

GEMEINDE

STEPHANSPOSCHING

LANDKREIS

DEGGENDORF

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„WA Rottersdorfer Straße“

- Begründung -

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

NIEDERLASSUNG NEUTRAUBLING
Pommernstraße 20
D-93073 Neutraubling

FCN +49 (0)94 01 92 11 - 0
FAX +49 (0)94 01 92 11 - 50

Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: neutraubling@altmann-ingenieure.de

Vorentwurfsfassung: 07.11.2023

Entwurfsfassung:

Satzungsfassung:

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
2	Bedarfsbegründung	5
3	Geografische Lage, Topografie	12
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	13
4.1	Landes- und Regionalplanung	13
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	13
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	14
5	Wesentliche Auswirkungen der Planung	15
5.1	Erschließung	15
5.1.1	Verkehrerschließung	15
5.1.2	Trinkwasserversorgung	16
5.1.3	Schmutzwasserentsorgung	17
5.1.4	Niederschlagswasserentsorgung	17
5.1.5	Stromversorgung / Telekommunikation	17
5.1.6	Abfallentsorgung	17
5.1.7	Brandschutz	17
5.2	Immissionsschutz	18
5.2.1	Verkehr	18
5.2.2	Gewerbe	18
5.2.3	Landwirtschaft	19
5.3	Denkmalschutz	20
5.4	Altlasten, Kampfmittel	21
5.5	Biotop	21
5.6	Natur- und Landschaftsschutz	21
5.7	Belange des Umweltschutzes	21
5.8	Artenschutzrechtliche Belange	21
5.9	Grünordnung	23
5.9.1	Leitziele der Grünordnung	23
5.9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	23
5.9.3	Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs	23
5.9.4	Ausgleichsmaßnahmen	24
6	ANLAGE - Umweltbericht	25
6.1	Beschreibung der Planung	25
6.1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens	25
6.1.2	Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten	25

6.2	Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung.....	25
6.2.1	Landesplanung / Regionalplanung	25
6.2.2	Landschaftsplan	25
6.2.3	Sonstige Fachpläne und Verordnungen	26
6.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	26
6.3.1	Schutzgut Mensch.....	26
6.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	26
6.3.3	Schutzgut Boden.....	27
6.3.4	Schutzgut Wasser	27
6.3.5	Schutzgut Klima / Luft	27
6.3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	28
6.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	28
6.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	28
6.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	28
6.4.1	Schutzgut Mensch.....	28
6.4.2	Schutzgut Tiere / Pflanzen	29
6.4.3	Schutzgut Boden.....	29
6.4.4	Schutzgut Wasser	30
6.4.5	Schutzgut Klima / Luft	30
6.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter	30
6.4.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	31
6.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	32
6.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	32
6.5.2	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	32
6.5.3	Ausgleichsmaßnahmen.....	32
6.6	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung.....	32
6.7	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen	33
6.8	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	33
7	Anlagen.....	34

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Rottersdorfer Straße“ ergibt sich zum einen aus einem konkreten Bauvorhaben auf einer der geplanten Bauparzellen innerhalb des Geltungsbereiches (Parzelle 5), welches den Bau eines Einzelhauses vorsieht. Dieses Bauvorhaben wäre derzeit nicht zulässig, da sich die Parzelle im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB befindet.

Zum anderen besteht in der Gemeinde Stephansposching konkreter Bedarf für ambulant betreute Wohnformen, welcher am Hauptort gedeckt werden soll. Alternative, gemeindliche Flächen stehen derzeit zur Deckung dieses Bedarfes nicht zur Verfügung.

Ziel der Bauleitplanung ist es, die konkret bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen an städtebaulich geeigneter Stelle zu decken und die Planungsflächen gemäß dem Gebot der Nachverdichtung sinnvoll zu entwickeln. Aus diesem Grunde sind neben der Entwicklung von Wohnbauflächen für Einzel- und Doppelhäuser auch Flächen für den Bau von Reihenhäusern (Hausgruppen) vorgesehen.

Da sich im Südwesten ein gewerblich/landwirtschaftlich genutzter Betrieb befindet, sind im Umfeld des Betriebes anlagenbedingte Emissionen zu erwarten. Um die geplanten Wohnbauflächen vor schädlichen Emissionen zu schützen, wurden der Abstand zwischen dem Betrieb und den geplanten Wohnbauflächen vergrößert und dieser Bereich für die Anlage der benötigten privaten Stellplätze genutzt. Während des Verfahrens wurden ein Geruchs- und Schallimmissionsgutachten erstellt, in deren Ergebnissen keine baulichen oder organisatorischen Maßnahmen auf den Planungsflächen erforderlich sind.

Da die Planungsflächen den bestehenden Ortsrand in Richtung Süden erweitern, erfolgt die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung in Richtung Süden, um den neu entstehenden Ortsrand zur freien Landschaft hin ausreichend einzugrünen.

Ziel der Bauleitplanung ist es, auf den bisher im Außenbereich gelegenen Flächen verbindliches Baurecht zu schaffen, langfristig eine städtebaulich sinnvolle Ordnung und Entwicklung zu sichern und den Bedarf nach Wohnbauflächen zu decken.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll der Ortsrand von Stephansposching in Richtung Süden erweitert und eine städtebauliche Lücke geschlossen werden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0.9 ha und kann an die bestehenden Siedlungs- sowie technischen Infrastruktureinheiten im Umfeld anknüpfen.

Zweck der Bauleitplanung ist außerdem die langfristige Sicherung der vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktureinrichtungen von Stephansposching.

Die Planungsflächen liegen in privatem Eigentum.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Stephansposching stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits potentielle Mischgebiets- und allgemeine Wohnbauflächen dar. Gemäß der beabsichtigten Nutzung erfolgt die 26. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren, bei der die Mischgebietsfläche in eine allgemeine Wohnbaufläche umgewandelt wird. Damit kann das städtebauliche Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB beachtet werden.

Alternative Entwicklungsflächen stehen derzeit weder am Hauptort Stephansposching noch in anderen Ortsteilen der Gemeinde zur Verfügung.

Die bedarfsgerechte Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzflächen in Wohnbauflächen zur Deckung der konkret bestehenden Wohnbauflächennachfrage ist somit unumgänglich.

Die regional- und landesplanerischen Ziele stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.

2 Bedarfsbegründung

Standortprüfung

Die Planungsflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Stephansposching bereits als potentielle Mischgebiets- und allgemeine Wohnbauflächen dargestellt.

Im Westen, Norden und Osten grenzen bereits bebaute, gewerblich/ landwirtschaftlich und wohnbaulich genutzte Siedlungsflächen an.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll der Ortsrand von Stephansposching in Richtung Süden erweitert und eine städtebauliche Lücke geschlossen werden.

Aus diesen Gründen wird von einer Standortalternativenprüfung abgesehen.

Aufgrund der konkret bestehenden Nachfrage und dem veränderten Entwicklungsziel der Gemeinde für diese Flächen erfolgt im Zuge der 26. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes, welche im Parallelverfahren durchgeführt wird, eine Umwandlung der Mischgebietsfläche in eine allgemeine Wohnbaufläche (s. Kap. Vorbereitende Bauleitplanung).

Bedarfsermittlung

Bei der Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen sind folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- die bisherige natürliche Bevölkerungsentwicklung,
- die statistischen Bevölkerungsprognosen,
- die Haushaltsstrukturveränderung (Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße, steigende Raumansprüche der Wohnbevölkerung aufgrund steigender individueller Raumansprüche sowie die abnehmenden Haushaltsgrößen bei häufig gleichbleibenden Wohnungsgrößen),
- der Ersatz für Abriss und Umnutzung von Wohnungen (Sanierungsbedarf),
- gegebenenfalls ein nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt (fehlendes Angebot trotz bestehendem Bedarf, z.B. durch Hindernisse in der Baulandbereitstellung und Flächenverfügbarkeit) und
- die bestehenden und aktivierbaren Baulückenpotenziale für eine Innenentwicklung.

Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Stephansposching befindet sich im Stadt-Umlandbereich des Oberzentrums Deggendorf.

Die Stadt Deggendorf konnte in den vergangenen Jahren einen steten Bevölkerungszuwachs verzeichnen. So stieg die Bevölkerungszahl von 31.699 EW im Jahr 2012 auf 33.750 EW im Jahr 2020 kontinuierlich an (Hrsg. Bayer. Landesamt für Statistik, Fürth, Statistik kommunal 2021, Große Kreisstadt Deggendorf, Februar 2022).

Bis zum Jahr 2039 wird ein geringfügiger Bevölkerungsrückgang auf ca. 32.400 Einwohner für die Stadt prognostiziert (Hrsg. Bayer. Landesamt für Statistik, Fürth, Demografie-Spiegel für Bayern, Große Kreisstadt Deggendorf, Berechnungen bis 2039, August 2021).

Für den Landkreis Deggendorf wird zukünftig eine „stabile“ Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Somit wird eine Bevölkerungsentwicklung von -2,5 % bis über 2,5 % vorhergesagt. Laut der Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (Hrsg. Bayer. Landesamt für Statistik, Fürth, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040, Landkreis Deggendorf, Januar 2022) soll sich die Bevölkerung im Landkreis von 119.500 Einwohnern im Jahr 2020 auf 117.500 Einwohner im Jahr 2040 reduzieren.

In den vergangenen Jahren kann der Landkreis Deggendorf auf einen steten Bevölkerungszuwachs zurückblicken: so stieg die Bevölkerung im Landkreis von 114.733 Einwohner im Jahr 2012 auf 119.479 Einwohner im Jahr 2020 an.

Laut der Statistik kommunal 2021 (Hrsg. Bayer. Landesamt für Statistik, Fürth, Statistik kommunal 2021, Gemeinde Stephansposching, Februar 2022) stieg die Bevölkerung in der Gemeinde Stephansposching von 3.011 Einwohner im Jahr 2012 auf 3.118 Einwohner im Jahr 2020 an. Hierbei gab es Perioden mit Bevölkerungsrückgang, die sich wiederum mit Jahren mit Bevölkerungszuwachs abwechselten.

Die Prognosen des Demografie-Spiegels (Hrsg. Bayer. Landesamt für Statistik, Fürth, Demografie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Stephansposching, Berechnungen bis 2033, August 2021) sagen für die Gemeinde einen Bevölkerungsrückgang auf 3.010 Einwohner bis zum Jahr 2033 voraus.

Nach aktueller Information des Landesamtes für Statistik, Fürth, lag die Einwohnerzahl der Gemeinde am 30.06.2022 jedoch bei 3.281 Einwohnern. Am 31.12.2021 lag die Einwohnerzahl bereits bei 3.176 Einwohnern.

Laut Demographie-Spiegel sollte die Einwohnerzahl Ende 2021 bei 3.090 Einwohnern liegen.

