

VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren nach § 13 BauGB)

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.06.2024 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.09.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 18.08.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.09.2025 bis 27.10.2025 beteiligt.
3. Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 18.08.2025 wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.09.2025 bis 27.10.2025 im Internet veröffentlicht.
4. Die Gemeinde Westheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.11.2025 die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in der Fassung vom 25.11.2025 beschlossen.
5. Ausgefertigt
Westheim, den 19.12.2025

ll
hrj

Herbert Weigel
Erster Bürgermeister



Siegel

6. Der Satzungsbeschluss wurde am 22.12.25 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung ist damit in Kraft getreten.
Die Außenbereichssatzung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Westheim, den 23.12.2025

ll
hrj

Herbert Weigel
Erster Bürgermeister



Siegel

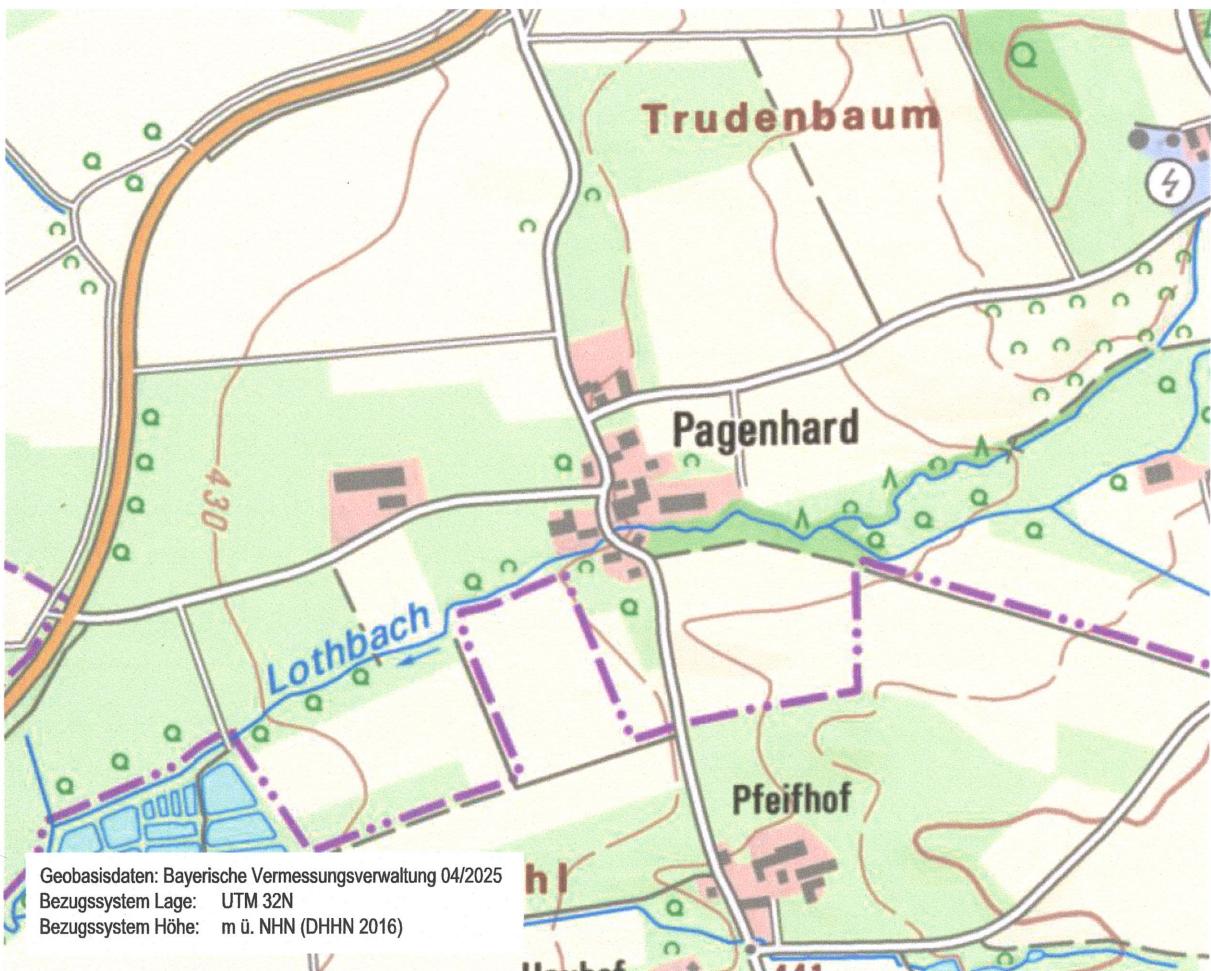
GEMEINDE WESTHEIM LANDKREIS WEISSENBURG-GUNZENHAUSEN

AUSSENBEREICHSSATZUNG "PAGENHARD"

Fassung zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 i.V.m § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail info@wipflerplan.de

PFAFFENHOFEN, DEN 18.08.2025

GEÄNDERT, DEN 25.11.2025





GEMEINDE WESTHEIM

Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen

Außenbereichssatzung „Pagenhard“

Begründung

zur Planfassung vom 25.11.2025

Projekt-Nr.: 3197.017

Auftraggeber:

Gemeinde Westheim

Dorfplatz 3
91747 Westheim

Telefon: 09082 2593
Fax: 09833 9813-43
E-Mail: info@hahnenkamm.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/ Ilm
Telefon: 08441 5046-0
Fax: 08441 490204
E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

