

B E G R Ü N D U N G
Z U M
B E B A U U N G S P L A N M I T I N T E G R I E R T E R
G R Ü N O R D N U N G

„WA Freundorf“
im beschleunigten
Verfahren gemäß § 13 b BauGB

Gemeinde Stephansposching



Satzung in der Fassung vom 13.04.2021

Gemeinde:
Landkreis:
Regierungsbezirk:

Stephansposching
Deggendorf
Niederbayern

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
1. PLANUNGSANLASS.....	4
1.1 Aufstellungsbeschluss	4
1.2 Verfahren nach § 13 b BauGB	4
1.3 Ziel und Zweck der Planung.....	4
2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES.....	5
2.1 Lage.....	5
2.2 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes.....	5
2.3 Bestand umgebende Bebauung	6
2.4 Topographie	6
2.5 Kultur- und Sachgüter	7
2.6 Altlasten	8
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	9
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	9
3.2 Regionalplan	11
3.3 Überschwemmungsgebiete	12
3.4 Wassersensibler Bereich.....	13
3.5 Flächennutzungsplan	14
4. STÄDTEBAULICHES ZIEL	15
4.1 Art der baulichen Nutzung	17
4.2 Maß der baulichen Nutzung	17
4.3 Abstandsflächen.....	17
4.4 Bauweise, Baugrenzen	18
4.5 Gestalterische Festsetzungen	18
5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG).....	18
5.1 Verkehr	18
5.2 Wasserversorgung.....	19
5.2.1 Abwasserentsorgung	19
5.2.2 Schmutzwasser.....	19
5.2.3 Oberflächenwasser	19
5.3 Stromversorgung	20
5.4 Abfallentsorgung	20
5.5 Telekommunikation	20
5.6 Abwehrender Brandschutz / Löschwasser	20

6.	IMMISSIONSSCHUTZ	22
7.	GEFAHR DURCH STARKREGENEREIGNISSE	23
8.	KLIMASCHUTZ	24
9.	GRÜNORDNUNG	25
9.1	Rechtliche Grundlagen	25
9.1.1	Bestandteile der Planung	25
9.2	Bestandsaufnahme	26
9.2.1	Schutzgebiete	26
9.2.1.1	Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)	26
9.2.1.2	Schutzgebiete gemäß nationalem Recht	27
9.2.1.3	Biotopkartierung Bayern	28
9.2.1.4	Bindung BNatSchG und BayNatSchG	29
9.2.2	Vorhandene Grünstrukturen / bestehende Ausgleichsfläche	30
9.2.3	Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)	32
9.3	Planung	32
9.3.1	Festsetzungen Grünordnung	32
9.3.2	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen	33
9.3.3	Maßnahmen zum Artenschutz	33
9.3.4	Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen	34

1. PLANUNGSANLASS

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Stephansposching hat am 03.12.2019 beschlossen, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „WA Freundorf“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB aufzustellen.

1.2 Verfahren nach § 13 b BauGB

Die Gemeinde Stephansposching hat beschlossen, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „WA Freundorf“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB¹ durchzuführen.

Die Voraussetzungen sind hierfür gegeben, da es sich um die Einbeziehung von Außenbereichsflächen handelt, die an einen bebauten Ortsteil anschließen, und gleichzeitig innerorts keine Baulandreserven bestehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt insgesamt ca. 4.265 m², also ca. 0,4 ha. Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches und einer maximal festgesetzten GRZ von 0,4, beträgt die überbaubare Grundfläche weniger als 10.000 m².

Aufgrund der Art des Vorhabens ergeben sich von dem geplanten Standort keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, somit kann das Verfahren nach § 13 b BauGB angewandt werden.

Ebenso unterliegt das Vorhaben gemäß § 13 b, nicht der Pflicht einer Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG.

Gemäß der in Anlage 1 aufgeführten Liste „UVP-pflichtiger Vorhaben“ unter Punkt 18.7 liegt das geplante Vorhaben deutlich unter den Schwellenwerten für eine UVP-Pflicht bzw. einer allgemeinen Vorprüfung im Einzelfall.

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Um den Bedarf an Wohnbauflächen zu decken, möchte die Gemeinde Stephansposching den Bebauungsplan „WA Freundorf“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b durchführen. Grundlage für den Bebauungsplan ist ein städtebauliches Konzept (vgl. Abb. 9), das die gewünschte Wohnbauentwicklung in der Ortschaft Freundorf im südwestlichen Bereich aufzeigt. Nachdem erst für eine Teilfläche die Möglichkeit für eine Bebauung gegeben ist, wird aus diesem Konzept ein erster Bauabschnitt für diese Teilfläche im Rahmen des Bebauungsplanes entwickelt.

Das vorrangige Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnraum für Einfamilienhäuser. Damit werden im 1. Bauabschnitt vorerst zwei Parzellen entwickelt, eine später folgender zweiter Bauabschnitt soll einen kompletten Lückenschluss Richtung Osten erreichen und einen neuen harmonischen Ortsrand formen.

1 (BauGB, 2013)

2.3 Bestand umgebende Bebauung

Die umgebende Bebauung besteht überwiegend aus zweigeschossiger Bebauung. Die Dachformen sind ausschließlich geneigte Satteldächer.



Abb. 2: Bestandsgebäude nördlich des Planungsgebietes (Foto: Jocham+Kellhuber, April 2019)

2.4 Topographie

Das Gelände im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist relativ eben und befindet sich auf ca. 325,00 m ü.NN.

2.5 Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmäler. Direkt im Süden an das Planungsgebiet anschließend ist das Bodendenkmal D-2-7243-0325 *"Siedlung und verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Hallstattzeit"* bekannt. Bezüglich dieses Denkmals wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG verwiesen.

Vor Baubeginn ist eine Sondierung durchzuführen. Falls im Rahmen der Sondierung Funde zum Vorschein kommen, ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals oder eine archäologische Ausgrabung durchzuführen. Für die Durchführung dieser Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig. Es wird bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG hingewiesen.



Abb. 3: Bodendenkmäler (rot) und Baudenkmal (rosa)

Zudem befindet sich am östlichen Ortsrand von Freundorf ein Baudenkmal. Hierbei handelt es sich um:

- D-2-71-151-8 „Bildstock, Steinpfeiler mit Laterne, 16./17. Jh.“

Für dieses Baudenkmal gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 – 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Bebauung auf das Erscheinungsbild des Baudenkmals auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 (2) DSchG).

In dem hier vorliegenden Fall wird das bezüglich des Baudenkmals folgendermaßen beurteilt:

Der Bildstock befindet sich am östlichen Ortsrand ca. 400 m vom Planungsgebiet entfernt. Die geplante Bebauung liegt am westlichen Ortsrand von Freundorf und beeinträchtigt die Sichtbeziehungen nicht.

2.6 Altlasten

Im Bereich der Planungsfläche sind keine Altlasten vorhanden.

