

BEKANNTGABE im Amtsblatt vom 15.11.2025

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.

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“).

Die Größe des 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
- Private Grünflächen rund 0,40 ha
- Öffentliche Grünfläche rund 0,04 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 Privaten 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 hinausgehenden Privaten Grünflächen im Norden des Plangebietes sollen 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.

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 Stadtrat der Stadt Weißenburg i. Bay. in seiner Sitzung am 30.10.2025 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 sowie die Begründung mit Umweltbericht (zum Entwurf) ist nunmehr in der Zeit vom **17.11.2025 bis 17.12.2025** 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.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen liegen vor und können im Zusammenhang mit der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB unter o. g. Link aufgerufen bzw. im Rathaus eingesehen werden:

Gutachten/ Fachinformationen	Verfasser mit Titelbezeichnung	Datum	Thema
Begründung mit Teil Umweltbericht	Stadt Weißenburg i. Bay. Tanja Strauch – Landschafts- architektin Dipl. In- genieurin (FH), Ellingen	09.10.2025	<ul style="list-style-type: none">• Lärmschutztechnische Begutachtung in der späteren Bebauungsplanaufstellung• Nachrichtliche Übernahme zur Bodendenkmalpflege• Grundwasser- Schichtwasser• Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen zu den Schutzgütern

	Begründung (Entwurf) vom 09.10.2025		<ul style="list-style-type: none"> - Klima und Lufthygiene - Boden und Fläche - Schutzgut Wasser - Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt - Landschaft - Mensch – Lärm und Geruchsemissionen - Mensch – Erholung - Kultur- und Sachgüter • Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung • Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen • Alternative Planungsmöglichkeiten • Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts
Stellungnahmen (Vorab-Beteiligung)	Verfasser	Datum/Posteingang	Thema
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 Belange (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

Stellungnahmen (frühzeitige Beteili- gung)	Verfasser	Datum/ Posteingang	Thema
Träger öffentlicher Belange	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weißenburg i. Bay.	28.07.2025/ 30.07.2025	Stellungnahme zur land- und forstwirtschaftlichen Einordnung
Träger öffentlicher Belange	Landratsamt Weißenburg - Gunzenhausen, Untere Immissionsschutzbehörde	14.08.2025	Stellungnahme zum Immissionsschutz (keine Äußerung)
Träger öffentlicher Belange	Landratsamt Weißenburg - Gunzenhausen, Untere Naturschutzbehörde	12.08.2025	Stellungnahme zum Naturschutz (keine Einwände)
Träger öffentlicher Belange	Regierung von Mittelfranken; Höhere Landesplanungsbehörde	06.08.2025	Stellungnahme zu landschaftsplanerischen Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung und zur (Teil-)Rücknahme anderer Wohnbauflächen
Träger öffentlicher Belange	Regionaler Planungsverband Westmittelfranken	15.08.2025	Stellungnahme zu raumordnerischen Vorgaben der Regionalplanung
Träger öffentlicher Belange	Staatliches Bauamt Ansbach	19.08.2025	Stellungnahme zur Berücksichtigung der kommunalen Erschließungsstraße
Träger öffentlicher Belange	Umweltbeirat der Stadt Weißenburg i. Bay.	18.08.2025	Stellungnahme des Umweltbeirats (keine Einwände)
Träger öffentlicher Belange	Wasserwirtschaftsamt Ansbach	05.09.2025	Stellungnahme zu wasserrechtlichen Schutzgebieten, zum Grundwasser - Schichtwasser, zur Trinkwasserversorgung, zum Schmutzwasser sowie zu Altlasten
Öffentlichkeit	Eigentümer/in, Anlieger/in	25.07.2025/ 28.07.2025	Stellungnahme zu den Themen Flächenversiegelung, Grundwasser, Starkregenergieereignisse, Darstellung Öffentliche Grünfläche / Private Grünfläche, Tierarten, Gehölzbestand sowie Verkehrsbelastung
Öffentlichkeit	Anlieger/in	29.08.2025/ 02.09.2025	Stellungnahme zu den Themen Lärm- und Abgasbelastung, Gehölzbestand, Versiegelung, Überschwemmung, Grundwasser, Tierarten und Wertminderung durch Lärm- und Abgasbelastung sowie Verschlechterung der Umweltbedingungen.

Zusätzlich wird auf das **Planfeststellungsverfahren** mit integrierter Umweltverträglichkeitsprüfung für den höhenfreien Umbau der Kreuzung Bundesstraße 2/Bundesstraße 13/Kreisstraße WUG 1 (**Eichstätter Kreuzung**) im Zuge der Bundesstraße 2 Augsburg – Nürnberg (Abschnitt 2330, Station 0,013, bis Abschnitt 2360, Station 0,597) im Gebiet der Stadt Weißenburg i. Bay. mit Planfeststellungsbeschluss vom 27.06.2024 hingewiesen. Das Verfahren wurde bei der Regierung von Mittelfranken - Planfeststellung durchgeführt.

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 mit der Mitteilung des Feststellungsbeschlusses 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 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 **10.11.2025**

gez.

Jürgen Schröppel
Oberbürgermeister