René Karnott, Dipl.-Ing., Stadtplaner
Vanessa Serba, B. Eng. Landschaftsarchitektur

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	4
2	Bauleitplanung	4
3	Beschreibung des Plangebiets	6
3.1	Lage und Erschließung	6
3.2	Beschaffenheit	7
4	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen	7
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	7
4.2	Regionalplan	8
4.3	Flächennutzungsplan	10
5	Inhalt der Satzung	11
6	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	11
7	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes	12
7.1	Umweltschutz	12
7.2	Naturschutz	12
7.3	Artenschutz	12
8	Weitere Belange	13
8.1	Hochwasserschutz	13
8.2	Denkmalschutz	14
8.3	Immissionsschutz	15
8.4	Klimaschutz	15
8.5	Boden- und Grundwasserschutz, Altlasten	15
8.6	Belange der Forstwirtschaft	16
9	Erschließung, Ver- und Entsorgung	16
9.1	Verkehrliche Erschließung	16
9.2	Wasserversorgung	16
9.3	Abwasserbeseitigung	16
9.4	Abfallentsorgung	17
9.5	Sonstige Sparten	17
10	Umsetzung und Auswirkung der Planung	17

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild vom Plangebiet mit ALKIS-Flurkarte, o.M.....	6
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem RP8, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebiets, o.M.	8
Abb. 3:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westheim, o.M.	10
Abb. 4:	Hinweiskarte Wassersensibler Bereich.....	14

1 Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Westheim hat in seiner Sitzung am 27.05.2025 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Pagenhard“ beschlossen.

Der Ortsteil Pagenhard ist traditionell von der Landwirtschaft geprägt und besteht aus mehreren Wohngebäuden sowie landwirtschaftlich genutzten und ehemalig landwirtschaftlich genutzten Hofstellen mit zugehörigen Wohnhäusern. Im Zuge des Strukturwandels in der Landwirtschaft hat sich der Schwerpunkt der Nutzung im Ortsteil jedoch immer mehr zu Wohnen entwickelt. Bauvorhaben ortsansässiger Familien, veranlassen nun die vorliegende Planung.

Durch die Außenbereichssatzung sollen, auf den bisherigen Siedlungszusammenhang beschränkte, bauliche Erweiterungen und Ergänzungen der vorhandenen Siedlungsstruktur ermöglicht werden. Wesentliche Ziele der vorliegenden Bauleitplanung sind dabei eine am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung ausgerichtete Entwicklung und der damit verbundene Verbleib der Familien im Ort sowie die sinnvolle Nachnutzung ehemaliger Hofstellen beispielsweise durch kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe.

2 Bauleitplanung

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB (Baugesetzbuch) können Gemeinden für bebaute Siedlungsbereiche im Außenbereich bestimmen, dass zugunsten der Errichtung von Wohngebäuden oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben, öffentliche Belange zurückgestellt werden, die dem Vorhaben ansonsten nach § 35 Abs. 3 BauGB hätten entgegengehalten werden können.

So kann mit Erlass einer Außenbereichssatzung geregelt werden, dass Vorhaben, die Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Eine solche Satzung erfordert zunächst, dass ihr Geltungsbereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und dort eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Im Ortsteil Pagenhard besteht noch eine im Vollerwerb bewirtschaftete landwirtschaftliche Hofstelle, die restliche Bebauung dient überwiegend dem Wohnen. Gemäß dem allgemeinen Strukturwandel in der Landwirtschaft zeichnet sich auch in Pagenhard eine rückläufige landwirtschaftliche Nutzung ab. Insgesamt ist somit von einer überwiegenden landwirtschaftlichen Prägung des bebauten Bereichs nicht mehr auszugehen. Eine Wohnbebauung von einigem Gewicht ist vorhanden.

Darüber hinaus setzt die Rechtmäßigkeit einer Außenbereichssatzung voraus, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung greift nicht wesentlich über den Siedlungsbestand hinaus, sondern ergänzt lediglich die in der Örtlichkeit ablesbare Struktur.

Zudem werden durch die in der Satzung getroffenen näheren Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben dem Orts- und Landschaftsbild Rechnung getragen.

Weiterhin wird weder die Zulässigkeit von Bauvorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor. Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Somit ist eine Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete gegeben (Gebietsschutz). Ebenfalls bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz).

Bei Aufstellung der Satzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden.

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB wird im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen. Nach aktuellem Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessen längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vor. Der Entwurf des Bau-Leitplanes wird daher mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.