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

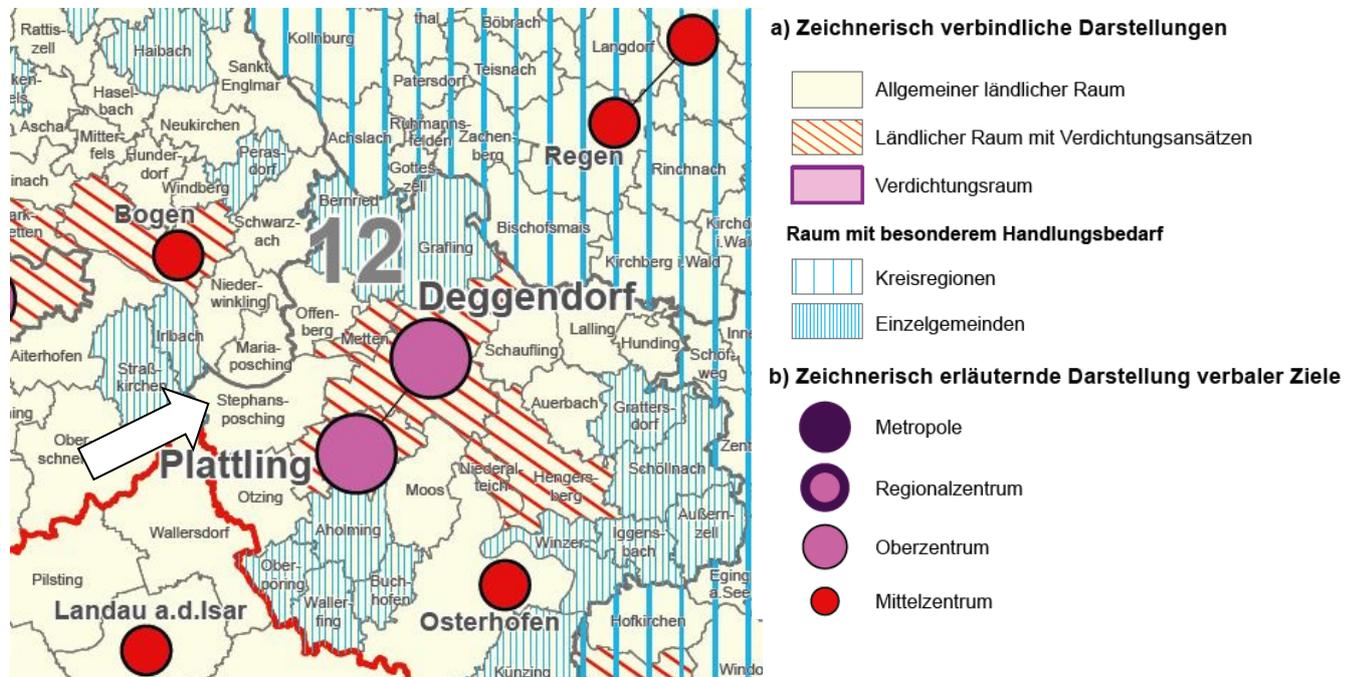


Abb. 4: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, geändert 2018, Strukturkarte, Ausschnitt o.M.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt Freundorf in der Region 12 – Donau-Wald und ist als Allgemein ländlicher Raum dargestellt.²

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das LEP folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert:

1. 1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

1.1.1(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

1.1.2(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

² (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, geändert 2018)

1. 2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

- (Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

3. Siedlungsentwicklung

3.1 Flächensparen

- (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

- (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

3.3 Vermeidung von Zersiedlung

- (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Diese Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Stephansposching für den hier überplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen.

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan 12 – Donau-Wald ist das Gebiet um Stephansposching als Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum dargestellt.³

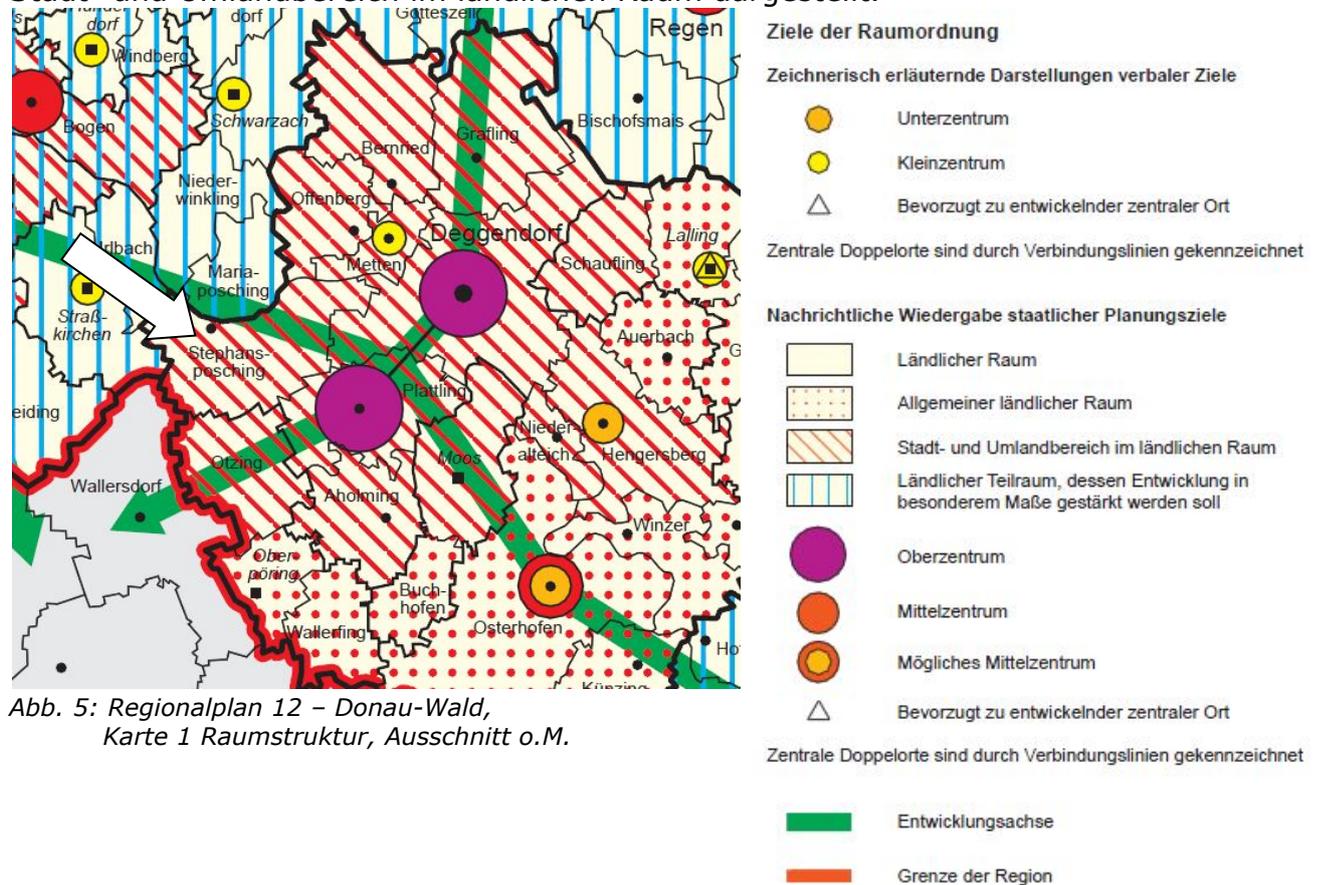


Abb. 5: Regionalplan 12 – Donau-Wald,
Karte 1 Raumstruktur, Ausschnitt o.M.

