

Beglaubigter Auszug aus dem Beschlussbuch

der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Stephansposching vom 10.09.2024

**664 Ergänzungssatzung „Freundorf“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
hier: Abwägung und Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher
Belange und der Öffentlichkeit**

Sach- und Rechtslage:

Der Gemeinderat Stephansposching hat in seiner Sitzung vom 16.04.2024 die Aufstellung der Ergänzungssatzung Freundorf gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen um Baurecht für vier weitere Wohnhäuser mit Doppelgaragen zu schaffen.

Der Geltungsbereich umfasst auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 1076/0, die Flur-Nr. 1076/2 und einer Teilfläche der Flur-Nr. 1075/1, alle der Gemarkung Michaelsbuch eine Gesamtgröße von ca. 5.285 m². Die Einbeziehung ist mit einer organisatorischen Entwicklung dieses Ortsteils vereinbar und dient der Schaffung von neuem Baurecht zur Deckung eines geringen örtlichen Bedarfs.

Die Einbeziehungsfläche befindet sich am nördlichen Ortsrand von Freundorf. Die nach Westen, Süden und Osten angrenzenden Flurstücke sind bebaut, nach Norden schließen landwirtschaftliche Flächen an.

Das Gebiet der Ergänzungssatzung im Gemarkungsbereich Michaelsbuch beinhaltet folgende Grundstücke mit den Flurnummern:

- 1076/0 (Teilfläche)
- 1076/2
- 1075/1 (Teilfläche)

Die öffentliche Auslegung der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 28.03.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 30.04.2024 bis 03.06.2024. Die beiden Verfahrensschritte erfolgten dabei gem. § 4a Abs. 2 BauGB jeweils gleichzeitig.

ERGEBNIS:

1. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 30.04.2024 bis zum 03.06.2024 durchgeführt. Hierauf wurde durch örtliche Bekanntmachung am 30.04.2024 frist- und formgerecht hingewiesen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Einwände, Bedenken oder Anregungen seitens Bürger oder Privatpersonen vorgebracht wurden.

Abstimmungsverhältnis: 12 : 0

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 30.04.2024 der Entwurf der o. g. Bauleitplanung mit der Bitte um Stellungnahme bis 03.06.2024 übersandt.

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden keine Einwände erhoben:

- Energienetze Bayern, 22.05.2024
- Wasserversorgung Bayerischer Wald (Waldwasser), 16.05.2024
- IHK für Niederbayern in Passau, 22.05.2024
- VG Straßkirchen

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Einwände bzw. Anregungen vorgebracht, welche gesondert behandelt werden:

- Landratsamt Deggendorf, 27.05.2024

- Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten, 06.05.2024
- Bayernwerk Netz GmbH, 29.05.2024
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 14.05.2024
- Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, 03.06.2024
- Regierung von Niederbayern, 31.05.2024
- ZAW Donau-Wald, 24.05.2024
- Staatliches Bauamt Passau, Servicestelle Deggendorf, 09.06.2024

2.1 Stellungnahme Landratsamtes Deggendorf, 27.05.2024

2.1.1 Städtebauliche Belange

Aus städtebaulicher und ortsplanerischer Sicht besteht mit der Ergänzungssatzung "Freundorf" grundsätzlich Einverständnis, jedoch werden nachfolgende Anregungen vorgebracht.

Dachform, Dacheindeckung:

Ein Siedlungsgebiet wird wesentlich durch die Dachformen geprägt.

Leider sind gemäß den Festsetzungen zusätzlich zu Satteldächern auch einfache und versetzte Pultdächer und Walmdächer in Rot-, Braun- und Grautönen erlaubt.

Es wird empfohlen, gestalterische Festsetzungen zu regionaltypischen Baukörpern mit Satteldächern in Rottönen zu treffen. Dadurch könnte sich mit dem nahe gelegenen dörflichen Wohngebiet MDW "Wiererhof-Freundorf" eine regionaltypische Dorfstruktur in Freundorf weiterentwickeln und verfestigen.

Nachdem Pultdächer zulässig sein sollen, wird die Festsetzung einer max. zulässigen Höhe für den Pultdachfirst für erforderlich gehalten.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Dachform, Dacheindeckung: In Anbetracht der Tatsache, dass bereits ein Gebäude mit Walmdach am Ortseingang von Freundorf vorhanden ist und die o. g. Dachformen und Eindeckungen auch im Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „WA Freundorf“ von 2021 als möglich festgesetzt wurden, kann vertreten werden, dass diese Dachformen und Eindeckungen auch für die vorliegende Ergänzungssatzung „Freundorf“ zugelassen werden können.

