

Bekanntmachung

über die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens nach den Regelungen
des § 13 a BauGB

für die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes (MDW)

gemäß § 5 a Absatz 1 BauNVO

„Wiererhof – Freundorf“

Der Gemeinderat Stephansposching hat in seiner Sitzung vom 21.11.2023 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung für das MDW „Wiererhof - Freundorf“ nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB beschlossen.

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt entsprechend der Regelungen des § 13 a Abs. 3 Ziffer 2 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Die Grundfläche im Sinne des § 13 a BauGB beträgt weniger als 10.000 qm (MDW; 6,700 qm x GRZ 0,60 = 4.020 qm überbaubare Grundfläche).

Es wird die Zulässigkeit von Wohnflächen begründet und ein dörfliches Wohngebiet festgesetzt, das an den bestehenden Siedlungsbereich von Freundorf im Westen und Süden unmittelbar anschließt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) liegen vor. Die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle auf dem Flurstück 1080 der Gemarkung Michaelsbuch in Freundorf soll infolge der Bewirtschaftungsaufgabe und eines Eigentümerwechsels in mehreren Bauabschnitten für eine bedarfs- und standortverträgliche Wohnnutzung vorbereitet werden.

Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Bei der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gem. § 13a BauGB kann von der „förmlichen Umweltprüfung“ (§ 2 Abs. 4 BauGB) und vom Umweltbericht (§ 2 a BauGB) abgesehen werden. Nach § 13a Nr. 4 BauGB ist der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren.

Der Planungsvorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und grünordnerische Konzept der mks Architekten-Ingenieure GmbH, Mühlenweg 8, 94347 Ascha, in der Entwurfsfassung vom 14.11.2023 wurde in der Gemeinderatssitzung vom 21.11.2023 gebilligt und die Auslegung der Satzungsunterlagen des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan MDW „Wiererhof - Freundorf“ mit Einleitung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „MDW Wiererhof – Freundorf“ umfasst eine Fläche von 9.104 qm der Grundstücke mit der Flurnummer 1080 und einer Teilfläche der Fl.Nr. 1081 der Gemarkung Michaelsbuch.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand von Freundorf im südöstlichen Gemeindegebiet von Stephansposching. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Stephansposching stellt das Plangebiet mit der Flurnummer 1080 als Dorfgebiet (Innenbereich) dar. Die bestehende Fernmeldeleitung verläuft südlich von Freundorf; die oberirdische 20kV-Freileitung verläuft nördlich des Plangebietes an den Bauungsgrenzen der Siedlungsstruktur von Freundorf.

Die bauliche Entwicklung soll ausschließlich auf den bisher bebauten und genutzten Dorfgebietsflächen der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle erfolgen und eine ortsbildprägende Hofstruktur abbilden. Aufgrund der historischen Hofstrukturen in den nördlich des Dorfgangers angrenzenden Ortsbereichen, soll zum Erhalt dieser charakteristischen Bebauungsstruktur, eine ähnlich dimensionierte Bebauung ermöglicht werden.

Im Wesentlichen kann so auf die vorhandenen Erschließungsstrukturen zurückgegriffen werden. Der östlich angrenzende asphaltierte Feldweg soll im nördlichen Drittel als Wendeanlage zur Erschließung der nördlichen Flächen des Flurstücks ausgebaut werden. Die Lage orientiert sich am südlichen Ende der vorhandenen ostseitigen Grünstruktur. Städtebaulich fügt sich die Entwicklung in die Siedlungsstruktur von Freundorf ein und sichert die ortsbildprägenden Hofstrukturen und deren Gebäudestellungen im Ort. Art und Umfang der Bebauung und die zulässige Baugestaltung orientieren sich an der vorhandenen und umgebenden Bebauung von Freundorf.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes MDW „Wiererhof – Freundorf“ mit Begründung und grünordnerischem Konzept für das Dörfliche Wohngebiet MDW Wiererhof – Freundorf“ (§ 2 Abs. 4 BauGB) liegt im Rathaus der Gemeinde Stephansposching - Bauverwaltung - Zimmer 4, Erdgeschoss, vom **04.12.2023 bis einschließlich 09.01.2024** 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 zum Download bereitgestellt und zusätzlich auch über das zentrale Internetportal des Landes Bayern zugänglich ([Zentrales Landesportal für die Bauleitplanung Bayern](#)).

GEMEINDE STEPHANSPOSCHING, den 29.11.2023



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

Anschlag am: 30.11.2023

Abnahme am:

Lageplan



Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Stephansposching mit Dorfgebiet Freundorf, Ausschnitt o. M. (Plangebiet rot gestrichelt)

Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes MDW „Wiererhof - Freundorf“





Abb. 6: Darstellung der amtlichen Biotopkartierung - Rot schraffierte Flächen: Kartierte Biotope nach Biotopkartierung Bayern, Ausschnitt o. M. (Plangebiet rot umrandet); Quelle: BayernAtlas 05/2023