

## **BEKANNTGABE** im Amtsblatt vom 12.07.2025

### **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);**

Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 2389, 2391, 2391/11, 2391/13, 2392, 2393, 2395, 2395/1, 2395/2, 2395/9, 2398, 2399/1 und 2400 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 798/1, 2391/3, 2394/1 und 2398/2, alle Gemarkung Weißenburg (Gebiet „Ertzwiesen“)

Der Stadtrat der Stadt Weißenburg i. Bay. hat in seiner Sitzung am 29.02.2024 beschlossen, den rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan dahingehend zu ändern, dass die Grundstücke Flur-Nrn. 2389, 2391, 2391/11, 2391/13, 2392, 2393, 2395, 2395/1, 2395/2, 2395/9, 2398, 2399/1 und 2400 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 798/1, 2391/3, 2394/1 und 2398/2, alle Gemarkung Weißenburg, einerseits nach Rücknahme der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildungsstätten“ und der Öffentlichen Grünflächen zukünftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt sowie andererseits der Feststellungsentwurf des Staatlichen Bauamtes Ansbach mit Datum 21.04.2023 im Bereich „Ertzwiesen“, genauer die Niederschlagswasserbehandlungsbauwerke und der Lärmschutzwall, nach Rücknahme der hier geltenden Darstellungen, nachrichtlich vermerkt (§ 5 Abs. 4 Satz 2 BauGB) werden.

Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt am 09.03.2024 bekannt gemacht.

Anschließend wurde eine Vorab-Beteiligung einzelner Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt und die Vorentwurfsunterlagen ausgearbeitet.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Grundstücke Flur-Nrn. 2389, 2391, 2391/11, 2391/13, 2392, 2393, 2395, 2395/1, 2395/2, 2395/9, 2398, 2399/1 und 2400 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 798/1, 2391/3, 2394/1 und 2398/2, alle Gemarkung Weißenburg (Gebiet „Ertzwiesen“). Der räumliche Änderungsbereich kann sich im Laufe des Verfahrens ändern.

Die Größe des vorläufigen Änderungsbereichs beträgt ca. 4,52 ha, davon

- Allgemeines Wohngebiet (WA) rund 2,64 ha,
- nachrichtlicher Vermerk „Feststellungsentwurf mit Datum 21.04.2023 (Auszug Ertzwiesen)“ rund 1,44 ha und
- Öffentliche Grünfläche rund 0,44 ha

Der Änderungsbereich befindet sich

- nördlich der Bundesstraße 2 (Straßengrundstück „Bundesstraße 2“ Flur-Nr. 2394/1, Gemarkung Weißenburg),
- östlich der Wohnbebauung „Römerbrunnenweg“,
- südlich der Wohnbebauung „Am Volkammersbach“ sowie
- westlich der Bundesstraße 2 (Straßengrundstück „Bundesstraße 2“ Flur-Nr. 2394/1, Gemarkung Weißenburg).

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die aufgeführten Ziele verfolgt:

Mit der Flächennutzungsplanänderung sollen einerseits die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildungsstätten“ und eine Teilfläche der Öffentlichen Grünflächen zurückgenommen und zukünftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt sowie andererseits der Planfeststellungsbeschluss der Regierung von Mittelfranken vom 27.06.2024 (Höhenfreier Umbau der Eichstätter Kreuzung) im Bereich „Ertzwiesen“, genauer die Niederschlagswasserbehandlungsbauwerke und der Lärmschutzwall, nach Rücknahme der hier geltenden Darstellungen, nachrichtlich vermerkt (§ 5 Abs. 4 Satz 2 BauGB) werden. Die darüber hinausgehende Öffentliche Grünfläche im Norden des Plangebietes soll auf Grund ihrer hohen Bedeutung für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt sowie Landschaft erhalten bleiben.

Geschaffen werden sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein künftiges Wohngebiet sowie die Anpassung der Fachplanung an die kommunale Flächennutzungsplanung gemäß § 7 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB).

Die Flächennutzungsplanänderung soll unter Berücksichtigung einer naturverträglichen Einordnung erfolgen. Der in den rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan findet Betrachtung, entsprechend wurde die **Landschaftsarchitektin Tanja Strauch, 91792 Ellingen**, beauftragt.

Die Ausweisung soll unter Berücksichtigung einer verträglichen Einordnung aus Sicht des Schallimmissionsschutzes erfolgen – im Hinblick auf Straßenverkehrslärm.