Zur Klarstellung der maximal zulässigen Höhe von Pultdächern, wird die maximal zulässige Höhe von 7,50 m in den Unterlagen ergänzt.

Abstimmungsverhältnis: 12 : 0

2.1.2 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Von Seiten der Naturschutzbelange wird zu dem Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

1. Beschreibung des Vorhabens

Geplant ist die Aufstellung der Ergänzungssatzung Freundorf in Stephansposching. Betroffen von dem Vorhaben sind die Flurnummern 1076, 1076/2 und 1075/1 der Gemarkung Michaelsbuch. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtgröße von 5.285 m². Die GEZ soll max. 0,30 betragen.

2. Aussagen übergeordneter Planungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Stephansposching ist die vorgesehene Einbeziehungsfläche bereits als Dorfgebiet (MD) von Freundorf dargestellt.

3. Schutzgebiete

Schutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

4. Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft

Gesetzlich geschützte Biotope sind vom Vorhaben nicht betroffen.

5. Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten

Der Artenschutz wird in der Ergänzungssatzung entsprechend abgehandelt. Anmerkungen zum Artenschutz werden gesammelt unter dem Punkt 6 gemacht.

6. Eingriffsbeurteilung

Nachfolgend erfolgen die Anmerkungen der Fachstelle zu den eingereichten Planunterlagen:

- Satzung Textteil - 2. Planungsvorhaben – Artenschutzrechtliche Bewertung – Fledermäuse:
Sollte es zu einer Entfernung einzelner alter Bäume kommen, ist zwingend eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch einen Experten anzuordnen. Das Ergebnis ist der UNB noch vor der Fällung vorzulegen. Erst nach Rücksprache und Freigebe durch die UNB dürfen die einzelnen alten Bäume gefällt werden.

- Satzung Textteil – 5 – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung:

Mit der Verwendung der „Vereinfachten Vorgehensweise“ gemäß Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ besteht Einverständnis, wenn nicht mehr Gehölze als die im Plan durch rote Kreise dargestellt sind entfernt werden. Um diese Vorgehensweise rechtfertigen zu können, ist insbesondere auf die Ein- und Durchgrünung bzw. auf das Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen. Die gesamtheitlichen Maßnahmen zur Durchgrünung bzw. Einbindung in die Landschaft sind nach Ansicht der Fachstelle noch zu gering. Nachfolgende Festsetzungen sind noch mitaufzunehmen bzw. anzupassen: -- Gemäß Liste 2 des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ sind insbesondere noch folgende Festsetzungen zu ergänzen:

- Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen

- Dauerhafte Begrünung von Flachdächern

- Baumüberstellung und Eingrünung der geplanten Stellplätze

- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten

-- Die Eingrünung zur freien Landschaft hin im Norden ist von den festgelegten 50 % auf mind. 75 % zu erhöhen. Ferner ist in dem angrenzenden westlichen Bereich keine Eingrünung festgesetzt. Neben dem Bestandsgrün sind hier auch noch grünordnerische Maßnahmen in Form von Heckenpflanzungen festzulegen.

- Satzung Textteil – 6. Satzungstext - § 5 – Artenliste Sträucher:

Die Art *Rosa arvensis* ist aus der Artenliste zu streichen.

Satzung Textteil – Hinweise, Kennzeichnung:

Im Planteil sind die insgesamt 4 zu entfernenden Gehölze mit einem roten Kreis dargestellt. Die Bestandsgehölze sind ebenfalls mit einem grünen Muster markiert. Hier ist noch aufzunehmen, dass es sich bei dem Bestand um die zu erhaltenden Gehölze handelt.

7. Fazit

Seitens der Fachstelle besteht aus naturschutzfachlicher und naturschutzrechtlicher Sicht mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung Einverständnis, wenn die oben genannten Anmerkungen in die Planunterlagen entsprechend mitaufgenommen werden.

Beschluss:

Zu 1 bis 5.: Die Anmerkungen der Unteren Naturschutzbehörde zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden zur Kenntnis genommen.

