

## **Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB sowie über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplan „Schneeleinsweg / Rössleinsweg“ GT Rettersheim im Regelverfahren zum Parallelverfahren gem. §8 Abs. 3 BauGB für die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Triefenstein**

Der Marktgemeinderat des Marktes Triefenstein hat in der Sitzung vom 23.07.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Schneeleinsweg / Rössleinsweg“ im Gemeindeteil Rettersheim im Regelverfahren beschlossen.

Ebenfalls in der Sitzung am 23.07.2024 hat der Marktgemeinderat die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB, auf Basis des Vorentwurfes in der Fassung vom 05.07.2024 beschlossen.

### **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans „Schneeleinsweg / Rössleinsweg“ ist die Absicht des Marktes Triefenstein der hohen Nachfrage der örtlichen Bevölkerung nach Baugrundstücken für neues Wohnen nachzukommen und entsprechende Wohnbauflächen auszuweisen.

Ziel ist die Bereitstellung von attraktiven Flächen zur Schaffung neuer, Angebote für individuelles Wohnen. Dabei sollen insbesondere eine gute Anbindung an die bestehenden Siedlungseinheiten sowie eine qualitätvolle Einbindung in die landschaftlichen Strukturen gesichert werden.

### **Geltungsbereich**

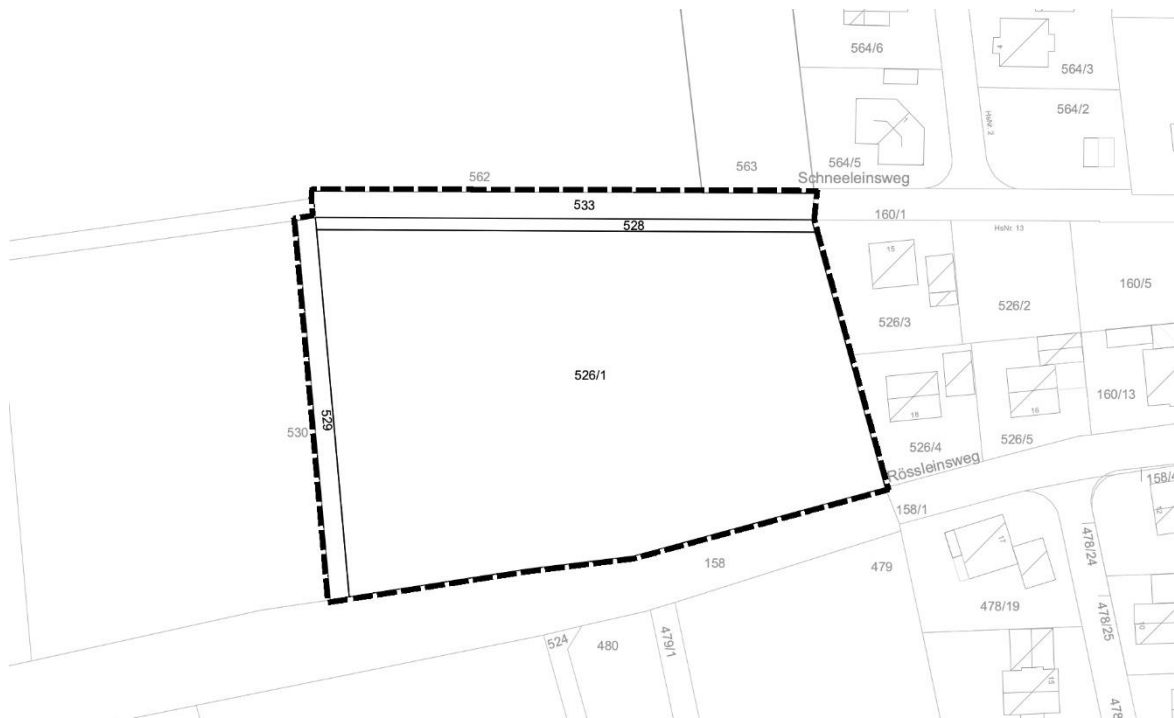
Das Plangebiet liegt westlich des Ortsteils Rettersheim der Marktes Triefenstein und schließt unmittelbar westlich an die Bauungspläne „Am Rosenacker“ und „Erweiterung Ziegelhüttenweg“ an. Es ist geplant, das Baugebiet über den Schneeleinsweg zu erschließen. Insgesamt beträgt die Größe des Geltungsbereiches ca. 8.265 qm.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 526/1 (Landwirtschaft), 528 (Landwirtschaft), 533 Teilfläche (Feldweg) und 529 (Landwirtschaft).