3 Beschreibung des Plangebiets

3.1 Lage und Erschließung

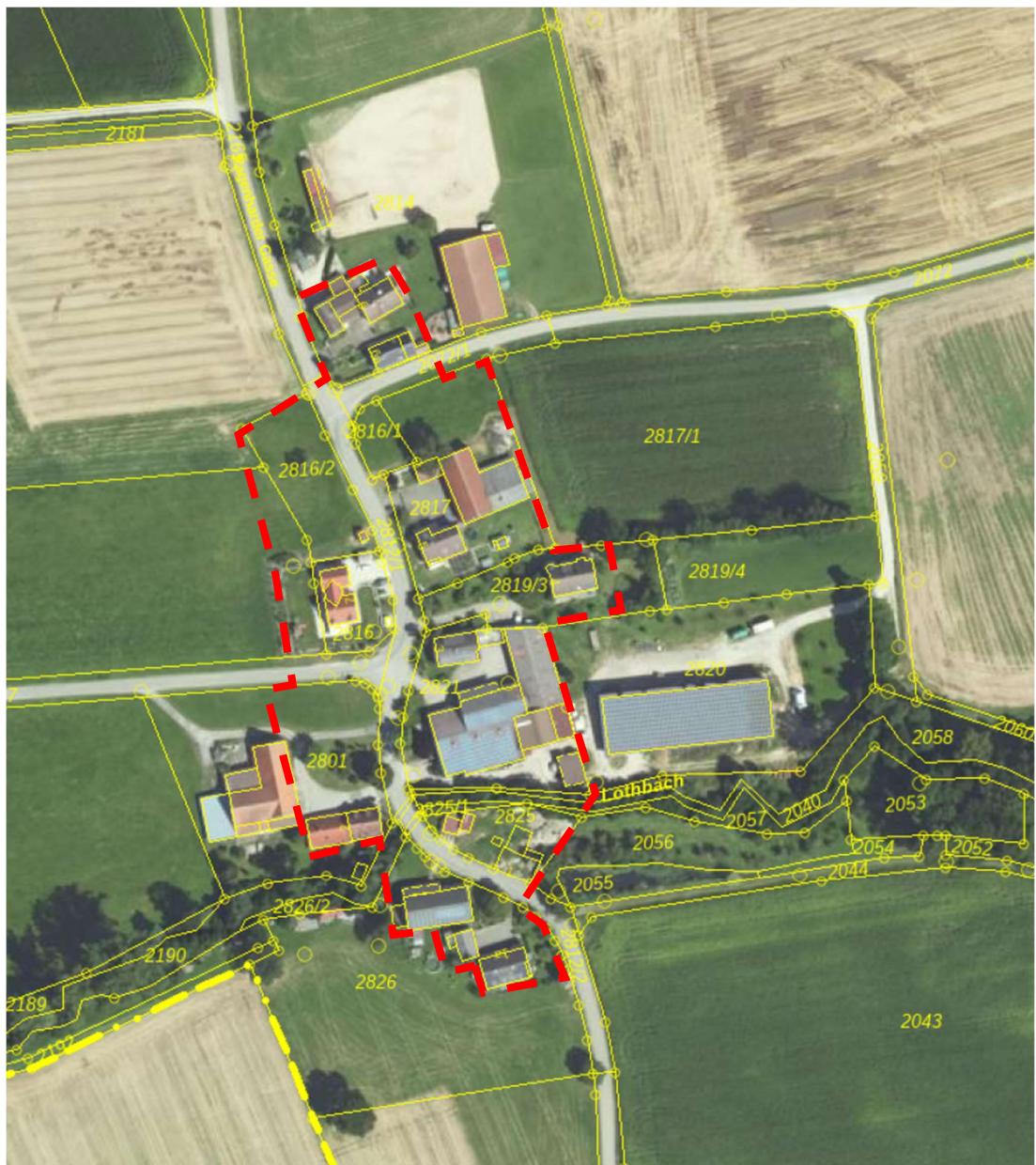


Abb. 1: Luftbild vom Plangebiet mit ALKIS-Flurkarte, o.M.¹

Die Gemeinde Westheim ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Hahnenkamm und liegt im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen und im Süden der Region Westmittelfranken (Region 8). Der Ortsteil Pagenhard liegt südlich des Gemeindegebietes. Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung mit einem Flächenumgriff von rund 2 ha ist der Planzeichnung zu entnehmen und ergibt sich aus dem vorhandenen Siedlungsansatz. Der Planumgriff umfasst dabei auch einzelne Flächen,

1 Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas Stand Mai 2025

welche sich innerhalb des vorhandenen Siedlungsansatzes zur baulichen Nachverdichtung eignen. Alle Grundstücke liegen in der Gemarkung Westheim.

Das Plangebiet ist über die Straße Pagenhard an die Bundesstraße B466 und damit an den Hauptort angebunden. Die Entfernung vom Plangebiet zur Ortsmitte von Westheim beträgt rund 2,5 km.

3.2 Beschaffenheit

Im geplanten Satzungsgebiet ist eine strassenbegleitende Bebauung vorhanden, die im Wesentlichen geprägt ist von Ein- bis Zweifamilienhäusern sowie landwirtschaftlich genutzten oder ehemalig landwirtschaftlich genutzten Hofstellen. Die nicht bebauten Flächen werden als Hofflächen, Gärten, Acker- und Wiesenflächen genutzt. Im Süden des Satzungsgebietes fließt von Osten nach Westen der Lothbach. Der Uferbereich ist geprägt von hochwertigen Gehölzstrukturen sowie Röhrichten und ist in zum Großteil als Biotop (Nr. 7029-1157-003 und 7029-1157-002) kartiert. Im Osten des Geltungsbereichs liegen noch zwei weitere Biotopflächen (Nr. 7029-0002-003 und Nr. 7029-0002-0007), deren genaue Lage der Planzeichnung zu entnehmen ist. Im Satzungsgebiet ist ein Gehölzbestand vorhanden, welcher der Ein- und Durchgrünung der vorhandenen Bebauung dient.