Der Regionalplan der Region 12 gibt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) vor:

- Nachhaltige Entwicklung der Region zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen (Z)
- Räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und ihren Teilräumen (G)
- Ausgewogene Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung zwischen den Kernstädten und Umlandgemeinden (G)

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans berühren und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Stephansposching für den hier in Frage stehenden Raum die notwendigen Flächen für Wohnbebauung in Anbindung an die bestehende Siedlungseinheit zu schaffen.

Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung des ländlichen Raums getroffen.

So sind in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen.

³ (Regionalplan Region 12)

Zusammenfassend kann man sagen, dass unter Beachtung der Vorgaben die Ziele und Grundsätze durch die geplante Wohngebietsdarstellung erfüllt werden können.

3.3 Überschwemmungsgebiete

An Hand der Karte des Bayern-Viewer Aqua (Bild unten) in Bayern ist die Lage und Ausdehnung der Schutzgebiete und dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet im Gemeindebereich von Stephansposching erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass der geplante Standort frei von jeglichen Restriktionen dieser Art ist.⁴



Abb. 6: Überschwemmungsgebiet im Gemeindebereich Stephansposching, unmaßstäblich

⁴ (BayernViewer, 2020)

3.4 Wassersensibler Bereich

Wassersensible Bereiche sind Standorte, die vom Wasser beeinflusst werden. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An Hand der Karte des Bayern-Viewer (Bild unten) in Bayern ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches im Gemeindegebiet von Stephansposching erkennbar.⁵

Daraus ist ersichtlich, dass sich im Bereich des Planungsgebietes kein wassersensibler Bereich befindet.

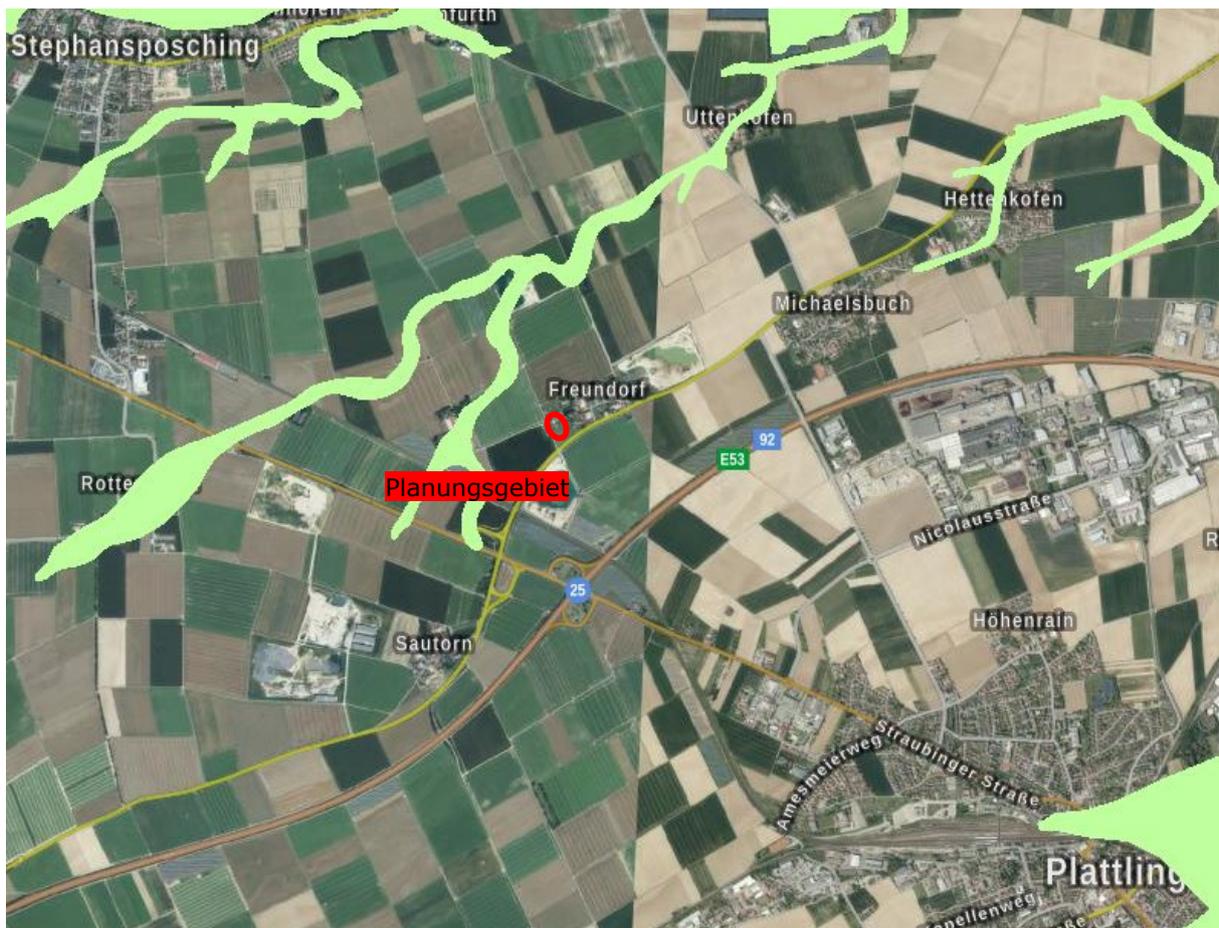


Abb. 7: wassersensibler Bereich Gemeindebereich Stephansposching, unmaßstäblich

Hellgrün:

Wassersensibler Bereich

⁵ (BayernViewer, 2020)

3.5 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet zum Teil aus Dorfgebiet und zum Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

