

# **Bebauungs- und Grünordnungsplan**

## **WA – Allgemeines Wohngebiet**

### **„Rottersdorfer Strasse II“**



**VORHABENSTRÄGER:**

GEMEINDE STEPHANSPOSCHING

1. BÜRGERMEISTERIN

JUTTA STAUDINGER

DEGGENDORFER STR. 6

94569 STEPHANSPOSCHING

.....  
(    Unterschrift    )

**VERFASSER:**

PLANUNGSBÜRO SIEGFRIED WAGNER

LINDENANGER 5

94560 OFFENBERG

TEL.: 0991 – 999 111

.....  
(    Unterschrift    )

## **Inhaltsverzeichnis**

|                                                  |               |
|--------------------------------------------------|---------------|
| 1. Begründung Bebauungsplan                      | Seite 3 - 8   |
| 2. Umweltbericht                                 | Seite 9 - 12  |
| 3. Textliche Festsetzungen                       | Seite 13 - 18 |
| 4. Planliche Festsetzungen                       | Seite 19 - 21 |
| 5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung       | Seite 22 - 24 |
| 6. Hinweis                                       | Seite 25 - 27 |
| 7. Bebauungsplan M 1 : 1000                      | Seite 28      |
| 8. Flächenbilanz                                 | Seite 29      |
| 9. Arten- u. naturschutzfachliches Kurzgutachten | Seite 30 - 37 |

# 1. Begründung Bebauungsplan

## 1.1 Planungsanlass

Der Gemeinderat Stephansposching hat in der Sitzung vom 7.11.2023 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „ Rottersdorfer Strasse „ in Stephansposching beschlossen, um die Voraussetzungen für Wohnbebauung zu schaffen. Der vorliegende Bebauungsplan soll aufgrund seiner Lage nach §13b BauGB regulären Verfahren, also mit Änderung des Flächennutzungsplanes und die Erbringen von Ausgleichsflächen, durchgeführt werden. Ebenso wurde im Zuge der Auslegung ein arten- und naturschutzfachliches Kurzgutachten erstellt, welches Bestandteil des bebbauungsplanes wird.

Mit der Planung des Bebbauungsplanes „ Rottersdorfer Strasse II,„ wurde das Planungsbüro Siegfried Wagner, Neuhausen, beauftragt.

## 1.2 Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Stephansposching der Gemeinde Stephansposching. Stephansposching liegt ca. 15 km südwestlich von der Kreisstadt Deggendorf