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

In der Strukturkarte zum Landesentwicklungsprogramm (LEP in der aktuell gültigen Fassung) wird das Gemeindegebiet Westheim dem allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf zugeordnet. Folgende Ziele und Grundsätze führt das Landesentwicklungsprogramm Bayern an:

2.2.4 (Z) Vorrangprinzip:

„Die Teilläume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- der Verteilung der Finanzmittel,

soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.“

2.2.5 (G) Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums:

„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.“

Die Außenbereichssatzung steht nicht im Widerspruch zu dem Grundsatz der Landesplanung.

4.2 Regionalplan

Gemäß der aktuellen Fassung des Regionalplans liegt die Gemeinde Westheim am südlichen Rand der Region 8 Westmittelfranken und wird dem allgemein ländlichen Raum zugeordnet, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

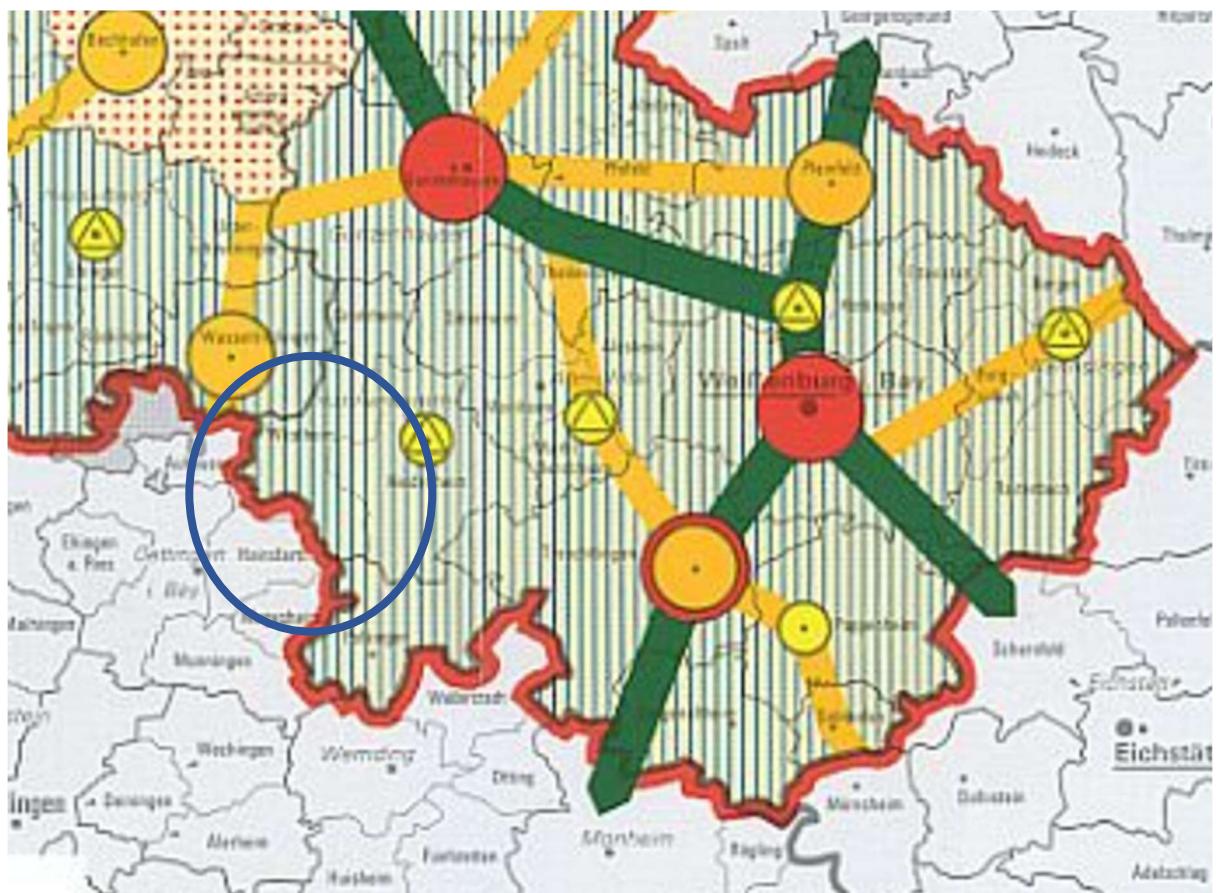


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RP8, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebiets, o.M. ²

2 Regionalplan der Region Westmittelfranken (RP8), Stand: 07.Juni 2000

Folgende Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur:

- 3.1.1 (Z) In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.
- 3.1.4 (Z) Bei der Siedlungstätigkeit soll insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und in den geplanten Naturparken auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden. Vor allem sollen ein hoher Flächenverbrauch und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden

Folgende Ziele nennt der Regionalplan zur Freiraumstruktur:

- 7.1.1 (Z) Landschaftliches Leitbild
Die naturnahen Biotope der Region sollen als ökologische Regenerationszellen erhalten werden.
- 7.1.2.3 (Z) Als Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Erholung sollen insbesondere erhalten und gestaltet werden:
 - die Naturparke Steigerwald, Frankenhöhe und Altmühltaal,
 - die Landschaftsschutzgebiete,
 - die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete und
 - die Erholungsschwerpunkte.
- 7.1.2.6 (G) Naturparke
In den Naturparken kommt den Erfordernissen der Erholung besondere Bedeutung zu.

7.1.3.4 Gebietsschutz

Landschaftsschutzgebiete

(Z) Die bestehenden Landschaftsschutzgebiete innerhalb der Region sollen langfristig in ihrem Bestand gesichert werden.