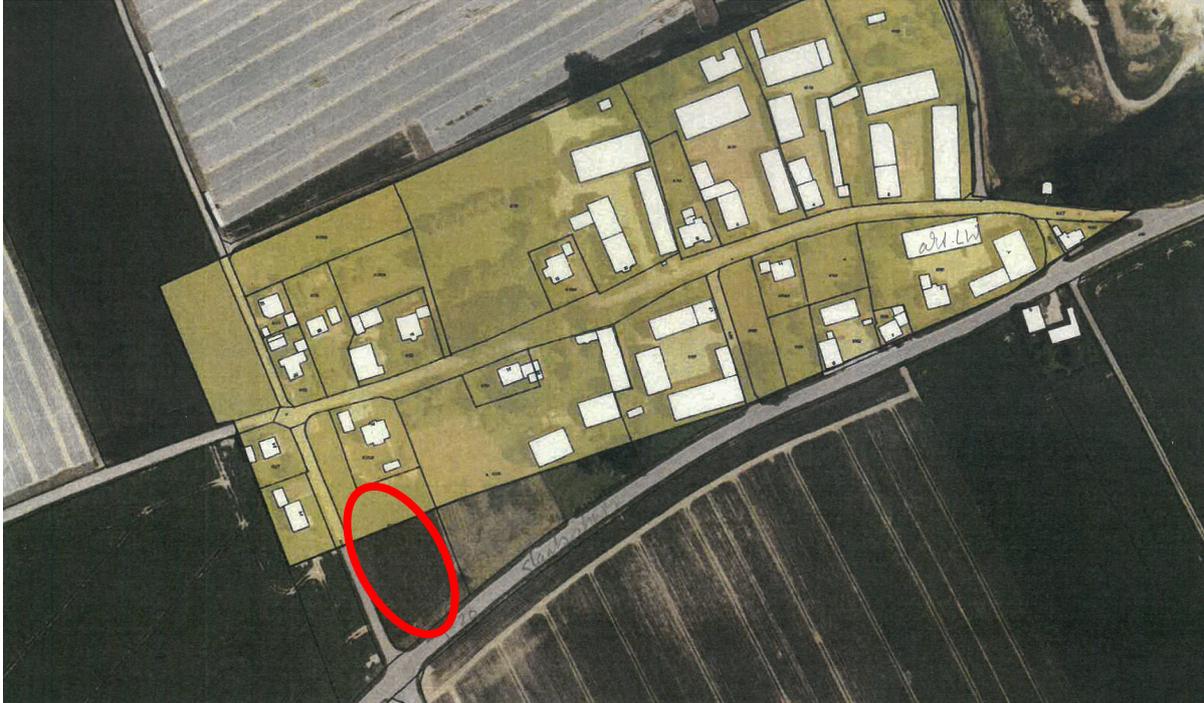


Abb. 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Stephansposching, Ausschnitt o.M.

Das Bauleitplanverfahren wird gemäß § 13 b BauGB durchgeführt. Dadurch muss der Flächennutzungsplan nicht durch ein Deckblatt geändert werden, es reicht in diesem Fall den Flächennutzungsplan gemäß § 13 a (2) Nr.2 im Wege der Berichtigung anzupassen.

4. STÄDTEBAULICHES ZIEL

Die städtebauliche Konzeption sieht den Anschluss der Flächen an die bestehende Bebauung am Ortsrand vor. Dabei soll eine sinnvolle Bebauung entwickelt werden, die den Charakter der Umgebung aufgreift. Die derzeit geplante Bebauung soll durch einen späteren zweiten Bauabschnitt erweitert werden.

Die Dachformen der bestehenden direkt angrenzenden Bebauung sind ausschließlich Satteldächer. Um hier ein modernes Bauen zu ermöglichen werden neben Satteldächern zusätzlich Walm- und Zeltdächer zugelassen.

Die Festsetzungen werden auf das städtebaulich notwendige Mindestmaß beschränkt, um einen möglichst großen Spielraum für den Einzelnen zu schaffen. Die maximale Kubatur des Wohngebäudes wird über die GRZ, die Wandhöhe und die maximal erlaubte Dachneigung ausreichend begrenzt.

Durch die entsprechenden Festsetzungen für Pflanzungen am östlichen und südlichen Ortsrand wird die Einbindung des Baugebietes sichergestellt.

Im Süden liegt die bestehende Ausgleichsfläche (aus der Maßnahme Errichtung eines Einfamilienhauses Flur-Nr. 1070/1 Gemarkung Stephansposching von 2013) innerhalb des Geltungsbereiches. In der beiliegenden Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan "WA Freundorf" Gemeinde Stephansposching vom 26.11.2020, GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft, Cham (Anlage 1) wird aufgezeigt, dass aus Schallschutzgründen eine Anlage eines 10 m breiten und 3 m hohen Lärmschutzwalles erforderlich ist. Dieser liegt im Bereich der bestehenden Ausgleichsfläche und zudem innerhalb der Anbauverbotszone der Staatsstraße St 2074. In Absprache mit dem Staatlichen Bauamt Passau ist die Aufschüttung des benötigten Walls innerhalb der Anbauverbotszone zulässig. Ebenfalls kann eine Bepflanzung mit Hecken erfolgen. Auf eine Neupflanzung von hochstämmigen Gehölzen bis zu einer Entfernung von 8 m zum Fahrbahnrand ist jedoch zu verzichten.

Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Deggendorf (Untere Naturschutzbehörde) kann die bestehende junge Pflanzung auf der Ausgleichsfläche entfernt werden und der Lärmschutzwall nach Aufschüttung neu bepflanzt werden. Auf beiden Seiten des Walls wird je eine freiwachsende 2-reihige Hecke festgesetzt. Bäume II. Ordnung werden jedoch nur Wall-innenseitig gepflanzt und liegen somit mind. 8 m vom der Straßenkante der St. 2074 entfernt.

Die bestehende Erschließungsstraße wird auf Privatgrund mit Straßenbäumen überstellt, die eine zusätzliche Durchgrünung des Baugebietes sicherstellen. Durch weitere textliche Festsetzungen zur Grünordnung auf den privaten Baugrundstücken wird die Ein- und Durchgrünung des Gebietes erreicht.

Insgesamt werden folgenden Aspekte berücksichtigt:

- der Immissionsschutz auf das geplante Wohngebäude
- städtebauliche Einbindung der Bebauung durch Festsetzung von maximalen Wandhöhen und die festgesetzte Eingrünung
- die Regelung des Oberflächenwasserabflusses

- der Naturschutz und der Landschaftspflege durch die Vielzahl an grünordnerischen Maßnahmen
- das Landschaftsbild

Der Bebauungsplan stellt somit eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung sicher.

Wie bereits erwähnt ist das städtebauliche Ziel der Gemeinde Stephansposching die derzeit geplante Bebauung durch einen später zweiten Bauabschnitt zu erweitern. Dadurch soll ein kompletter Lückenschluss Richtung Osten erreicht werden und ein neuer harmonischer Ortsrand entstehen. (vgl. Abb. 9)
In dem nachfolgenden städtebaulichen Konzept wurden die zwei bereits bestehenden Ausgleichsflächen integriert.



Abb. 9: geplante Erweiterung der Bebauung durch BA II

4.1 Art der baulichen Nutzung

Vorgesehen ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO.

Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO⁶.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Dabei wurde das Maß der baulichen Nutzung auf die in der BauNVO höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ):

Damit wird das rechtliche Minimum desjenigen bebauungsfreien Flächenanteiles sichergestellt, der im Rahmen einer gerechten Abwägung die naturschutzfachlichen Interessen an einer möglichst geringen Flächenversiegelung gegenüber den Belangen einer möglichst optimalen wirtschaftlichen Nutzung (und somit eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden durch die optimale Ausnutzung) notwendig ist.

maximale Wandhöhe:

Die Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Es wird eine maximale traufseitige Wandhöhe von 7,0m für Hauptgebäude festgesetzt.

4.3 Abstandsflächen

Zweckbestimmung der Einhaltung der Abstandsflächen:

Das Abstandsflächenrecht sichert Freiflächen zwischen den Gebäuden, die grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen. Abstandsflächen entsprechen den neuzeitlichen Forderungen an

- ein gesundes Wohnen und Arbeiten in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden und sichern so im öffentlichen, wie im privaten Interesse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- ein sozial verträgliches Wohnen mit einem ausreichenden Abstand zu den Nachbarn
- den notwendigen Brandschutz.

Die Abstandsflächenregelungen sind daher nach der grundlegenden Bestimmung des Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung notwendig.

Jedoch sind die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO⁷ einzuhalten. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

⁶ (BauNVO, 2013)

⁷ (BayBO, 2013)

4.4 Bauweise, Baugrenzen

Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, indem hier Gebäudelängen bis max. 50m zulässig sind.

Baugrenzen

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb der das Gebäude zu errichten ist.

4.5 Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen werden für die Dächer getroffen. Damit soll sichergestellt werden, dass das bestehende städtebaulich ländlich geprägte Erscheinungsbild sich durch die Dachform, Dachneigung und Dachdeckung in der Gestaltung der Gebäude widerspiegelt.

Die Nutzung der Dachflächen zur solaren Energiegewinnung ist unabhängig von diesen Festsetzungen grundsätzlich unter der gestalterischen Maßgabe, dass die Module nicht aufgeständert sein dürfen, zulässig.

5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)

5.1 Verkehr

Das Planungsgebiet wird über die St 2074 sowie eine Ortsstraße erschlossen.

Staatsstraße St 2074

Direkte Zufahrten zur St 2074, auch während der Bauzeit, werden nicht genehmigt.

Die Anfahrtsicht beim Einfahren von der Gemeindestraße Fl.Nr. 1071 in die St 2074 beträgt 200 m. Das Anfahrtsichtfeld von 3 m / 200 m ist von jeglicher Bebauung, hoher Bepflanzung und Sichtbehinderung freizuhalten (sh. Plandarstellung Sichtdreieck).

Auf Neupflanzung von hochstämmigen Gehölzen bis zu einer Entfernung von 8 m zum Fahrbahnrand der St 2074 ist zu verzichten. Der Sicherheitsraum gem. RAL 2012 ist von Baumkronen freizuhalten.

Das anfallende Oberflächenwasser von Dächern, Wegen und PKW-Stellplätzen darf den Entwässerungseinrichtungen der Staatsstraße nicht zugeleitet werden. Eine evtl. Wegebeleuchtung darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße nicht beeinträchtigen. Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße dürfen durch evtl. Spiegelungen und Reflektionen von ggf. geplanten Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen nicht geblendet oder irritiert werden.

Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbulasträger nicht gestellt werden. Der Straßenbulasträger der St 2074 wird auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von der Gemeinde Stephansposching oder von Anwohnern und Grundstücksbesitzern im WA-Gebiet gestellt werden, ablehnen.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist über die gemeindliche Wasserversorgung gesichert.

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind zumindest die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen. Eine direkte Verbindung mit der Trinkwasserversorgungsanlage ist unzulässig. Die farbliche Kennzeichnung von Leitungen und Entnahmestellen ist erforderlich.

5.2.1 Abwasserentsorgung

Die Beseitigung des Wassers wird über ein Trennsystem gewährleistet.

5.2.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt über den Anschluss an den gemeindlichen Kanal.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen usw.) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu erfolgen

5.2.3 Oberflächenwasser

Das Regenwasser aus den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist auf den einzelnen Parzellen selbst zu versickern.

Gem. beiliegendem Prüfbericht - Sickerversuch, Durchlässigkeitsermittlung, Bauleitplanung WA Freundorf, Stephansposching Nr. 20171942 vom 03.08.2020, IMH Ingenieurgesellschaft mbH, Hengersberg (Anlage 2) ist dies möglich.

Das Niederschlagswasser von den befestigten Flächen und von den Dachflächen ist grundsätzlich breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu reinigen und zu versickern. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insbes. Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte, ist nur bei hinreichender Begründung erlaubt.

Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Titanzink-, Zink- oder Bleiblechfläche sind unzulässig.

Für die Versickerungseinrichtungen wie z.B. Versickerungsmulden ist die Bereitstellung von rund 15 % der zu entwässernden Flächen anzunehmen bzw. vorzusehen. Es ist zu beachten, dass Versickerungsmulden nach Frostperioden nicht funktionieren und bei Versickerungen in Hanglagen die Unterlieger durch Vernässungen betroffen sein können.

Generell sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TREN OG, TREN GW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

5.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert.

5.4 Abfallentsorgung

Der Abfall wird über den Zweckverband Donau-Wald entsorgt. Die Bauherren werden dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingsystem zuzuführen.

Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

5.5 Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung ist durch die Deutsche Telekom AG gesichert.

5.6 Abwehrender Brandschutz / Löschwasser

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO und DIN 14090 entsprechen.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Gemeinde oder anderen Versorgungsträgern bereitgestellte Maß von 96 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 192 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

Neue Hydrantenstandorte müssen aufgrund der Hygieneverordnung im Vorfeld mit dem Wasserlieferanten abgesprochen werden (Verkeimung...). Mögliche neue

Standorte von Hydranten, bzw. die gesamte Struktur der Löschwassersituation ist mit der Ortsfeuerwehr im Einzelfall abzustimmen.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

Vom Planungsgebiet selbst gehen keine kritischen Emissionen auf Nachbargebäude aus.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "WA Freundorf" Gemeinde Stephansposching vom 26.11.2020, GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft, Cham erstellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird Verkehrslärm von der angrenzenden Staatsstraße 2074, der Bundesautobahn 92 und der Bundesstraße 8 sowie der Bahnlinie Regensburg-Passau und eines Kiesabbaugebietes ausgesetzt sein. Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Immissionsrichtwert der TA Lärm und der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV am Tag eingehalten werden kann.

Die Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans den Orientierungswert der DIN 18005 in der Nacht übersteigen; der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV kann eingehalten werden.

Die Lärmimmissionen durch den Schienenverkehr werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans den Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV übersteigen. Gesundheitsschädigende Beurteilungspegel werden allerdings nicht erreicht.

Die Lärmimmissionen durch den Gewerbelärm des Kiesabbaugebietes werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans den Orientierungswert der DIN 18005 / Immissionsrichtwert der TA Lärm am Tag nicht übersteigen.

