

# Bekanntmachung

über die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens  
für die Ausweisung eines Baugebietes  
„WA Rottersdorfer Straße“ im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB  
mit  
Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stephansposching  
durch Deckblatt Nummer 27  
sowie Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünord-  
nungsplan  
„WA Rottersdorfer Straße“

Der Gemeinderat Stephansposching hat in seiner Sitzung vom 07.11.2023 die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 27 sowie die Aufstellung eines en Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung für das „WA Rottersdorfer Straße“ nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB beschlossen. Das Verfahren erfolgt entsprechend der Regelungen des § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren. Das Regelverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht findet Anwendung.

Der Planungsvorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan mit Begründung und Umweltbericht des Ingenieurbüros Altmann GmbH & Co.KG mit Sitz in 93073 Neutraubling, Pommernstraße 20, in der Fassung vom 07.11.2023 wurde in der Gemeinderatssitzung vom 07.11.2023 mit den in der Sitzung vorgetragenen Anregungen (Garagenanordnung) gebilligt und die **Auslegung der Satzungsunterlagen mit Einleitung einer frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung** für das **Deckblatt Nr. 27** zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Stephansposching sowie des **Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „WA Rottersdorfer Straße“** beschlossen.

Der **Geltungsbereich des Bebauungsplanes „WA Rottersdorfer Straße“** umfasst eine **Fläche von rund 0,9 ha (8.731,76 qm)** auf dem Grundstück mit der Flurnummer 226/2 und auf einer Teilfläche von 21 qm (Straßen-Trichter) der Flurnummer 226 der Gemarkung Stephansposching. Der Bereich ist im derzeit geltenden Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Stephansposching aus dem Jahr 1992 sowohl als potentielles Mischgebiet als auch als potentielles allgemeines Wohngebiet dargestellt.

- Das Planungsgebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Stephansposching. Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen, ein Gartenbaubetrieb sowie bereits bebaute Wohnbauflächen an.
- In Richtung Osten befinden sich die Hans-Carossa-Straße sowie bereits bebaute Wohnbauflächen.
- In Richtung Süden setzen sich landwirtschaftliche Nutzflächen sowie ein landwirtschaftliches Gebiet fort.
- Im Westen schließen sich die Rottersdorfer Straße und Wohnbauflächen an.
- Im Südwesten grenzt ein gewerblich / landwirtschaftlich genutzter Betrieb an.

Die Planungsflächen wurden bisher landwirtschaftlich als Acker / Grünland genutzt. Gehölz- oder Strauchstrukturen sind bisher nicht vorhanden. Die Flächen sind leicht von Nordosten nach Westen geneigt. Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Stephansposching ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowohl als potentielles Mischgebiet als auch als potentielles allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Im Westen, Nordwesten und Südwesten grenzen ebenfalls potentielle Mischbauflächen an. Im Südwesten befindet sich eine bestehende Mischbaufläche. Im Südosten und Nordosten schließen sich potentielle Wohnbauflächen an. Im Osten setzen sich allgemeine Wohnbauflächen fort.

Die Planungsflächen liegen im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Auch die südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen liegen im rechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Im Norden und Westen grenzen bereits bebaute, wohnbaulich und gewerblich /landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die im Rahmen von erteilten Einzelbaugenehmigungen realisiert wurden. Aufgrund der zusammenhängenden Bebauung können diese Flächen als „im Zusammenhang bebaut“ nach § 34 BauGB eingestuft werden. Ein Bebauungsplan oder eine Ortsabrundungssatzung nach § 34 Abs. 1 BauGB liegen hier nicht vor.