Naturparke

(G) Die vielfältigen, charakteristischen Landschaften in den Naturparken Altmühltaal, Frankenhöhe und Steigerwald gilt es, möglichst zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

7.2.3 Hochwasserschutz

- 7.2.3.1 (G) Die Erhaltung und Verbesserung der natürlichen Retentionsmöglichkeiten ist im Interesse der Unterlieger für alle Talräume der Region anzustreben. Es ist anzustreben, in natürlichen Rückhalteräumen die Bodennutzung auf die wasserwirtschaftlichen Anforderungen abzustimmen. Der Erhaltung oder Wiederherstellung regelmäßig überfluteter Flächen als Auwald oder Grünland kommt besondere Bedeutung zu.

Die Außenbereichssatzung ermöglicht eine am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung ausgerichtete Entwicklung. Es erfolgt planbedingt keine bauliche Ausdehnung in den Außenbereich, wodurch der Freiraum und seine Funktionen weiterhin

geschützt und eine Zersiedlung der Landschaft vermieden wird. Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Satzungsgebiet ist über Bestandsstraßen gesichert. Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen zu den Punkten Siedlungsstruktur und Freiraumstruktur der Regionalplanung wird daher ausgegangen.

Der östliche Siedlungsbereich grenzt an ein Landschaftsschutzgebiet LSG-00565.01. Eine Beeinträchtigung der Schutzziele durch das Vorhaben ist nicht zu erwarten. Zum einen wird eine Bebauung lediglich im bestehenden Siedlungszusammenhang ermöglicht. Zum anderen werden die im Nahbereich vorhandenen Schutzzonen nicht von der Planung berührt.

4.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Westheim stellt für den räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung eine Grünfläche dar.



Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westheim, o.M.

Die Darstellung einer Grünfläche steht gemäß § 35 Abs. 3 BauGB den beabsichtigten Bauvorhaben als öffentlicher Belang grundsätzlich entgegen. Mit Aufstellung der Außenbereichssatzung wird daher per Festsetzung geregelt, dass sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB richtet. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann somit nicht mehr entgegen gehalten werden, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplans für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

5 Inhalt der Satzung

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB können in der Außenbereichssatzung näherer Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben getroffen werden. Die Bestimmungen orientieren sich am Bestand und sollen gewährleisten, dass sich neue Vorhaben in die Eigenart der bestehenden Bebauung und Freiflächen einfügen, keine ortsgestalterischen Konflikte auslösen und so eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert ist.

Pagenhard ist ein Ortsteil mit ländlicher Prägung, dessen Bebauung aus Ein- bis Zweifamilienhäusern sowie landwirtschaftlichen Hofstellen besteht. Damit sich die künftige Bebauung in die örtliche Baustruktur einfügt, werden nur Einzelhäuser zugelassen. Zudem wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Zusammengebaute Gebäude auf einem Grundstück zählen dabei als ein Wohngebäude. Die Beschränkung der Wohneinheiten wird insbesondere im Außenbereich unter Berücksichtigung der angrenzenden Landschaft für erforderlich erachtet.

Weiter wird die Zahl der Vollgeschosse begrenzt und so die bestehende Bebauungsstruktur aufrechterhalten.

Auch werden Bestimmungen zur äußeren Gestaltung der neu zu errichtenden Gebäude getroffen. Diese orientieren sich eng am baulichen Bestand und sollen ein Einfügen der neuen Baukörper in die Eigenart der näheren Umgebung sicherstellen. Demnach werden als Dacheindeckung nur nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben von rot bis rotbraun und von grau bis anthrazit sowie Dachbegrünungen zugelassen. Dachaufbauten in Form von Gauben, Zwerchgiebeln, Quergiebeln und dergleichen sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten je Dachseite darf maximal 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite betragen.

Um zu vermeiden, dass Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen vom Straßen- oder Landschaftsraum aus sichtbar sind, sind diese in gleicher Neigung wie das Dach auszuführen. Zum Schutz des Bodens sind Flächen für Stellplätze und Zufahrten in wasserundurchlässiger Bauweise anzulegen.

6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei ist die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung führt nicht unmittelbar zur Schaffung von Baurecht. Zudem ist der räumliche Geltungsbereich der Satzung eng am Bestand orientiert, wodurch die Planung weder die Gesamtentwicklung der Gemeinde beeinträchtigt noch auf die Bedarfsermittlung von Siedlungserweiterungsflächen in anderen Ortsteilen Einfluss nimmt.

Auch ist die Erschließung über Bestandsstraßen gesichert.

7 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

7.1 Umweltschutz

Die Satzung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Demzufolge kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

7.2 Naturschutz

Bauvorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB sind aufgrund ihrer Auswirkung auf Natur und Landschaft als Eingriff gemäß der Definition des Bayerischen Naturschutzgesetzes zu werten und ökologisch auszugleichen.

Dem Antrag auf Baugenehmigung ist daher ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen. In diesem sind u.a. der Ausgangszustand vor dem Eingriff sowie die Auswirkungen des Eingriffs darzustellen; insbesondere Art und Umfang der neu zu versiegelten Flächen, geplante Eingrünungsmaßnahmen sowie ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen.

