

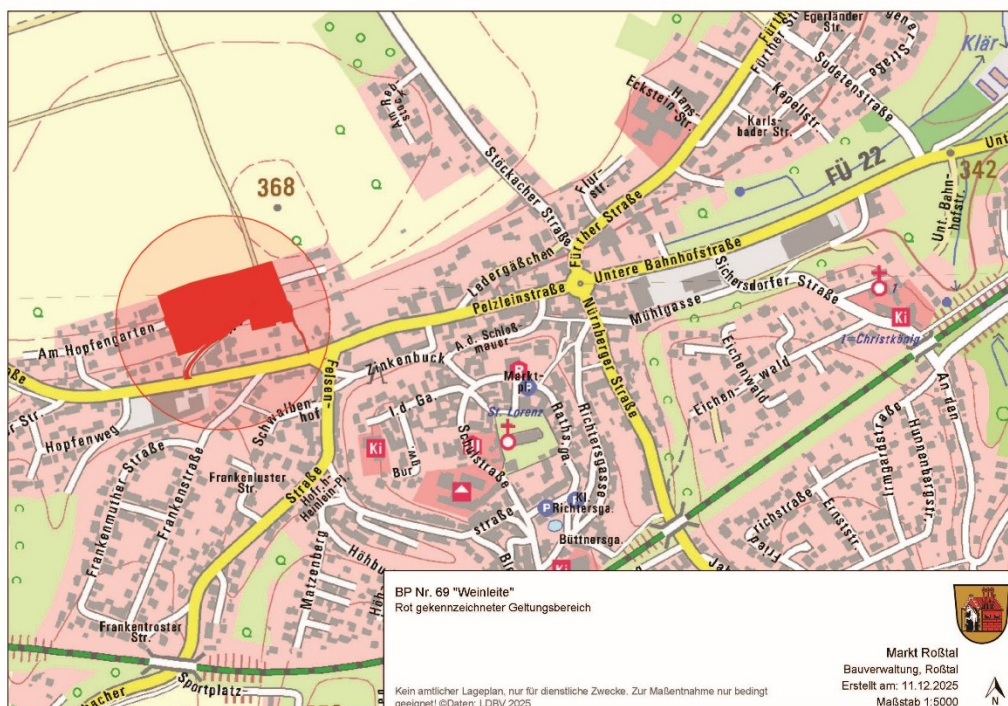
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69 „Weinleite“

Am 11.09.2023 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 69 „Weinleite“ im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB gefasst.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 69 „Weinleite“ des Planungsbüros raumstation, Fürth, konnte vom 12.08.2024 – 13.09.2024 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingesehen werden.

Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 09.12.2025 die Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69 „Weinleite“ wurde gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flächen beinhaltet die Fl.Nrn. 256/49, 397/10, 398, 400 und 1053/1 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 396/28, 397/2 und 401/9 alle Gemarkung Roßtal.



Rot gekennzeichnet: Geltungsbereich des Bebauungsplanes, o. M.

© Kartengrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung

Im Westen grenzt der Geltungsbereich an die Wohnbebauung „Am Hopfengarten“, im Süden an das Mischgebiet entlang der Pelzleinstraße an. Entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft ein Fuß- und Wanderweg. Durch das Planungsgebiet verläuft der öffentliche Feld- und Waldweg Weinleite. In östlicher Richtung des Planungsgebietes setzt sich ebenfalls Wohnbebauung fort, wobei im Nordosten gärtnerisch genutzte Flächen mit linearen Heckenstrukturen anliegen. Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs öffnet sich die Kulturlandschaft mit landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen. Der Umgriff des Geltungsbereiches umfasst ca. 1,5 ha.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die Schaffung von Wohnraum zu ermöglichen.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Weinleite“ werden im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69 „Weinleite“ wurde erstellt und umfasst folgende Unterlagen:

1. Entwurf des Planblatts i.M. 1:1000 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen – Stand: 02.12.2025
2. Entwurf der Begründung mit Entwurf des Umweltberichtes – Stand: 03.12.2025
3. Bilanzierung BayKompV – Ermittlung und Bewertung des Ausgleichbedarfs i.M. 1:1000 - Stand: 02.12.2025
4. Verkehrliche Beurteilung der Einmündung in die Pelzleinstraße – Stand: 07.10.2025
5. Baugrundgutachten – Stand: 30.08.2023
6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Stand: 10/2022
7. Fachliche Stellungnahme zum Baumbestand – Stand: 06.04.2023

Der Bau- und Umweltausschuss hat den Entwurf in seiner Sitzung am 09.12.2025 gebilligt. Der Entwurf sowie dessen Anlagen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

28.01.2026 bis 01.03.2026

im Internet unter www.rosstal.de → Rubrik Bauen & Wohnen → Bauen in Roßtal → Aktuelle Bauleitplanung → Bebauungsplan Nr. 69 „Weinleite“ veröffentlicht und kann dort eingesehen werden.