Die aktuellen, tatsächlichen Einwohnerdaten der Gemeinde zeigen, dass die statistischen Prognosewerte des Landesamtes für Statistik kritisch zu sehen sind. Bereits heute ist ein Abweichen von den prognostizierten Daten erkennbar; die tatsächliche Bevölkerungszahl liegt deutlich über den Prognosewerten des Landesamtes.

Somit kann angenommen werden, dass sich die Bevölkerungszahl der Gemeinde bis 2033 nicht auf 3.010 Einwohner reduzieren wird, sondern die Reduzierung entweder geringer ausfallen wird oder die Bevölkerungszahl bis 2033 weiter ansteigt.

Von Ende 2011 (3.031 EW) bis Ende 2021 (3.176 EW) (10-Jahres-Betrachtungszeitraum) betrug das Bevölkerungswachstum insgesamt 145 Einwohner. Das entspricht einem Wachstum von durchschnittlich 14,5 EW/Jahr.

Siedlungsdichte

Die bestehende Siedlungsdichte (Einwohner je Hektar) wird sich aufgrund der Verkleinerung künftiger Grundstücksgrößen in Zukunft vergrößern. Dies ist damit zu begründen, dass sich die Bestandsgrundstücke, welche aktuell etwa 700 bis 750 m² umfassen, in den Folgejahren auf etwa 600 m² verkleinern werden.

Die Literatur geht von einer zukünftigen durchschnittlichen Siedlungsdichte von 30-35 EW/ha aus.

Laut Demographie-Spiegel ist für die Gemeinde Stephansposching bis zum Jahr 2033 ein Bevölkerungsrückgang prognostiziert (s.o.), der jedoch mithilfe aktueller Einwohnerzahlen widerlegt werden kann.

Zieht man die Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 10 Jahre (2011: 3.031 EW – 2021: 3.176 EW) als Bemessungsgrundlage heran, stieg die Einwohnerzahl jedoch um insgesamt 145 EW an. Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von 30-35 EW/ha entstand hieraus ein statistischer Bedarf von 4,1 – 4,8 ha Wohnbauflächen.

Nimmt man an, dass innerhalb des 10-jährigen Betrachtungszeitraumes seitens der Gemeinde Wohnbauflächen entwickelt und veräußert wurden, wird ein halbierter **Bedarf von 2,0 – 2,4 ha Wohnbauflächen** angenommen.

Hierbei ist anzumerken, dass der prognostizierte, kontinuierliche Anstieg der Einwohnerzahl ab dem Jahr 2021 unterbrochen oder geringer ausfallen könnte. Grund hierfür sind eventuell kurzfristige Sondereffekte durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie (Übersterblichkeit) oder des Ukraine-Konfliktes.

Inwieweit sich diese aktuellen Bedingungen auf den prognostizierten Bevölkerungszuwachs auswirken, kann jedoch nicht abgeschätzt werden.

Haushaltsstrukturveränderung

Zukünftig ist mit leicht schrumpfenden bis stagnierenden durchschnittlichen Haushaltsgrößen und einer damit einhergehenden Verringerung der Belegungsdichte (Einwohner pro Wohneinheit) zu rechnen (Statistisches Bundesamt 2020).

Eine Analyse der Belegungsdichte in der Gemeinde Stephansposching ergab eine Belegungsdichte von 2,42 EW/WE im Jahr 2011. Diese reduzierte sich bis zum Jahr 2021 auf 2,25 EW/WE. Im Durchschnitt erreichte die Verringerung einen Wert von 0,028 EW/Jahr.

Entwicklung der Belegungsdichte:

Jahr	Einwohner	Anzahl Wohneinheiten	Belegungsdichte	Veränderung
2011	3.031	1.250	2,42 EW/WE	-
2012	3.011	1.262	2,39 EW/WE	-0,03/Jahr
2013	3.051	1.275	2,39 EW/WE	-
2014	3.065	1.295	2,37 EW/WE	-0,02/Jahr
2015	3.092	1.305	2,37 EW/WE	-
2016	3.186	1.319	2,42 EW/WE	+0,05/Jahr
2017	3.180	1.326	2,40 EW/WE	-0,02/Jahr
2018	3.176	1.342	2,37 EW/WE	-0,03/Jahr
2019	3.090	1.351	2,29 EW/WE	-0,08/Jahr
2020	3.118	1.351	2,31 EW/WE	+0,02/Jahr
2021	3.176	1.414	2,25 EW/WE	-0,06/Jahr
2033	Prognose		2,20 EW/WE	

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth, eigene Berechnungen

Dabei kann festgestellt werden, dass sich die Belegungsdichte zwar insgesamt reduzierte, die Reduzierung aber mal stärker, mal schwächer ausfiel oder die Belegungsdichte in einzelnen Jahren sogar anstieg.

Zukünftig soll die Belegungsdichte leicht schrumpfen bzw. stagnieren.

Eine angenommene, kontinuierlich anhaltende Reduzierung der Belegungsdichte um 0,028 EW/Jahr bzw. eine zukünftige Belegungsdichte von 1,91 EW/WE bis zum Jahr 2033 erscheinen jedoch als unrealistisch.

Realistisch ist eher eine verlangsamte Reduzierung der Belegungsdichte um 0,05 EW/WE auf einen Wert von 2,20 EW/ha im Jahr 2033. Dies entspräche einer Reduzierung von 0,0042 EW/WE/Jahr.

Bei einer weiter angenommenen Reduzierung der Belegungsdichte von 0,0042 EW/Jahr bis 2033 ergibt sich auf der Basis von ca. 1.414 Wohneinheiten ein Einwohnerequivalent von 71. Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von 30-35 EW/ha ergibt sich rechnerisch ein **Bedarf von 2,0 – 2,4 ha Wohnbauflächen**.

Gemäß der statistischen Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik ergibt sich für die Bedarfsberechnung nun folgende Übersicht:

Bevölkerungsentwicklung	ca. 2,0 – 2,4 ha
<u>Haushaltsstrukturveränderung</u>	ca. 2,0 – 2,4 ha
Gesamt	ca. 4,0 – 4,8 ha

Vergleich – Entwicklung der Baufertigstellungen

Zur Absicherung der mit Unsicherheiten behafteten Bauflächen-Bedarfsprognose ist es sinnvoll, die in den vergangenen Jahren tatsächlich fertig gestellten Wohngebäude mit der Bedarfssprognose zu vergleichen.

Eine Analyse der bisher erfolgten Baufertigstellungen ergab:

Jahr	Wohngebäude (Neuerrichtungen)	Wohnungen in Wohngebäuden (Neuerrichtungen)	Anzahl der WE pro Neuerrichtung
	Anzahl	Anzahl	WE
2011	10	10	1
2012	11	12	1,09
2013	10	13	1,3
2014	20	20	1
2015	8	9	1,13
2016	11	13	1,18
2017	7	7	1
2018	8	16	2
2019	8	9	1,13
2020	0	0	-
2021	41	60	1,46
Durchschnitt	12,18	15,36	1,12

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth, eigene Berechnungen

Bei einem Ansatz von weiterhin durchschnittlich 12,18 Wohngebäuden pro Jahr mit 15,36 Wohnungen ergäbe sich in einem Planungszeitraum von 12 Jahren (bis 2033) ein Bedarf von ca. 146 Wohngebäuden mit 184 Wohneinheiten.

Bei einer künftigen Belegungsdichte von durchschnittlich 2,20 EW/WE ergibt sich auf der Basis von 184 Wohneinheiten ein Einwohnergleichwert von 405.

Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von 30-35 EW/ha ergäbe sich rechnerisch ein **Wohnbauflächenbedarf von 11,6 – 13,5 ha**.

Dieses Kapitel stellt lediglich eine Vergleichsberechnung an, um den statistisch ermittelten Prognosebedarf aus der tatsächlichen und prognostizierten Bevölkerungsentwicklung den tatsächlich nachweisbaren Baufertigstellungen der vergangenen Jahre gegenüberzustellen.

Im Ergebnis zeigt sich ein deutliches Abweichen gegenüber dem statistisch ermittelten Bedarf von 4,0 – 4,8 ha. Die Vergleichsberechnung würde etwa einen dreifachen Entwicklungsbedarf begründen.

Nichtsdestotrotz zeigt sich, dass sich das geplante Wohnbaugebiet mit ca. 0,9 ha Größe sowohl innerhalb des statistisch ermittelten Wohnbauflächenbedarfes (4,0 – 4,8 ha) als auch im Rahmen der Bedarfsrechnung aus den bisherigen Baufertigstellungen (11,6 – 13,5 ha) bewegt.

Damit kann der Bedarf für die geplanten Wohnbauflächen (neben dem konkret vorliegenden Bedarf) auch statistisch nachgewiesen werden.

Hierbei sei wiederholt darauf hingewiesen, dass die Planungsflächen im Flächennutzungsplan bereits als (gemischte und wohnbauliche) Bauflächen dargestellt sind.

Vorrang der Innenentwicklung

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig – die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und – flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Es ist anzustreben, die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering zu halten (vgl. LEP).

Die Gemeinde hat im Jahr 2017 einen Vitalitätscheck durchgeführt. Das datenbankbasierte Analyseinstrument integriert u.a. eine Flächenmanagementdatenbank, welche Flächen und Immobilien im Gemeindegebiet beinhaltet, die derzeit keine oder lediglich eine mindere Nutzung erfahren (Innenentwicklungspotenziale).

Hierfür wurden zwischen den Monaten Mai und September 2016 die Innenentwicklungspotenziale erhoben. In einem weiteren Schritt wurde im Herbst 2016 eine Befragung der Eigentümer von Baulücken und Leerständen durch die Gemeinde Stephansposching durchgeführt.

Im Ergebnis konnten „... für Stephansposching 283 Innenentwicklungspotenziale erfasst werden. Größte Einzelgruppe sind die 123 klassischen Baulücken, welche zusammen mit den geringfügig bebauten Grundstücken eine Fläche von 17,2 ha einnehmen. Zweitgrößte Potenzialgruppe sind die 109 Wohngebäude mit Leerstandsrisiko. Des Weiteren konnten 31 leerstehende Wohngebäude, 13 leerstehende Hofstellen, vier Hofstellen mit Restnutzung sowie eine Gewerbebrache erfasst.

Im Rahmen der Eigentümerbefragung konnte bei 115 angeschriebenen Eigentümern und 55 Antworten eine Rücklaufquote von 47,8% generiert werden. Insgesamt signalisierten sieben Eigentümern Verkaufsbereitschaft sowie fünf weitere Tauschbereitschaft. Des Weiteren kommunizierten acht Eigentümer Beratungsbedarf.“ (S. 13)

Die erhobenen Innenentwicklungspotenziale umfassen insgesamt eine Fläche von 47,1 ha.