Im Hinblick auf den arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleich wird angeregt, vorrangig produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen in Form vertraglicher Vereinbarungen mit Landwirten zu prüfen. Zudem wird empfohlen, Ausgleichsmaßnahmen möglichst so auszustalten, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht dauerhaft in Anspruch genommen oder unbrauchbar gemacht werden und eine landwirtschaftliche Nutzung weiterhin möglich bleibt. Für weitergehende Beratung wird auf die Bayerische Kulturlandstiftung in München verwiesen.

7.3 Artenschutz

Zur Vorabschätzung potenzieller Vorkommen saP-relevanter Arten wurden die örtlichen Gegebenheiten näher betrachtet. Das Ortsgebiet umfasst eine lockere Bebauung mit landwirtschaftlichen Hofstellen sowie Wohnhäusern. Die Freiräume zwischen der Bebauung werden als Gartenflächen sowie teils landwirtschaftlich genutzt. Zudem kreuzt der Lothbach den Ortsteil in Ost-West-Richtung, welcher von einem gesetzlich geschützten Auwaldstreifen begleitet wird (Biotop Nr. 7029-1157-002, 7029-1157-003). Im Planungsumgriff befinden sich weitere Einzelgehölze und Gehölzgruppen. Der Schutzstatus der biotopkartierte Gehölzbestände nach § 30 BNatSchG bzw. Art 16 BayNatSchG bleibt durch die Satzung unberührt.

In der Artenschutzkartierung Bayern ist ein Fundpunkt der Europäischen Reisquecke (*Leersia oryzoides*, 1985) im Außenbereichssatzung verzeichnet. Es liegen keine weiteren Punkte in direkter Nähe des Projektgebiets.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten mit Bebauungen und landwirtschaftlicher Nutzung im Umfeld ist im Bereich der Gärten lediglich ein Vorkommen von Vogelarten anzunehmen, die den „Allerweltsarten“ zuzuordnen sind.

Das Vorkommen von Offenlandbrütern ist auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Umfeld grundsätzlich möglich. Nachdem diese zu vertikalen Strukturen i.d.R.

einen Mindestabstand von 100 m einhalten, ist aufgrund des eng gefassten Umgriffs um die bestehende Bebauung keine Betroffenheit anzunehmen. Solange sich der Siedlungsrand bzw. die bereits bestehenden Gehölze nicht maßgeblich nach außen erweitern, sind bezüglich einer Verstärkung der Kulissenwirkung ebenfalls keine Betroffenheiten zu erwarten.

Aufgrund der Beschaffenheit insbesondere von landwirtschaftlichen Gebäuden kann außerdem eine Nutzung durch Gebäudebrüter nicht ausgeschlossen werden. Des Weiteren kann ein Vorkommen von Fledermäusen in Dachböden und anderen Gebäude(teile)n grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

In den Gehölzen mit teils höherem Alter ist zudem ein Bestehen von Habitatstrukturen (Höhlen, Rindenabplatzungen) möglich. Diese stellen ein potenzielles Habitat für Fledermäuse und Brutvögel dar.

Voraussichtlich sind keine saP-relevanten Pflanzen oder Wirtspflanzen aufgrund des ungünstigen Lebensraums für diese im Untersuchungsgebiet vorhanden.

Bei Baumaßnahmen ist Folgendes zu beachten:

- Bei Fällungen muss grundsätzlich die Vogelschutzzeit beachtet werden (d.h. Fällung nur von 1. Oktober bis 29. Februar).
- Vor dem Abriss oder Umbau von Gebäuden, muss jeweils im Vorfeld eine Prüfung auf Gebäudebrüter und Fledermäuse stattfinden. Vor allem an den Stallgebäuden ist die Wahrscheinlichkeit der Besiedelung durch Gebäudebrüter, sowie in Dachböden durch Fledermäuse, hoch. Daher ist vor derartigen Vorhaben eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.
- Vor einer Fällung insbesondere von alten Gehölzen ist eine Prüfung auf Habitatstrukturen (Höhlen, Spalten) für Brutvögel und Fledermäuse durchzuführen.
- Sofern eine Höhle oder Spalte relevant ist, muss diese per Endoskop auf Besatz geprüft werden. Ist kein Besatz vorhanden, wird das Loch verschlossen, um eine Besiedelung durch Fledermäuse oder höhlenbewohnende Vögel zu vermeiden. Bei Fund ist abzuwarten, bis ein Ausflug nach Ende der jeweiligen Saison (Winterruhe oder Wochenstubenzeit) stattgefunden hat. Das Vorgehen erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. In der Umgebung sind ggf. geeignete Ersatzquartiere zu schaffen.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen sind keine Betroffenheiten saP-relevanter Arten zu erwarten. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist somit nicht erforderlich.

8 Weitere Belange

8.1 Hochwasserschutz

Laut dem Umweltatlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt (<https://www.umweltatlas.bayern.de>; aufgerufen am 20.11.2025) befindet sich das Untersuchungsgebiet nicht in einer Hochwassergefahrenfläche sowie in keinem

Überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Ein Teil des Geltungsbereichs, im Verlauf des Lothbachs, ist als wassersensibler Bereich ausgewiesen.

In wassersensiblen Bereichen kann es aufgrund von Nähe zu Bachläufen, hochanstehendem Grundwasser, mangelnder Versickerungsfähigkeit des Untergrundes o. dgl. zu hydrologisch bedingten Einflüssen auf das Bauvorhaben kommen. Im Unterschied zu ausgewiesenen oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten sind jedoch für wassersensible Bereiche keine konkreten Überschwemmungsrisiken wie z.B. HQ100 oder HQextrem definiert.