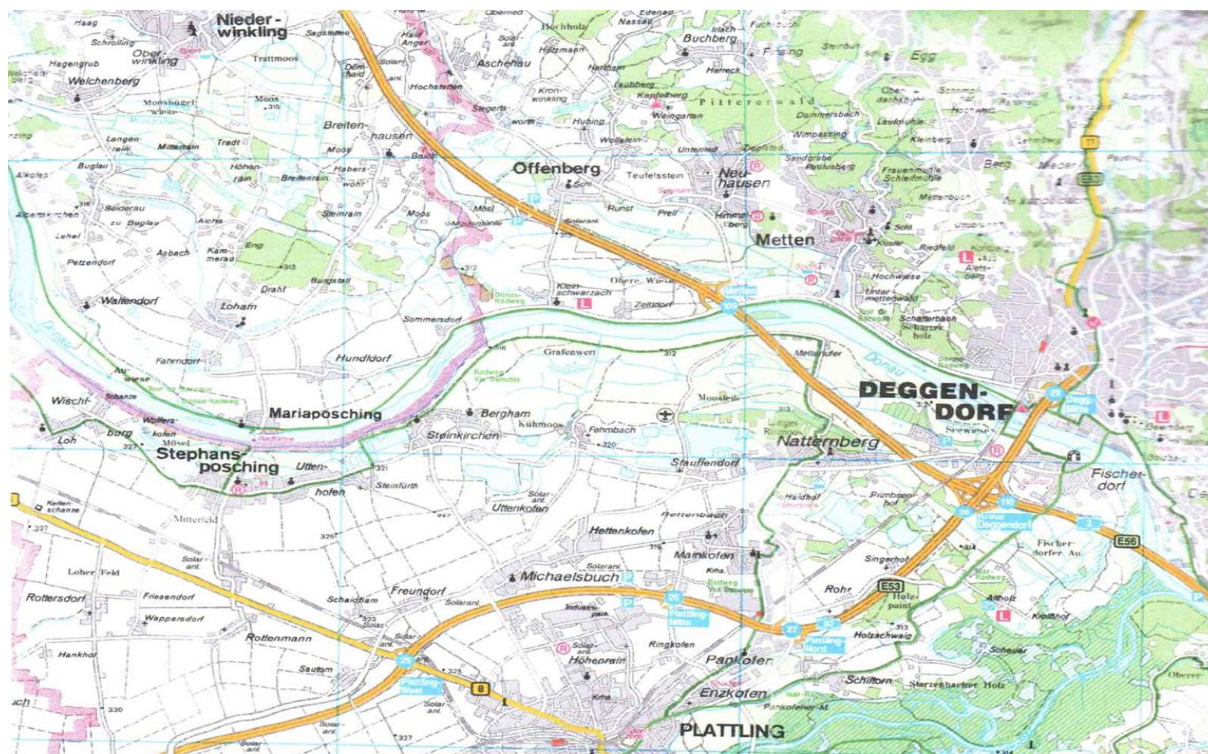


Abb.1.1 Lage des Vorhabens

Die Fläche des Geltungsbereiches ist im privaten Besitz – G & H Projekt GmbH, Karl Gegenfurtner, Am Tegelberg 15, 94469 Deggendorf – und soll zu einem Wohngebiet mit 7 Einfamilienhäuser möglich auch als Doppelhäuser, und 4 Doppelhäuser, sowie zwei gewerblich genutzten Gebäude für betreutes Wohnen entwickelt werden. Sie beinhaltet die Flurnummer 226/2 der Gemark. Stephansposching und umfasst 8.700 m². Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Aussenbereich dargestellt, weshalb der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren hierzu geändert werden muss.

### **1.3 Städtebauliche Begründung**

Die Gemeinde Stephansposching ist mit ca. 3.300 Einwohnern eine prosperierende Gemeinde. Die Gründe der aktuell hohen Nachfrage an Wohnraum und Gebäude für betreutes Wohnen sind das Ergebnis der hohen Standortqualität ( gute Infrastruktur, Nähe zu den Städten Straubing und Deggendorf und günstige Verkehrsanbindung, dörflicher Charakter, entstehender BMW Niederlassung, ansprechende Landschaft etc. ) einerseits und einem durch natürliche Faktoren (Überschwemmungsgebiet der Donau ) beschränkten Raum für weitere Entwicklungen andererseits.

Die Gemeinde strebt jedoch trotzdem eine weitere positive Entwicklung der Bevölkerung an. Sie befindet sich im Stadt - Umlandbereich des Oberzentrums Deggendorf

Nach den städtebaulichen Zielführungen der Gemeinde soll der Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung wie auch bisher im Hauptort Stephansposching liegen. Zwar soll es auch in Nebenorten ermöglicht werden, sich am Ort anzusiedeln bzw. dauerhaft Bleibeperspektiven zu ermöglichen, das Hauptaugenmerk liegt jedoch am Hauptort Stephansposching. Vor diesem Hintergrund ist die Gemeinde bemüht, an mehreren Stellen Bauland zu entwickeln, um dringend notwendiges Bauland zu schaffen.

Das in der Gemeinde Stephansposching Wohnraumbedarf besteht, verdeutlicht die rasche Erschließung der zuletzt realisierten Baugebiete „Urdorf II“, das durch die rege Wohnungsbautätigkeit der vergangenen Jahre bereits nahezu vollständig bebaut ist.

Diese positive Bevölkerungs- und wohnbauliche Entwicklung zeigt sich auch in zahlreichen Anfragen nach Baugrundstücken bzw. nach Plätzen „Betreutes Wohnen“ an die Gemeinde. So können gegenwärtig bereits Interessenten für Baugrundstücke verzeichnet werden. Laut Aussagen des Grundstücksbesitzer sind Nachfragen nach Plätzen „Betreutes Wohnen“ vorhanden.

Diesem anhaltenden Siedlungsdruck kann die Gemeinde durch die Ausweisung des Vorliegenden Wohngebietes begegnen, das in der Regie des Grundstückseigentümers entwickelt und vermarktet werden soll.

Da der Gemeinde Stephansposching bzw. dem Grundstücksbesitzer gemäß § 1a Abs. 2 BauGB durchaus bekannt ist, wurden die genannten Grundsätze in der Abwägung zur Ermittlung der Möglichkeiten der Innenentwicklung berücksichtigt.

