

# Beglaubigter Auszug aus dem Beschlussbuch

der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Stephansposching vom 21.11.2023

## 548 Bebauungs- und Grünordnungsplan MDW „Wiererhof – Freundorf“

hier: Neufassung Aufstellungs- und Billigungsbeschluss sowie Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

### Sach- und Rechtslage:

Die Thematik Bauleitplanverfahren „Wiererhof“ wurde vom Gemeinderat bereits mehrfach beraten; ein Aufstellungsbeschluss für einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 BauGB für den im nachstehenden Lageplan ersichtlichen Bereich wurde am 06.11.2018 gefasst:



Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.01.2019 bekanntgemacht. Vorangegangen war der Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre aufgrund der §§ 14 Abs.1 und 16 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) für den Bereich „ehemaliger Wiererhof“ auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1080 der Gemarkung Michaelsbuch. Am 06.11.2018 hatte der Gemeinderat beschlossen, für den Bereich des ehemaligen Wiererhofes in Freundorf 2 einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen und verfahrensrechtlich als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB zu behandeln. Zur Sicherung der Planung wurde eine Veränderungssperre erlassen.

Es war festgelegt worden, dass im Geltungsbereich der Veränderungssperre

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen und
- erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderung von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind nicht vorgenommen werden dürfen.

Eine Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren, gerechnet vom Tag der Bekanntmachung, außer Kraft und ist somit bereits am 07.11.2020 abgelaufen.

Nach mehreren Besprechungen bei Kreisbaumeister Gebert erfolgte nunmehr eine Überarbeitung der Unterlagen, die einen neuen Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die überplante Fläche der Flurnummer 1080 der Gemarkung Michaelsbuch in erfordert.

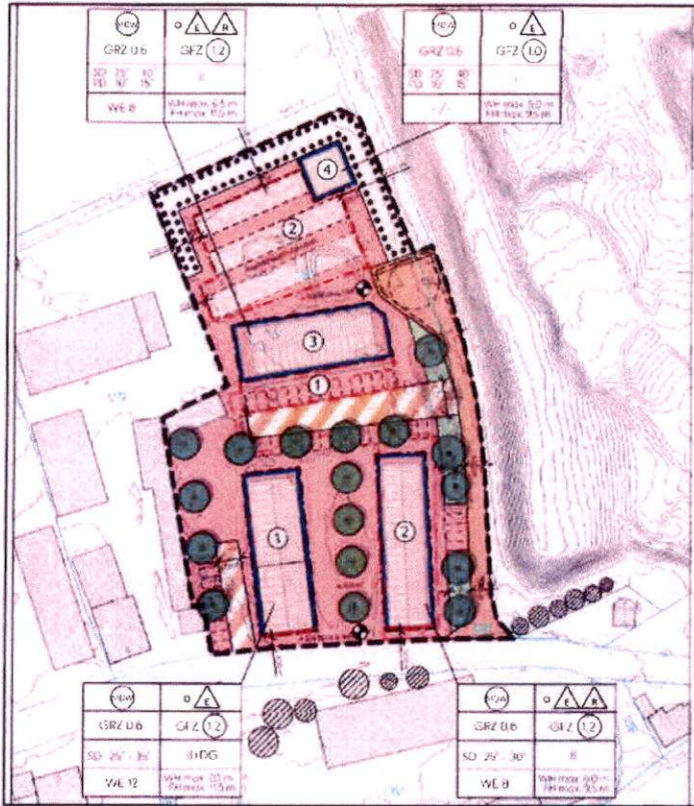
Antragsteller und Planer haben sich schließlich der Empfehlung der Genehmigungsbehörde angeschlossen. Während erst ein WA mit MI geplant war, sehen die neuen Planunterlagen nunmehr ein Dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO vor.

Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten
- Nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung

Der Geltungsbereich stellt sich wie folgt dar:



Der bei der Sitzung anwesende Grundstückseigentümer Herr Wittenzellner erläuterte auf Nachfrage, dass das im Bau Feld 4 geplante Heizkraftwerk ausreichend ist um mindestens noch fünf weitere umliegende Gebäude mit Wärme zu versorgen. Interessenten können sich gerne bei Herrn Wittenzellner melden.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes für ein dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO „MDW Wiererhof - Freundorf“.

Die Aufstellung erfolgt im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Der Bebauungsplan-Entwurf des Planungsbüros MKS Architekten – Ingenieure GmbH, Mühlenweg 8, 94347 Ascha in der Fassung vom 14.11.2023 wird gebilligt.

Die Verwaltung wird mit der Einleitung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.

<b>Abstimmungsergebnis:</b>			
<b>Gesamtzahl</b>	<b>Anwesend und stimmberechtigt</b>	<b>Ja-Stimmen</b>	<b>Nein-Stimmen</b>
<b>17</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>0</b>

Stephansposching, 22.11.2023

Claudia Domaschka,  
Geschäftsleiterin

**Abdruck an:**  
Bauamt