Zusätzlich liegt der vorgenannte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 69 „Weinleite“ sowie dessen Anlagen im Rathaus des Marktes Roßtal, Markplatz 1, 90574 Roßtal in der Halle im 2. Stock der Bauverwaltung 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 dies, nach vorheriger Terminabsprache (09127/9010-0), auch außerhalb der allgemeinen Öffnungszeiten ermöglicht.

Möglichkeit der Stellungnahmen

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), auf dem Postweg an: Markt Roßtal, Marktplatz 1, 90574 Roßtal oder mündlich zur Niederschrift im Bauamt des Markt Roßtal, Marktplatz 1, 90574 Roßtal vorgebracht werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes 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).

Folgende umweltbezogenen Informationen sind in den Planunterlagen enthalten:

Umweltbezogene Informationen liegen in Form des **Umweltberichtes** (Bestandteil der Begründung) zur Planung vor.

Im Umweltbericht wurde eine Erfassung der Bestandssituation zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Fläche, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Landschaft, Erhaltungsziele der Natura 2000 Gebiete, Mensch, Kultur- und Sachgüter durchgeführt, die Auswirkungen der Planungen auf die jeweiligen Schutzgüter erfasst sowie eine Bewertung für das jeweilige Schutzgut und mögliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern vorgenommen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Weinleite“ liegen folgende umweltbezogene wesentlichen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung vor:

Schutzgut	Art der umweltbezogenen Information/Stellungnahme

Tiere und Pflanzen/ Biodiversität	<ul style="list-style-type: none"> • Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Büro für Artenschutzgutachten (Markus Bachmann), 2022) • Baumgutachten (Treetop Baumpflege GmbH, 2023) • Eingriffsermittlung und Bewertung (siehe Teil I Begründung) • Grünordnung (siehe Teil I Begründung) • ASK-Daten (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023) • Biotope (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, BayernAtlas, 2024)
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Flächennutzungs- und Landschaftsplan (Markt Roßtal, 2018) • Wohnflächenbedarfsanalyse Markt Roßtal (siehe Teil I Begründung) • Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Büro für Artenschutzgutachten (Markus Bachmann), 2022) • Baumgutachten (Treetop Baumpflege GmbH, 2023) • Bauleit- und Grünordnungsplan (siehe Teil I Begründung)
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Flächennutzungs- und Landschaftsplan (Markt Roßtal, 2018) • Altlastenkataster ABuDIS (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023) • Geologische Karten und Standortauskunft Boden (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023) • Baugrundgutachten (Geologie Veith, 2023)
Grund- und Oberflächenwasser	<ul style="list-style-type: none"> • Geologische Karte (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023) • Grünordnungsplan (siehe Teil I Begründung) • Hochwassergefahrenkarte (Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), 2023) • Baugrundgutachten (Geologie Veith, 2023)
Klima- und Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Begründung zum Bebauungsplan (siehe Teil I Begründung) • Flächennutzungs- und Landschaftsplan (Markt Roßtal, 2018)
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Eigene Aufnahmen
Erhaltungsziele der Natura 2000 Gebiete	<ul style="list-style-type: none"> • Eigene Aufnahmen • Grünordnungsplan (siehe Teil I Begründung) • Schutzgebiete (BayernAtlas, 2023)
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Eigene Aufnahmen • Flächennutzungs- und Landschaftsplan (Markt Roßtal, 2018) • Baugrundgutachten (Geologie Veith, 2023) • Verkehrstechnische Beurteilung (Christofori, 2025) • Eigene Berechnungen/Überschlägige Ermittlung des zu erwartenden Verkehrslärms

Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none">• Liste und Beschreibung der Bau- und Bodendenkmäler (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2023)
-----------------------------	--

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 zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können zusammen mit den Unterlagen zum Bebauungsplan in den Räumen des Markts Roßtal, Marktplatz 1, 90574 Roßtal, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

Zeitgleich mit der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch diese Planungen berührt werden können, gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Ergebnisse dieser Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes werden anschließend in öffentlicher Sitzung des Bau- und Umweltausschusses erörtert und abgewogen.

Roßtal,

Markt Roßtal



R. Gegner
Erster Bürgermeister