Zu 6.: Das zwingende Erfordernis einer artenschutzrechtlichen Untersuchung durch einen Experten wird in den Unterlagen unter einem neuen Punkt unter § 5 des Satzungstextes aufgenommen. Die dauerhafte Begrünung von Flachdächern ist in der Festsetzung unter § 4 Ziff. 8 (jetzt Ziff. 9) bereits enthalten. Es wird lediglich das Wort „dauerhaft“ noch ergänzt.

Stellplätze werden in der Regel in Form von Garagen angelegt. Diese können durch Bäume nicht überstellt werden. Die Eingrünung erfolgt durch die festgesetzte 2-reihige Hecke sowie durch die bereits vorhandenen Gehölze, so dass keine weiteren Eingrünungsmaßnahmen aus Sicht des Gemeinderates für notwendig erachtet werden.

Ebenso wird eine zwingende Festsetzung einer Fassadenbegründung nicht gesehen. Hinsichtlich der naturnahen Gestaltung privater Grünflächen ist bereits unter § 5 Ziff. 5 die Anlage von Schottergärten ausgeschlossen. Die Anmerkungen zur naturnahen Gestaltung von privaten Grünflächen werden aber unter diesem Punkt ergänzt.

Die Eingrünung zur freien Landschaft wird gem. den Anmerkungen der UNB von 50 auf 75 % erhöht, ebenso wird auf dem westlichen Parzellen 1 und 2 ein 5 m breiter Grünstreifen festgesetzt.

Rosa arvensis wird aus der Artenliste gestrichen.

Eine Ergänzung zum „zu erhaltenden Gehölzbestand“ wird im Planteil vorgenommen.

Abstimmungsverhältnis: 12 : 0

2.1.3 Belange des Immissionsschutzes

Die Gemeinde Stephansposching plant die Einbeziehung der Flurnummern 1076, TF 1076/2 sowie TF 1075/1 der Gemarkung Michaelsbuch. Laut dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Stephansposching handelt es sich bei den sachgegenständlichen Flurstücksnummern um ein Dorfgebiet. Die Einbeziehung sieht die vorrangige Nutzung zu Wohnzwecken vor.

Aus fachlicher Sicht ist abzu prüfen, ob auf Grund der Planung drittschützende Belange berührt sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

Auf Grund den Ausführungen in der Begründung ist im direkten Umfeld der Satzung keine aktive Tierhaltung zu erwarten. Die direkte Umgebung ist laut Begründung durch landwirtschaftliche Gebäude sowie Nutzung geprägt.

Eine Beeinträchtigung von drittschützenden Belangen ist nicht erkennbar.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch die Lage von Freundorf zwischen der Bundesautobahn A 92, der Bundesstrasse B 8 sowie der Staatsstraße 2074 und dem Bahnabschnitt Plattling Nord – Straßkirchen ist eine relevante Lärmprägung durch Verkehrslärm nicht auszuschließen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahren „WA Freundorf“ wurde die schalltechnische Untersuchung des Sachverständigenbüros „GEO.VER.S.UM“ vom 26.10.2020 vorgelegt. Unter Zugrundelegung der Berechnungsansätze erfolgte eine überschlägige Abschätzung der zu erwartenden Beurteilungspegel verursacht durch den Straßenverkehrs- und Schienenlärm an den zukünftigen Wohnnutzungen.

Es ist zu erwarten, dass der Orientierungswert nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Wohnnutzungen in einem Dorfgebiet während der Nachtzeit von 22:00 bis 6:00 Uhr von 50 dB(A) zwar überschritten, aber der Immissionsgrenzwert nach der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 54 dB(A) eingehalten wird.

Daher liegt es in der Abwägung der Gemeinde, eine Überschreitung der Orientierungswerte nach der DIN 18005 Beiblatt 1 auf Grund der örtlichen Notwendigkeit von Wohnnutzungen zu rechtfertigen.

Auf Grund der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) bestehen aus fachlicher Sicht keine Einwände bzw. keine weiteren Anmerkungen.

Mit der vorgelegten Planung besteht Einverständnis.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zum Immissionsschutz zur Kenntnis. Wenngleich der Orientierungswert nach der DIN 18005 zwar überschritten werden könnte, so erscheint dies im Hinblick auf den dringenden Wohnraumbedarf vertretbar.

Die örtliche Notwendigkeit für Wohnraum rechtfertigt die Duldung einer Abweichung vom Orientierungswert nach DIN 18005 Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“.