Sowohl im Hauptort Stephansposching als auch in den gemeindlichen Orten gibt es Baulücken. Die freien Baugrundstücke befinden sich jedoch nicht im Eigentum der Gemeinde. Entweder wurden diese Grundstücke noch nicht als Bauland erschlossen oder sie wurden erschlossen als Geldanlage von Kaufinteressenten gekauft und liegen seither unbebaut.

Im Hauptort Stephansposching sind diverse Einzelgrundstücke mit Baurecht vorhanden. Jedoch sind diese aufgrund anderweitiger Interessen der Grundeigentümer dem Markt entzogen.

Der Gemeinde Stephansposching selbst verfügt nicht über bebaubare Grundstücke, die zur Bebauung veräußert werden können.

Gerade um Familien und junge Menschen dauerhaft in der Gemeinde zu halten und so eine ausgewogene demographische Entwicklung zu unterstützen, sind verfügbare Baugrundstücke erforderlich.

Somit muss, um eine angemessene Versorgung der Bevölkerung zu garantieren, die Neuausweisung von Bauland auf vormals landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe eine Niederlassung des BMW Werkes entsteht und die Mitarbeiter unter Umständen gewillt sind, Bauland zu erwerben und sich in Stephansposching niederzulassen.



Beim überplanten Bereich handelt es sich um ein 0,87 ha großes Gebiet am südwestlichen Ortsrand von Stephansposching, Gemeinde Stephansposching, Landkreis Deggendorf. Das vorliegende Konzept sieht die Entwicklung und Erschließung von sieben Einfamilienhäuser, möglich auch als Doppelhäuser, und vier Doppelhäuser, sowie zwei Gebäude für betreutes Wohnen mit dorftypischen Größen vor.

Den Planungsbereich umfassen im Wesentlichen bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche des Flurstückes 226/2 der Gemark. Stephansposching.

Um dennoch dem Gebot des Flächensparens Rechnung zu tragen, soll eine möglichst dichte Baustruktur mit kleinen Grundstücken geschaffen werden, die sich gleichzeitig in die bestehende dörfliche Struktur einpasst.

Neue Siedlungseinheiten sollen sich an bestehende Siedlungseinheiten anschließen, um eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden. Dies ist durch das bestehende unmittelbar im Osten angrenzende Wohngebiet gegeben. Das Plangebiet schließt sich an den Siedlungsbestand an, dadurch sind örtliche Infrastruktureinrichtungen im unmittelbaren Anschlussbereich bereits vorhanden.



*Abb. 1.2: Luftbild vom südwestlichen Ortsrand von Stephansposching und dem geplanten Baugebiet (Plnr. 226/2) sowie dem angrenzenden Baugebiet „Stephansposching Süd“ östlich an der Hans Carossa Strasse welches in einem eigenem Verfahren zu einem früheren Zeitpunkt entwickelt wurde.*

Auch unter Beachtung des Gebotes eines sparsamen Umgangs mit den natürlichen Ressourcen und der Landschaft soll damit der Siedlungsbereich an geeigneter Stelle weiter entwickelt werden. Es soll mit dem Baugebiet kein „Vorrat“ an Bauflächen geschaffen werden, hiermit lediglich ein Teil des tatsächlich bestehenden Bedarfes gedeckt werden.

Neue Siedlungseinheiten sollen sich an bestehende Siedlungseinheiten anschließen, um eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden. Dies ist durch das bestehende unmittelbar im Osten angrenzende Wohngebiet gegeben. Das Plangebiet schließt sich an den Siedlungsbestand an, dadurch sind östliche Infrastruktureinrichtungen im unmittelbaren Anschlussbereich bereits vorhanden.

## **1.4 Immissionsschutz**

### **Schallschutz**

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand der Gemeinde Stephansposching unmittelbar bereits bestehender Wohn- und Gewerbeflächen. Westlich des Geltungsbereichs verläuft die Rottersdorfer Strasse, östlich die Hans-Carossa-Strasse. An dieser wiederum grenzt eine Wohnbebauung an. Südlich des neuen Geltungsbereiches kommen landwirtschaftlich genutzte Flächen zu liegen. Im Südwesten besteht der Gewerbebetrieb Esterl&Loibl gmbh Co KG als Obst und Gemüsehandel.