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes werden in der Zeit vom **14.07.2025 bis 19.08.2025** die **frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die **frühzeitige Unterrichtung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

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

Der Deckblattvorentwurf sowie die Begründung (zum Vorentwurf) liegen zusätzlich während dieser Zeit im **Neuen Rathaus** der Stadt Weißenburg i. Bay., **Dienststelle Stadtbauamt**, 2. Etage, Marktplatz 19, 91781 Weißenburg i. Bay., aus und können dort während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden. Nach telefonischer Vereinbarung (Tel.-Nr. 0 91 41/907-280) kann eine Einsichtnahme außerhalb der Dienststunden vereinbart werden.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen liegen bereits vor und können im Zusammenhang mit der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB unter o. g. Link aufgerufen bzw. im Rathaus eingesehen werden:

<b>Gutachten/ Fachinformationen</b>	<b>Verfasser mit Titel- bezeichnung</b>	<b>Datum</b>	<b>Thema</b>
Begründung  mit Teil „Berücksichtigung der Umweltbelange“	Stadt Weißenburg i. Bay.  Tanja Strauch – Land- schaftsarchitektin Dipl. Ingenieurin (FH), Ellingen	03.07.2025	Aussagen zu den Schutzgütern - Klima und Lufthygiene - Boden und Fläche - Schutzgut Wasser - Tiere und Pflanzen sowie bio- logische Vielfalt - Landschaft - Mensch – Lärm und Geruchsemissionen

	Begründung (Vorentwurf) vom 07.07.2025		- Mensch – Erholung sowie Darstellung der Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung  <u>Hinweis:</u> Die vorliegende „Berücksichtigung der Umweltbelange“ als Teil der Begründung gibt vorerst einen groben Überblick zu den Schutzgütern, der Bestandssituation und umweltrelevanten Themen. Die weitere detaillierte Ausarbeitung des Umweltberichts erfolgt im Rahmen der Entwurfsplanung.
Bestands- und Konfliktplan – Höhenfreier Umbau der Eichstätter Kreuzung	Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH, Ingolstadt - Staatliches Bauamt Ansbach  Bestands- und Konfliktplan – Höhenfreier Umbau der Eichstätter Kreuzung vom 21.04.2023	21.04.2023	Biotop- und Nutzungstypen
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Höhenfreier Umbau der Eichstätter Kreuzung	ÖFA – Ökologie Fauna Artenschutz, Roth - Staatliches Bauamt Ansbach  Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Dezember 2022	12/2022	Artenschutzrechtliche Belange
<b>Stellungnahmen (Vorab-Beteiligung)</b>	<b>Verfasser</b>	<b>Datum/Posteingang</b>	<b>Thema</b>
Träger öffentlicher Belange	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weißenburg i. Bay.	20.11.2024	Stellungnahme zur land- und forstwirtschaftlichen Einordnung
Träger öffentlicher Belange	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege; Referat B Q - Bauleitplanung	18.11.2024	Stellungnahme Bodendenkmalpflegerischen Belangen (Bodendenkmal D-5-6931-0324)

Träger öffentlicher Belange	Landratsamt Weißenburg - Gunzenhausen, Untere Immissionsschutzbehörde	04.11.2024	Stellungnahme zum Immissionsschutz
Träger öffentlicher Belange	Landratsamt Weißenburg - Gunzenhausen, Untere Naturschutzbehörde	28.11.2024	Stellungnahme zur Überplanung der Öffentlichen Grünfläche, Hinweis zur Notwendigkeit der Eingriffsregelung und Aussagen zu artenschutzrechtlichen Belangen
Träger öffentlicher Belange	Regierung von Mittelfranken; Höhere Landesplanungsbehörde	18.11.2024	Stellungnahme zu landschaftsplanerischen Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung
Träger öffentlicher Belange	Regionaler Planungsverband Westmittelfranken	15.11.2024	Stellungnahme zu raumordnerischen Vorgaben der Regionalplanung
Träger öffentlicher Belange	Wasserwirtschaftsamt Ansbach	10.12.2024	Stellungnahme zu wasserrechtlichen Schutzgebieten, zum Grundwasser - Schichtwasser, zur Trinkwasserversorgung, zum Schmutzwasser sowie zu Altlasten
Öffentlichkeit	Eigentümer/in, Anlieger/in	08.03.2024 / 11.03.2024	Stellungnahme zu altem Gehölzbestand/Biotopstruktur, Klimawandel, Hanglage des Gebietes

Auf Folgendes wird hingewiesen:

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

Stellungnahmen können während der Dauer der oben genannten Veröffentlichungsfrist elektronisch per E-Mail an [bauamt@weissenburg.de](mailto:bauamt@weissenburg.de) übermittelt werden. Alternativ können die Stellungnahmen auch schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Änderung des Flächennutzungsplanes unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt Weißenburg i. Bay. deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist (§ 3 Abs. 2 Satz 2, § 4 a Abs. 6 Satz 1 BauGB).

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

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) ist bei einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Weißenburg i. Bay., den **04.07.2025**

**gez.**

Jürgen Schröppel  
Oberbürgermeister