Die Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV in der Nacht können bauplanungsrechtlich abgewogen werden, da der Orientierungswert am Tag eingehalten werden kann.

Die Erfordernisse an gesunde Wohnverhältnisse können durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen sowie eines Lärmschutzwalls mit einer Abschirmhöhe von 3m über natürlichem Gelände sichergestellt werden. Diese Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Maß des baulichen Schallschutzes ist abhängig von Lage und Exposition der geplanten Gebäudeteile sowie der genutzten Räumlichkeiten und wurde auf der Grundlage der Berechnungsergebnisse der schalltechnischen Untersuchung nach DIN 4109 als Mindestanforderung ermittelt.

Mit Immissionen (Staub, Geruch, Lärm) durch die bestehende Landwirtschaft ist zu rechnen. Diese, innerhalb der Nutzung als Dorfgebiet (siehe Flächennutzungsplan) zulässigen, Geruchsmissionen sind zu dulden.

Zudem befindet sich im östlichen Teil der Ortschaft Freundorf ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb, welcher ca. 300 m vom Planungsgebiet entfernt ist.

Aufgrund dieser Entfernung ist sowohl eine Beeinträchtigung des Betriebes durch die geplante Bebauung sowie eine Beeinträchtigung der geplanten Bebauung durch den Betrieb auszuschließen.

7. GEFahr DURCH STARKREGENEREREIGNISSE

Ein grundsätzliches Risiko für Starkregenereignisse kann nicht ausgeschlossen werden.

Als Starkregen bezeichnet man laut den Warnkriterien des Deutschen Wetterdienstes Niederschläge von mehr als 25 Millimeter pro Stunde oder mehr als 35 Millimeter in sechs Stunden. Starkregen entsteht häufig beim Abregnen massiver Gewitterwolken. Sturzfluten entstehen meist infolge von solchen Starkregenereignissen, wenn das Wasser nicht schnell genug im Erdreich versickern oder über ein Kanalsystem abgeführt werden kann. Es bilden sich schlagartig oberirdische Wasserstraßen bis hin zu ganzen Seen.

Sturzfluten können überall auftreten, unabhängig davon, ob Bäche oder andere fließende Gewässer in der Nähe sind. Bereits leichtere Hanglagen begünstigen, dass herabstürzende Wassermassen auf Gebäude zuströmen.

Ebenso kann es bei ebenen Straßen zu einem Rückstau im Kanalsystem kommen, was zu Überschwemmungen führt. Die Entwässerungskanäle sind meist nicht auf Sturzfluten ausgelegt. Daher können die Regenmassen nur zum Teil über das Kanalsystem abgeführt werden und der andere, oft erhebliche Teil der Regenmassen bahnt sich oberirdisch in meist unkontrollierter Weise seinen Weg über Straßen und Grundstücke. Dies führt zu Schäden an und in Bauwerken, sofern keine ausreichenden Schutzvorkehrungen bestehen.

Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen und einen Rückstau im Kanalsystem zu vermeiden. Außerdem muss durch entsprechend angepasster Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden.

Das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe empfiehlt u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten:

Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollen mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher als die umgebende Geländeoberfläche liegen.

Die Gebäude sollten mindestens 20 cm über der höchsten Geländeoberkante wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Installationsdurchführungen etc.).

Vorkehrungen sind zu treffen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Die Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Hierzu sind die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums zu beachten: www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser.

Weiterhin wird auf die neue Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung hingewiesen: <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeits-hilfe.pdf>. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)

8. KLIMASCHUTZ

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. Die mit dem Klimawandel verbundene Erderwärmung, deren Zunahme bei unvermindertem CO₂-Ausstoß bis zum Jahr 2100 um bis zu 6,4 Grad Celsius prognostiziert wird, sowie vermehrte Hitzeperioden und Orkane stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen. Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Allein die voraussichtlichen Kosten, die durch den Klimawandel entstehen, wenn keine wirksamen Klimaschutzmaßnahmen getroffen werden, wurden vor kurzem für den Zeitraum bis zum Jahr 2050 weltweit mit bis zu 800 Milliarden Euro beziffert.⁸

Von daher ist es für die Kommunen essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz in dem Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „WA Freundorf“ angewandt:

- Durchgrünung des Planungsgebietes durch CO₂-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern etc. (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer Maximalversiegelung
- Festsetzung von versickerungsfähiger Befestigung der Stellplätze

Durch diese Maßnahmen werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden, ebenso den Vorgaben der Energieeinsparung.

⁸ (Norbert Portz, 2009)

9. GRÜNORDNUNG

9.1 Rechtliche Grundlagen

9.1.1 Bestandteile der Planung

Der Grünordnungsplan wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in diejenigen des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Durch das vereinfachte Verfahren für diesen Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB werden weitere Bestandteile wie Umweltbericht, Abhandlung der Eingriffsregelung nicht notwendig.

9.2 Bestandsaufnahme

9.2.1 Schutzgebiete

9.2.1.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

In direkter Umgebung des Planungsgebietes befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet), noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet)⁹. Aufgrund der Entfernung des geplanten Baugebiets zu den nächstgelegenen Schutzgebieten kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, ausgeschlossen werden.



Abb. 10: Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht; unmaßstäblich (FINWeb 2020)

Rosa: FFH-Gebiet „Donauauen zwischen Straubing und Vilshofen“
Blau: SPA-Gebiet „Donau zwischen Straubing und Vilshofen“

⁹ (FIN Web, 2020)

9.2.1.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Im Planungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete gemäß nationalem Recht.¹⁰ Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich ebenfalls weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung.