Grundsätzlich könnten diese den zuvor erhobenen Wohnbauflächenbedarf decken. Voraussetzung hierfür ist jedoch die Bereitschaft bzw. die Bereitstellung der Flächen durch die Grundeigentümer oder die Flächenverfügbarkeit für die Gemeinde. Zum Zeitpunkt der Erhebung verfügte die Gemeinde über eine Innenentwicklungsfläche von lediglich 1,02 ha.

„Für den Hauptort Stephansposching konnten insgesamt 83 Innenentwicklungspotenziale [mit einer Gesamtfläche von 10,1 ha] erfasst werden. Größte Potenzialgruppe sind die 36 Wohngebäude mit Leerstandsrisiko. Mit 35 Potenzialen sind die klassischen Baulücken die zweitgrößte Gruppe, welche zusammen eine Fläche von 4,5 ha einnehmen. Weiterhin konnten zehn leerstehende Wohngebäude sowie eine Gewerbebrache identifiziert werden.“ (S. 56)

Die erhobenen Innenentwicklungspotenziale verteilen sich räumlich gleichmäßig über den gesamten Hauptort.

Aus den erhobenen Innenentwicklungspotentialen lässt sich für den Hauptort ein hohes Potential für eine gesamtörtliche Entwicklung, insbesondere aus den vorhandenen Baulücken, Wohnungsleerständen und Leerstandsgefährdungen, erkennen.

Bei der anschließenden Eigentümerbefragung (insgesamt 28 Eigentümer) wurde lediglich von einem Eigentümer Verkaufsbereitschaft und Tauschbereitschaft signalisiert.

Aktuelle Informationen, wie viele der 2017 erhobenen Innenentwicklungspotenziale zwischenzeitlich erworben, umgenutzt und entwickelt werden konnten, liegen derzeit nicht vor.

Die vorhandenen Innenentwicklungsflächen in Stephansposching liegen überwiegend in Privateigentum, deren Eigentümer nicht tausch-, abgabe- oder baubereit sind.

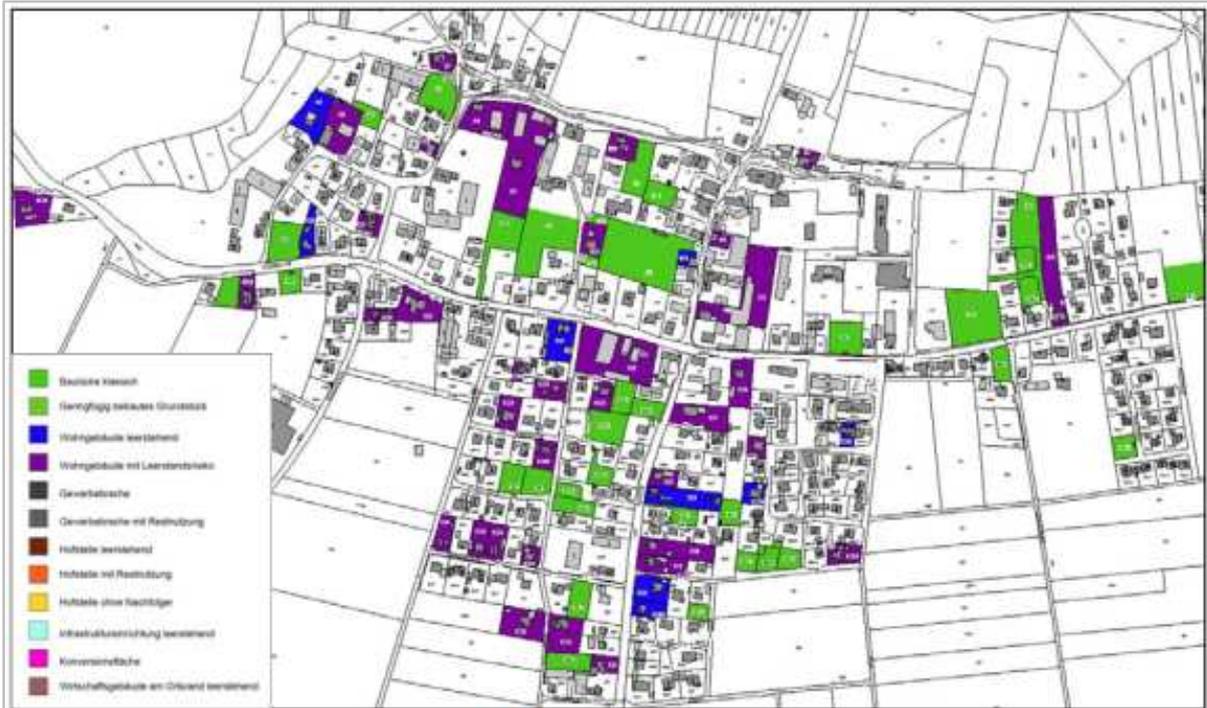


Abbildung 35: Innenentwicklungspotenziale Stephansposching

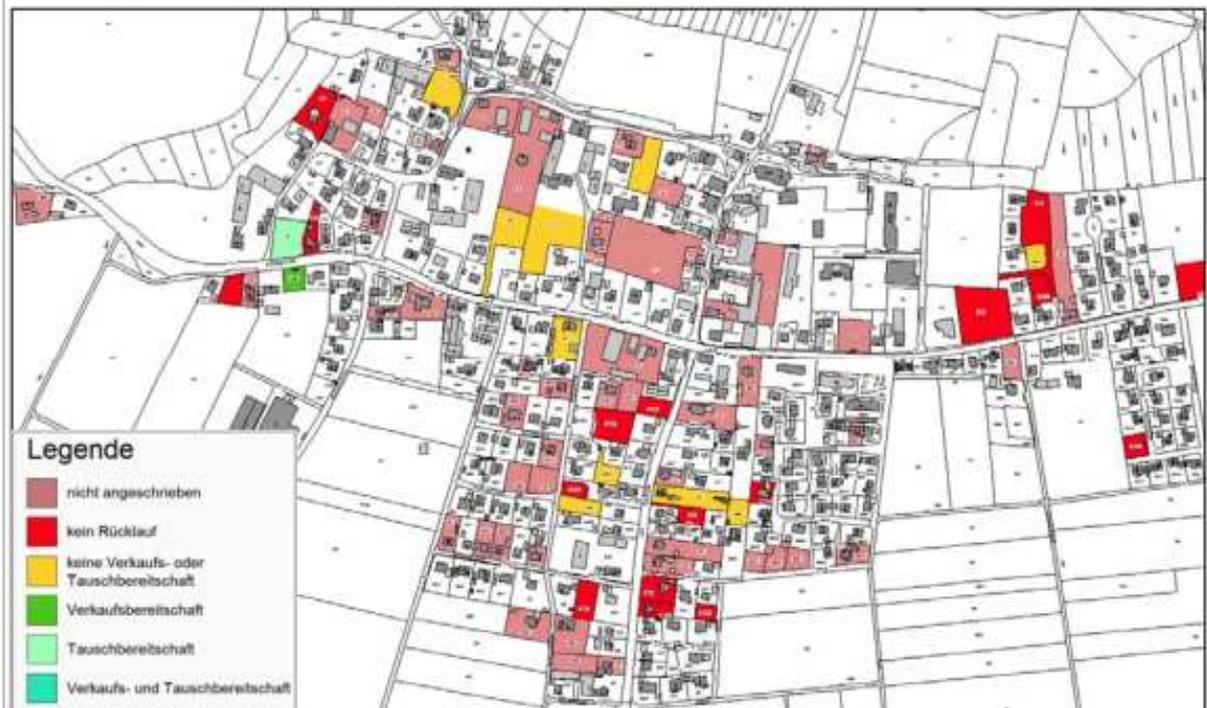


Abbildung 36: Verkaufs- und Tauschbereitschaft Stephansposching

Auszug aus dem Vitalitätscheck 2.1 für die Gemeinde Stephansposching; Stand: August 2017; S. 57

Dem individuellen Bauinteressenten für Wohneigentum stehen demnach derzeit keine freien Bauflächen in Stephansposching zur Verfügung.

Selbst wenn es der Gemeinde (unter erheblichem Aufwand) gelänge, wenigstens einen Teil der vorhandenen Potentiale zu entwickeln, kann dennoch der konkret bestehende Wohnbauflächenbedarf nicht gedeckt werden.

Der Bedarf an Wohnbauflächen kann sowohl statistisch als auch durch konkret vorliegende Bauvorhaben für die geplanten Wohnbauflächen nachgewiesen werden.

Die Planungsflächen liegen in privatem Eigentum.

Von der Herausnahme einer Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan an anderer Stelle im Gemeindegebiet wird aufgrund der dringenden und konkret bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen im Gesamtgemeindegebiet abgesehen.

Die nur schwerlich zu erhebenden, bestehenden Potentiale aus Sanierung und Umnutzung des Baubestandes können den ermittelten Bedarf allein ebenfalls nicht auffangen.

Eine Abmilderung der Haushaltsstrukturveränderung und ein damit verbundener, geringerer Wohnbauflächenbedarf ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Die Gemeinde ist dennoch weiterhin bemüht, bestehende Baulücken zu schließen und leerstehende Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen. Hierfür steht die Gemeinde im Austausch mit den betroffenen Grundstückseigentümern.

Gemäß den Zielen der Innenentwicklung und nachhaltigen Siedlungsentwicklung sollen im Wesentlichen Innenpotenziale genutzt, Baulücken geschlossen sowie einzelne Ortsrandarrondierungen in Anknüpfung an vorhandene Siedlungseinheiten entwickelt werden.

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht mit einer Ortsrandarrondierung sowie einer Baulückenschließung diesem Ziel. Die Planungsflächen knüpfen unmittelbar an die bestehenden Siedlungsflächen von Stephansposching an.

Zusammenfassung

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen am Hauptort Stephansposching ist konkret vorhanden. Dies ist mit der guten Anbindung an die Kreisstraße DEG4 und die Bundesstraße B8 sowie der Nähe zum Oberzentrum Deggendorf zu begründen.

Die Gemeinde ist regionalplanerisch gefordert, zur Daseinsvorsorge Wohnraum zu schaffen bzw. Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen.

Dass die Nachfrage hoch ist, zeigt die bisherige Entwicklung von Baugebieten im gesamten Gemeindegebiet, innerhalb derer nur noch vereinzelt Bauflächen unbebaut, aber bereits veräußert sind.

Neben dem nachweisbaren statistischen Bedarf, belegen auch die konkret vorliegenden Anfragen für das Plangebiet die tatsächlich vorhandene Nachfrage nach Wohnbauflächen.

Es ist zu erwarten, dass nach Fertigstellung der Erschließung eine zeitnahe Bebauung erfolgen wird.

