

Bekanntmachung



Vollzug des Baugesetzbuches;
**Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes GE „Pilgramsberg“
durch Deckblatt Nr. 3
(GE zu MI)
im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung
nach § 13a BauGB**

Bekanntmachung der förmlichen Öffentlichkeits- und Fachstellenbeteiligung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB,
i.V.m. § 13 a Abs 3 BauGB

- I. Der Gemeinderat der Gemeinde Rattiszell hat in seiner Sitzung am 08.05.2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes GE „Pilgramsberg“ durch Deckblatt Nr. 3 beschlossen.
- II. Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.
- III. *Der Antragssteller plant die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses. Hierbei werden die baurechtlichen Voraussetzungen durch die Änderung des Geltungsbereiches unter Einbeziehung der Gewerbegebietsflächen geschaffen. Dies erfolgt durch Änderung der Art der baulichen Nutzung vom Gewerbegebiet zum Mischgebiet. Dies dient somit dem Wohnen und der gewerblichen Nutzung.*

Der Geltungsbereich der Änderung durch Deckblatt Nr. 3 umfasst die Flurnummern 251 (Tfl.), 50 (Tfl.), 29 (Tfl.), 29/10 (Tfl.), 53, 53/1, 53/2, 52 (Tfl.) und 52/1 (Tfl.), der Gemarkung Pilgramsberg.

I. Informations- und Hinweispflichten:

Die Anwendungsvoraussetzung des § 13a BauGB liegen vor, da es sich hierbei um eine Nachverdichtung handelt. Dies ist gegeben durch die Erhöhung der Bebauungsdichte in einem bestehenden besiedelten Gebiet. Die zulässigen Schwellenwerte gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB werden eingehalten, da die maximal zulässige Gesamtfläche von 20.000 Quadratmeter nicht überschritten wird.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im beschleunigten Verfahren keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt wird. Hiervon kann abgesehen werden, da der Bebauungsplan keine wesentlichen Umweltauswirkungen zu befürchten lässt. Daher entfallen nach § 13 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren der Umweltbericht (§ 2a BauGB), und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind. Des Weiteren wird kein Monitoring (§ 4c BauGB) durchgeführt. Die zusammenfassende Erklärung (§ 10a Abs. 1 BauGB) entfällt wegen der fehlenden Umweltprüfung.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im beschleunigten Verfahren der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Das Entwicklungsgebot

nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB kommt also nicht zur Anwendung. Der Flächennutzungsplan ist nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes lediglich redaktionell anzupassen. Eine Genehmigung des Flächennutzungsplanes seitens der Baugenehmigungsbehörde ist ebenfalls nicht von Nöten.

II. Mit der hier erfolgten Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde zudem darauf hingewiesen, dass keine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Träger Öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt wird. Die Öffentlichkeit wird im Rahmen der nun durchzuführenden Förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB), sowie der Förmlichen Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) über die allgemeinen Ziele und wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert. Hierbei wird hiermit gem. § 13a Abs. 3 BauGB durch gesonderte Bekanntmachung unter Angabe der Frist und des öffentlichen Auslegungsortes darauf hingewiesen.

III. Die Planentwürfe für den Bebauungsplan samt Begründung sind durch das Planungsbüro MKS Architekten-Ingenieure, Ascha erstellt worden. Diese Unterlagen umfassen:

- Entwurf zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes
GE „Pilgramsberg“ durch Deckblatt Nr. 3 (GE zu MI)
- Entwurf der Begründung zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes
GE „Pilgramsberg“ durch Deckblatt Nr. 3 (GE zu MI)

Die Unterlagen wurden vom Gemeinderat in der Sitzung vom 23.10.2025 gebilligt. Zugleich wurde die Verwaltung mit der öffentlichen Auslegung beauftragt.

IV. Gemäß § 13a BauGB hat die Gemeinde Rattiszell die Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit hiermit über die Besonderheiten des beschleunigten Verfahrens hingewiesen.

Gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) hat die Gemeinde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten. Aus diesem Grunde liegen die Entwürfe über die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes GE „Pilgramsberg“ durch Deckblatt Nr. 3 in der Fassung vom 23.10.2025

jeweils in der Zeit vom

01.12.2025 bis 16.01.2026

in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Stallwang, Straubinger Straße 18, 94375 Stallwang, Zimmer-Nr. 1, öffentlich zur Einsichtnahme aus. Zugleich werden die Entwürfe auf der Homepage der Gemeinde unter www.rattiszell.de – Menüpunkt: Bauleitplanung – veröffentlicht. **Die Entwürfe stehen Ihnen dort zum Download zur Verfügung!**

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Ebenso wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Hinweise bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

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.