Abb. 4: Hinweiskarte Wassersensibler Bereich³

Zum Schutz der Bebauung vor den Auswirkungen von Starkregen-Ereignissen sind von den Bauherren eigenverantwortlich geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen eintretendes Wasser zu treffen. Dies gilt insbesondere für Kellergeschosse, Tiefgaragenzufahrten, Treppenabgänge, Lichtschächte etc. Geeignete Maßnahmen sind z.B. Maßnahmen zur Abdichtung von Fugen, die Verwendung wasserundurchlässigen Betons, der Einbau von Rückstauklappen, die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, so dass Niederschlagswasser von den Gebäuden weggeleitet wird, etc. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

8.2 Denkmalschutz

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Bereich des Plangebiets weder Bau- noch Bodendenkmäler verzeichnet.

Stößt man dennoch im Rahmen der Umsetzung von Bauvorhaben auf Bodendenkmäler, so sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Im Süden, außerhalb des Plangebiets, östlich der Kreisstraße WUG30 befindet sich ein Bodendenkmal einer Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung im Luftbild sowie einer Siedlung des Neolithikums und der Metallzeiten mit der Aktennummer D-5-7029-0003.

³ Bayerisches Landesamt für Umwelt, Ausschnitt Hinweiskarte, November 2025, ohne Maßstab, Norden ist oben

8.3 Immissionsschutz

Eine Außenbereichssatzung begründet kein Baurecht, sondern erleichtert nur die Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben. Die abschließende Klärung der immissionsschutzrechtlichen Belege erfolgt daher auf Ebene der Baugenehmigung. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Rahmen der Prüfung auf Baugenehmigungsebene immissionsschutzfachliche Anforderungen ergeben können, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehbar sind.

Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden und nahe gelegenen landwirtschaftlichen Flächen und Betriebe mit den üblichen Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen zu rechnen. Hierzu gehören insbesondere Lärmbelästigungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr. Gleiches gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden Geruchsemissionen. Die ortsüblichen landwirtschaftlichen Immissionen können auch an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen auftreten und sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen.

8.4 Klimaschutz

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Demnach soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Folgende Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel werden daher empfohlen:

- Begrünung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen, auch Dach- und Fassadenbegrünung (Verschattung, Vermeidung von Aufheizeffekten)
- Erhalt des Gehölzbestands mit ausgleichender Wirkung für das Kleinklima,
- Unterlassen des Anlegens sogenannter Steingärten zur Förderung biodiverser und klimawirksamer Begrünungsstrukturen
- Sammlung, Verwendung und örtliche Versickerung des Niederschlagswassers
- Verwendung von Photovoltaikmodulen zur Energiegewinnung
- Reduzierung der Versiegelung auf das notwendige Maß

8.5 Boden- und Grundwasserschutz, Altlasten

Nach derzeitiger Erkenntnislage sind im Satzungsgebiet keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Wasserwirtschaftsamt Ansbach und das Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen umgehend zu informieren.

Mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. bei der Lagerung und dem Umgang mit Heizöl, Wärmepumpen) ist so umzugehen, dass keinerlei Verunreinigungen von Boden, Grundwasser oder sonstigen Gewässern auftreten können. Bei der Errichtung entsprechender Anlagen sind das WHG und BayWG, hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen die AwSV (Anlagenverordnung) zu beachten. Die nach diesen Vorschriften erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der jeweiligen Bauanträge ausführlich darzustellen.

8.6 Belange der Forstwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen nachfolgender Bauanträge ein Sicherheitsabstand zum Wald von 25-30 m (Baumfallzone) empfohlen wird. Der Abstand soll vor Gefahren wie Windwurf oder Waldbrand schützen.

9 Erschließung, Ver- und Entsorgung

9.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über Bestandsstraßen vollständig verkehrlich erschlossen. Ein Regelungsbedarf ist daher nicht erkennbar.

Bereits bestehende Zufahrten zu landwirtschaftlichen Nutzflächen sind für den landwirtschaftlichen Verkehr weiterhin, auch während der Bebauungsphase uneingeschränkt freizuhalten. Dies gilt sowohl für die Fahrbahnoberfläche als auch für eventuelle Beeinträchtigungen durch Baumpflanzungen.

9.2 Wasserversorgung

Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Zur Schonung des Wasserhaushalts wird empfohlen, Möglichkeiten der Brauchwassernutzung, etwa durch die Nutzung von Grauwasser, in nachfolgenden Bauvorhaben zu prüfen und soweit möglich umzusetzen. Diese Maßnahme dient der Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs und trägt zu einer nachhaltigen Ressourcennutzung bei.

9.3 Abwasserbeseitigung

Der Ortsteil Pagenhard wird mittels Kleinkläranlagen abwassertechnisch entsorgt, d.h. die Abwasserbeseitigung muss in einer Kleinkläranlage mit biologischer Reinigung erfolgen. Im Rahmen der Baugenehmigung ist die sachgerechte Entsorgung der anfallenden Abwässer nachzuweisen. Weitere wasserwirtschaftlich relevante Sachverhalte (Erfordernis einer Brauchwasserhaltung o.a.) sind gegebenenfalls mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach abzustimmen.

9.4 Abfallentsorgung

Das Satzungsgebiet kann über den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen bedient werden.

