

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Weißenburg i. Bay. für das Gebiet „Zwischen Augsburger Straße, Holzgasse, An der Gebhalde und Badstraße“

Behandlung der Einwendungen, Hinweise und Anregungen, die im Rahmen von **Vorab-Beteiligungen** einzelner Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangen sind
sowie

Behandlung der Einwendungen, Hinweise und Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach **§ 3 Abs. 1 BauGB** sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach **§ 4 Abs. 1 BauGB** bis zum 12.09.2025 eingegangen sind

Fassung vom 16.09.2025

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „ZWISCHEN AUGSBURGER STRAßE, HOLZGASSE, AN DER GEBHALDE UND BADSTRASSE“

Behandlung der Einwendungen und Anregungen, die im Rahmen einer Vorab-Beteiligung sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, sonstiger Dritter sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 12.09.2025

Stellungnahme

<i>Nr. TÖB-Liste:</i> 1	<i>Behörde bzw. TÖB:</i> Sg. 23 - Städtische Liegenschaften	<i>Posteingang:</i> 21.07.2025 - fristgerecht
<u>Vorab-Beteiligung:</u> --- <u>Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:</u> Von Seiten der Liegenschaftsverwaltung bestehen keine Einwände.		
<i>Nr. TÖB-Liste:</i> 2	<i>Behörde bzw. TÖB:</i> Sg. 34 - Straßenverkehr	<i>Posteingang:</i> 05.08.2025 - fristgerecht
<u>Vorab-Beteiligung (Posteingang am 24.05.2024):</u> Die Straßenverkehrsbehörde der Stadt Weißenburg i. Bay. nimmt wie folgt Stellung: Gegen die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 3 bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände. Aus verkehrsrechtlicher Sicht sollte die Erschließungsstraße als Privatstraße errichtet werden. <u>Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:</u> Die Straßenverkehrsbehörde der Stadt Weißenburg i. Bay. nimmt wie folgt Stellung: Gegen die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 3 bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände.		

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „ZWISCHEN AUGSBURGER STRAßE, HOLZGASSE, AN DER GEBHALDE UND BADSTRASSE“

Behandlung der Einwendungen und Anregungen, die im Rahmen einer Vorab-Beteiligung sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, sonstiger Dritter sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 12.09.2025

Stellungnahme

<i>Nr. TÖB-Liste:</i> 3	<i>Behörde bzw. TÖB:</i> Sg. 40.1 - Beitragswesen	<i>Posteingang:</i> 11.07.2025 - fristgerecht
<u>Vorab-Beteiligung (Posteingang am 28.05.2024):</u> Gegen die geplante Beb.Pl-Änderung bestehen keine Einwände. Die geplante innere Erschließung erfolgt mit einer Privatstraße. Die Anbindung an die öffentliche Straße „Badstraße“ muss mit einem Gestattungsvertrag geregelt werden. <u>Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:</u> Von Seiten des SG 40.1 bestehen keine Einwendungen.		
<i>Nr. TÖB-Liste:</i> 4	<i>Behörde bzw. TÖB:</i> Sg. 41.1 - Technische Bauaufsicht	<i>Posteingang:</i> ---

<i>Nr. TÖB-Liste:</i> 5	<i>Behörde bzw. TÖB:</i> Sg. 43 – Tiefbau / Sg. 44 - Stadtentwässerung	<i>Posteingang:</i> 14.08.2025 - fristgerecht
<u>Vorab-Beteiligung (Posteingang am 12.06.2024):</u> <u>Das Sachgebiet 43 nimmt zum o. g. Verfahren wie folgt Stellung:</u> • Die neu zu erstellende Stichstraße sollte als Privatstraße ausgeführt werden und als solche verbleiben. • Im Zufahrtsbereich ist das öffentliche Gehwegpflaster auf 10 cm Dränbeton zu verlegen und die Verlegerichtung gegenüber dem Bestand um 90° zu drehen. • Aus Sicht des SG 43 braucht die neu zu erstellende Stichstraße keinen straßenbegleitenden Gehweg.		

