

Beglaubigter Auszug aus dem Beschlussbuch

der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Stephansposching vom 22.07.2025

843 Bebauungsplan WA "Rottersdorfer Straße II"

hier: Vorstellung des Bebauungsplanes und frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB gemäß § 4a Abs. 2 BauGB

Sachverhaltsdarstellung:

Die Investoren G&H Projekt GmbH mit Sitz in 94469 Deggendorf, Am Tegelberg 15 planen auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 226/2 der Gemarkung Stephansposching die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes WA „Rottersdorfer Straße II“ mit zwei Gebäuden für betreutes Wohnen mit je 12 Wohneinheiten. Neben den beiden Investoren war auch Herr Siegfried Wagner vom gleichnamigen Planungsbüro aus Offenberg sowie Herr Kugel vom Sachverständigenbüro Hooock&Partner und Frau Renner von der Dornieden Gruppe bei der Sitzung anwesend und erläuterten das Vorhaben. Herr Wagner erklärte, dass die vorgelegten Unterlagen bereits mit dem Wasserwirtschaftsamt und anderen Fachstellen vorbesprochen worden sind. Das Wasserwirtschaftsamt regte dabei an, die nunmehr eingeplanten Grünflächen vorzusehen um die Oberflächenentwässerung sicherzustellen. Da die Dachflächen aller Gebäude aber jetzt durch eine 51 Meter lange Rigole, welche im Straßenkörper angesiedelt wird entwässert werden, wird im weiteren Verfahren nochmals geprüft, ob die Grünflächen in der vorgesehenen Größe und Anzahl noch notwendig sein werden. Ggf. wird die Grünfläche im Südwesten des Baugebietes verkleinert und weitere Stellplätze für das betreute Wohnen darauf vorgesehen. Zu den eingeplanten Lärmschutzmaßnahmen nahm Herr Kugel Stellung. Entgegen der bisherigen Planungen wird das Gebäude für betreutes Wohnen nunmehr im Südwesten angesiedelt. Z. B. durch festverglaste Laubengänge im Süden, Verwendung von flächigen Dachfenstern anstatt Dachgauben im südlichen Dachbereich oder durch Anordnung der dem Wohnen dienenden Räumlichkeiten nur im Norden des Gebäudes können die Lärmschutzwerte entsprechend eingehalten werden. Der Betrieb Esterl & Loibl wird in seiner Betriebsausführung nicht eingeschränkt werden. Die befürchteten Konflikte können so bereits auf bauplanerischer Ebene über Festsetzungen im Bebauungsplan bewältigt werden, sodass keine maßgeblichen Emissionswerte entstehen werden. Die Errichtung eines Lärmschutzwalls wäre nicht zielführend, da dieser mindestens eine Höhe von 4 bis 5 Meter aufweisen müsste. Entlang der Rottersdorfer Straße würde ein Lärmschutzwall die Einmündung der Siedlungsstraße in die Rottersdorfer Straße behindern.

Die Wohnflächen für das betreute Wohnen haben sich gegenüber der ursprünglichen Planung nicht verringert. Geplant sind weiterhin zwei Gebäude für betreutes Wohnen mit jeweils 12 Wohneinheiten. Verringert hat sich aber die Gartenfläche des betreuten Wohnens, da aufgrund der gestiegenen Baupreise das Projekt sonst nicht mehr finanzierbar wäre. Der Investitionsaufwand für die Anlage zum betreuten Wohnen wird derzeit auf 3,2 Mio. Euro beziffert. Konzeptionell ist vorgesehen, dass ein Betreiber das betreute Wohnen, bestehend aus zwei Gebäuden mit je 12 Wohneinheiten verwaltet. Sinnvoll ist die Belegung von Personen mit Pflegegrad. Diese können die Pflegeminuten bündeln, sodass auch eine Betreuung in den Nachtzeiten vorhanden ist. Es handelt sich um eine ambulante Betreuung. Der Pflegedienst darf in dem Gebäude kein Büro errichten. Der im betreuten Wohnen tätige Pflegedienst hat aber auch Interesse daran in der Gemeinde weitere Personen zu Hause zu betreuen, weil die Pflegekräfte ohnehin bereits vor Ort sind. Ziel der Investoren wäre ein Streubesitz und eine möglichst selbstbestimmte Verwaltung der Gebäude. Interessenten könnten eine Wohneinheit erwerben und haben dann im Bedarfsfall Anspruch auf den Bezug der nächsten freien Wohneinheit im Gebäude. Vor dem Eigenbedarf werden die Wohneinheiten vermietet. Herr Gegenfurtner bietet an, eine Informationsveranstaltung zu diesem Thema zu organisieren.

Auf Nachfrage wurde bekanntgegeben, dass die notwendigen Ausgleichsflächen bereits im Eigentum der Investoren sind. Zu den Rigolen wurde näher erläutert: In den einzelnen Parzellen werden Zisternen für die Gartenbewässerung vorgesehen. Das Dachflächenwasser lässt sich wirtschaftlicher über eine große Rigolenanlage im Straßenkörper entsorgen. Zusammen mit der Straße und den sonstigen Erschließungsanlagen (Kanal und Wasser) würde die Rigole in das Eigentum und somit die Unterhaltungspflicht der Gemeinde übergehen.

Darlegung der Rechtslage:

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) in Bayern ist ein wichtiger Schritt im Bauleitplanverfahren, um sicherzustellen, dass Planungen die Interessen verschiedener Behörden und Institutionen angemessen berücksichtigen.

Im Rahmen der Bauleitplanung werden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, frühzeitig beteiligt. Ziel ist es, Informationen über die Planung einzuholen und mögliche Konflikte oder Beeinträchtigungen frühzeitig zu erkennen und zu lösen.

Träger öffentlicher Belange sind Behörden und Institutionen, denen durch Gesetze oder aufgrund eines Gesetzes öffentliche Aufgaben zugewiesen sind und deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bei Bauleitplanungen in Bayern, geregelt in § 3 Abs. 1 BauGB, ist ein wichtiger Schritt, um Bürger über Planungsziele zu informieren und ihre Meinung einzuholen, bevor verbindliche Entscheidungen getroffen werden. Diese frühe Einbindung soll eine offene Diskussion ermöglichen und die Akzeptanz der Planung erhöhen, indem Bedenken und Anregungen frühzeitig berücksichtigt werden.

Der Planungsvorentwurf wird von Herrn Siegfried Wagner im Rahmen der Projektvorstellung während der Sitzung ausführlich erläutert.

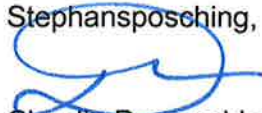
Der Planungsentwurf, der im Vorfeld Frau Bürgermeisterin Jutta Staudinger persönlich vom Planer und Antragsteller erläutert wurde, lag auch der Sitzungseinladung bei um den Mitgliedern des Gremiums eine umfassende Information zu ermöglichen. Die Kosten des Verfahrens trägt der Antragsteller.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt nach eingehender Erläuterung durch das Planungsbüro Siegfried Wagner, Lindenanger 5, 94560 Offenberg die Planungsvorentwürfe vom 22.07.2025 für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für ein allgemeines Wohngebiet „WA Rottersdorfer Straße II“ und beauftragt die Verwaltung mit der Einleitung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Abstimmungsergebnis:			
Gesamtzahl	Anwesend und stimmberechtigt	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
17	16	14	2 Gegenfurtner, Zellner

Stephansposching, 23.07.2025


Claudia Domaschka
Geschäftsleiterin



Abdruck an:
Bauamt