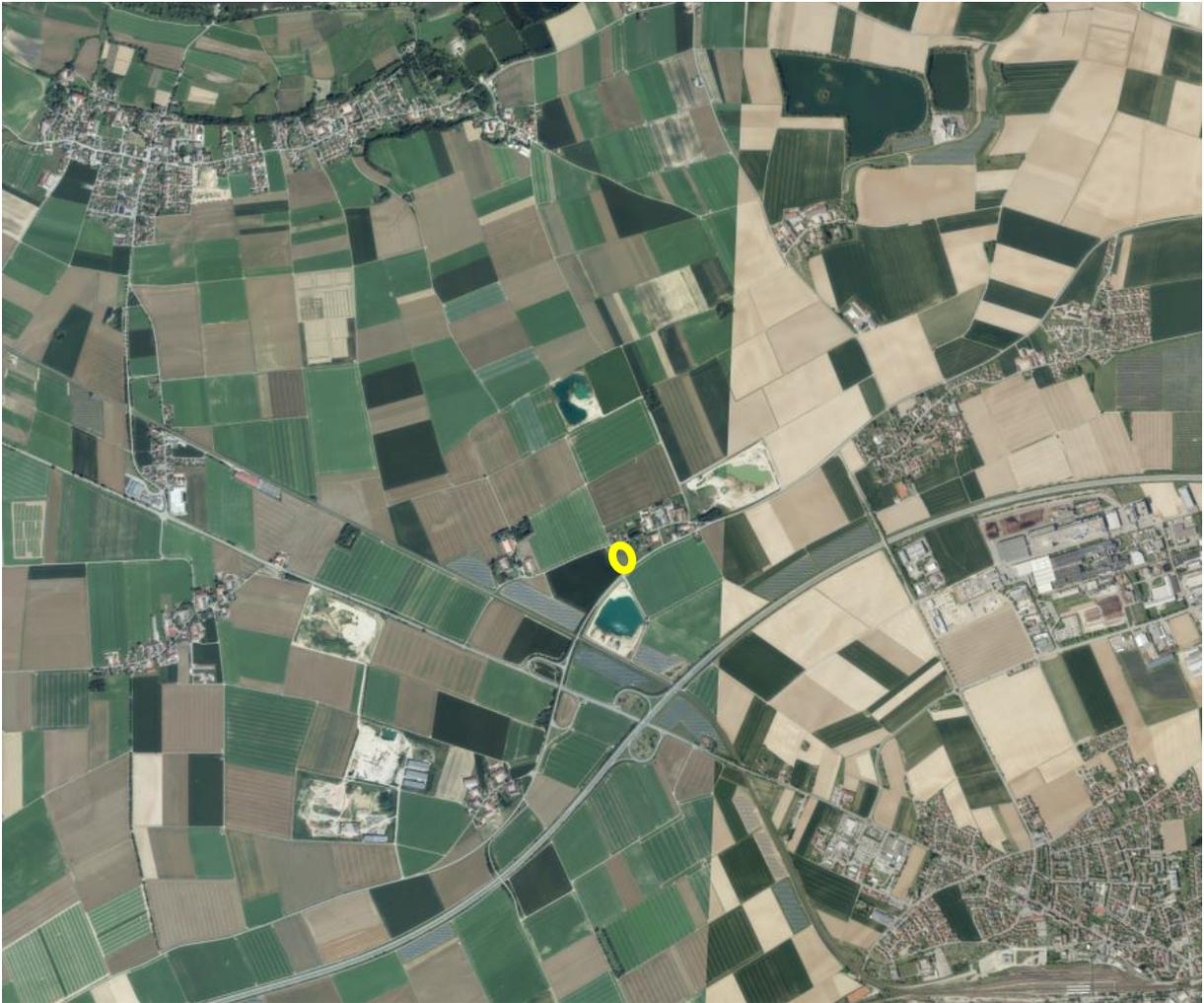


Abb. 11: Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; unmaßstäblich (FINWeb 2020)

¹⁰ (FIN Web, 2020)

9.2.1.3 Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden.
Die umliegenden Biotope werden von der Planung nicht beeinflusst.



Abb. 12: Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2020)

Rosa: amtlich kartierte Biotope

9.2.1.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen:

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,
3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,
5. offene Felsbildungen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,
6. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.

Im Bereich des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „WA Freundorf“ sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen vorhanden.

9.2.2 Vorhandene Grünstrukturen / bestehende Ausgleichsfläche

Das Planungsgebiet besteht ausschließlich aus einer intensiv genutzten Grünlandfläche. Die tatsächliche Nutzung der Fläche ist Ackerland. Es befinden sich keine vorhandenen Gehölze im Planungsgebiet. Eine Ausnahme stellt hier die bestehende Ausgleichsfläche (aus der Maßnahme Errichtung eines Einfamilienhauses Flur-Nr. 1070/1 Gemarkung Stephansposching von 2013) entlang der St 2074, die als solche im Bebauungsplan festgesetzt wird. Hier befindet sich eine ca. 1-jährige Strauchbepflanzung. In der beiliegenden Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan "WA Freundorf" Gemeinde Stephansposching vom 26.11.2020, GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft, Cham (Anlage 1) wird aufgezeigt, dass aus Schallschutzgründen eine Anlage eines 10 m breiten und 3 m hohen Lärmschutzwalles in diesem Bereich erforderlich ist. Dieser liegt zudem innerhalb der Anbauverbotszone der Staatsstraße St 2074. In Absprache mit dem Staatlichen Bauamt Passau ist die Aufschüttung des benötigten Walles innerhalb der Anbauverbotszone zulässig. Ebenfalls kann eine Bepflanzung mit Hecken erfolgen. Auf eine Neupflanzung von hochstämmigen Gehölzen bis zu einer Entfernung von 8 m zum Fahrbahnrand ist jedoch zu verzichten. Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Deggendorf (Untere Naturschutzbehörde) kann die bestehende junge Pflanzung auf der Ausgleichsfläche entfernt werden und der Lärmschuttwall nach Aufschüttung neu bepflanzt werden. Auf beiden Seiten des Walls wird je eine freiwachsende 2-reihige Hecke festgesetzt. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind mindestens sechs Arten der Auswahlliste zu pflanzen, um eine strukturreiche und ökologisch wertgebende Heckenpflanzung herstellen zu können. Bäume II. Ordnung werden jedoch nur Wall-innenseitig gepflanzt und liegen somit mind. 8 m vom der Straßenkante der St. 2074 entfernt.



Abb. 13: Landwirtschaftlich genutzte Fläche mit bestehender Ausgleichsfläche im Vordergrund; Blick von Südosten auf das Planungsgebiet (Foto: Jocham + Kellhuber, April 2019)



*Abb. 14: Landwirtschaftlich genutzte Fläche; Blick von Südwesten auf das Planungsgebiet
(Foto: Jocham + Kellhuber, April 2019)*

9.2.3 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Auf Grund der ausschließlich intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der zu bebauenden Fläche ist keine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten gegeben.

Es geht auf diesen Flächen lediglich ein potentieller Lebensraum für Wiesenvögel verloren. Da aber in der umgebenden Agrarlandschaft ausreichend Äcker und Grünlandflächen vorhanden sind, dürfte der Verlust dieser Grünfläche den potentiellen Lebensraum der Wiesenvögel in der Umgebung nicht so verkleinern, dass die Arten der Wiesenvögel in ihrer Population bedroht sind.

Bei einem Verlust an ca. 0,3 ha Grünlandfläche an potentiellen Lebensraum für Wiesen- und Feldbrüter kann davon ausgegangen werden, dass kein nennenswerter funktionaler Verlust durch den Eingriff in den potentiellen Lebensraum der Wiesenbrüter erfolgt. Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist deshalb nicht erforderlich.

Bei dem geplanten Vorhaben kann davon ausgegangen werden, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden können. Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bebauung keine weiteren europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind, somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben.