Der Bebauungsplan, der die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes vorsieht, umfasst eine Gesamtfläche von rund 0,9 ha, wovon 0,6 ha für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen sind.

Damit deckt die verbindliche Bauleitplanung kurzfristig den ermittelten Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde ab.

Alternative, freie Grundstücke stehen in der Gemeinde derzeit nicht für eine Wohnbauflächenentwicklung zur Verfügung.

3 Geografische Lage, Topografie

Die Gemeinde Stephansposching liegt im westlichen Landkreis Deggendorf, an der Grenze zum Landkreis Straubing-Bogen. Die nächstgelegenen Oberzentren sind die Städte Plattling (6,5 km entfernt) und Deggendorf (12 km entfernt).

Die Gemeinde Stephansposching ist geprägt vom Flusslauf der Donau, die sich nördlich der Gemeindegrenze erstreckt. Daneben stellen die Bundesstraße B8 (Regensburg – Straubing – Passau), die Autobahn A92 (München – Deggendorf) sowie die Bahnlinie Straubing – Plattling wichtige Verkehrsachsen innerhalb des Gemeindegebietes dar.

Die Planungsflächen befinden sich am südwestlichen Ortsrand von Stephansposching.



TK mit Lage der Planungsflächen (rot), o.M.



Luftbild mit Lage der Planungsflächen (rot), o.M.

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 landwirtschaftlich genutztes Gebäude 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 nicht vorhanden.

Die Flächen sind leicht von Nordosten nach Westen geneigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rund 0,9 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet	6.012,68 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	1.143,38 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Private Verkehrsfläche, Private Parkplätze, Müllsammelstellen	1.054,37 m ²
Verkehrsbegleitgrün	107,76 m ²
Private Grünfläche	346,65 m ²
Randeingrünung (südl. PP)	66,92 m ²
Gesamt	8.731,76 m²

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023 wird die Gemeinde Stephansposching dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

Der Regionalplan Region Donau-Wald (12) ordnet die Gemeinde Stephansposching dem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum zu.

Die Planungsflächen liegen weder in einem regionalen Grünzug, landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, Vorranggebiet für Natur, Wasser und Landschaft noch im Bereich von Trenngrün.

Der Hauptort Stephansposching liegt im Ausschlussgebiet für Windkraftanlagen.

Weitere Ziele oder Grundsätze werden für die Gemeinde nicht genannt.

Die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen der vorliegenden Planung somit nicht entgegen.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Stephansposching aus dem Jahr 1992 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowohl als potentiell Mischgebiet als auch als potentiell allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Laut Flächennutzungsplan verläuft eine 20 kV-Freileitung über die Planungsflächen. Diese wurde zwischenzeitlich jedoch verkabelt.

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.

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.



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

Damit entspricht der vorliegende Bebauungsplan in Umfang und Art der baulichen Nutzung den Ausführungen des Flächennutzungsplanes Stephansposching.

Damit ist das städtebauliche Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB beachtet und eine geordnete Entwicklung gesichert.

Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld, welche von Landwirtschaft und Wohnnutzungen geprägt sind, sind nicht zu erwarten.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Die Planungsflächen liegen im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Die südlich angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen liegen ebenfalls im planungsrechtlichen 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 nach § 30 BauGB oder eine Ortsabrundungssatzung nach § 34 Abs. 1 BauGB liegen hier nicht vor.

Im Osten grenzen Flächen an, für die verbindliches Baurecht nach § 30 BauGB vorliegt. Hier befinden sich die Baugebiete „Stephansposching“ aus dem Jahr 1964 und „Stephansposching-Süd Sprangerfeld“ aus dem Jahr 1987. Die überplanten Wohnbauflächen sind bereits überwiegend bebaut.

Im Nord- und Südosten grenzen ebenfalls bereits bebaute und wohnbaulich genutzte Flächen an, die als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ nach § 34 BauGB einzustufen sind. Ein Bebauungsplan nach § 30 BauGB oder eine Ortsabrundungssatzung nach § 34 Abs. 1 BauGB liegen hier ebenfalls nicht vor.

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehrserschließung

Die Planungsflächen sind zum einen über die Rottersdorfer Straße im Westen erschlossen. Diese ist bereits vollständig hergestellt, ein straßenbegleitender Fußweg ist nicht vorhanden.

Die Rottersdorfer Straße dient als untergeordnete Verbindung zwischen der Straubinger Straße/ Kreisstraße DEG4 (Ortsstraße von Stephansposching) im Norden und der Bundesstraße B8 im Süden. Als Hauptverbindung zur B8 dient dagegen die Bahnhofstraße/ Kreisstraße DEG13, welche ca. 400 m östlich entfernt verläuft.



Blick aus Richtung Süden auf die Rottersdorfer Straße mit Ortseingangsschild nach Norden, links: bestehende Wohnbebauung, rechts: Planungsflächen, derzeit landwirtschaftlich genutzt, Hintergrund: bestehender Gartenbaubetrieb mit Randgehölzen

Zum anderen sind die Planungsflächen über die Hans-Carossa-Straße im Osten erschlossen. Auch diese ist bereits vollständig hergestellt, ein straßenbegleitender Fußweg ist nicht vorhanden.

Die Hans-Carossa-Straße dient bereits der Erschließung der östlich angrenzenden Wohnbauflächen und geht weiter südlich in einen Flurweg über.

Intern sind die Planungsflächen über eine 6,50 m breite Durchgangsstraße erschlossen, welche im Nordwesten der Planungsflächen an die Rottersdorfer Straße anschließt, um möglichst nah am Ortskern anzubinden und langfristig auch eine Erschließung der bislang im Außenbereich gelegenen, nördlich angrenzenden Flächen (Flurstück Nr. 226, Gmkg. Stephansposching) zu ermöglichen.

Im Osten erfolgt der Straßenanschluss etwa auf Höhe der Kreuzung Hans-Carossa-Straße/ Eichendorffstraße.

Die interne Erschließungsstraße wurde bewusst verschwenkt, um Durchgangsverkehr mit überhöhter Fahrgeschwindigkeit zu vermeiden.

Die Parzellen des WA2 sind über eine private Verkehrsfläche (PV) von 3,50 m Breite erschlossen, die über die Erschließungsstraße und die privaten Parkplätze erschlossen ist.



Blick aus Richtung Süden auf die Hans-Carossa-Straße nach Norden, links: Planungsflächen, derzeit landwirtschaftlich genutzt, rechts: bestehende Wohnbebauung und Kreuzung zur Eichendorffstraße, Hintergrund: bestehende Wohn- und Gewerbebebauung

Im Westen des geplanten Wohngebietes ist eine Fläche für private Parkplätze (PP) vorgesehen. Der Bedarf hierfür ergibt sich aus den vorgesehenen Reihenhäusern im WA2.

Die Straubinger Straße/ Kreisstraße DEG4 (Ortsstraße von Stephansposching) verläuft ca. 100 m nördlich der Planungsflächen.

Die Bundesstraße B8 (Regensburg - Passau) liegt ca. 1,3 km südlich des Geltungsbereiches.

Die Bahnlinie Regensburg – Passau befindet sich ca. 900 m südlich entfernt. Die nächstgelegenen Bahnhaltepunkte befinden sich in Plattling und in Straßkirchen. Der ehemalige Bahnhof Stephansposching wurde zwischenzeitlich aufgelöst.

Entlang der Straubinger Straße/ Kreisstraße DEG4 sind zwei ÖPNV-Haltepunkte der Regionalbuslinien 4022, 6145 und 7592 vorhanden. Zudem besteht das Angebot eines Rufbusses.

5.1.2 Trinkwasserversorgung

An die bestehenden Versorgungsleitungen des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Bayerischer Wald im Umfeld kann angeknüpft werden. Der Druck ist ausreichend hoch.

Die nächstgelegenen Trinkwasserleitungen befinden sich in der Rottersdorfer und der Hans-Carossa-Straße.

Das auf den privaten Parkplätzen und Verkehrsflächen festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ermöglicht den Versorgungsträgern das Verlegen von Versorgungsleitungen, Schächten etc. für die Parzellen des WA2 sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche Betretungs- und Eingriffsrecht.

Die hierfür erforderlichen Kosten sind vom Bauherren (Privat) zu tragen, eine Sondervereinbarung mit dem Versorgungsträger abzuschließen sowie eine Gestattung vom Landkreis Degendorf zu beantragen.

5.1.3 Schmutzwasserentsorgung

In der Rottersdorfer und der Hans-Carossa-Straße besteht bereits ein Mischsystem, welches das Schmutzwasser der umliegenden Bauflächen zur gemeindlichen Kläranlage ableitet.

Der bestehende Mischwasserkanal ist ausreichend dimensioniert, um das Schmutzwasser der Planungsflächen mit aufzunehmen.

Die Planungsflächen sollen im Trennsystem erschlossen werden.

Das auf den Privaten Verkehrs- und Parkplatzflächen festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ermöglicht den Entsorgungsträgern das Verlegen von Entsorgungsleitungen, Schächten etc. sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche Betretungs- und Eingriffsrecht.

5.1.4 Niederschlagswasserentsorgung

Das auf den öffentlichen und privaten Flächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück durch geeignete Rückhaltevorrichtungen (z.B. über Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen, Rigolen) zu sammeln, zu reinigen, zu verdunsten und zu versickern.

Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden.

5.1.5 Stromversorgung / Telekommunikation

Ein Anschluss an die bestehenden Infrastrukturen im Umfeld ist möglich.

Das auf den Privaten Verkehrs- und Parkplatzflächen festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ermöglicht den Versorgungsträgern das Verlegen von Versorgungsleitungen, Schächten etc. sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche Betretungs- und Eingriffsrecht.

5.1.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Deggendorf.

Die Bauparzellen des WA1, WA3 und WA4 sind mit Müllentsorgungsfahrzeugen anfahrbar. Die öffentliche Verkehrsfläche ist ausreichend dimensioniert.

Die Parzellen des WA2 sind dagegen nicht mit Müllentsorgungsfahrzeugen anfahrbar. Die Eigentümer/ Anwohner dieser Parzellen werden in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes darauf hingewiesen, ihre Müllbehälter am Tag der Abholung an den dafür festgesetzten Müllsammelstellen bereitzustellen.

5.1.7 Brandschutz

Die Planungsflächen können mit Rettungsfahrzeugen angefahren werden.

Die gemeindliche Feuerwehr ist ausreichend ausgestattet und handlungsfähig, um im Bedarfsfall den Brandschutz zu gewährleisten.

Die öffentlichen Verkehrsflächen im Umfeld sowie die festgesetzten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert.

Der Grundschutz an Löschwasser kann durch die bestehenden Trinkwasserleitungen im Umfeld gewährleistet werden. Die Anlage von zusätzlichen Hydranten ist innerhalb des Geltungsbereiches möglich.