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „ZWISCHEN AUGSBURGER STRAßE, HOLZGASSE, AN DER GEBHALDE UND BADSTRASSE“

Behandlung der Einwendungen und Anregungen, die im Rahmen einer Vorab-Beteiligung sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, sonstiger Dritter sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 12.09.2025

Stellungnahme

Das Sachgebiet 44 nimmt zum o. g. Verfahren wie folgt Stellung:

- Die östlichen vier neuen Bauparzellen sind im Trennsystem zu entwässern. Die Sammelschmutzwasser- und Sammelregenwasserleitung ist in einem revidierbaren Kanalschacht zusammenzuführen, der max. 3 m vor der Flurstücksgrenze (zur Badstraße hin) in der Fahrbahn einzubauen ist. Die Entwässerung des westlichen Anwesens (an die Holzgasse angrenzend) bleibt davon unberührt.
- Der Regenwasserablauf des Areals wird von dem Einlauf in die Badstraße auf 8 l/sec begrenzt. Ein rechnerischer Nachweis nach Merkblatt DWA A117 gilt als Grundlage des zu schaffenden Rückhaltevolumens.
Das westliche Anwesen (an die Holzgasse angrenzend) bleibt hiervon unberücksichtigt.
- Auf jedem Flurstück ist max. 3 m vor der Flurstücksgrenze je ein Revisionsschacht für Schmutzwasser und für Oberflächenwasser einzubauen. Das westliche Anwesen (an die Holzgasse angrenzend) bleibt hiervon unberücksichtigt.
- Die Versiegelung ist auf das Mindeste zu begrenzen.
- Die Kanäle der einzelnen Flurstücke werden im Zuge der Baugenehmigungen geprüft.

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:

Von Seiten des Sachgebietes 43/44 wird wie folgt Stellung genommen:

Zur o.g. Bebauungsplanänderung bestehen keine Einwände.

Nr. TÖB-Liste: 6	Behörde bzw. TÖB: Sg. 43.1 – Bau- und Grünpflegebetrieb	Posteingang: ---

Nr. TÖB-Liste: 7	Behörde bzw. TÖB: Stadtwerke Weißenburg GmbH	Posteingang: 16.07.2025 - fristgerecht

Vorab-Beteiligung (Posteingang am 03.06.2024):

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „ZWISCHEN AUGSBURGER STRAßE, HOLZGASSE, AN DER GEBHALDE UND BADSTRASSE“

Behandlung der Einwendungen und Anregungen, die im Rahmen einer Vorab-Beteiligung sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, sonstiger Dritter sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 12.09.2025

Stellungnahme

(...) Seitens Stadtwerke Weißenburg GmbH gibt es keine Hindernisse in Sachen dieser Erschließung. Nachverdichtung ist ja ne feine Sache!

Erdgasversorgung werden wir voraussichtlich nicht anbieten, da sie nach aktueller energiepolitischer Zielrichtung keine Perspektive mehr hat.

Trafostation ist in unmittelbarer Nähe am Limesbad.

Daher soweit alles in Ordnung aus unserer Sicht.

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:

Aus Sicht der Stadtwerke ist Erschließbarkeit (an vorhandene öffentliche Versorgungsinfrastruktur) für die geplanten und privat zu erschließenden Grundstücke gegeben. Keine Einwände.

Nr. TÖB-Liste:

8

Behörde bzw. TÖB:

**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Schwabach -
Außenstelle Weißenburg**

Posteingang:

15.07.2025 - fristgerecht

Gegen die o.a. Planungen bestehen keine Einwände. Die Belange des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Schwabach, Außenstelle Weißenburg i. Bay. werden nicht berührt.