Der Geltungsbereich wird durch folgende Grundstücke abgegrenzt:

- Im Norden: Fl.-Nrn.: 562 (Landwirtschaft) und 563 (Landwirtschaft)
- Im Osten: Fl.-Nrn.: 160 (Schneeleinsweg), 526/3 (Wohnbaufläche) und 526/4 (Wohnbaufläche)
- Im Süden: Fl.-Nr.: 158 (Feldweg mit Begrünung)
- Im Westen: Fl.-Nr.: 530 (Landwirtschaft)

Maßgeblich ist im Einzelnen der nachfolgende Kartenausschnitt (maßstablos):



**Abb. 1: Lageplan mit Kennzeichnung der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (Kartengrundlage Kataster und Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung)**

Der Geltungsbereich ist im FNP von 1990 als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die geplanten Festsetzungen (Allgemeines Wohngebiet) führen zu einem Änderungsbedarf der Darstellungen im Flächennutzungsplan.

Der Bebauungsplan wird somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und muss geändert werden. Daher erfolgt die Fortschreibung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

Auf eine separate Begründung der Änderung des Flächennutzungsplans wird verzichtet.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 „Schneeleinsweg /Rössleinsweg“ mit integriertem Grünordnungsplan wird im Regelverfahren durchgeführt. Dies beinhaltet die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes.

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Der Vorentwurf des Bebauungsplan „**Schneeleinsweg / Rössleinsweg**“, einschließlich der Begründung und den dazugehörigen Anlagen (Umweltbericht; Baugrundgutachten sowie Faunistische Bestandsaufnahmen Vögel) sowie der Vorentwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Triefenstein – liegen nun gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zusammen in der Zeit vom

**02.08.2024 bis einschließlich 14.09.2024**

*(verlängerte Frist aufgrund Urlaubszeit)*

öffentlich aus. Parallel zur Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, findet im gleichen Zeitraum, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 BauGB statt.

Die Planunterlagen können auf der Internetseite des Marktes Triefenstein unter

<https://www.markt-triefenstein.de/laufende-bauleitplanungen/>

eingesehen werden. Zusätzlich können die Planunterlagen leicht zugänglich im Bauamt, Zimmer: A6 Anschrift: Friedrich-Ebert-Straße 38, 97855 Triefenstein OT Lengfurt, während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen schriftlich abgegeben werden. Diese sollen elektronisch via E-Mail [bauamt@triefenstein.bayern.de](mailto:bauamt@triefenstein.bayern.de) abgegeben werden. Zusätzlich kann bei Bedarf die Stellungnahme während der Auslegungsfrist auch auf postalischen Weg abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern der Markt Triefenstein den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

### Umweltbezogene Informationen:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit liegen umweltbezogene Informationen zu den folgenden Themenfeldern vor:

Art der vorhandenen Information und Urheber	Thematischer Bezug
Umweltbericht in der Fassung vom 01.07.24	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschreibung der Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen und Fachgesetzen, die sich auf das Plangebiet beziehen</li> <li>- Bestandsanalyse gegliedert nach folgenden Schutzgütern: Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (insbesondere Vögel, Reptilien, Fledermäuse, Haselmaus), Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter</li> <li>- Beschreibung des Vorhabens und der umweltrelevanten Wirkfaktoren einschl. der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</li> <li>- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nicht Durchführung der Planung</li> <li>- Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Auswirkungen</li> <li>- Abarbeitung der Eingriffsregelungen bezogen auf die Schutzgüter</li> <li>- Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung der Planung</li> <li>- Erläuterung anderweitiger Planungsmöglichkeiten</li> </ul>
Baugrundgutachten in der Fassung vom 16.10.23	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes</li> <li>- Lagepläne</li> <li>- Schichtenverzeichnisse und Profile</li> <li>- Sickerversuch</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bodenmechanische Laborversuche</li> <li>- Chemische Analysen</li> <li>- Gutachterliches Fazit</li> </ul>
Natura 2000-Vorprüfung in der Fassung vom Oktober 23	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Analyse mit faunistischer Bestandsaufnahme</li> <li>- Gutachterliches Fazit</li> </ul>

Die diesen Informationen zugrunde liegenden Unterlagen, einschließlich der vorgenannten Planunterlagen sowie der Inhalt dieser öffentlichen Bekanntmachung, liegen sowohl auf der Internetseite des Marktes Triefenstein als auch im Bauamt ebenfalls öffentlich aus.

**Datenschutz:**

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 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.

Markt Triefenstein, 24.07.2024

gez.

Deckenbrock, Erste Bürgermeisterin



ausgehängt am:	25.07.2024
abzunehmen am:	<b>16.09.2024</b>
abgenommen am:	