

BEKANNTGABE im Amtsblatt vom 25.10.2025

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Weißenburg i. Bay. für das Gebiet „Zwischen Augsburgener Straße, Holzgasse, An der Gebhalde und Badstraße“ im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 832, Gemarkung Weißenburg, im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Vorhaben zur Errichtung von vier Einzelhäusern)

Der Senat für Bauwesen, Stadtentwicklung, Stadtplanung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 04.07.2024 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Weißenburg i. Bay. für das Gebiet „Zwischen Augsburgener Straße, Holzgasse, An der Gebhalde und Badstraße“ zu ändern. Auf dem Grundstück Flur-Nr. 832, Gemarkung Weißenburg (Holzgasse 23) mit einer Größenordnung von ca. 0,28 ha befindet sich hin zur Holzgasse die bestehende Doppelhaushälfte (Baudenkmal D-5-77-177-175) mit entsprechender Einfriedung (Baudenkmal D-5-77-177-175). Im Bereich des verbleibenden rückwärtigen Restgrundstückes beabsichtigt der Grundstückseigentümer eine Parzellierung mit Erschließung zur Errichtung von vier Einzelhäusern mit Garagen bzw. Carports.

Außerdem wurde in dieser Sitzung beschlossen, dass die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 **im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB** durchgeführt wird.

Die Änderung umfasst das Grundstück Flur-Nr. 832, Gemarkung Weißenburg.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 befindet sich

- nördlich der „Badstraße“ (Straßengrundstück Flur-Nr. 2460, Gemarkung Weißenburg) und von bestehender Wohnbebauung (Holzgasse 25, Badstraße 2 und 4),
- westlich bestehender Wohnbebauung (Badstraße 3) und dem Limesbad der Stadtwerke Weißenburg GmbH (Freibad – Badstraße 5) mit angrenzenden sog. „Kirchweihparkplatz“,
- südlich der denkmalgeschützten Doppelhaushälfte und einer Schreinerei (Holzgasse 21) sowie
- östlich der „Holzgasse“ (Straßengrundstück Flur-Nr. 830/2, Gemarkung Weißenburg) und von bestehender Wohnbebauung (Holzgasse 20, 22, 24 und 26).

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 werden die aufgeführten Ziele verfolgt:

Mit der Bebauungsplanänderung soll das geplante Vorhaben zur Schaffung von vier Einzelhäusern auf dem Grundstück Flur-Nr. 832, Gemarkung Weißenburg, bauplanungsrechtlich vorbereitet werden: Die Baugrundstücke sollen im Umfeld von bestehender Wohnbebauung, einer Schreinerei und dem Freibad errichtet werden. Durch diese Nachverdichtung bzw. andere Maßnahme der Innenentwicklung wird neuer Wohnraum im innenstädtischen Bereich geschaffen.

Durch diese Standortwahl können auch eine „Außenentwicklung“ z. B. am Stadtrand und damit eine Versiegelung im Außenbereich unterbleiben („Vorrang Innenentwicklung vor Außenentwicklung“).

Die Art der baulichen Nutzung wird weiterhin, auch entsprechend des seit dem 20.03.1999 rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans der Stadt Weißenburg i. Bay. und dem rechtskräftigen Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Weißenburg i. Bay. für das Gebiet „Zwischen Augsburger Straße, Holzgasse, An der Gebhalde und Badstraße“ (Deckblatt vom 27.01.1998) als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sollen als Maßnahme der Innenentwicklung die Bebauungskonzeption für diesen Bereich neu ausgerichtet und Baurecht innerhalb des Baubestandes bzw. Siedlungsbereiches gezielt geschaffen werden.

Die Bebauungsplanänderung und die damit verbundene Ausweisung eines „kleinen“ Quartiers soll unter Berücksichtigung der direkten Nähe zum denkmalgeschützten Doppelhaus erfolgen.

Die Bebauungsplanänderung soll unter Berücksichtigung grünordnerischer Aspekte erfolgen: Die innerstädtische Bebauungskonzeption soll die Schaffung bzw. den Erhalt einer Grünstruktur mit Freiraum- und Aufenthaltsqualität berücksichtigen - unter Beachtung von Vorgaben zur Klimafolgenanpassung.

Die Bebauungsplanänderung soll unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange erfolgen, entsprechend wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und die Ergebnisse bzw. Vermeidungsmaßnahmen in die Bebauungsplanänderung eingearbeitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung in der Zeit vom 14.07.2025 bis 19.08.2025. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Senat für Bauwesen, Stadtentwicklung, Stadtplanung und Umwelt der Stadt Weißenburg i. Bay. in seiner Sitzung am 09.10.2025 beschlussmäßig behandelt. Außerdem wurde in dieser Sitzung der Deckblattentwurf in der Fassung vom 09.10.2025 gebilligt und beschlossen, den Deckblattentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung) und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Der Deckblattentwurf vom 09.10.2025 mit Begründung (zum Entwurf) ist nunmehr in der Zeit vom **03.11.2025 bis 03.12.2025** im Internet unter der Adresse **<https://www.weissenburg.de/bauamt/bauleitplanverfahren/>** zu finden und steht dort zum Download bereit.

Die Auslegungsunterlagen 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.

Auf Folgendes wird hingewiesen:

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

Im Verfahren gemäß § 13 a BauGB wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt sowie vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen (§§ 13 a Abs. 2 und 13 Abs. 3 BauGB). Außerdem wird festgestellt, dass für die Bebauungsplanänderung keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht (§ 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Stellungnahmen können während der Dauer der oben genannten Veröffentlichungsfrist elektronisch per E-Mail an 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 Bebauungsplanes 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.

Weißenburg i. Bay., den **17.10.2025**

gez.

Jürgen Schröppel
Oberbürgermeister