Die Vergabe und Mitteilung der Straßennamen und Hausnummern sollte rechtzeitig erfolgen, um die kataster- und grundbuchrechtlichen Eintragungen effizient und zügig durchführen zu können.

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „ZWISCHEN AUGSBURGER STRAßE, HOLZGASSE, AN DER GEBHALDE UND BADSTRASSE“

Behandlung der Einwendungen und Anregungen, die im Rahmen einer Vorab-Beteiligung sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, sonstiger Dritter sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 12.09.2025

Stellungnahme

<i>Nr. TÖB-Liste:</i> 9	<i>Behörde bzw. TÖB:</i> Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Referat B Q - Bauleit- planung	<i>Posteingang:</i> 12.09.2025 - nicht fristgerecht
<u>Vorab-Beteiligung (Posteingang am 12.06.2024):</u> Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sach-gebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung: Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange: Die vorliegende Planung wurde am 15.05.2024 zwischen dem Stadtplanungsamt und Frau Dr. Hartmann, BLfD aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Baudenkmal D-5-77-177-175 (Holzgasse 21 u. 23: Doppelhaus, villenartiger ziegelsichtiger Bau mit Satteldach und Zwerchhäusern, mit Gußeisenveranden, Gliederungselemente in Naturstein, mit historistischen Elementen, Nr. 21 bez. 1888, Nr.23 bez. 1889, von Hermann Lang; mit Einfriedung, Pfeilergitterzaun, gleichzeitig; zwei hölzerne Gartenpavillons, gleichzeitig.) denkmalfachlich abgestimmt. Dazu wurde seitens der Stadt ein Kurzvermerk verfasst, auf dessen wesentliche Inhalte hier kurz verwiesen werden darf (Zitat): • Grundsätzlich besteht Einverständnis mit dem städtebaulichen Konzept / Bebauungskonzept, ebenso mit dem darin enthaltenen Grünkonzept. • Die Dächer sind in dunkler Farbe bzw. im Farbton „anthrazit“ vorstellbar, auf Einheitlichkeit der Vierer-Anordnung ist zu achten. Daneben sollten Regelungen zur Gestaltung der Solarenergie-Anlagen erfolgen (full black, nicht glänzend, nahe an der Dachhaut flach aufgesetzt). • Der Gartenbereich des Villen-Grundstückes ist nicht in der Baudenkmal-Kartierung enthalten. Um eine Art „Garten- bzw. Freibereich“ für die denkmalgeschützte Villa zu generieren, muss sich das geplante Carport unterordnen und in das „Grün einfügen“ - FD oder flachgeneigtes PD, jeweils Gründach. Der Versiegelungsgrad auf dem künftigen Villengrundstück muss so gering wie möglich gehalten werden. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).		

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „ZWISCHEN AUGSBURGER STRAßE, HOLZGASSE, AN DER GEBHALDE UND BADSTRASSE“

Behandlung der Einwendungen und Anregungen, die im Rahmen einer Vorab-Beteiligung sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, sonstiger Dritter sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 12.09.2025

Stellungnahme

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sach-gebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalflegerische Belange:

Von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalfpflege bestehen gegen die oben genannten Planungen, soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, keine grundsätzlichen Einwendungen; im Gegenteil, die ausdrückliche Berücksichtigung der besonderen Erfordernisse, die aus der unmittelbaren Nähe zum Baudenkmal D-5-77-177-175 erwachsen, wird begrüßt.

Folgende Hinweise und Ergänzungsvorschläge dürfen wir Ihnen dennoch geben:

In „B. Textliche Festsetzungen“ wird unter 3.4 das Baudenkmal benannt, ebenso in der Begründung unter 4.4 Baudenkmäler (S. 33 von 42). Die Denkmalnummer D-5-77-177-175 ist jeweils korrekt, im Zitat des Denkmallisteneintrages muss jedoch „mit historistischen Elementen“ statt „mit historischen Elementen“ heißen.