Im Zuge der 27. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes, die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt wird, erfolgt gemäß der verbindlichen Bauleitplanung eine **Umwidmung der potentiellen Mischgebietsfläche in ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von rund 0,3 ha (2.743,03 qm)**


**Das Aufstellungsverfahren erfolgt im Rahmen eines Regelverfahrens mit einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.**

Der Vorentwurf des Deckblattes Nr. 27 mit Begründung und Umweltbericht sowie des Bebauungsplanes für das „WA Rottersdorfer Straße“ mit Begründung und Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 BauGB) liegt im Rathaus der Gemeinde Stephansposching - Bauverwaltung - Zimmer 4, Erdgeschoss, vom **15.11.2023 bis einschließlich 22.12.2023** öffentlich aus und kann dort während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden. Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben und / oder Bedenken und Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Dies ist entweder elektronisch (digital) oder auch auf anderem Wege möglich.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Aufhebungssatzung unberücksichtigt bleiben. Ein Antrag auf Normenkontrolle nach § 47 VwGO ist unzulässig, sofern mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind auch auf der Internetseite der Gemeinde Stephansposching unter [www.stephansposching.de](http://www.stephansposching.de) zum Download bereitgestellt und zusätzlich auch über das zentrale Internetportal des Landes Bayern zugänglich ([Zentrales Landesportal für die Bauleitplanung Bayern](#)).

GEMEINDE STEPHANSPOSCHING, den 13.11.2023

  
Jutta Staudinger  
Erste Bürgermeisterin



Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Stephansposching sowie Veröffentlichung auf der gemeindlichen Homepage unter [www.stephansposching.de](http://www.stephansposching.de)

Anschlag am: 14.11.2023

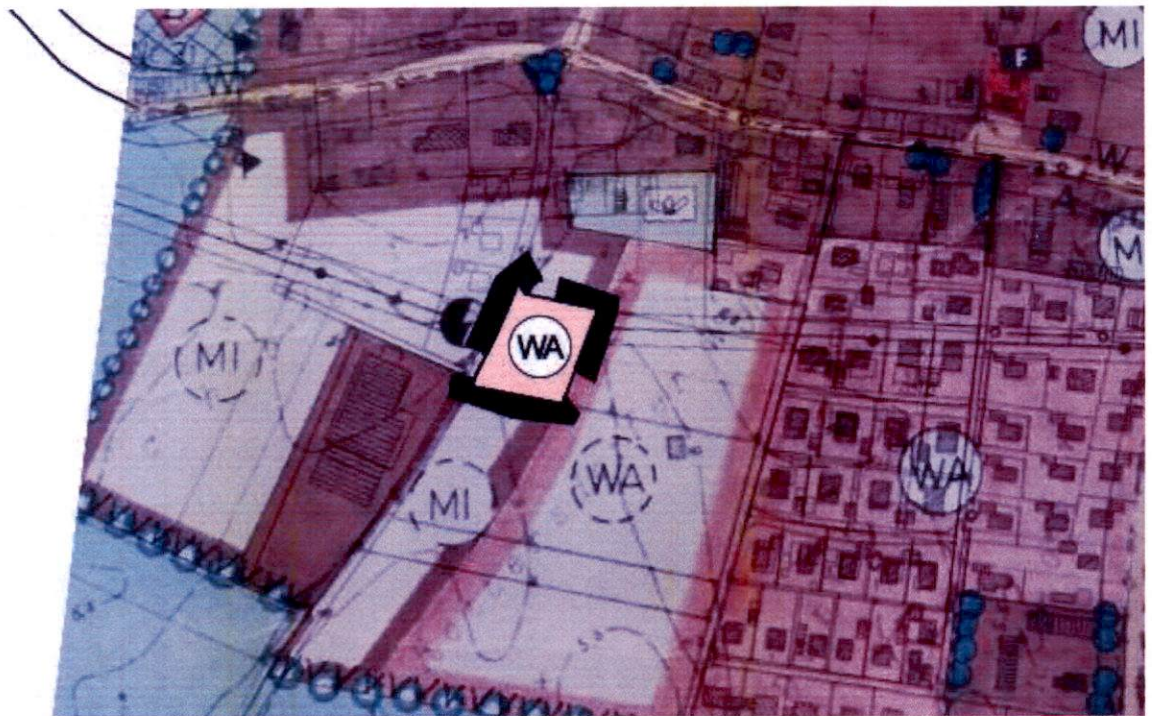
Abnahme am:

## Lageplan

Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 27 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Stephansposching

