

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

### **Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 8 und § 9 i. V. m. § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Ortsteil Großweismannsdorf**

hier:

### **Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans (BP) Nr. 67 „Am Kühbuck“**

Am 10.05.2022 wurde der Aufstellungsbeschluss für den BP Nr. 67 „Am Kühbuck“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durch den Marktgemeinderat beschlossen. Durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18. Juli 2023 wurde entschieden, dass der § 13b BauGB mit Unionsrecht unvereinbar ist.

Daher musste das laufende Bauleitplanverfahren des BP Nr. 67 „Am Kühbuck“ vom beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB in das Regelverfahren nach dem BauGB wechseln, um den Planungswillen des Marktes Roßtal zur Schaffung von Wohnraum und von Kinderbetreuungsplätzen weiter verfolgen zu können.

Der Marktgemeinderat des Marktes Roßtal hat demzufolge in seiner Sitzung am 11.09.2023 die Aufstellung des qualifizierten BP Nr. 67 „Am Kühbuck“ nach § 8 und § 9 i. V. m. § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB ist deshalb eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird außerdem der Flächennutzungsplan entsprechend der angestrebten Art der Nutzung im Parallelverfahren geändert.

Der geänderte Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplans Nr. 67 „Am Kühbuck“ wurde am 27.09.2023 ortsüblich amtlich bekannt gemacht.

Der Geltungsbereich des BP Nr. 38 „Zwischen Regelsbacher und Hohe Straße“ wird außerdem im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für den BP Nr. 67 „Am Kühbuck“ im östlichen Bereich überplant. Dies hat zur Folge, dass nach Abschluss des Verfahrens und des Inkrafttretens des Bebauungsplanes Nr. 67 „Am Kühbuck“ für den überplanten Bereich des Friedhofes dessen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gelten.

Der Geltungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand vom Ortsteil Großweismannsdorf und umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 216 und 248 Gemarkung Großweismannsdorf sowie die Teilflächen der Fl.Nrn. 217/2 und 251/ 2 Gem. Großweismannsdorf und ist nachstehend abgebildet und im nicht maßstäblichen Übersichtslageplan verortet:



Rot gekennzeichnet: Änderungsbereiche des Flächennutzungsplans, o. M.  
© Kartengrundlage Bay. Vermessungsverwaltung 2024

Das Gebiet wird umgrenzt vom Friedhof und der Hohen Straße im Norden, landwirtschaftlichen Flächen und eine als Sport- und Freizeitanlage genutzte Fläche im Osten, forst- und landwirtschaftlichen Flächen sowie Waldflächen im Süden und Wohnbebauung im Westen. Der Umgriff des Geltungsbereiches umfasst ca. 1,7 ha.

### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 67 „Am Kühbuck“ wurde erstellt und umfasst folgende Unterlagen:

1. Vorentwurf des Planblatts i.M. 1:1000 mit zeichnerischen Festsetzungen – Stand: 12.03.2024
2. Vorentwurf der Satzung – Stand: 12.03.2024
3. Vorentwurf der Begründung mit Vorentwurf des Umweltberichtes – Stand: 12.03.2024
4. Baugrundgutachten – Stand: 05.09.2023
5. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Stand: 10/2022
6. Eingriffs- und Ausgleichsermittlung – Stand: Vorentwurf 12.03.2024
7. Bestandserfassung der Eingriffsflächen i.M. 1:1000 – Stand: 04.03.2024

Der Bau- und Unterausschuss hat den Vorentwurf in seiner Sitzung vom 12.03.2024 gebilligt. Der Vorentwurf ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom

**29.04.2024 bis 31.05.2024**

im Internet unter: [www.rosstal.de](http://www.rosstal.de) → Rubrik Bauen & Wohnen → Bebauungsplan Nr. 67 „Am Kühbuck“ veröffentlicht und kann dort eingesehen werden.

>> <https://www.rosstal.de/bebauungsplan-nr.-67-am-kuehbuck><<

Zusätzlich liegt der vorgenannte Vorentwurf des Bebauungsplan Nr. 67 „Am Kühbuck“ sowie dessen Anlagen in den Räumen des Rathauses des Marktes Roßtal, Marktplatz 1, 90574 Roßtal in der Halle im 2. Stock des Bauamtes während der allgemeinen Parteiverkehrszeiten:

Montag bis Freitag	08.00 – 12.00 Uhr
Dienstag	14.00 – 16.00 Uhr
Donnerstag	15.00 – 18.00 Uhr

öffentlich aus und kann dort ebenfalls eingesehen werden.

Den berufstätigen Bürgern wird die Einsichtnahme, nach vorheriger Terminabsprache (Tel. 09127/ 9010-559 oder -553), auch außerhalb der allgemeinen Parteiverkehrszeiten ermöglicht, sofern ein triftiger Grund vorliegt.

Gerne steht Ihnen das Bauamt auch telefonisch für Auskünfte zur Verfügung.

### **Möglichkeit der Stellungnahme**

Während des o.g. Zeitraums der Veröffentlichungsfrist können von jedermann Stellungnahmen (Anregungen und Bedenken) abgegeben werden. Stellungnahmen können schriftlich in elektronischer Form per E-Mail ([bauverwaltung@rosstal.de](mailto:bauverwaltung@rosstal.de)), auf dem Postweg an: Markt Roßtal, Marktplatz 1, 90574 Roßtal oder mündlich zur Niederschrift im Bauamt des Markts Roßtal, Marktplatz 1, 90574 Roßtal vorgebracht werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben, wenn der Markt Roßtal den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist (§ 4a Abs. 6 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

### **Datenschutzhinweis**

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 bzw. online eingesehen werden kann.

### **Weitere Hinweise**

Die in den Unterlagen des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 67 „Am Kühbuck“ benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können zusammen mit den Unterlagen des Bebauungsplans in den Räumen des Markts Roßtal, Marktplatz 1, 90574 Roßtal, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

Zeitgleich mit der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgt gem. § 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch diese Planungen berührt werden können.

Roßtal, den 24.04.2024

**Markt Roßtal**

**Rainer Gegner**  
Erster Bürgermeister