Ferner wird darum gebeten, analog zur Bodendenkmalfpflege (3.5 der Textlichen Festsetzung und 4.5 der Begründung), auch bei 3.4 (Textliche Festsetzungen) / 4.4 (Begründung) die Schutzbestimmung des Bay. Denkmalschutzgesetzes nachrichtlich zu übernehmen:

Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal oder im Nähebereich gelten die Bestimmungen Art. 4-6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen das Baudenkmal unmittelbar oder in seinem Nähebereich betroffen ist, zu beteiligen.

Für die Berücksichtigung unserer Hinweise bedanken wir uns ausdrücklich.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalfpflege oder Bodendenkmalfpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „ZWISCHEN AUGSBURGER STRAßE, HOLZGASSE, AN DER GEBHALDE UND BADSTRASSE“

Behandlung der Einwendungen und Anregungen, die im Rahmen einer Vorab-Beteiligung sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, sonstiger Dritter sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 12.09.2025

Stellungnahme		
Nr. TÖB-Liste: 10	Behörde bzw. TÖB: Bund Naturschutz in Bayern e. V. - Ortsgruppe	Posteingang: ---

Nr. TÖB-Liste: 11	Behörde bzw. TÖB: Deutsche Telekom Technik GmbH	Posteingang: 15.07.2025 - fristgerecht
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wege-sicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:		

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „ZWISCHEN AUGSBURGER STRAßE, HOLZGASSE, AN DER GEBHALDE UND BADSTRASSE“

Behandlung der Einwendungen und Anregungen, die im Rahmen einer Vorab-Beteiligung sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, sonstiger Dritter sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 12.09.2025

Stellungnahme

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Im Fall, dass im Baugebiet Verkehrsflächen als nicht öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber diese Flächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen, bitte wir Sie zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, das jeweilige Grundstück bzw. die jeweilige Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen.

Diese Kennzeichnung allein begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht.

Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen.

Mit Bezug auf das DigiNetzG bitten wir Sie, mögliche Zuzahlungen oder Übernahmen für Tiefbauarbeiten, vorhandene Leerrohrsysteme oder Koordinierungsmöglichkeiten mit weiteren Spartenträgern, für das geplante Neubaugebiet, zu prüfen und uns diesbezüglich hierüber frühzeitig zu informieren.

Wir bitten um schriftliche Stellungnahme an unser Postfach: T_NL_Sued_PTI_13_BB1@telekom.de.

Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „ZWISCHEN AUGSBURGER STRAßE, HOLZGASSE, AN DER GEBHALDE UND BADSTRASSE“

Behandlung der Einwendungen und Anregungen, die im Rahmen einer Vorab-Beteiligung sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, sonstiger Dritter sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 12.09.2025

Stellungnahme		
Nr. TÖB-Liste: 12	Behörde bzw. TÖB: Freiwillige Feuerwehr Weißenburg i. Bay.	Posteingang: 16.07.2025 - fristgerecht
<u>Formblatt „Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“</u> 2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Auf die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist zu achten. Entfernung nächster Hydrant in der Holzgasse zum Ende der Stichstraße darf 80 m nicht überschreiten.		
Nr. TÖB-Liste: 13	Behörde bzw. TÖB: Vodafone Kabel Deutschland - Niederlassung Nürnberg	Posteingang: 08.08.2025 - fristgerecht
<u>Stellungnahme Nr. S01436876 per E-Mail vom 08.08.2025:</u> Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 09.07.2025. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.		