Abstimmungsverhältnis: 12 : 0

2.1.4 Belange des Wasserrechts/ Fachkundige Stelle:

Die geplante Ergänzungssatzung soll derzeit unbebaute und dem Außenbereich zuzuordnende Grundstücksteile in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Freundorf zuordnen, um Bau-recht für vier weitere Wohnhäuser mit Doppelgaragen zu schaffen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Einbeziehungsfläche als Dorfgebiet dargestellt. Die Trinkwasserversorgung ist über die gemeindliche Wasserversorgung möglich (Verlängerung vorhandener Anlagen). Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch einen Anschluss an das öffentliche Kanalsystem.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt nicht in einem wasserwirtschaftlich empfindlichen Gebiet. Er liegt jedoch in einem Aufstaubereich mit potentiell erhöhter Gefährdung durch Überflutungen infolge von Starkregen.

Die Errichtung von Erdwärmekollektoren und Grundwasserwärmepumpen ist möglich. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) und der hierzu ergangenen Verwaltungsvorschrift (VWWas) sind maßgebend. Mit Grundwasser ist in 3 bis 10 m Tiefe unter der Geländeoberfläche zu rechnen.

Auf die Anforderungen der Bundesanlagenverordnung – AwSV – für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen) wird hingewiesen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Wasserrechtsabteilung und der Fachkundigen Stelle zur Kenntnis.

Abstimmungsverhältnis: 12 : 0

2.1.5 Belange der Kreisarchäologie:

Es bestehen keine Einwände.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Kreisarchäologie zur Kenntnis.

Abstimmungsverhältnis: 12 : 0

2.1.6 Belange des Gesundheitswesens:

Für den Bereich des Gesundheitsamtes ist zu den vorgelegten Planunterlagen anzumerken:

- Nach den Angaben in den vorgelegten Unterlagen sollen die Gebäude zentral mit Trinkwasser versorgt und über die zu errichtende Kanalisation zentral entsorgt werden.
- Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind mindestens 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.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zu den Belangen des Gesundheitswesens zur Kenntnis.

Die Hinweise zu Brauchwassernutzungsanlagen werden unter Punkt 7.3 der Hinweise ergänzt.

Abstimmungsverhältnis: 12 : 0

2.1.7 Belange des Brandschutzes:

Es wird auf die beigelegte Stellungnahme der Brandschutzdienststelle vom 23.05.2024 verwiesen.

Löschwasserversorgung:

Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinden (vergleiche Art. 1 Abs.2 Satz 2 BayFWG) und damit z. B. bei Neuausweisung eines Bebauungsgebietes, Teil der Erschließung im Sinne von § 123 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB). Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung.

Laut DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind für o. g. Vorhaben (MD, GFZ max. 0,7) 48 m³ Wasser (800=L pro Minute) pro Stunde als Grundschutz anzusetzen, wobei diese Liefermenge über eine Dauer von zwei Stunden sichergestellt sein muss (96 m³ Entnahmewert nach 2 Stunden). Es ist eine Stellungnahme/Nachweis vom Wasserlieferanten über diese Forderung einzuholen und an die Brandschutzdienststelle weiterzuleiten (abweichende Forderungen zum Objektschutz können im Einzelbauverfahren gestellt werden).

Kann der Grundschutz nicht leitungsgebunden sichergestellt werden, ist der Bau einer Zisterne nach DIN 14230 erforderlich. Der notwendige Inhalt der Zisterne liegt bei **ca. 100 m³** bzw. es ist ein Löschbrunnen nach DIN 14220 mit entsprechender Schüttleistung möglich. Es können auch Teilmengen durch Zisternen und Brunnen sichergestellt werden, hierzu ist jedoch gesondert mit der Brandschutzdienststelle Rücksprache zu halten.

Die Entfernung zum ersten erreichbaren Hydranten oder zur Entnahmestelle ist wie folgt vorgegeben: 100 m bei Industriebauten, 120 m in geschlossenen Wohngebieten, 140 m in offenen Wohngebieten. Der Fließdruck in der Leitung von min. 1,5 Bar darf bei der Entnahme des Löschwassers nicht unterschritten werden. Die gesamte Löschwasserversorgung ist detailliert in einem Plan darzustellen. Ohne dem Nachweis (Messung) des Wasserlieferanten kann keine Planung bei der Brandschutzdienststelle angenommen werden.