Vom Planungsbereich gehen keine brandschutztechnischen Risiken aus.

5.2 Immissionsschutz

5.2.1 Verkehr

Im Osten grenzt die Hans-Carossa-Straße an, im Westen die Rottersdorfer Straße. Beide Straßen sind bereits vollständig hergestellt und dienen der Erschließung der umliegenden Siedlungsbebauung.

Aufgrund fehlender Beschränkungen gilt auf den Straßen max. 50 km/h. Auf der Rottersdorfer Straße befindet sich das Ortseingangsschild etwa auf Höhe der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches.

Aufgrund der Einstufung beider Straßen als Ortsstraßen sowie ihrer Lage am südlichen Ortsrand fließen hier keine erhöhten Verkehrsmengen. Negative Auswirkungen der bestehenden Verkehrsbewegungen auf die Planungsflächen sind somit nicht zu erwarten.

Mit der Bauleitplanung wird ein neues Wohnbaugebiet entstehen, in deren Folge auch die Verkehrsmengen auf den vorhandenen Straßen im Umfeld zunehmen werden. Aufgrund der bereits bestehenden Verkehrsbewegungen auf den Straßen und der Größe des Plangebietes ist jedoch keine negative Zunahme der bereits vorhandenen Verkehrsemissionen, Gerüche, Abgase etc. zu erwarten.

Mithilfe der bewusst verschwenkten Straßenführung der Erschließungsstraße soll ein Durchfahrtsverkehr mit überhöhter Fahrgeschwindigkeit vermieden werden.

Der Bebauungsplan sieht u.a. die Festsetzung eines Privaten Parkplatzes im Westen des Baugebietes vor. Mit der bewusst gewählten Lage am westlichen Rand des Baugebietes soll einerseits der entstehende motorisierte Verkehr am Rand des Baugebietes konzentriert und innerer Verkehr reduziert werden. Andererseits soll mit der Lage ein zusätzlicher Abstand der geplanten Wohnnutzungen zum bestehenden gewerblich/ landwirtschaftlich genutzten Betrieb geschaffen werden.

Negative Auswirkungen des Privaten Parkplatzes auf das städtebauliche Umfeld sind nicht zu erwarten.

Die Straubinger Straße/ Kreisstraße DEG4 (Ortsstraße von Stephansposching) verläuft ca. 100 m nördlich der Planungsflächen. Aufgrund der Distanz und der dazwischen befindlichen Siedlungsbebauung sind hiervon keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Fremdenverkehr findet in Stephansposching nicht statt.

5.2.2 Gewerbe

Südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Gewerbebetrieb als Obst- und Gemüsehandel.

Der Gemeinde Stephansposching liegen für den bestehenden Betrieb in der Rottersdorfer Straße 10, 94569 Stephansposching, Flurstück Nr. 216/2 der Gemarkung Stephansposching, folgende Unterlagen vor:

- genehmigter Bauplan für den Neubau eines Bürogebäudes aus dem Jahr 2021
- genehmigter Bauplan für den Neubau einer Lagerhalle auf dem Grundstück Flur Nr. 216 der Gemarkung Stephansposching zum Kommissionieren und zur Versandvorbereitung von Kartoffeln und Zwiebeln aus dem Jahr 2008
- genehmigter Bauplan für eine Kartoffellagerhalle – Teil A sowie einer Kartoffelsortieranlage aus dem Jahr 1970

Damit handelt es sich bei dem bestehenden Betrieb um einen Gewerbebetrieb, der streng nach TA Lärm beurteilt werden muss.

Um langfristig Nutzungskonflikte zwischen dem bestehenden Gewerbebetrieb und den geplanten, schutzbedürftigen Wohnnutzungen zu vermeiden, wurde im Vorfeld des Verfahrens ein Immissionsschutztechnisches Gutachten zur „Prognose und Beurteilung anlagenbezogener Geräusche, hervorgerufen durch einen gewerblichen Betrieb“ durchgeführt (s. Anlage 1).

Ziel der Begutachtung war es, den Nachweis zu erbringen, dass der Anspruch der geplanten, schutzbedürftigen Wohnnutzung auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch anlagenbedingte Geräusche gewährleistet ist und zu keiner Einschränkung der vorhandenen bzw. genehmigten Betriebsabläufe oder zu einer Gefährdung des Bestandschutzes des benachbarten Betriebes auf den Grundstücken Flur Nr. 216 und 216/2 der Gemarkung Stephansposching führen kann.

Zu diesem Zweck wurden Lärmprognoseberechnungen nach den Vorgaben der TA Lärm durchgeführt.

Aufgrund fehlender Angaben zu den regulären Betriebsabläufen sowie zum eingesetzten Maschinenpark seitens des Betriebes wurde auf einen alternativen Prognoseansatz durch ein vereinfachtes Emissionsmodell zurückgegriffen.

Im Ergebnis werden „innerhalb des Geltungsbereiches die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. die gleichlautenden Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet $IRW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$ bzw. $IRW_{WA,Nacht} = 40 \text{ dB(A)}$ zur Tag- und Nachtzeit überwiegend eingehalten bzw. sogar deutlich unterschritten.

Lediglich am südwestlichen Rand des Plangebiets im Bereich der im Geltungsbereich geplanten Stellplätze kommt es zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte um bis zu 5 dB(A) .“ (S. 13)

„Ähnlich unproblematisch stellt sich die Situation auf Plan 3 und Plan 4 auf der schalltechnisch ungünstigsten Höhe des ersten Obergeschosses unter Berücksichtigung exemplarischer Baukörper gemäß der angegebenen Baufenster dar. Auf Grund der gewählten Baufenster, werden die Immissionsrichtwerte vollumfänglich eingehalten. Festsetzungen zum Schallschutz müssen daher im Bebauungsplan nicht formuliert werden.“ (S. 13)

„Maßnahmen zum Schallschutz sind aufgrund der vorliegenden Berechnungsergebnisse nicht erforderlich.“ (S. 13).

5.2.3 Landwirtschaft

Die süd- und nördlich der Planungsflächen liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.

Diese sind von den Anwohnern zu dulden.

Südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Produktionsstandort eines landwirtschaftlichen Betriebes zur Lagerung und Verpackung von Kartoffeln und Zwiebeln.

Um langfristig Nutzungskonflikte zwischen dem bestehenden, landwirtschaftlichen Betrieb und den geplanten, schutzbedürftigen Wohnnutzungen zu vermeiden, wurde im Vorfeld des Verfahrens eine Untersuchung zur „Prognose und Beurteilung anlagenbedingter Geruchseinwirkungen, hervorgerufen durch einen landwirtschaftlichen Betrieb“ durchgeführt (s. Anlage 2).

Ziel der Untersuchung war es, zu prüfen, ob der Anspruch der geplanten Wohnnutzung auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch erhebliche Geruchsbelästigungen gewährleistet ist und zu keiner Einschränkung der vorhandenen bzw. genehmigten Betriebsabläufe oder zu einer Gefährdung des Bestandschutzes des landwirtschaftlichen Betriebes auf den Grundstücken Flur Nr. 216 und 216/2 der Gemarkung Stephansposching führen kann.

Grundlage für die Untersuchung waren die Vorschriften der TA Luft.

Geruchsimmissionen sind i.d.R. als erhebliche Belästigung und somit als schädliche Umwelteinwirkung i.S.d. § 3 Abs. 1 BImSchG zu werten, wenn die Gesamtbelastung die Immissionswerte von 0,10 (10 % der Jahresstunden) in Wohn-, Misch-, Kern- oder urbanen Gebieten überschreitet.

Gemüselager- und Kühllhallen gelten i.d.R. nicht als geruchsrelevante Quellen. Dies ist mit dem Hallenprinzip und Hallenzweck zu begründen. Die Funktion von Lagerhallen ist eine optimale Lagerung von Nahrungsmitteln. „Dies beinhaltet eine gute Wärmedämmung, Lichtabschirmung, das konstant halten einer niedrigen Lagertemperatur sowie der Schutz vor Feuchte und Nässe.“ (S. 6)

„Erntefrische und fachgerecht gelagerte Kartoffeln und Zwiebeln haben in der Regel einen schwach erdigen Geruch. Nur im Störfall, welcher durch eine nicht fachgerechte Lagerung oder eine externe Störung auftreten kann, kann die Lagersituation sich verändern. Durch nicht ausreichende Lüftung oder Erwärmung des Lagerguts können sich Bakterien und Pilze ausbreiten. Das Lagergut kann verderben. Nur in diesem Fall ist von einem süßlich-penetrant und muffigen Geruch auszugehen.“ (S. 6)

Direkt nördlich an den Betrieb angrenzend, auf dem Flurstück Nr. 218/7 der Gemarkung Stephansposching, wurde aktuell ein Wohngebäude errichtet. Laut Flächennutzungsplan liegt diese Fläche in einem Mischgebiet, für welches der gleiche Immissionswert wie für ein Wohngebiet gilt.

Die bereits bestehende Wohnnutzung ist ca. 12 m vom landwirtschaftlichen Betrieb entfernt.

Zur Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kann ein Abstand von 33 m eingehalten werden.

„Da sich Geruchsemissionen in der Luft ausbreiten und verdünnt werden, nimmt die Geruchsbelastung im allgemeinen mit wachsenden Abstand ab.“ (S. 6)

„Da aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bereits am bestehenden Wohnhaus auf der Fl.Nr. 218/7 der Immissionswert von 10 % eingehalten werden muss, ist aus fachgutachterlicher Erfahrung davon auszugehen, dass auch an den deutlich weiter entfernt gelegenen schutzbedürftigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans der Immissionswert von 10 % eingehalten wird. Eine zusätzliche Einschränkung des landwirtschaftlichen Betriebs durch das geplante allgemeine Wohngebiet ist nicht gegeben, da die schutzbedürftige Wohnnutzung auf der Fl.Nr. 218/7 als der maßgebliche Immissionsort für eine mögliche zukünftige Einschränkung anzusehen ist.“ (S. 7)

Bauliche, technische oder organisatorische Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten.

5.3 Denkmalschutz

Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder die Planungsflächen noch das unmittelbare Umfeld im Bereich von Boden- oder Baudenkmalern.

Landschaftsprägende Denkmäler oder bedeutende Sichtachsen sind ebenfalls nicht vorhanden.

5.4 Altlasten, Kampfmittel

Es liegen keine Informationen über Kampfmittel, Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen innerhalb des Geltungsbereiches vor.

5.5 Biotope

Innerhalb der Planungsflächen befinden sich aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung weder amtlich kartierte Biotopflächen noch Feldgehölze oder andere Gehölzstrukturen.