9.5 Sonstige Sparten

Innerhalb des Geltungsbereichs verlaufen Stromleitungen der N-ERGIE Netz GmbH, diese müssen bei zukünftigen Baumaßnahmen berücksichtigt werden. Zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der bestehenden Versorgungsleitungen ist zwischen einer Bebauung und einer vorhandenen Kabeltrasse ein Abstand von 1,00 m einzuhalten. Für geplante Baumstandorte gilt gemäß DVGW-Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen.

Die Versorgung von Neubauten (Nachverdichtung) mit Strom kann, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden. Die N-ERGIE Netz GmbH ist bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben rechtzeitig in den Verfahrensablauf einzubinden.

Die Versorgung des Geltungsbereichs mit Telekommunikationsleitungen ist ebenfalls sichergestellt und erfolgt durch die inexio GmbH sowie die Deutsche Telekom Technik GmbH.

Die vorhandenen Versorgungsleitungen sind bei allen Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Dies umfasst insbesondere die Einhaltung der vorgeschriebenen Mindestabstände zu Gebäuden, Straßen und Pflanzungen, die Vermeidung von Beschädigungen durch Erdarbeiten sowie die Abstimmung mit den Netzbetreibern vor Beginn der Bauarbeiten.

10 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Für den Ortsteil Pagenhard liegen bereits konkrete Bauabsichten ortsansässiger Familien vor, so dass kurz- bis mittelfristig mit der Errichtung eines Wohngebäudes im Rahmen der getroffenen Zulässigkeitsbestimmungen zu rechnen ist.

Durch die Planung sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.



Bekanntmachung

des Satzungsbeschlusses für die Außenbereichssatzung „Pagenhard“ für den Gemeindeteil Pagenhard der Gemeinde Westheim

Der Gemeinderat Westheim hat mit Beschluss vom 25.11.2025 die Außenbereichssatzung „Pagenhard“ gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen. Die Aufstellung der Außenbereichssatzung erfolgte im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Der Satzungsbeschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Außenbereichssatzung „Pagenhard“ in Kraft.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Pagenhard“ ist in dem der Bekanntmachung beigefügten Kartenausschnitt unmaßstäblichen dargestellt.

Jedermann kann die Außenbereichssatzung „Pagenhard“ mit Satzungstext, Planzeichnung und der Begründung während der allgemeinen Geschäftszeiten in der Verwaltungsgemeinschaft Hahnenkamm in Heidenheim, Ringstraße 12, Zimmer 15 einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen. Ergänzend stehen die Planunterlagen auch online/digital auf der Homepage der Gemeinde Westheim zur Einsichtnahme zur Verfügung.

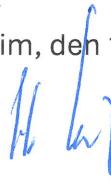
Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen. Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Außenbereichssatzung „Pagenhard“ und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
4. nach § 214 Abs. 2a im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretenen Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Heidenheim, den 19.12.2025

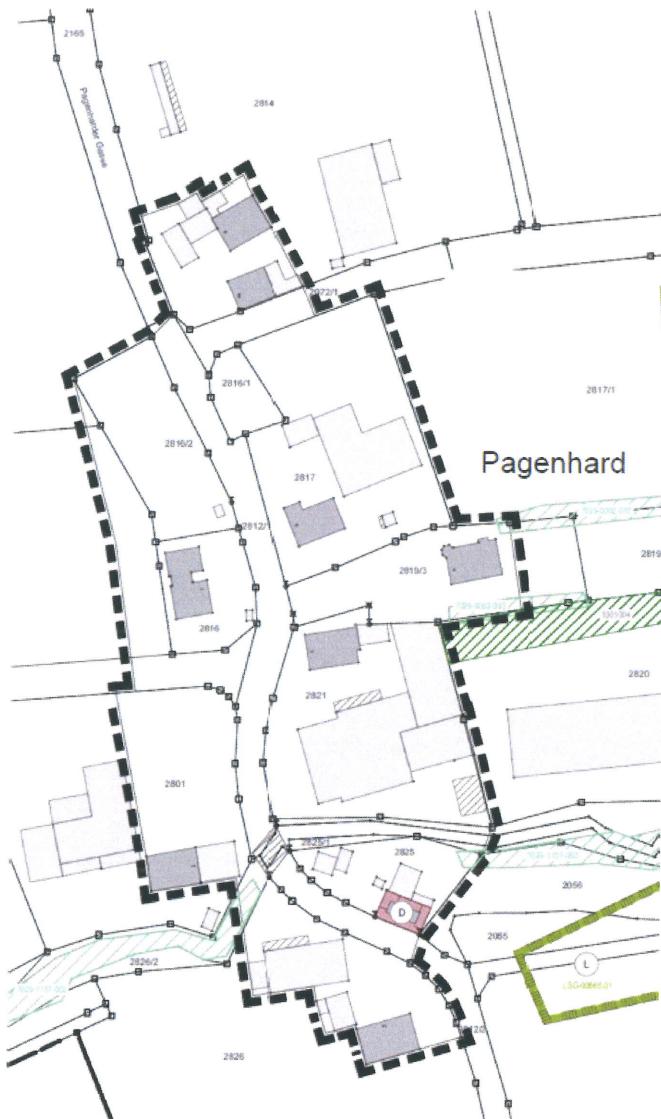


Herbert Weigel
1. Bürgermeister

Aushang: 22.12.2025
Abnahme: 23.01.2026



Außenbereichssatzung „Pagenhard“ Lageplan Geltungsbereich



----- Geltungsbereich