Die o. g. genannte Wassermenge kann innerhalb eines Radius von 300 m (Löschbereich) sichergestellt werden. Dabei wird in jedem Löschbereich nur ein Brandfall angenommen. In jedem Baugebiet und für jedes Gebäude muss ausreichend Löschwasser zur Verfügung stehen. Im Bebauungsplan ist die notwendige Löschwassermenge (Grundsatz nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 in m³/h für 2 Stunden Löschzeit) anzugeben, die von der Gemeinde sichergestellt wird. Weitere Forderungen, die sich in einem evtl. später anschließenden Bauantragsverfahren ergeben, bleiben hier unberücksichtigt.

Mögliche **Standorte** von Hydranten, bzw. die gesamte Struktur der Löschwassersituation ist mit der Brandschutzdienststelle unter Einbeziehung der Ortsfeuerwehr im Einzelfall abzustimmen. Der Errichtung von **Überflurhydranten** ist der Vorzug gegenüber Unterflurhydranten zu geben.

Flächen für die Feuerwehr:

Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind (Schutzziel des Art. 12 der BayBO), müssen Zufahrtsstraßen vorhanden und die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein.

Im Rahmen der Brandschutzplanung und -prüfung sind **grundsätzlich die Vorgaben der Richtlinie über die „Flächen für die Feuerwehr“ und der DIN 14090** in der jeweils gültigen Fassung bindend.

Hierzu im Besonderen zu beachten:

Kennzeichnung der Feuerwehrzufahrt mit Hinweisschildern und zusätzliche Beschilderung
Straßenverkehrsordnung (StVO) § 12 Abs. 1 StVO i.V.m. Bayerische Technische Baubestimmungen (BayTB) Anlage A 2.2.1.1/1 zu den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr sowie DIN 14090 Punkt 4.2.7 und 4.2.9

Kennzeichnung der Fahrspuren (z.B. Pfosten, Bepflanzung o.ä.)
Bayerische Technische Baubestimmungen (BayTB) Anlage A 2.2.1.1/1 zu den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr i.V.m. DIN 14090 Punkt 4.2.10

Höhenangabe bei Feuerwehrdurchgängen

DIN 14090 Punkt 4.1

Absenkung des Bordsteins

DIN 14090 Punkt 4.2.8

Neigungen in Zu- und Durchfahrten

DIN 14090 Punkt 4.2.4 (Neigungswinkel)

Befestigung der Aufstellfläche

DIN 14090 Punkt 4.3.9 (Auflagendruck)

Maximale Entfernung von Gebäuden zur öffentlichen Verkehrsfläche

Bayerische Bauordnung (BayBO) Art. 5 Abs. 1

Befestigung

Bayerische Technische Baubestimmungen (BayTB) Anlage A 2.2.1.1/1 zu den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (siehe Ziffer I) i.V.m. DIN 14090 Punkt 4.2.11

Rettungsmaßnahmen:

Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegt, muss mindestens eine Außenwand mit notwendigen Fenstern oder den zum Anleitern bestimmten Stellen für Feuerwehrfahrzeuge auf einer befahrbaren Fläche erreichbar sein.

Aufgrund der Art der Nutzung kann ein zweiter baulicher Rettungsweg notwendig sein, die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle greift hier nicht die Belange anderer Fachstellen ein bzw. ersetzt geltende Rechtsvorschriften.

Ausstattung Feuerwehr:

Die Leistungsfähigkeit der örtlich zuständigen Feuerwehr Michaelsbuch und der kommunalen Feuerwehren im Umkreis die über den Alarmplan eingebunden sind ist für die, in dieser Stellungnahme behandelten, Aufgabenstellung ausreichend.

Einige Punkte können im Bauleitverfahren nicht abschließend erledigt werden, da noch keine konkreten Objektplanungen vorliegen. Dies muss im Einzelbaugenehmigungsverfahren über den zu erstellenden Brandschutznachweis geprüft werden. Die Vorgaben sind eine Empfehlung im Voraus und erleichtern die Planung.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zu den Belangen des Brandschutzes zur Kenntnis. Hinweise zur Löschwasserversorgung sind in den Unterlagen unter den Hinweisen Punkt 7.9 bereits enthalten, werden aber durch noch nicht enthaltene Hinweise ergänzt.

Die Löschwasserversorgung kann innerhalb eines Radius vom 300 m sichergestellt werden.