5.6 Natur- und Landschaftsschutz

In ca. 340 m nördlicher Richtung befinden sich das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Donauauen zwischen Straubing und Vilshofen“ (DE7142301.01) sowie das Vogelschutzgebiet „Donau zwischen Straubing und Vilshofen“ (DE7142471.01), die sich entlang des Flusses Donau und der Flussauen erstrecken.

Eine negative Beeinträchtigung der Schutzgebiete ist aufgrund der Distanz zum Geltungsbereich nicht zu erwarten.

Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder Naturparks sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Die festgesetzte Randeingrünung im Süden des Baugebietes bindet den neu entstehenden Ortsrand zur freien Landschaft hin ausreichend ein. Hierdurch entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

5.7 Belange des Umweltschutzes

Es wird eine gesonderte Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt. Der Umweltbericht ist gesonderter Teil der Begründung.

Er berücksichtigt derzeit verfügbare umweltbezogene Informationen zum Geltungsbereich. Der Vorentwurf des Umweltberichtes dient der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Es erfolgt im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eine Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad. Im Verfahrensverlauf nach BauGB wird, sofern neue Erkenntnisse erlangt werden, die Umweltprüfung fortgeschrieben.

5.8 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL

Eine Rechtsverordnung, die nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG weitere Arten unter Schutz stellt, die entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG in vergleichbarer Weise zu prüfen wären, wurde bisher nicht erlassen. Weitere Arten werden deshalb nicht behandelt.

Der saP müssen Arten nicht unterzogen werden, für die eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle). In einem ersten Schritt werden die Arten „abgeschichtet“, die aufgrund vorliegender Daten als nicht relevant für die weiteren Prüfschritte identifiziert werden können.

In einem zweiten Schritt wird durch eine Bestandsaufnahme bzw. Potenzialanalyse die einzelartenbezogene Bestandssituation im Wirkraum des Geltungsbereiches erhoben. Hierzu

werden die erhobenen Lebensstätten der jeweiligen lokalen Vorkommen der Arten mit der Reichweite der Vorhabenswirkung überlagert.

Aufgrund der Lebensraumausstattung im Geltungsbereich sind ausschließlich Vogelarten gem. der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten. Potentiell betroffene Arten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie die Gilde des Siedlungsbereiches und der feld- und wiesengebundenen Arten.

Es ist generell anzunehmen, dass sich innerhalb der Planungsflächen Vogelbrutplätze befinden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu bestehenden Siedlungsflächen ist mit weit verbreiteten, ungefährdeten Arten (z.B. Amsel, Rauch- und Mehlschwalbe, Haus- und Feldsperling, Stieglitz, Kohlmeise, Buntsprecht etc.) zu rechnen, d.h. sie werden aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung und Häufigkeit als "unempfindlich" eingestuft.

Bei Realisierung der Bauflächen können Brutplätze der feldgebundenen Arten oder ein Teil davon verloren gehen. Eine Betroffenheit von hecken- und waldbewohnenden Arten kann ausgeschlossen werden, da in den Lebensraum Wald oder in bestehende Gehölze nicht eingegriffen wird.

Im Sinne einer "Worst-Case-Betrachtung" muss auch das Szenario geprüft werden, dass Reviere einzelner Arten aufgegeben werden. Da in der Umgebung weitere vergleichbare (Brut-)Habitate (offene, landwirtschaftliche Flächen, Gehölzstrukturen, private Hausgärten) vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich der mögliche (temporäre) Verlust eines Brutplatzes nicht signifikant auf den Erhaltungszustand der lokalen Vogelpopulationen auswirkt.

Durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet entstehen neue Strukturen und Lebensräume sowie Brutplätze. Baubedingte Tötungen von Individuen (v.a. Nestlingen) oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern können durch die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit vermieden werden.

Erhebliche Störungen wären nur bei Baumaßnahmen oder bei Brutplätzen im direkten Anschluss an die künftigen Bauflächen (durch die Nutzungseinflüsse) temporär denkbar. Im Wirkraum bestehen jedoch ausreichend Ausweichlebensräume in großer Zahl und guter Qualität, sodass eine Verschlechterung des Erhaltungszustands unwahrscheinlich ist und Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind.

Zudem ist zu beachten, dass der Geltungsbereich an bestehende Siedlungsstrukturen und Straßen angrenzt und so bereits anthropogene Einflüsse auf die Habitate einwirken. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Jagd- oder Verbundstrukturen ist daher nicht zu erwarten.

Nach Auswertung der derzeit verfügbaren Unterlagen sind keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie durch die Planung erheblich betroffen.

Zusammenfassendes Ergebnis

Der Umfang evtl. eintretender Verluste an Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Worst-Case-Annahme) verstößt nicht gegen die Schädigungsverbote i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, da die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wegen der allgemeinen Verfügbarkeit im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Sonstige Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind durch die Bauleitplanung weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu prognostizieren.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Bauleitplanung unter den genannten Voraussetzungen von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht entgegen. Artenschutzrechtliche Hindernisse sind derzeit nicht erkennbar.

5.9 Grünordnung

5.9.1 Leitziele der Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, das geplante Wohngebiet in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einzubinden, negative Auswirkungen auf diese zu vermeiden, eine Mindestdurchgrünung sicherzustellen und den naturschutzrechtlichen Erfordernissen der Eingriffsminimierung und -ausgleich zu entsprechen.

Damit wird eine Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter verfolgt.

5.9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Eingriffsflächen für die vorgesehenen Bauflächen und Erschließungen werden laut Bestandsdarstellung des Umweltberichts folgendermaßen eingestuft:

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten/ Lebensräume	landwirtschaftliche Nutzflächen, Grünland-/Ackerflächen mit Wechselbewuchs; keine Gehölze vorhanden; im Norden und Süden angrenzende landwirtschaftliche Flächen, im Osten und Westen Gebäude und Straßen angrenzend	gering
Boden	Landwirtschaftlich geprägt, Wechselbewuchs, geringe Nutzungsintensität, geringe Deckschicht, unversiegelt	gering
Wasser	mittlerer Grundwasserabstand, durchschnittliche Bedeutung für den Grundwasserhaushalt aufgrund des Wechselbewuchses, Versickerung möglich, Lage außerhalb von wassersensiblen Bereich	gering
Klima/ Luft	im Norden, Osten und Westen angrenzender Siedlungsbestand, Luftaustausch möglich, landwirtschaftliche und wohnbauliche Nutzungen im Umfeld, geringe Bedeutung als Luftaustauschbahn und Kaltluftproduktionsfläche mit Siedlungsbezug	gering
Landschaftsbild	südwestlicher Ortsrand, Planungsflächen nur im Zusammenhang mit bestehendem Siedlungsbestand wahrnehmbar, Baulücke, bisher landwirtschaftliche Nutzung, Fernwirkung Richtung Süden und Westen, Richtung Norden und Osten keine Fernwirkung aufgrund bestehender Siedlungsbebauung, Umfeld bereits vorbelastet durch Straßen, Stromfreileitungen, Gebäude und Wege	gering
Zusammengefasst:		gering

5.9.3 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Für die Ermittlung der naturschutzfachlich notwendigen Ausgleichsflächen werden alle Bau- und Erschließungsflächen des Bebauungsplanes herangezogen. Nicht mit betrachtet werden die privaten und öffentlichen Grünflächen.

Die Berechnung der notwendigen Ausgleichsflächen ergab:

Nutzung	Eingriffsflächen	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenumfang
Allgemeines Wohngebiet	6.012,68 m ²	0,35*	2.104,44 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	1.143,38 m ²	0,35*	400,18 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Private Verkehrsfläche, Private Parkplätze, Müllsammelstellen	1.054,37 m ²	0,35*	369,03 m ²
Gesamt	8.210,43 m²		2.873,65 m²

*gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2003): zu erwartender Versiegelungsgrad GRZ ≤ 0,4 – 0,8, Typ A I, hoher Versiegelungsgrad- bzw. Nutzungsgrad mit möglichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die die Berechnung ergibt einen notwendigen Ausgleichsflächenumfang von 2.873,65 m².

5.9.4 Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche Ausgleichsflächenumfang, der durch die Bebauung und Erschließung zu erwarten ist, ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht möglich.

Der erforderliche Ausgleichsflächenumfang wird auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 297 der Gemarkung Stephansposching, Gemeinde Stephansposching, gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB verbindlich zugeordnet.

Das Flurstück liegt ca. 950 m südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, liegt in privatem Eigentum, umfasst eine Fläche von rund 6.040 m² insgesamt und wird derzeit als Pferdekoppel genutzt. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze sind bereits einzelne Sträucher vorhanden.



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

Im Umfeld der Ausgleichsfläche befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und landwirtschaftliche Wege. Im Norden grenzt eine Bebauung an, weiter nördlich verläuft die Bahnlinie Regensburg – Passau.

Es ist vorgesehen, im Rahmen der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen eine Teilfläche von 2.873,65 m² als extensive Wiesenfläche mit heimischem Saatgut zu entwickeln, welche in den Randbereichen durch die Anpflanzung von Hecken mit standortheimischen Sträuchern eingegrünt wird. Die Heckenanpflanzungen erfolgt vorrangig in Ost-West-Ausrichtung, um Leitstrukturen für Vögel und Fledermäuse zu schaffen.

Da die Fläche in privatem Eigentum liegt, ist die Fläche im Grundbuch als Ausgleichsfläche dinglich zu sichern und nach dem Satzungsbeschluss von der Gemeinde als Ausgleichsfläche an das LFU zu melden.

Detaillierte Informationen folgen im weiteren Verfahren.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen dienen der Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

6 ANLAGE - Umweltbericht

6.1 Beschreibung der Planung

6.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens

Mit dem Bebauungsplan „WA Rottersdorfer Straße“ sollen neue Wohnbauflächen am südwestlichen Ortsrand von Stephansposching entwickelt werden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 0,9 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.

Zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes wird ein Grünordnungsplan erstellt und integriert.

6.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen ergaben sich während des Verfahrens u.a. bezüglich des Umfangs des Geltungsbereiches. Zunächst war angedacht, die nordöstlich liegenden Flurstücke Nr. 226/4 und 226/7, Gemarkung Stephansposching, mit in den Geltungsbereich aufzunehmen, da hier zu Beginn des Verfahrens ebenfalls konkrete Bauvorhaben vorlagen, die jedoch aufgrund der Lage im Außenbereich nicht genehmigt werden konnten. Da diese Vorhaben jedoch zwischenzeitlich genehmigt wurden und bereits realisiert werden, entfällt für diese Flurstücke die Erforderlichkeit für eine Überplanung.

Weitere Alternativen ergaben sich bei der Lage von Baugrenzen und der Parzellierung.

Nicht zuletzt wurden im Zuge der Erarbeitung der schalltechnischen Untersuchung verschiedene Planungsalternativen geprüft, um negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu reduzieren.