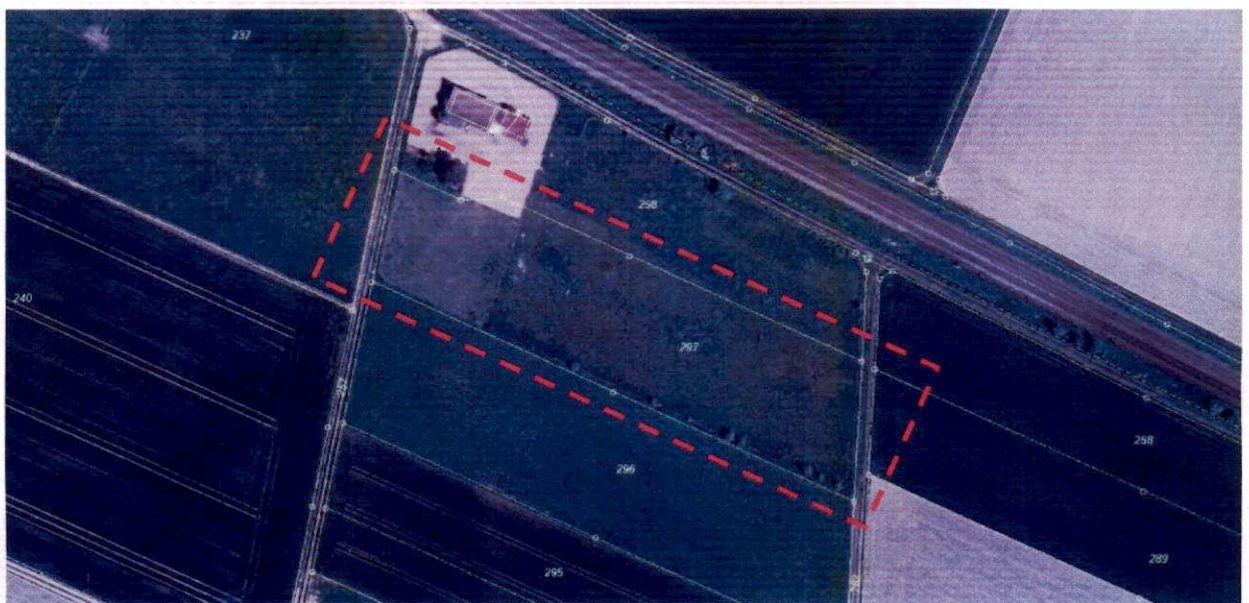


Blick aus ca. 380 m südlicher Entfernung nach Norden auf den südlichen Ortsrand von Stephansposching