Die getätigten Hinweise zu den Punkten Flächen für die Feuerwehr, Rettungsmaßnahmen und Ausstattung Feuerwehr werden unter dem Hinweispunkt 7.9 zur Beachtung ergänzt.

Abstimmungsverhältnis: 12 : 0

2.2 Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH, 29.05.2024

Grundsätzlich bestehen von Bayernwerk Netz GmbH keine Einwendungen gegenüber den Planungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Im überplanten Bereich befinden sich von der Bayernwerk Netz GmbH betriebene Versorgungseinrichtungen:

Kabel

Der Schutzzonenbereich beträgt für Kabel bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Es wird auf das Beachten der Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 hingewiesen.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig zur Stellungnahme bei Bayernwerk Netz GmbH vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Die beigelegten "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von Bayernwerk Netz GmbH betriebenen Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal eingeholt werden

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Hinweise der Bayernwerk Netz GmbH zur Kenntnis.

Die getätigten Hinweise werden unter einem neuen Punkt 7.10 der Hinweise zur Beachtung ergänzt.

Abstimmungsverhältnis: 12 : 0

2.3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 14.05.2024

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In der Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal:

- D-2-7243-0325 „Siedlung und verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung, u. a. der Hallstattzeit.“

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. In der Nähe der Grabhügel ist eine zeitgleiche Siedlung zu vermuten. Die siedlungsgünstige Lage ergibt sich aus den ertragreichen Lössböden, die in der Vor- und Frühgeschichte bevorzugt besiedelt worden sind.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, ..., vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, ..., angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 14.2-3). Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege sollen aus der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“

(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf) entnommen werden.

Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) kann die Prüfung übernehmen.

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, müssen im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD wissenschaftlich qualifizierte Untersuchungen (u.a. Ausgrabungen), Dokumentationen und Bergungen im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung wird verwiesen auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Es wurde die Bitte geäußert den folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Folgenden Hinweise sind zu beachten:

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen sind zu finden unter:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege zur Kenntnis.

Die Hinweise sind bereits unter Punkt 7.4 enthalten.

Abstimmungsverhältnis: 12 : 0

2.4 Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Deggendorf-Straubing, 06.05.2024

Öffentliche Belange werden unter Punkt 7.1 „Landwirtschaftliche Hinweise“ und 7.5 „Belange des Bodenschutzes“ ausreichend berücksichtigt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaften und Forsten, wonach die öffentlichen Belange unter Punkt 7.1 und 7.5 als ausreichend berücksichtigt eingestuft werden, zur Kenntnis.

Abstimmungsverhältnis: 12 : 0

2.5 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf, 03.06.2024

Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Die Wasserversorgung wird über die gemeindliche Wasserversorgung (Anschluss WBW) sichergestellt.

Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Oberflächengewässer

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt außerhalb des Einflussbereichs eines Oberflächengewässers.

Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende häusliche Abwasser kann zur Kläranlage Stephansposching abgeleitet werden.

Die Kläranlage ist ausreichend aufnahmefähig.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser soll vor Ort auf den Parzellen versickert werden.

Der dafür notwendige Flächenbedarf ist zu berücksichtigen. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist entsprechend nachzuweisen.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Bei der Einleitungsmenge und Behandlung des Niederschlagswassers sind die Vorgaben des Merkblattes „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ (DWA-M 153) bzw. DWA-A 102 (Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer) zu beachten. Für das Rückhaltevolumen gilt Arbeitsblatt DWA-A 117. Bei Versickerung ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 zu beachten.

Auch bei der Einleitung in einen bestehenden Regenwasserkanal sind die Nachweis gemäß DWA-A 102, DWA-M 153 und DWA-A 117 über alle an der Einleitungsstelle angeschlossene befestigten Flächen zu führen.

Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten

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.

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

- Planen Sie alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und aussenliegenden Kellerabgängen mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher als die umgebende Geländeoberfläche.
- Treffen Sie Vorkehrungen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Altlasten/ Schadensfälle

Über Altlasten und Schadensfälle im Bereich des o. g. Ergänzungssatzung liegen uns keine Erkenntnisse vor.

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 Degendorf zu informieren.

Anlage(n): 1 Faltblatt des Bundesamtes für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe mit Empfehlungen bei Sturzfluten

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Belange der Wasserwirtschaft und des Wasserrechts zu den Punkten Wasserversorgung und Grundwasserschutz, Oberflächengewässer und Schmutzwasserentsorgung zur Kenntnis.

