

Beglaubigter Auszug aus dem Beschlussbuch

der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Stephansposching vom 07.11.2023

534 Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „WA Rottersdorfer Straße“
hier: Neufassung Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss wegen Unvereinbarkeit des § 13 b BauGB mit Unionsrecht

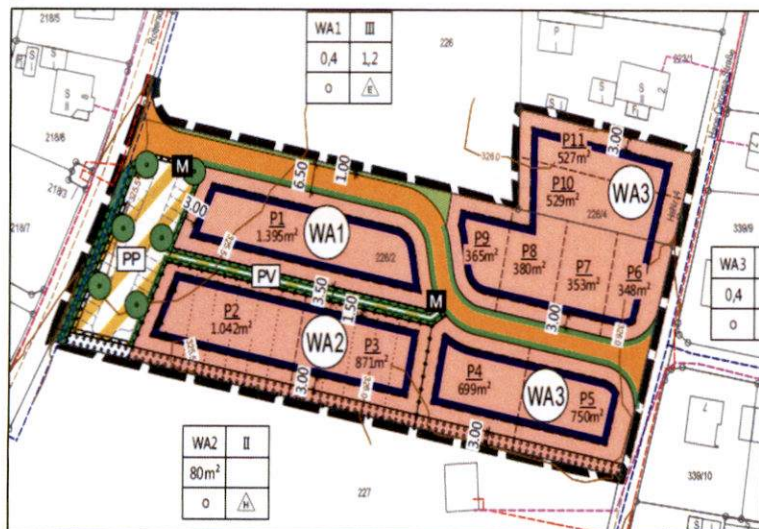
Sach- und Rechtslage:

Zur Vorgeschichte:

- **Sitzung vom 01.02.2022:**
Information des Gremiums über die Planungsabsichten von Herrn Karl Gegenfurtner zur Bebauung des 8.700 m² umfassenden Grundstücks mit der Flurnummer 226/2 der Gemarkung Stephansposching zwischen der Rottersdorfer Straße und der Hans-Carossa-Straße für die Errichtung von zwei Gebäuden für betreutes Wohnen sowie weiteren Wohngebäuden (Doppel-, Ketten- und Einzelhäuser).
- **Schreiben vom 03.02.2022**
Offizieller Antrag für die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens und Fassung eines Aufstellungsbeschlusses für einen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung nach § 13 b BauGB für die Überplanung der Flurnummer 226/2 der Gemeinde und Gemarkung Stephansposching auf Basis eines städtebaulichen Konzepts des Ingenieurbüros Altmann, Niederlassung Neutraubling
- **Sitzung 08.03.2022**
Aufstellungsbeschluss
- **Sitzung 21.06.2022**
Information über die Einwendungen und Bedenken der Anwaltskanzlei Labbe & Partner vom 12.05.2022 zum geplanten städtebaulichen Konzept des angrenzenden Gewerbebetriebs; Antrag auf Einstellung des Bauleitplanverfahrens mit Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 10.03.2022. Bedenken gegen die Anwendung des § 13 b BauGB
- **Sitzung 19.07.2022**
Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes – Ergänzung um das Grundstück mit der Flurnummer 226/4 – Erläuterung durch die Vertreterin des Ingenieurbüros Altmann, Frau Susanne Spieß
Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 08.03.2022
Neuer Aufstellungsbeschluss mit dem geänderten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „WA Rottersdorf“ der Flurnummern 226/2 und 226/4 der Gemarkung Stephansposching sowie der Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die Durchführung des Verfahrens nach den Regelungen des § 13 b mit frühzeitiger Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gefasst. Denn der Aufstellungsbeschluss vom 08.03.2022 umfasste lediglich das Grundstück mit der Flur-Nr. 226/2 und sollte – Sachstand 19.07.2022 - nun auch die landwirtschaftliche Fläche der Flurnummer 226/4 umfassen.