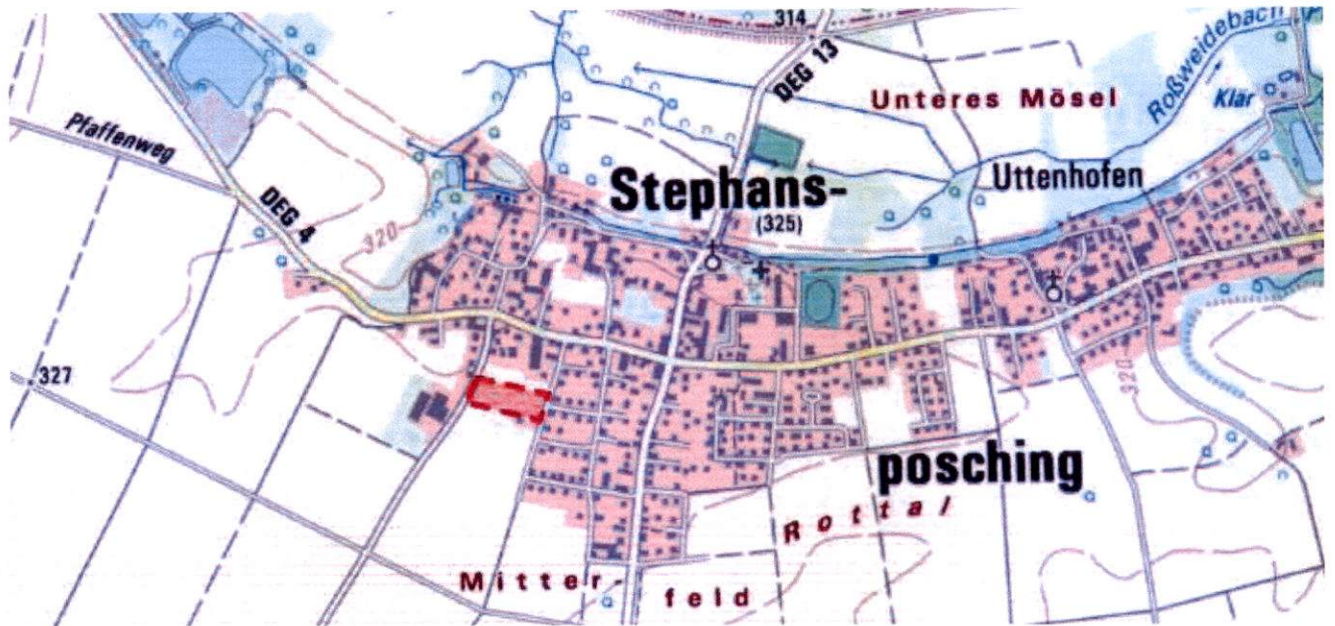


Auszug aus der 27. Deckblattänderung FNP der Gemeinde Stephansposching, o.M.

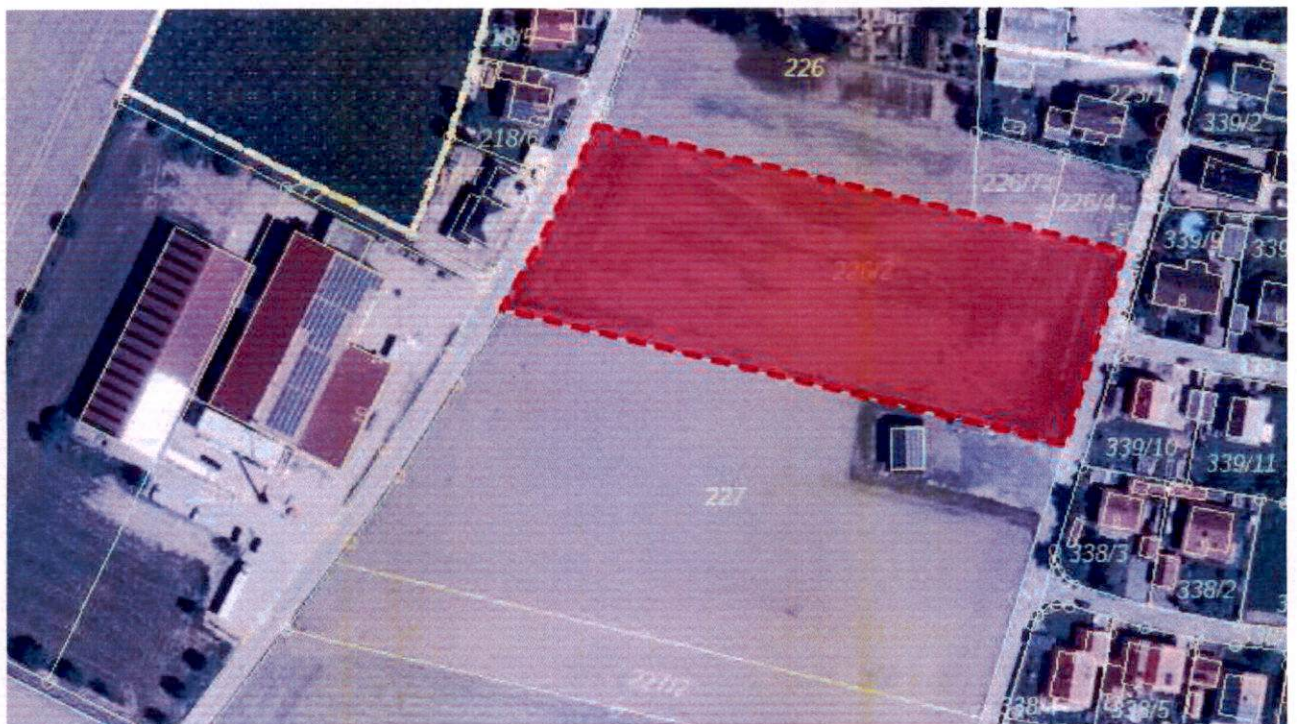
Ausgleichsfläche ca. 950 m südlich des Geltungsbereichs auf einer ca. 6.040 qm großen Teilfläche eines privaten Grundstücks mit der Flurnummer 297 der Gemarkung Stephansposching