Die angesprochenen Punkte zur Niederschlagswasserbeseitigung, wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen, Sturzfluten sowie Altlasten / Schadensfälle sind größtenteils in den Hinweisen unter 7.2 enthalten. Fehlende Hinweise werden ergänzt.

Abstimmungsverhältnis: 12 : 0

2.6 Regierung von Niederbayern, 31.05.2024

Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:

LEP 3.1.1 Abs. 1 (Grundsatz): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

LEP 3.2 (Ziel): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Bewertung:

Die geplante Ergänzungssatzung soll eine Bebauung mit vier Einfamilienhäusern ermöglicht werden, wodurch eine Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfes des Stephansposchinger Ortsteils Freundorf ermöglicht werden soll. Ein örtlicher Bedarf von vier Wohnhäusern ist in Bezug auf die Größe des Ortsteils noch vertretbar. Zudem ist das Plangebiet von drei Seiten von bestehender

Bebauung umgeben und liegt bereits im Innenbereich des Ortsteils Freundorf, so dass keine zusätzliche Flächenneuanspruchnahme besteht.

Das Vorhaben entspricht damit dem Grundsatz 3.1.1 Abs. 1 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP), wonach eine Ausweisung von Bauflächen unter anderem an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung sowie der Schonung der natürlichen Ressourcen (Boden/Fläche) ausgerichtet werden soll.

Im Bereich des Innenbereiches von Freundorf gibt es zudem noch einige Baulücken bzw. Innenentwicklungspotenziale, welche nach dem LEP-Ziel 3.2 vorrangig entwickelt werden sollen. Das Plangebiet liegt vollständig im Innenbereich und stellt derzeit ein Innenentwicklungspotenzial dar. Somit entspricht die Planung auch dem Ziel 3.2 des LEP.

Zusammenfassung:

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Erlass einer Ergänzungssatzung für den Bereich Freundorf nicht entgegen.

Hinweis:

Zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems ist nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums an die Regierung von Niederbayern zukommen zu lassen. Auf das Schreiben „Mitteilung rechtskräftig gewordener Bauleitpläne und städtebaulicher Satzungen“ vom 08.12.2021 wird verwiesen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern zur Kenntnis.

Abstimmungsverhältnis: 12 : 0

2.7 ZAW Donau-Wald, 24.05.2024

Gegen das genannte Bauleitplanverfahren bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Die geplante Zufahrt zu den neuen Grundstücken ist mit dem Abfallsammelfahrzeug nicht befahrbar. In den Planungsunterlagen wird bereits auf eine Bereitstellung der Abfallbehälter zur Leerung an der „Ortsstraße“ hingewiesen.

Ergänzend die Klarstellung, dass es sich bei der „Ortsstraße“ um die öffentliche Ortsdurchfahrtsstraße (Flur-Nr. 1057) handelt.

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des ZAW Donau – Wald zur Kenntnis.

Die Klarstellung zur Ortsstraße und die Benennung „Öffentliche Ortsdurchfahrtsstraße Flur-Nr. 1057 wird in den Unterlagen ergänzt.

Abstimmungsverhältnis: 12 : 0

2.8 Staatliches Bauamt Passau, Servicestelle Deggendorf, 09.06.2024

Im Rahmen des Lärmschutzes ist zu berücksichtigen, dass für die St 2074 im Jahr 2021 im Bereich Freundorf eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV'21) von 1.654 Kfz/24h mit etwa 14,9 % Güterverkehr ermittelt wurde. Für den Nachweis des Lärmschutzes ist von den aktuellen zulässigen Höchstgeschwindigkeiten auszugehen. Eventuell notwendige Lärmschutzmaßnahmen haben die Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass wir als Straßenbaulastträger der St 2074 auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung im Bereich der oben genannten Ergänzungssatzung gestellt werden, ablehnen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes mit den Hinweisen zur Verkehrsbelastung und zum Lärmschutz zur Kenntnis.

Die Hinweise werden unter einem neuen Punkt 7.9 der Hinweis zur Beachtung ergänzt.

Abstimmungsverhältnis: 12 : 0

Stephansposching, 11.09.2024


Claudia Domaschka,
Geschäftsleiterin



Abdruck an:
Bauamt