6.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung

6.2.1 Landesplanung / Regionalplanung

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023 wird die Gemeinde Stephansposching dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

Der Regionalplan Region Donau-Wald (12) ordnet die Gemeinde Stephansposching dem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum zu.

Die Planungsflächen liegen weder in einem regionalen Grünzug, landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, Vorranggebiet für Natur, Wasser und Landschaft noch im Bereich von Trenngrün. Der Hauptort Stephansposching liegt im Ausschlussgebiet für Windkraftanlagen.

Weitere Ziele oder Grundsätze werden für die Gemeinde nicht genannt.

Die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen der vorliegenden Planung somit nicht entgegen.

6.2.2 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Stephansposching integriert.

6.2.3 Sonstige Fachpläne und Verordnungen

Es sind keine anderen Fachplanungen bekannt.

6.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

6.3.1 Schutzgut Mensch

Die Planungsflächen befinden sich am südwestlichen Ortsrand von Stephansposching, sind leicht von Nordosten nach Westen geneigt und wurden bisher landwirtschaftlich als Acker/ Grünland genutzt. Gehölz- oder Strauchstrukturen sind nicht vorhanden.

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 und ein landwirtschaftlich genutztes Gebäude fort. Im Westen schließen sich die Rottersdorfer Straße und Wohnbauflächen an. Im Südwesten grenzt ein gewerblich/ landwirtschaftlich genutzter Betrieb an.

Auf die Planungsflächen wirken bereits Emissionen aus dem Verkehrslärm der angrenzenden Rottersdorfer Straße, Hans-Carossa-Straße sowie der landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld ein. Darüber hinaus wirken betriebsbedingte Emissionen des südwestlich gelegenen gewerblichen/ landwirtschaftlichen Betriebes ein. Somit sind die Planungsflächen sowie die bestehenden Nutzungen im Umfeld bereits immissionstechnisch vorbelastet.

Die Straubinger Straße/ Kreisstraße DEG4 (Ortsstraße von Stephansposching) verläuft ca. 100 m nördlich der Planungsflächen. Die Bundesstraße B8 (Regensburg - Passau) liegt ca. 1,3 km südlich des Geltungsbereiches. Die Bahnlinie Regensburg – Passau befindet sich ca. 900 m südlich entfernt. Aufgrund der Distanzen sind die Planungsflächen hiervon nicht beeinträchtigt.

Fremdenverkehr findet in Stephansposching nicht statt.

Die Planungsflächen haben keine erhöhte Bedeutung für Erholungs- bzw. Naherholungssuchende, da bislang eine landwirtschaftliche Nutzung (Ackerland) stattfand.

Entlang der Rottersdorfer Straße verläuft ein regionaler Radweg von Stephansposching in Richtung Wallersdorf. Dieser ist von der Planung nicht betroffen, da die Rottersdorfer Straße baulich nicht verändert wird und eine Durchgängigkeit weiterhin gewahrt bleibt.

Der nächstgelegene Kinderspielplatz Breitsamterplatz befindet sich ca. 380 m östlich am Benediktinerring.

Angaben zu Erschütterungen oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor.

6.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Aktuelle Vorkommen im Geltungsbereich über geschützte Arten liegen derzeit nicht vor. In der Umgebung bestehen Straßen, Wege, Stromfreileitungen, landwirtschaftliche Betriebe und Nutzflächen sowie Siedlungsflächen mit privaten Hausgärten.

Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland/Acker ist mit einem eingeschränkten Artenspektrum zu rechnen. Amtlich kartierte Biotopflächen sind weder innerhalb noch außerhalb der Planungsflächen vorhanden. Gehölze sind ebenfalls nicht vorhanden.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung tragen die Flächen nicht zur lokalen Biodiversität und Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz bei. Besonders beachtenswerte Pflanzen- und Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten.

6.3.3 Schutzgut Boden

Im Vorfeld des Verfahrens wurde eine Baugrunderkundung durchgeführt. Aus dieser geht u.a. hervor, dass im Geltungsbereich Böden aus dem Quartär anstehen, die aus schluffigem Lösslehm bestehen.

Nach einer Oberbodenschicht mit einer Stärke von 0,3 – 0,4 m schließt sich eine bindige Schicht aus Ton und Schluff (Lösslehm) an, welche bis in eine Tiefe von 2,7 m unter GOK reicht. Daran schließen sich Böden aus sandigen, tonigen Kiesen (Schmelzwasserschotter) an.

Außerdem wird festgestellt, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser in den sandigen Kiesschichten (ab einer Tiefe von 3,3 m u. GOK) möglich ist.

Hinweise zu Auffüllungen, Dolinen, Geotopen, Georisiken, Böden mit bedeutender Funktion als Archiv der Naturgeschichte oder Bergbau liegen nicht vor.

6.3.4 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden. In ca. 350 m nördlicher Richtung verlaufen mehrere wasserführende Bäche nördlich der Siedlungsflächen von Stephansposching, die sich in den Flussauen der Donau erstrecken. Der Flusslauf der Donau ist ca. 890 m in Richtung Norden entfernt.

Aufgrund der Distanz zur Donau und der vorhandenen Hochwasserschutzanlage liegen die Planungsflächen weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einer Hochwassergefahrenfläche HQhäufig, HQextrem oder HQ100. Wasserrechtliche Verbote sind somit nicht betroffen.

Die Planungsflächen befinden sich gemäß Information des Umweltatlas, Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände, außerhalb von Bereichen mit hohen Grundwasserständen.

Während der durchgeführten Baugrunderkundung und den erforderlichen Sondierungen wurde kein Grund- oder Schichtenwasser angetroffen.

Die Grundwasserfließrichtung erfolgt in nördliche Richtung zur Donau hin. Die Grundwasserhöhengleichen befinden sich auf einer Höhe von ca. 317 - 318 m ü. NN.

Wassersensible Bereiche sind nicht betroffen.

Die Flächen sind leicht von Nordosten nach Westen geneigt.

Gemäß der Baugrunderkundung eignet sich der sandige Kies ab ca. 3,3 m u. GOK (ca. 322,6 m ü. NN) für eine Versickerung. Es ist für diese Schicht mit einer Bemessungswasserdurchlässigkeit von ca. $6,3 \cdot 10^{-5}$ m/s zu rechnen. Demzufolge ist eine Versickerung im Geltungsbereich möglich.

Vorbelastungen für das Grundwasser bestehen durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung sowie die Nutzungen im Umfeld.

Aufgrund der Topografie der Flächen muss bei (Stark)Regenereignissen mit dem Auftreten von Schichtenwasser gerechnet werden. Entsprechende Sicherungsvorkehrungen werden empfohlen.

6.3.5 Schutzgut Klima / Luft

Die Planungsflächen befinden sich am südwestlichen Ortsrand von Stephansposching, sind leicht von Nordosten nach Westen geneigt und wurden bisher landwirtschaftlich als Acker/Grünland genutzt. Gehölz- oder Strauchstrukturen sind nicht vorhanden.

Aufgrund der Lage handelt es sich um einen gering belasteten Raum mit durchschnittlichen Durchlüftungsqualitäten in Richtung Süden und Westen. Trotz der siedlungs- und infrastrukturellen Prägung ist das Plangebiet als lufthygienisch gering vorbelastet zu betrachten.

Es sind keine Kalt- und Frischluftbahnen sowie Kaltluftammelgebiete im Planungsgebiet vorhanden. Der Bereich hat eine eher geringe klimatische Ausgleichsfunktion für Stephansposching. Die Kaltluft fließt in Richtung Süden und Westen in die freie Flur ab.

Großflächige Frischluftentstehungsgebiete bestehen durch die zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld. Frisch- und Kaltluftproduktionsgebiete für den lokalklimatischen Ausgleich sind in der Umgebung reichlich vorhanden.

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen nicht vor.

6.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Planungsflächen befinden sich am südwestlichen Ortsrand von Stephansposching, sind leicht von Nordosten nach Westen geneigt und wurden bisher landwirtschaftlich als Acker/Grünland genutzt. Gehölz- oder Strauchstrukturen sind nicht vorhanden.

Es entsteht somit eine Fernwirkung in Richtung Süden und Westen. In Richtung Norden und Osten ist keine Fernwirkung aufgrund der bestehenden Siedlungsbebauung erkennbar.

Das städtebauliche Umfeld ist bereits durch die vorhandenen Straßen, Wege, Stromfreileitungen und Gebäude vorbelastet.

Der Geltungsbereich schließt unmittelbar an die vorhandenen Siedlungsflächen von Stephansposching an.

6.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder die Planungsflächen noch das unmittelbare Umfeld im Bereich von Boden- oder Baudenkmalern.

Landschaftsprägende Denkmäler oder bedeutende Sichtachsen sind ebenfalls nicht vorhanden.

6.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Wechselwirkungen werden entsprechend in der Beschreibung der Schutzgüter sowie in den Umweltauswirkungen genannt.

6.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung (Bestandsaufnahme) und Auswertung von zur Verfügung stehenden Kartenmaterial. Sie beschränkt sich auf die nach dem Vorentwurf zum Bebauungsplan möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

6.4.1 Schutzgut Mensch

Sowohl die Planungsflächen als auch das städtebauliche Umfeld sind bereits immissionschutzfachlich vorbelastet.

Aufgrund der eher geringen Verkehrsbewegungen auf den angrenzenden Straßen sowie der Distanz zu den weiter entfernten Verkehrswegen (Kreisstraße, Bundesstraße, Bahnlinie) sind jedoch keine negativen Auswirkungen auf die Planungsflächen zu erwarten.

Durch die Baugebietsentwicklung wird sich der Verkehr auf den angrenzenden Straßen erhöhen. Dies hat eine Erhöhung der verkehrsbedingten Emissionen (Lärm, Abgase, Feinstaub) zur Folge. Aufgrund der Größe der Planungsflächen sowie der Begrenzung der maximal zulässigen Wohnungen je Wohngebäude i.V.m. der Stellplatzsatzung der Gemeinde sind jedoch keine negativen Auswirkungen auf diese Straßen sowie die umliegenden Nutzungen zu erwarten. Die zusätzlichen Verkehrsmengen werden sich mit den bereits bestehenden „vermischen“.

Der Bebauungsplan sieht u.a. die Festsetzung von Privaten Parkplätzen vor. Mit der bewusst gewählten Lage im Westen des Baugebietes soll der motorisierte Verkehr am Beginn des Baugebietes konzentriert und baugebietsinterner Verkehr reduziert werden. Negative Auswirkungen der Privaten Parkplätze auf das städtebauliche Umfeld sind nicht zu erwarten.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung sind die geplanten Wohnbauflächen nicht negativ vom Betrieb des südwestlich angrenzenden gewerblich/ landwirtschaftlichen Betriebes betroffen. Schalltechnische oder organisatorische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Während der Bauzeit können zusätzliche Auswirkungen insbesondere durch Spitzenpegel, z.B. beim Rammen von Befestigungen oder bei lärmintensiven Ablade- und Montagevorgängen, entstehen. Diese Beeinträchtigungen sind aber als temporär anzusehen und daher vertretbar. Bei länger andauernden Bautätigkeiten sollten ggf. Maßnahmen gegenüber schutzwürdigen Nutzungen (Wohnen) in Betracht gezogen werden.