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „ZWISCHEN AUGSBURGER STRAßE, HOLZGASSE, AN DER GEBHALDE UND BADSTRASSE“

Behandlung der Einwendungen und Anregungen, die im Rahmen einer Vorab-Beteiligung sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, sonstiger Dritter sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 12.09.2025

Stellungnahme

Stellungnahme Nr. S01436877 per E-Mail vom 08.08.2025:

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 09.07.2025.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH

Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH

Zeichenerklärung Vodafone GmbH

Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Nr. TÖB-Liste:

14

Behörde bzw. TÖB:

**Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen, Untere Immissions-
schutzbehörde**

Posteingang:

14.08.2025 - fristgerecht

Vorab-Beteiligung (Posteingang am 29.05.2024):

Die Untere Immissionsschutzbehörde nimmt wie folgt Stellung (Az. TUMw – b 1034):

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „ZWISCHEN AUGSBURGER STRAßE, HOLZGASSE, AN DER GEBHALDE UND BADSTRASSE“

Behandlung der Einwendungen und Anregungen, die im Rahmen einer Vorab-Beteiligung sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, sonstiger Dritter sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 12.09.2025

Stellungnahme

Aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde sind bei der geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 832 der Gemarkung Weißenburg keine immissionsschutzfachlich relevanten Belange betroffen. Spezielle Untersuchungen (z.B. Gutachten) werden nicht für erforderlich gehalten.

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:

Formblatt „Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zu-ständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Von Seiten der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine Einwände.

Eine entsprechende Regelung bezüglich der umliegenden Nutzungen (Freibad, Kirchweihbetrieb etc.) wird als sinnvoll erachtet. Eine Beurteilung, inwieweit ein Immissionsdulungsrecht in Form einer Grunddienstbarkeit rechtlich zulässig und dafür geeignet ist, kann naturgemäß von Seiten der Unteren Immissionsschutzbehörde jedoch nicht erfolgen.

<i>Nr. TÖB-Liste:</i> 15	<i>Behörde bzw. TÖB:</i> Landratsamt Weißenburg - Gunzenhausen, Untere Naturschutzbehörde	<i>Posteingang:</i> 12.08.2025 - fristgerecht
------------------------------------	---	---

Vorab-Beteiligung (Posteingang am 19.06.2024):

Die untere Naturschutzbehörde nimmt zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:

Gegen das Vorhaben bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Bei einer Ortseinsicht musste allerdings festgestellt werden, dass die wertgebenden und großen Laubbäume an der südlichen Grenze des Planungsbereichs bereits entfernt wurden. Vorhanden sind hier noch einige weniger wertige Nadelgehölze. Dies kann nicht nachvollzogen werden. Wünschenswert wäre es, erst den Planungsprozess abzuwarten, bevor Bäume entfernt werden. Hierdurch könnten einige der Laubbäume gezielt erhalten werden oder immerhin noch einige Zeit bis zur Planumsetzung zur Verfügung stehen.

Begrüßt werden die geplanten „Grünachsen“. Hierfür sind einheimische Laubgehölze zu verwenden.

Im weiteren Planungsverlauf sind Aussagen zum besonderen Artenschutz notwendig. Vor allem im Hinblick auf weitere Gehölzrodungen und Abriss von Gebäuden.

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „ZWISCHEN AUGSBURGER STRAßE, HOLZGASSE, AN DER GEBHALDE UND BADSTRASSE“

Behandlung der Einwendungen und Anregungen, die im Rahmen einer Vorab-Beteiligung sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, sonstiger Dritter sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 12.09.2025

Stellungnahme

Weitere naturschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Bei naturschutzfachlichen Fragen können Sie sich gerne an Fr. Sylvestre (09141 902 249) wenden.

Vorab-Beteiligung (Posteingang am 20.06.2024):

Wie telefonisch besprochen, hier folgende Ergänzung hinsichtlich der notwendigen Untersuchungen zum besonderen Artenschutz:

Aufgrund des vorhandenen Gehölzbestandes und der zum Teil sehr alten und mächtigen Bäume, sowie des geplanten Gebäudeabrisses, ist mit dem Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen im Planungsgebiet zu rechnen.

Vorerst ist bei einer Übersichtsbegehung durch eine fachkundige Person das Planungsgebiet auf tatsächlich vorhandene Habitatstrukturen zu überprüfen.