Wichtig war dem Gremium stets die Sicherstellung, dass im Bereich der Fläche WA 1 ausschließlich eine Nutzung als „ambulant betreute Wohnform“ zulässig ist.
- **Sitzung 06.12.2022**
Erneute Beratung über die Änderung des Geltungsbereichs im Bereich der Einmündung der Verkehrsfläche in die Rottersdorfer Straße (Trompete) mit ca. 21 qm der Flurnummer 226 der Gemarkung Stephansposching

Geltungsbereich Stand 06.12.2022:



- Im Rahmen der Diskussion: Kritik über die erneut geänderten Vorentwurfsunterlagen gegenüber der gebilligten Entwurfsfassung vom 19.07.2022 laut insbesondere im Hinblick auf
 - Den Verzicht auf den in der gebilligten Entwurfsfassung vom 19.07.2022 vorgesehenen Lärmschutzwall
 - Die geringe Größe der Grundstückspartellen im Bereich des WA 2
 - Die Festsetzung, dass in Grundstücken des WA 2 teilweise auf das Öffnen von Fenstern und Türen zu verzichten ist
 - Verringerung der Parzellengröße im Bereich WA 2
- Begrüßt wurde die verbindliche Festlegung im Bereich des WA 1 für die Schaffung einer den staatlichen Förderrichtlinien entsprechende ambulant betreute Wohnform
- **Beschlussfassung 06.12.2022:** Die Billigung der Entwurfsunterlagen vom 19.07.2022 wird als gegenstandslos eingestuft und wird somit aufgehoben. Beschlossen wird in Ergänzung der Aufstellungsbeschlüsse vom 08.03.2022 bzw. 19.07.2022 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet WA „Rottersdorfer Straße“ nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Gebäuden für eine ambulant betreute Wohnform im WA 1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 226/2 und 226/4 sowie eine Teilfläche der Flur-Nr. 226 der Gemarkung Stephansposching, Gemeinde Stephansposching.

Der überplante Bereich im Gemarkungsbereich Stephansposching ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	Flur-Nrn.:	226/0 landwirtschaftliche Fläche
Im Osten:	Flur-Nr.:	306/0 Hans-Carossa-Straße
Im Süden:	Flur-Nr.:	227/0 landwirtschaftliche Fläche
Im Westen:	Flur-Nr.:	219/0 Rottersdorfer Straße

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Rottersdorfer Straße“ erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 b BauGB. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung werden nach Billigung der noch vorzulegenden finalen Auslegungsunterlagen durchgeführt.

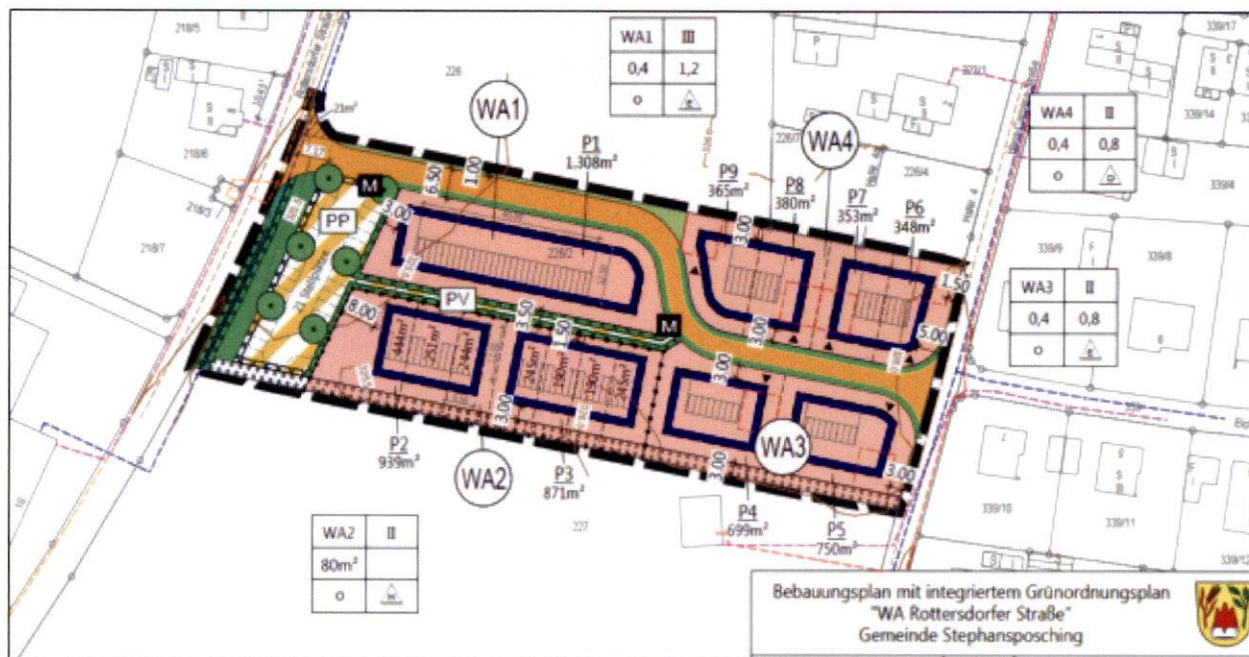
- Eine Billigung der Antragsunterlagen erfolgte am 06.12.2022 nicht.