Eine Verschlechterung der vorhandenen Erschließungssituation im Umfeld ist nicht zu erwarten, da die bestehenden Straßen und Wege erhalten bleiben.

Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da eine Durchgängigkeit der Landschaft erhalten bleibt bzw. die offene Feldflur weiterhin begehbar sein wird. Die dafür relevante Infrastruktur bleibt in Form des bestehenden Wegenetzes erhalten. Erholungsrelevante Defizite an anderer Stelle sind ebenfalls nicht zu erwarten.

6.4.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen

Durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung der Planungsflächen ist von einem eingeschränkten Artenspektrum auszugehen.

Die zu erwartenden Eingriffe durch die Bebauung und Erschließung werden als vertretbar eingestuft, da der Geltungsbereich im Wesentlichen nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie die biologische Vielfalt aufweist und durch die Nähe zu bestehenden Siedlungsflächen und Straßen sowie die bisherige Bebauung bereits anthropogen geprägt ist.

Potentielle Störungen, z.B. Vertreibungseffekte, Beeinträchtigung der Fluchtdistanz sind während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen möglich, aufgrund von ausreichend Ausweichlebensräumen im Umfeld des Geltungsbereiches ist aber von keinen populationsgefährdeten Wirkungen auszugehen.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten. Durch die grünordnerischen Festsetzungen entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

6.4.3 Schutzgut Boden

Durch die Bauleitplanung können die Inanspruchnahme von nicht-angebundenen Standorten und damit verbundene, negative Auswirkungen auf die Bodenstruktur und -nutzung vermieden werden.

Die Flächen wurden bisher landwirtschaftlich genutzt.

Mit der Bauleitplanung ist eine Versiegelung des Bodens durch Fundamente, Straßen, Wege, Einfriedungen, technische Anlagen und Stellplätze zu erwarten. Die bestehenden Bodenprofile werden sich somit verändern. Die bisherigen Funktionen (Grundwasserneubildung, Filter- und Speicherfunktion, Lebensraumfunktion etc.) werden beeinträchtigt.

Bei der Sammlung, Vorreinigung und Versickerung von Niederschlagswasser aus der Baufläche ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen grundsätzlich auszuschließen. Sofern dies im gesetzlichen Rahmen und der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeintrag durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. Diese Fälle sind jedoch grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten. Durch entsprechende Vorkehrungen wird es sich in der Regel bei derartigen Ereignissen um behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.

Nutzungen, die wassergefährdende Stoffe lagern oder herstellen, sind nicht geplant.

6.4.4 Schutzgut Wasser

Es ist eine Veränderung des Wasserabflusses, der Wasserabflussspitzen sowie eine Beeinflussung des Bodenwasserhaushalts durch die Versiegelungen zu erwarten, die Grundwasserneubildung wird beeinträchtigt.

Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser kann versickert werden.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert und nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Wasserhaushaltsgesetz – WHG).

Trotz geltender Vorschriften ist ein Eintrag von Sedimenten und Nährstoffen, vor allem bei Starkregen- oder Unfallereignissen, nicht vollständig ausschließbar. Diese Tatsache ist daher grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten.

Abwasserintensive Nutzungen sind nicht vorgesehen.

6.4.5 Schutzgut Klima / Luft

Auswirkungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches sind grundsätzlich nicht auszuschließen. Bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen am südwestlichen Ortsrand von Stephansposching werden in eine Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt.

Für die im nahen Umfeld befindlichen Nutzungen und Siedlungsflächen wird sich die Bestandssituation durch Veränderung des Ausblicks etc. verändern. Diese Änderungen sind jedoch in Anbetracht der gestalterischen Festsetzungen als vertretbar einzustufen.

Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Luftqualität im Untersuchungsgebiet. Schädliche Emissionen durch die zukünftige Bebauung (Heizung und Abluftanlagen/Kamine) und Nutzung (Fahrbewegungen) sind zu erwarten. Diese sind jedoch aufgrund der Größe des Plangebietes ebenfalls als vertretbar einzustufen.

Die mit der Bauleitplanung verbundene, geringfügige Zunahme an Verkehrsbewegungen wird sich mit den bestehenden Verkehrsmengen im Umfeld „vermischen“. Die Luftemissionen durch den Verkehr, insbesondere NO und NO₂, werden sich nicht erhöhen. Im Planungsgebiet bestehen bisher keine Vorbelastungsmessungen der Luft.

Es ist keine relevante Verringerung der Kaltluftproduktion zu erwarten, da weiterhin ausreichend Kaltluftentstehungsgebiete durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen vorhanden sein werden.

Bestehende Frischluftentstehungsgebiete sind von der Planung unberührt. Die Schaffung von klimafördernden Strukturen (Randeingrünung) kann Eingriffe minimieren.

6.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter

Im nahen und weiteren Umfeld der Planungsflächen sind Einrichtungen wie Gebäude, Straßen, Wege, Stromfreileitungen etc. bereits Bestandteil der Wahrnehmung.

Durch die bauliche Entwicklung im Planungsgebiet wird sich die vorhandene Situation verändern. Die Wahrnehmung der bisher freien Flur wird sich gänzlich verändern.

Die umliegenden Bauflächen sind überwiegend von einer offenen Bauweise mit Wohngebäuden des Typs E+I+D, E+I und E+D als Einzel- oder Doppelhaus geprägt. Als Dachform sind hauptsächlich Satteldächer, vereinzelt aber auch Walmdächer vorherrschend. Neben Wohngebäuden finden sich im Umfeld auch landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Gebäude, die eine Länge von bis zu 60 m und somit eine abweichende Bauweise aufweisen.

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Auch die Reihenhäuser dürfen eine Gesamtlänge von 50 m nicht überschreiten. Im Norden, zum Ortskern hin, sind maximal drei Vollgeschosse zulässig, in Richtung Süden und in Richtung Ortsrand sind nur maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Durch die gestalterischen Festsetzungen werden sich die geplanten Wohnbauflächen in das städtebauliche Umfeld einfügen. Das Ortsbild bleibt weiterhin erhalten und wird nicht überformt. Zusätzlich zu den baulichen Festsetzungen zur Gebäudegestaltung bindet die festgesetzte Randeingrünung das Baugebiet am neuen südwestlichen Ortsrand zur freien Landschaft hin ein.

Mit den getroffenen Festsetzungen können negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden.



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

Aufgrund der Lage und Topografie entsteht lediglich eine Fernwirkung in Richtung Süden und Westen. Die zukünftige Bebauung wird ausschließlich im Zusammenhang mit den bestehenden Siedlungsstrukturen von Stephansposching wahrnehmbar sein.

Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften bei Auffinden von Bodendenkmälern ist von keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen.

6.4.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung (keine Bauleitplanung) bliebe die Bestandssituation unverändert. Die Planungsflächen würden weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Der dringende Bedarf an Wohnbauflächen würde an anderer, städtebaulich weniger geeigneter Stelle nachgewiesen werden müssen und würde mittelfristig zu nicht quantifizierbaren Eingriffen führen.

Nutzungskonflikte mit den umliegenden Nutzungen im Bestand wären zu erwarten.

Die geplanten Ausgleichsflächen würden nicht umgesetzt werden.

6.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

6.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind u.a. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt:

- Festsetzung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche/Grundfläche
- Festsetzungen zu maximalen Höhen und Höhenlage baulicher Anlagen
- Festsetzungen zu Dachformen und -farben
- Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für untergeordnete Verkehrsflächen
- Festsetzungen zu max. zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen, Stützwänden, Einfriedungen und Beleuchtung
- Festsetzungen zur Mindestbegrünung
- Verwendung autochthonen Pflanzgutes
- Festsetzungen zu Neuanpflanzungen
- verbindliche Zuordnung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen

6.5.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

In der Abwägung ist die bauliche Entwicklung entsprechend dem vorliegenden Bedarf und dem Entwicklungsziel der Gemeinde nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB/EAG Bau) vorrangig vor Entwicklungen an anderen Stellen (Außenbereich) einzustufen.

Aufgrund der zu erwartenden Bebauung und Versiegelung durch die Bauleitplanung sind grundsätzlich für alle Schutzgüter Auswirkungen zu erwarten. Diese sind in den vorigen Kap. erläutert.

6.5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Der notwendige Ausgleichsflächenumfang, der durch die geplante Nutzung zu erwarten ist, ist außerhalb des Geltungsbereiches möglich.

Der erforderliche Ausgleichsflächenumfang von 2.873,65 m² wird auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 297 der Gemarkung Stephansposching, Gemeinde Stephansposching, verbindlich zugeordnet. Die Fläche liegt in privatem Eigentum. Detaillierte Informationen folgen im weiteren Verfahren.

6.6 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung

In der Bauleitplanung werden unter dem Gesichtspunkt der Vorausschau auch die Belange des Artenschutzes im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes ermittelt und bewertet, wobei die Gemeinde die Untersuchungstiefe angemessen festlegt.

Zur Ermittlung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie eine Ortsbegehung.

Zur Ermittlung der vorhandenen Lebensraumtypen erfolgt eine Luftbildauswertung mit ergänzender Bestandserhebung.

Zur Ermittlung der Auswirkungen der Emissionen der umliegenden Nutzungen wurden Geruchs- und Schallimmissionsgutachten erstellt.

6.7 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Es lagen keine wesentlichen Schwierigkeiten vor.

6.8 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Ein grenzüberschreitender Charakter der möglichen Auswirkungen liegt nicht vor.

7 Anlagen

1. Hock & Partner Sachverständige PartG mbB, Beratende Ingenieure: IMMISSIONS-SCHUTZTECHNISCHES GUTACHTEN Schallimmissionsschutz, Bebauungsplan "WA Rottersdorfer Straße" in 94569 Stephansposching, Prognose und Beurteilung anlagenbezogener Geräusche, hervorgerufen durch einen gewerblichen Betrieb, Stand: 11.10.2023
2. Hock & Partner Sachverständige PartG mbB, Beratende Ingenieure: UNTERSUCHUNGSBERICHT Luftreinhaltung, Bebauungsplan "WA Rottersdorfer Straße" in 94569 Stephansposching, Prognose und Beurteilung anlagenbedingter Geruchseinwirkungen, hervorgerufen durch einen landwirtschaftlichen Betrieb, Stand: 13.09.2022