geprägte Flächen sowie einen im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellten, bisher nicht näher geordneten Bereich.

Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine gezielte städtebauliche Weiterentwicklung und Neuordnung des Gebiets. Der bestehende Einzelhandelsstandort wird neu strukturiert und durch die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel weiterentwickelt, während der nördliche Bereich als Mischgebiet planungsrechtlich geordnet wird.

Insgesamt bleibt der Gebietscharakter erhalten, wird jedoch funktional und gestalterisch verbessert. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht zu erwarten.

### Prognose bei Nichtdurchführung

Ohne die Durchführung der Planung verbleibt das Gebiet in seiner derzeitigen, nur teilweise geordneten Struktur. Eine städtebauliche Weiterentwicklung sowie die angestrebte funktionale Neuordnung, insbesondere im Hinblick auf die Sicherung und Modernisierung der Nahversorgung, würden nicht erfolgen.

## 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der nachteiligen Auswirkungen

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit möglichst geringen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft quantitativ und qualitativ erreicht werden kann. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen werden im Zuge des Bauleitplanverfahrens soweit erforderlich festgesetzt.

Um nachteilige Auswirkungen für Natur und Landschaft zu vermeiden oder zu minimieren, sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens folgende Maßnahmen zu treffen:

Schutzgut	Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen
Klima/Luft	- Erhalt vorhandener Straßenbäume -
Boden	- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung einer GRZ
Wasser	- Geordnete Ableitung von Niederschlagswasser
Flora, Fauna und biologische Vielfalt	- Erhalt vorhandener straßenbegleitender Bäume
Mensch	- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ohne zusätzliche erhebliche Belastungen
Landschaftsbild	- Begrenzung der Gebäudehöhe zur Einbindung in das Ortsbild
Kultur- u. Sachgüter	- Derzeit keine vorgesehen

## **2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Vorfeld der Planung wurden alternative Standorte und Entwicklungsmöglichkeiten für den Lebensmitteleinzelhandel im Stadtgebiet geprüft. Grundlage hierfür war insbesondere das Märktekonzept der Stadt Wemding, in dem potenzielle Standorte hinsichtlich ihrer städtebaulichen Verträglichkeit und Auswirkungen auf die Nahversorgung untersucht wurden.

Im Ergebnis zeigte sich, dass die Verlagerung und Neuordnung des bestehenden Lebensmittelstandortes an der Bahnhofstraße gegenüber einer Neuansiedlung an anderen Standorten die städtebaulich verträglichste Lösung darstellt. Durch die Bündelung der Einzelhandelsnutzungen an einem bereits vorgeprägten Standort können zusätzliche Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich vermieden sowie bestehende Versorgungsstrukturen gesichert werden.

### 3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wemding wird ein bereits überwiegend gewerblich genutzter Bereich am westlichen Ortsrand städtebaulich neu geordnet. Ziel der Planung ist insbesondere die Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung sowie die geordnete Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Hierfür werden die bisherigen Darstellungen angepasst und künftig Mischbauflächen sowie ein Sondergebiet für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel dargestellt.

Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Insgesamt wird die Planung aus städtebaulicher und umweltfachlicher Sicht als verträglich bewertet.

Aufgestellt: 28.04.2026

Wemding, den .....

Wemding, den .....

Bearbeitung:

Stadt Wemding:

.....  
Norbert Haindl, Dipl.-Ing. (FH)

.....  
vertr. d. Herrn Bgm. Dr. Drexler

becker + haindl architekten .  
stadtplaner . landschaftsarchitekten  
G.-F.-Händel-Straße 5  
86650 Wemding