- **Sitzung 07.11.2023**

- Vorstellung der überarbeiteten Planung mit Umweltprüfung und Umweltbericht durch das Ingenieurbüro Altmann, Frau Susanne Spiess
- Verfahrensänderung wegen Nichtvereinbarkeit des § 13 b mit Unionsrecht:

§ 13b BauGB darf daher wegen des Vorrangs des Unionsrechts nicht angewendet werden. Die Anwendung des Regelverfahrens ist erforderlich, das bedeutet, Aufstellung eines Bebauungsplans mit Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts. Eine Nichtbeachtung hätte einen Verfahrensmangel und somit die Gesamtnichtwirksamkeit des Bebauungsplans zur Folge.

- Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss im Parallelverfahren mit Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stephansposching mit Deckblatt Nummer 27
- Anwendung des Regelverfahrens



Mit dem Bebauungsplan „WA Rottersdorfer Straße“ sollen neue Wohnbauflächen am südwestlichen Ortsrand von Stephansposching entwickelt werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 1,0 ha und knüpft an die bestehenden Siedlungseinheiten und technische Infrastrukturen im Umfeld an. Die Planungsflächen liegen in privatem Eigentum und wurden bisher landwirtschaftlich genutzt.

Ziel und Zweck der Bauleitplanung ist es, auf bisher im Außenbereich gelegenen Flächen verbindliches Baurecht für eine Wohnbauflächenentwicklung zu schaffen, langfristig die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu sichern und den Bedarf an Wohnbauflächen an städtebaulich geeigneter, verfügbarer Stelle zu decken. Zweck der Bauleitplanung ist die Erweiterung des Hauptortes in Richtung Südwesten, eine südliche Ortsrandarrondierung sowie ein Baulückenschluss.

Im Hinblick auf die von der Anwaltskanzlei Labbe & Partner vorgetragene Bedenken wurde von der Firma Hook & Partner Sachverständige PartG mbB, Beratende Ingenieure ein Immissionschutztechnisches Gutachten Schallimmissionsschutz, Bebauungsplan "WA Rottersdorfer Straße" in 94569 Stephansposching, Prognose und Beurteilung anlagenbezogener Geräusche, hervorgerufen durch einen gewerblichen Betrieb, Stand: 11.10.2023, angefertigt sowie ein Untersuchungsbericht Luftreinhalte, Bebauungsplan "WA Rottersdorfer Straße" in 94569 Stephansposching, Prognose und Beurteilung anlagenbedingter Geruchseinwirkungen, hervorgerufen durch einen landwirtschaftlichen Betrieb, Stand: 13.09.2022 erstellt.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Aufstellung eines Bebauungsplanes „WA Rottersdorfer Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan zu und billigt den Planungsvorentwurf der ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co.KG, Niederlassung Neutraubling, Pommernstraße 10, 93073 Neutraubling in der Fassung vom 07.11.2023.

Die Verwaltung wird mit der Einleitung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beauftragt.

Abstimmungsergebnis:			
Gesamtzahl	Anwesend und stimmberechtigt	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
17	15	15	0

Stephansposching, 08.11.2023

Claudia Domaschka,
Geschäftsleiterin

Abdruck an:

Bauamt

