

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Öffentliche Auslegung des Entwurfs zur 4. Änderung des Bebauungsplanes  
„In der Bäune – Schmachtenberger Straße 7a“ bei gleichzeitiger Berichtigung des  
Flächennutzungsplans nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Der Gemeinderat der Gemeinde Röllbach hat in seiner Sitzung am 08.07.2024 beschlossen, den Bebauungsplan „In der Bäune – Schmachtenberger Straße 7a“ zu ändern und gleichzeitig den Flächennutzungsplan im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu berichtigen.

Ziel der Gemeinde ist es, eine nachhaltige Innenentwicklung und damit die Nutzung von Potentialen im Bestand zu fördern, um dort auf bereits erschlossenen Grundstücken Wohnraum zu schaffen. Die beiden noch unbebauten Parzellen sind gut für eine Nachverdichtung geeignet. Die Erschließung ist gesichert. Die Umgebung ist durch Wohnnutzung geprägt.

Das Plangebiet in der Gemarkung Röllbach umfasst die Parzellen Flur-Nrn. 496/3 und 496/4 (jeweils vollständig) sowie Teilflächen der Flur-Nrn. 496/2 und 504. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 1.584m<sup>2</sup>. Ausgewiesen wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO.

Übersichtsplan (unmaßstäblich):



Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanberichtigung, jeweils in der Fassung vom 14.01.2024, für das o.g. Gebiet, sowie die Begründung wurden mit Gemeinderatsbeschluss vom 08.07.2024 zur Auslegung bestimmt. Die Unterlagen liegen im Rathaus in Röllbach, Kirchgasse 10, im 1. Stock, im Fachbereich 2, Bauamt in der Zeit vom

**31.07.2024 bis einschließlich 07.09.2024**

während folgender Geschäftszeiten:

*Montag bis Mittwoch und Freitag:* 8:15 – 12:00 Uhr

*Donnerstag:* 14:00 – 18:00 Uhr

öffentlich aus. Es handelt sich hierbei um die öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Wir bitten die Bürger jedoch Termine mit der Gemeinde zur Einsicht der Pläne zu vereinbaren. Termine vereinbaren Sie unter:

Telefon Nr.: 09374-9799618 oder E-Mail: [bauen@moenchberg.de](mailto:bauen@moenchberg.de)

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung im Rathaus sind die Planunterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB in identischer Form auf der Homepage des Marktes Mönchberg unter folgendem Link einsehbar:

<https://www.moenchberg.de/vg-moenchberg/aktuelles/aktuelle-meldungen/>

Der Öffentlichkeit wird innerhalb der Auslegungsfrist Gelegenheit zur Einsichtnahme gegeben. Während der Auslegungsfrist können Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Schriftlich vorgebrachte Anregungen sollten die volle Anschrift des Verfassers und gegebenenfalls auch die Bezeichnung des betroffenen Grundstückes enthalten. Stellungnahmen, die nicht innerhalb der Auslegungsfrist abgegeben werden, können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist (§ 4a Abs. 6 BauGB).

Einwendungen, die im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht werden, aber hätten fristgerecht geltend gemacht werden können, machen einen Normenkontrollantrag nach § 47 VwGO unzulässig.

#### Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des 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.

#### Durchführung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Demnach wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 und dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

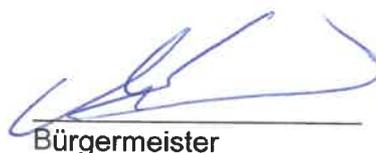
Ferner gelten Eingriffe, die auf Grund der Bauleitplanung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden.

Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung durch das Büro Maier Landplan, Kreuzwertheim mit Datum vom 03.August 2023 erstellt. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und die zu berücksichtigenden Vermeidungsmaßnahmen sind in den Bebauungsplan eingeflossen.

Des Weiteren wurden die Anforderungen an den passiven Schallschutz durch den auf das Gebiet einwirkenden Verkehrslärm berücksichtigt, sodass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können.

Röllbach, 11.07.2024

Ort, Datum

  
Bürgermeister