Da es Sichtungen von Turmfalken in einem der großen Nadelbäumen gibt, sind hier zusätzlich zwei Begehungen durch eine fachkundige Person zwischen Juni und August durchzuführen.

Falls durch die Bestandserfassung die Betroffenheit von Arten festgestellt wird, sind ggf. weitergehende Untersuchungen oder die Festlegung von Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Es hat dann eine Prüfung der Verbotstatbestände zu erfolgen.

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:

Formblatt „Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“

Keine Einwände

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „ZWISCHEN AUGSBURGER STRAßE, HOLZGASSE, AN DER GEBHALDE UND BADSTRASSE“

Behandlung der Einwendungen und Anregungen, die im Rahmen einer Vorab-Beteiligung sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, sonstiger Dritter sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 12.09.2025

Stellungnahme		
Nr. TÖB-Liste: 16	Behörde bzw. TÖB: Regierung von Mittelfranken - Höhere Landesplanungsbehörde	Posteingang: 16.07.2025 - fristgerecht
<u>Vorab-Beteiligung (Posteingang am 12.06.2024):</u> Vielen Dank für die Vorab-Beteiligung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 832, Gemarkung Weißenburg, in der Stadt Weißenburg i. Bay. Es handelt sich bei dem o.g. Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die im Einklang mit dem Ziel 3.2 des LEP Bayern steht. Aus Sicht der Höheren Landesplanungsbehörde stehen dem Vorhaben nach vorläufiger Prüfung der Unterlagen keine raumordnerischen Belange entgegen. Wir bitten um eine entsprechende Beteiligung im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens. Diese Email ersetzt keine Stellungnahme in einem Genehmigungs- oder Bauleitplanverfahren. <u>Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:</u> Auf dem Grundstück Flur-Nr. 832, Gemarkung Weißenburg, 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. Das o.g. Grundstück ist derzeit als Mischgebietsfläche (MI) mit überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt und auch im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Die Änderung trifft Festsetzungen, die eine geordnete Nachverdichtung unter Berücksichtigung von Belangen des Denkmalschutzes und der Erhaltung bzw. Herstellung von Grünstrukturen sicherstellen sollen. Die Planung steht in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung, die in der Begründung bereits zutreffend benannt sind. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden daher nicht erhoben.		
Nr. TÖB-Liste: 17	Behörde bzw. TÖB: Regionaler Planungsverband Westmittelfranken	Posteingang: 16.07.2025 - fristgerecht
Aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes Westmittelfranken werden gegen das o.g. Vorhaben keine Einwendungen erhoben.		

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „ZWISCHEN AUGSBURGER STRAßE, HOLZGASSE, AN DER GEBHALDE UND BADSTRASSE“

Behandlung der Einwendungen und Anregungen, die im Rahmen einer Vorab-Beteiligung sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, sonstiger Dritter sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 12.09.2025

Stellungnahme		
Nr. TÖB-Liste: 18	Sonstige: Stadtheimatpfleger Helmuth Richter	Posteingang: ---

Nr. TÖB-Liste: 19	Sonstige: Umweltbeirat der Großen Kreisstadt Weißenburg i. Bay.	Posteingang: 18.07.2025 - fristgerecht
Als Vorsitzende des Umweltbeirats der Stadt Weißenburg möchte ich im Namen des gesamten Beirats Stellung zu folgendem Verfahren nehmen: Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Weißenburg i. Bay. für das Gebiet „Zwischen Augsburger 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)Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Der Umweltbeirat hat keine Einwände.		
Nr. TÖB-Liste: 20	Behörde bzw. TÖB: Wasserwirtschaftsamt Ansbach	Posteingang: 05.09.2025 - nicht fristgerecht
<u>Vorab-Beteiligung (Posteingang am 10.06.2024):</u> <u>Formblatt „Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“</u> 2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen 1. Wasserwirtschaftliche Schutzgebiete Das Planungsgebiet liegt außerhalb eines Überschwemmungsgebietes oder Wasserschutzgebietes.		