9.3 Planung

9.3.1 Festsetzungen Grünordnung

Durch die entsprechenden Festsetzungen für Plantagen entlang der Erschließungsstraße sowie am östlichen und südlichen Rand des Geltungsbereiches bzw. zukünftigen Ortsrandes wird die Einbindung des Baugebietes sichergestellt. Weiter ist pro 200 m² nicht überbauter und befestigter Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen. Durch diese textlichen Festsetzungen zur Grünordnung auf den privaten Baugrundstücken wird die Ein- und Durchgrünung des Gebietes und des zukünftigen Ortsrandes erreicht.

Durch die Neuausweisung der Pflanzflächen und Pflanzgebote werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BauGB § 1 (6) Nr. 7) ausreichend berücksichtigt.

9.3.2 Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Arten und Lebensräume durchgeführt:

- Aufbau verschiedener Gehölzpflanzungen (Einzelbäume, Obstgehölze bzw. Bäumen I. und II. Ordnung, Heckenstrukturen)
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Ortsrandeingrünung im Süden und Osten des Geltungsbereiches
- Straßenbegleitende Baumpflanzungen
- Ausreichende Abstände des festgesetzten Baufensters zu den bestehenden Ausgleichsflächen im Osten und Süden

Für das Schutzgut Wasser werden nachfolgende Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze und Garagenzufahrten

Nachfolgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Boden durchgeführt:

- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze und Garagenzufahrten

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild werden minimiert durch:

- Aufbau verschiedener Gehölzpflanzungen (Sträucher, Einzelbäume, Obstgehölze bzw. Bäumen I. und II. Ordnung)
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung:

- Eingrünung des Baugebietes in Form von Gehölzpflanzungen
- textliche grünordnerische Festsetzungen auf den Baugrundstücken

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen. Die Eingriffe werden durch die Vermeidungsmaßnahmen und die Festsetzungen in der Grünordnung minimiert.

Für eine qualifizierte Grünordnung werden im Bebauungsplan die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

9.3.3 Maßnahmen zum Artenschutz

Um brütende Vögel nicht zu stören oder zu schädigen, darf die Baufeldfreimachung, insbesondere die Beseitigung von Gehölzen, nur außerhalb der Brutzeit vorgenommen werden, also zwischen dem 01.10. und 29.02. des folgenden Jahres.

Sollen Arbeiten während der Vogelbrutzeit durchgeführt werden, ist vorab zu klären, ob Wiesenbrüter im Wirkraum des Vorhabens gestört werden könnten. Dies ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Arbeiten zu melden.

Um die angrenzenden Ausgleichsflächen (Fl.-Nr. 1068 (TF) Gemarkung Michaelsbuch) nicht zu beeinträchtigen, ist das Baufeld vor Beginn der Arbeiten auszupflocken und Baumaschinen, Material sowie Mieten nur innerhalb dieser Grenzen durchzuführen.

Umweltschonende Beleuchtung:

Die Beleuchtung des geplanten Gebietes ist möglichst „insektenfreundlich“ und umweltschonend in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Es werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.300 Kelvin) empfohlen. Das Lampengehäuse soll zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

Da die Ausgleichsfläche als Entwicklungsziel den gesetzlichen Schutzstatus hat, besteht kein Einverständnis mit Beleuchtungsanlagen in unmittelbarer Nähe. Diese bedürfen der Zustimmung der zuständigen Behörde. Es bedarf ferner einer bedarfsgerechten Steuerung, falls Beleuchtungsanlagen entlang der Straßen geplant sind. Da eine Beleuchtung entlang der westlichen Straße direkt in den Außenbereich strahlen kann, müssen vor dem Aufstellen von Beleuchtungsanlagen hier Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung überprüft und Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden.

9.3.4 Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB¹¹ ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen umfassender als bisher zu begründen. Um dieser Pflicht nachzukommen, wird nachfolgend kurz die Absicht der Planung nochmals dargelegt.

Wie bereits erwähnt, möchte die Gemeinde Stephansposching den Bebauungsplan „WA Freundorf“ entwickeln um den Bedarf an Wohnbauflächen zu decken. Durch die Nutzung der vorhandenen äußeren Infrastruktur kann der Flächenbedarf auf den nötigen Mindestumfang beschränkt werden. Dabei ist es erforderlich an die bestehende Bebauung anzuschließen. Die geplante Fläche wird von zwei Seiten von bestehender Bebauung bzw. bestehender Infrastruktur umgeben. Somit unterliegt diese Fläche bereits in den Randbereichen der städtebaulichen Überprägung der Ortschaft.

Bei der Gestaltung der neuen Bauflächen wurde darauf geachtet, dass Richtung Osten und Süden ein klar definierter Ortsrand zur anliegenden freien Landschaft entsteht.

¹¹ (BauGB, 2013)

Die Gemeinde Stephansposching erachtet den Verlust an Ackerland durch die im Umfeld stark durch landwirtschaftliche Nutzung geprägte Flur als verträglich.

In der Fassung vom 14.01.2020, 15.12.2020, 13.04.2021



.....

Ursula Jocham
Dipl.-Ing. (Univ.)
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

Literaturverzeichnis:

BauGB. (2013). *Baugesetzbuch*.
BayernViewer. (2020). Abgerufen am 2020 von www.geoportal.bayern.de/bayernviewer
FIN Web. (2020). Abgerufen am 2020 von www.lfu.bayern.de/natur/daten/fis_natur
Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, geändert 2018.
Regionalplan Region 12.

Abbildungsverzeichnis:

<i>Abb. 1: Luftbild mit Planungsgebiet (rot) ohne Maßstab (aus Geodaten Online 2019)</i>	5
<i>Abb. 2: Bestandsgebäude nördlich des Planungsgebietes (Foto: Jocham+Kellhuber, April 2019)</i>	6
<i>Abb. 3: Bodendenkmäler (rot) und Baudenkmal (rosa)</i>	7
<i>Abb. 4: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, geändert 2018, Strukturkarte, Ausschnitt o.M.</i>	9
<i>Abb. 5: Regionalplan 12 – Donau-Wald,</i>	11
<i>Abb. 6: Überschwemmungsgebiet im Gemeindebereich Stephansposching, unmaßstäblich</i>	12
<i>Abb. 7: wassersensibler Bereich Gemeindebereich Stephansposching, unmaßstäblich</i>	13
<i>Abb. 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Stephansposching, Ausschnitt o.M.</i>	14
<i>Abb. 9: geplante Erweiterung der Bebauung durch BA II</i>	16
<i>Abb. 10: Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht; unmaßstäblich (FINWeb 2020)</i>	26
<i>Abb. 11: Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht ; unmaßstäblich (FINWeb 2020)</i>	27
<i>Abb. 12: Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2020)</i>	28
<i>Abb. 13: Landwirtschaftlich genutzte Fläche mit bestehender Ausgleichsfläche im Vordergrund; Blick von Südosten auf das Planungsgebiet (Foto: Jocham + Kellhuber, April 2019)</i>	30
<i>Abb. 14: Landwirtschaftlich genutzte Fläche; Blick von Südwesten auf das Planungsgebiet (Foto: Jocham + Kellhuber, April 2019)</i>	31