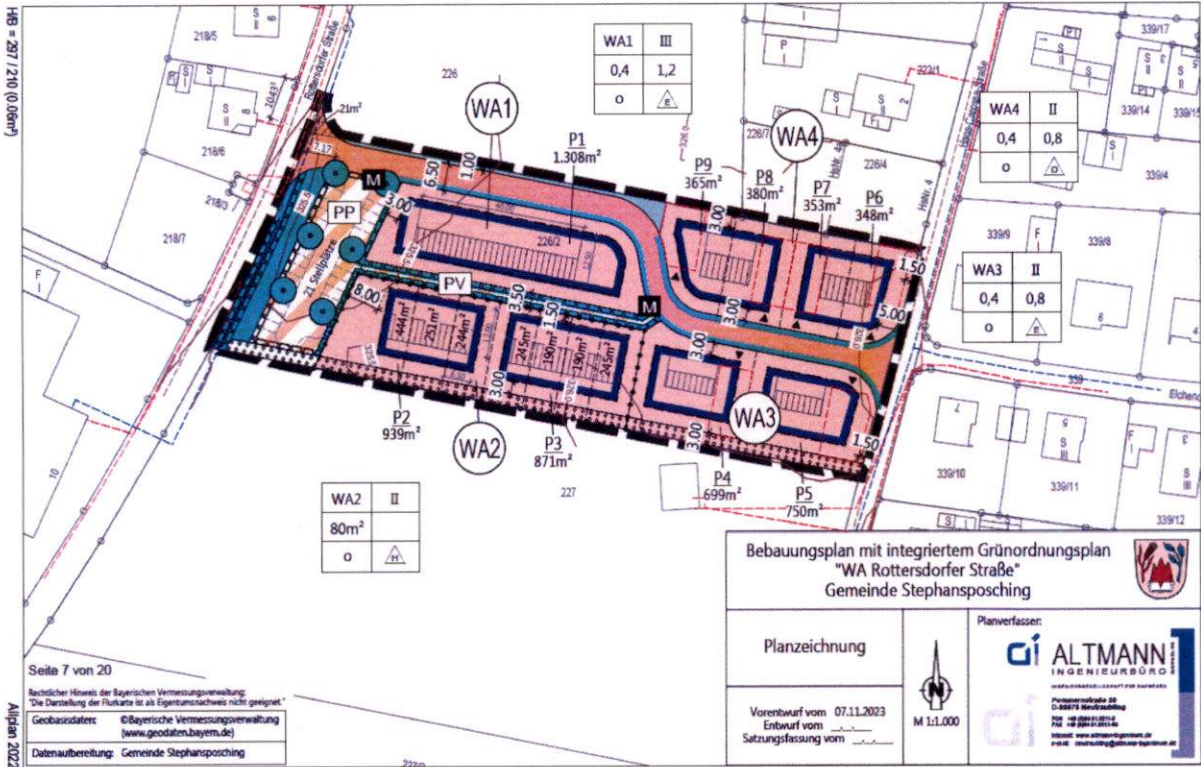
Luftbild mit Lage der Ausgleichsfläche (orange), o.M.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan  
„WA Rottersdorfer Straße“



# Planung Vorentwurf – Stand 07.11.2023



HB = 237 / 210 (0,06m<sup>2</sup>)  
Allplan 2022

Seite 7 von 20  
Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:  
"Die Darstellung der Risikarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet."  
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)  
Datenaufbereitung: Gemeinde Stephansposching

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**  
**"WA Rottersdorfer Straße"**  
**Gemeinde Stephansposching**

Planzeichnung

Vorentwurf vom 07.11.2023  
Entwurf vom  
Satzungsfassung vom

M 1:1.000

Planverfasser:  
**ai ALTMANN**  
INGENIEURBÜRO  
Planverfasser:  
D-95874 Stephansposching  
Tel.: +49 (0)91 23111  
www.ai-almann.de  
e-mail: info@ai-almann.de