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „ZWISCHEN AUGSBURGER STRAßE, HOLZGASSE, AN DER GEBHALDE UND BADSTRASSE“

Behandlung der Einwendungen und Anregungen, die im Rahmen einer Vorab-Beteiligung sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, sonstiger Dritter sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 12.09.2025

Stellungnahme

2. Grundwasser – Schichtwasser

Amtliche Grundwasserstände liegen im Planungsbereich nicht vor. Aufgrund der Geologie (quartäre Ablagerungen auf basalen Opalinuston) können Staunässe in den Baugruben oder Schichtwässer auftreten. Entsprechende bauliche Vorkehrungen sind vorzusehen, wenn Baukörper in das Grundwasser oder in Schichtwässer eingreifen. Eine dauerhafte Ableitung von Grund- oder Schichtwasser ist nicht zulässig. Eine Genehmigung für eine ggfls. Notwendig werdende Bauwasserhaltung ist rechtzeitig beim Landratsamt einzuholen.

3. Trinkwasserversorgung

Die öffentliche Trinkwasserversorgung für das Plangebiet kann durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Weißenburg zuverlässig sichergestellt werden.

4. Niederschlagswasser

Die Entwässerung sollte im Planungsbereich entsprechend der Vorgaben des §55 Abs. 2 WHG als Trennsystem entwässert werden. Kann das Niederschlagswasser derzeit nicht einem Oberflächenkanal zugeführt werden, so kann das auf den Grundstücken getrennt erfasste Niederschlagswasser dem städtischen Mischwasserkanal solange zugeführt werden, bis die Voraussetzungen für eine getrennte Erfassung geschaffen sind.

Um den Eingriff in den Wasserhaushalt zu vermindern, sollten Stellflächen und Fußwege mit offenen Belägen wie beispielsweise Splittfugenpflaster hergestellt werden.

5. Schmutzwasser

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans anfallende Schmutzwasser soll in der Kläranlage Weißenburg behandelt werden.

Der rechnerische Nachweis der Kläranlage hat gezeigt, dass das Belebungsbecken bereits für die Behandlung des Abwasseranfalls im Ist-Zustand deutlich zu klein ist, weshalb eine Erweiterung des Belebungsbeckens geplant ist.

Die erforderlichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erschließung sind dann erfüllt, wenn die Ertüchtigungsarbeiten auf der Kläranlage durch die Erweiterung des Belebungsbeckens abgeschlossen sind.

6. Altlasten

Auf dem Grundstück sind uns keine Altlasten bekannt.

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „ZWISCHEN AUGSBURGER STRAßE, HOLZGASSE, AN DER GEBHALDE UND BADSTRASSE“

Behandlung der Einwendungen und Anregungen, die im Rahmen einer Vorab-Beteiligung sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, sonstiger Dritter sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 12.09.2025

Stellungnahme

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:

Wir haben uns zu unten stehender Beteiligung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (*Anmerkungen der Bauverwaltung: im Rahmen der Vorab-Beteiligung*) mit Schreiben vom 05.06.2024 geäußert. Die in unserer Stellungnahme genannten Anforderungen wurden in der nun vorliegenden Begründung des Bebauungsplans beachtet. Gegenüber unserer ursprünglichen Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen der wasserwirtschaftlichen Belange.

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER STADT WEIßENBURG I. BAY. FÜR DAS GEBIET „ZWISCHEN AUGSBURGER STRAßE, HOLZGASSE, AN DER GEBHALDE UND BADSTRASSE“

Behandlung der Einwendungen und Anregungen, die im Rahmen einer Vorab-Beteiligung sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, sonstiger Dritter sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 12.09.2025

Stellungnahme

Nr.: Ö	Öffentlichkeit: ---	Posteingang: ---