Gemeinde Rattiszell

Gemeinde

Reiner, Erster Bürgermeister

Unterschrift, Dienstbezeichnung

Rattiszell, 19.11.2025

Ort, Datum

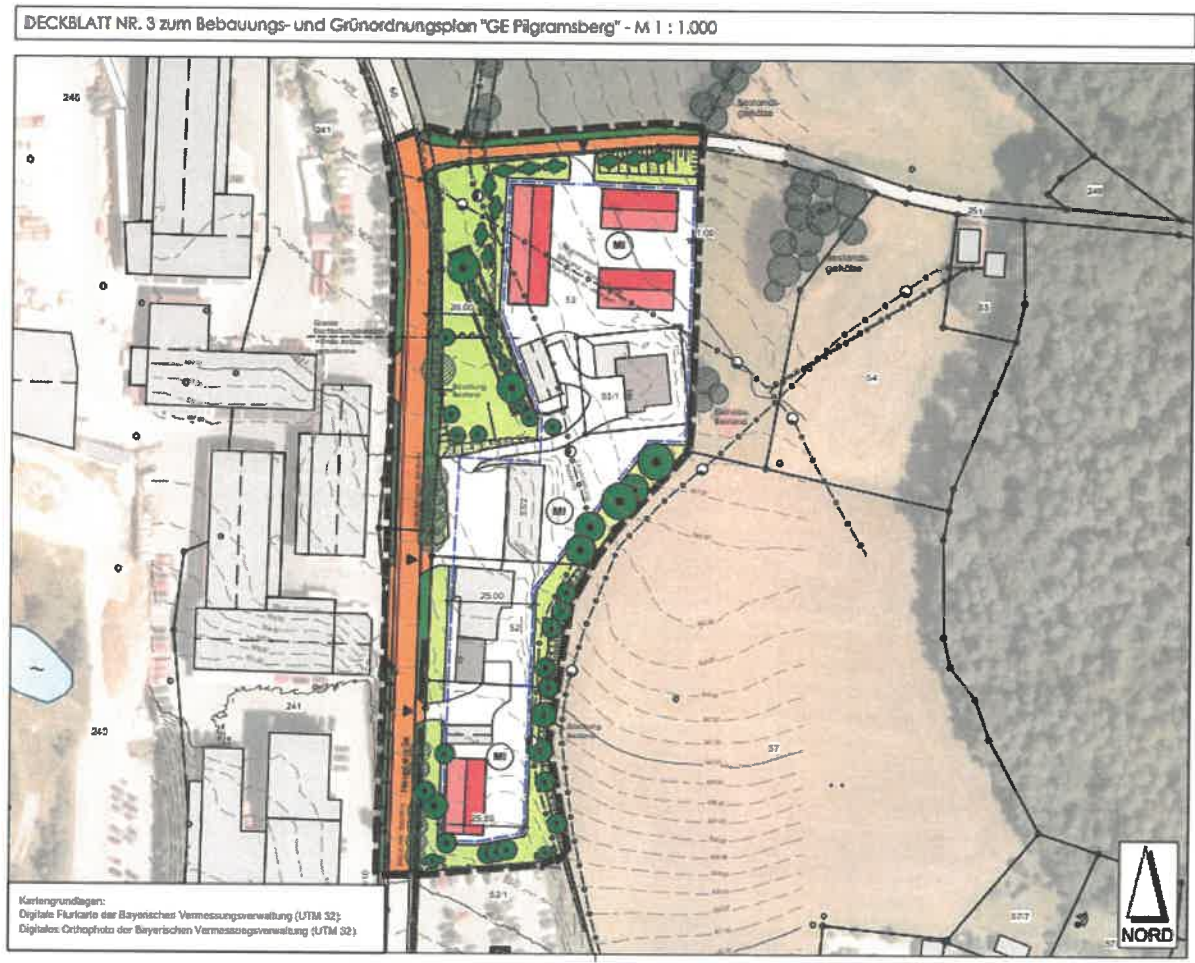
Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an den Amtstafeln der Gemeinde Rattiszell.

Angeheftet am: _____

Abgenommen am: _____

Unterschrift, Dienstbezeichnung

Entwurf Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Pilgramsberg“



(Bild unmaßstäblich)