

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

**8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan „Nördlich & Südlich – Hohe Straße“ im Ortsteil Großweismannsdorf gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

hier:

- 1. Aufhebung des Aufstellungsbeschluss für die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) „Nördlich – Hohe Straße“**
- 2. Bekanntmachung des geänderten Aufstellungsbeschlusses für die 8. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) „Nördlich & Südlich – Hohe Straße“**
- 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) „Nördlich & Südlich – Hohe Straße“**

Am 11.09.2023 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 8. Änderung des FNP „Am Kühbuck“ im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 67 „Am Kühbuck“ gefasst. Der Planungswille des Marktes Roßtal war gemäß Beschluss des Marktgemeinderates, für die Grundstücke Fl.Nrn. 216 und 248 Gem. Großweismannsdorf sowie die Teilflächen der Fl.Nr. 217/2 und 251/2 Gem. Großweismannsdorf den wirksamen FNP zu ändern, um die Errichtung einer Kindertagesstätte sowie Wohnbauflächen in einem allgemeinen Wohngebiet zu schaffen. Der Geltungsbereich umfasste eine Fläche von ca. 1,7 ha.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) Nr. 70 "Nördlich - Hohe Straße" im Ortsteil Großweismannsdorf wurde außerdem ein Aufstellungsbeschluss am 10.10.2023 für die 10. Änderung des FNP „Nördlich-Hohe Straße“ im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB gefasst.

Nachdem eine räumliche Beziehung und eine wechselseitige Abhängigkeit der genannten Bebauungspläne, insbesondere durch die gemeinsame Erschließungsstraße „Hohe Straße“ vorhanden sind, wurde durch den Marktgemeinderat des Marktes Roßtal in der Sitzung am 19.03.2024 beschlossen, zukünftig nur noch ein Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes fortzuführen, um die Änderungen der Flächen im Flächennutzungsplan für die angestrebten Nutzungsarten in den jeweiligen Baugebieten zielgerichtet und zweckmäßig ändern zu können.

Der Geltungsbereich (Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 215 Gem. Großweismannsdorf) für den VBP Nr. 70 „Nördlich – Hohe Straße“ wurde daher in den Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes „Am Kühbuck“ übernommen. Die angestrebte Änderung des Flächennutzungsplanes soll weiterhin die Voraussetzung des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 67 „Am Kühbuck“ sowie den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70 „Nördlich-Hohe Straße“ erfüllen und weiterhin im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB fortgesetzt werden.

## 1. Aufhebung des Aufstellungsbeschluss zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes „Nördlich – Hohe Straße“

Das Bauleitplanverfahren zur 10. Änderung des FNP "Nördlich - Hohe Straße" wird durch die Übernahme des Änderungsbereiches in das Bauleitplanverfahren zur 8. Änderung des FNP obsolet. Der Aufstellungsbeschluss vom 10.10.2023 durch den Marktgemeinderat für das Verfahren zur 10. Änderung des FNP wurde deshalb am 19.03.2024 durch den Marktgemeinderat aufgehoben.

**Dieser Beschluss zur Einstellung des Verfahrens zur Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Roßtal wird hiermit amtlich bekannt gemacht.**

## 2. Geänderter Aufstellungsbeschluss für die 8. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

Der Marktgemeinderat des Marktes Roßtal hat in seiner Sitzung am 19.03.2024 die Einbeziehung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70 „Nördlich – Hohe Straße“ überplanten Flächen in die 8. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan beschlossen.

Der geänderte Aufstellungsbeschluss für die 8. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan wird hiermit gem. § 2 Abs. 1 BauGB amtlich bekannt gemacht.

Der angepasste Änderungsbereich beinhaltet die Fl.Nrn. 216 und 248 Gem. Großweismannsdorf sowie die Teilflächen der Fl.Nrn. 217/2, 251/2 und 215 Gem. Großweismannsdorf und wird durch die öffentliche Verkehrsfläche „Hohe Straße“ räumlich getrennt und liegt somit südlich und nördlich der Ortsstraße „Hohe Straße“. Die Teilfläche der Fl.Nr. 215 Gem. Großweismannsdorf liegt nördlich und die Fl.Nrn. 216 und 248 Gem. Großweismannsdorf sowie die Teilflächen der Fl.Nrn. 217/2, und 251/2 Gem.



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

Großweismannsdorf südlich der „Hohe Straße“ und ist wie folgt im Marktgemeindegebiet verortet:

Der nördliche Änderungsbereich wird umgrenzt von landwirtschaftlichen Flächen im Osten, Norden und Süden, Wohnbebauung im Norden, Süden und Westen sowie von einem Friedhof im Süden.

Der südliche Änderungsbereich 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 im Süden und Wohnbebauung im Westen.

Der Umgriff des Geltungsbereiches umfasst insgesamt eine Fläche von 2,47 ha.

### **Namensänderung des Bauleitplanverfahrens und Planungsziele für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes „Nördlich & Südlich – Hohe Straße“**

Das Bauleitplanverfahren zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes „Am Kühbuck“ wird zukünftig als 8. Änderung des Flächennutzungsplanes „Nördlich & Südlich - Hohe Straße“ fortgeführt.

Ziel der Änderung für den nördlichen Änderungsbereich ist weiterhin die Änderung der aktuell dargestellten Mischgebietsflächen mit östlicher Eingrünung in Wohnbauflächen mit östlicher Ortsrandeingrünung zur Schaffung eines zusätzlichen Angebots an Wohnbauflächen im Ortsteil Großweismannsdorf (vgl. amtliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 15/2023 am 08.11.2023).

Ziel der Änderung für den südlichen Änderungsbereich ist weiterhin die Änderung der aktuell dargestellten landwirtschaftlichen Fläche sowie Grünflächen in Wohnbauflächen, um die Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte sowie Wohnbauflächen in einem allgemeinen Wohngebiet zu schaffen.

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

In der Sitzung des Marktgemeinderates von 19.03.2024 wurde der Vorentwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan gebilligt.

Der Vorentwurf der 8. Änderung im Flächennutzungsplan „Nördlich & Südlich - Hohe Straße“ wurde erstellt und umfasst folgende Unterlagen:

1. Vorentwurf des Planblatts i.M. 1:5.000 mit zeichnerischen Darstellungen – Stand: 19.03.2024
2. Vorentwurf der Begründung mit integriertem Vorentwurf des Umweltberichtes – Stand: 19.03.2024

Er 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 → 8. Änderung Flächennutzungsplan „Nördlich & Südlich – Hohe Straße“ veröffentlicht und kann dort eingesehen werden.

>><https://www.rosstal.de/8-aenderung-flaechennutzungsplan-noerdlich-suedlich-hohe-strasse><<

Zusätzlich liegt der vorgenannte Vorentwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans „Nördlich & Südlich – Hohe Straße“ 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 Marktes Roßtal, Marktplatz 1, 90574 Roßtal vorgebracht werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Änderung des Flächennutzungsplanes unberücksichtigt bleiben, wenn der Markt Roßtal den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Flächennutzungsplanes 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 zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können zusammen mit den Unterlagen zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans in den Räumen des Marktes 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**