Die Grundrisse der Gebäude sind so anzuordnen, dass keine Immissionsorte nach TA Lärm (öffnenbare Fenster und Türen zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräume wie z. B. Wohn-, Kinder-, Schlafzimmer, Büros und Wohnküchen) entstehen. Alternativ sind diese zulässig, wenn diese durch bauliche Maßnahmen ( z.B. Laubengänge, verglaste Loggien, Flügelwände) geschützt werden.

Hinsichtlich des Schallschutzes wird auf das Immissionsschutztechnische Gutachten –Schallmissionsschutz – des Sachverständigenbüro Hock&Partner Sachverständige PartG mbH verwiesen. Die darin prognostizierte Beurteilungspegel im Geltungsbereich der Tag und Nachtzeit wird aufgrund der Anordnung der Bebauung bzw. der Grünflächen für die Oberflächenentwässerung eingehalten.

### **Emission aus der Landwirtschaft**

Es befinden sich aus landwirtschaftlich genutzte Fläche direkt angrenzend oder im Einwirkungsbereich zum Baugebiet. Durch entsprechende Planungsinhalte (Grünstreifen zwischen Bebauung und landwirtschaftlicher Fläche), kann daraus resultierenden Einschränkungen (Staubbildung, Geruch) entgegen gewirkt werden. Die künftigen Bewohner bzw. Nutzer des gesamten Baugebietes werden vorsorglich darauf hingewiesen, dass die landwirtschaftliche Nutzung auch weiterhin gesichert wird und dass die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emission durch Staub, Lärm und Geruch die der Gülle- und Pflanzenschutzabbringung und bei der Erntearbeit) ortsüblich ist und insofern auch hinzunehmen ist. Höfe mit Tierhaltung befinden sich nicht im Umkreis des Geltungsbereiches.(Rottersdorfer Strasse II) Von einer gegenseitigen Beeinträchtigung, auch vor dem Hintergrund der Einfüge- und Rücksichtnahmegebotes ist nicht auszugehen

## **1.5 Erschließung**

### **Verkehr**

Das geplante Baugebiet „Rottersdorfer Strasse II“ kann über das angrenzende Baugebiet „Stephansposching Süd“ und der bestehenden Rottersdorfer Strasse erschlossen werden. Die hier angrenzenden „Hans-Carossa-Strasse“ und die „Rottersdorfer Strasse“ weisen folgenden Querschnitt auf:

Hans-Carossa-Strasse ( 6,00 m) bzw. Rottersdorfer Strasse. ( 8,00 m)

Die geplante Erschließungsstrasse im Baugebiet ist 6,0 m geplant, Strasse 4,50 m Mehrzweckstreifen 1,50 m. Dieser ist abwechselnd recht und links angeordnet und dient zur Verkehrsberuhigung.

Vor genannte Strasse münden in die Straubinger Strasse.

## **Geh- und Radwege**

Entlang vor genannter Strassen sind auf den gesamten Längen und innerhalb des Geltungsbereiches keine Geh- und Radwege vorhanden.

## **Schmutzwasser**

Über das Kanalsystem ( Trennsystem) erfolgt die Einleitung des Schmutzwassers in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal.

## **Oberflächenwasser**

Die auf den privaten Verkehrs- und Parkplatzflächen anfallenden Niederschlagswasser sind auf den jeweiligen Grundstücken durch geeignete Rückhaltevorrückungen ( Rigolen, Zisternen u. Regenrückhaltebecken ) zu sammeln, zu reinigen zu verdunsten und zu versickern. Eine Versickerung ist laut Bodengutachten möglich. Die Berechnung der Bemessung Muldenversickerung nach DWA-A 138 mit Überflutungsnachweis der Dipl. Ing Kiendl & Mossbauer wird zugrunde gelegt.

## **Wasser:**

Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage

## **Strom/Telefon:**

Anschluss an bestehende Leitungen der jeweiligen Versorgungsunternehmen.

## **Abfallentsorgung:**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den ZAW Donau – Wald

## **Allgemein:**

Die gesamte Erschließung des Geltungsbereiches kann so konzipiert werden, dass auch eine Erweiterung möglich ist.

## 1.6 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) ist die geplante WA/MI Fläche nur teilweise (westlicher Teil) als Aussenbereich dargestellt. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren entsprechend geändert.

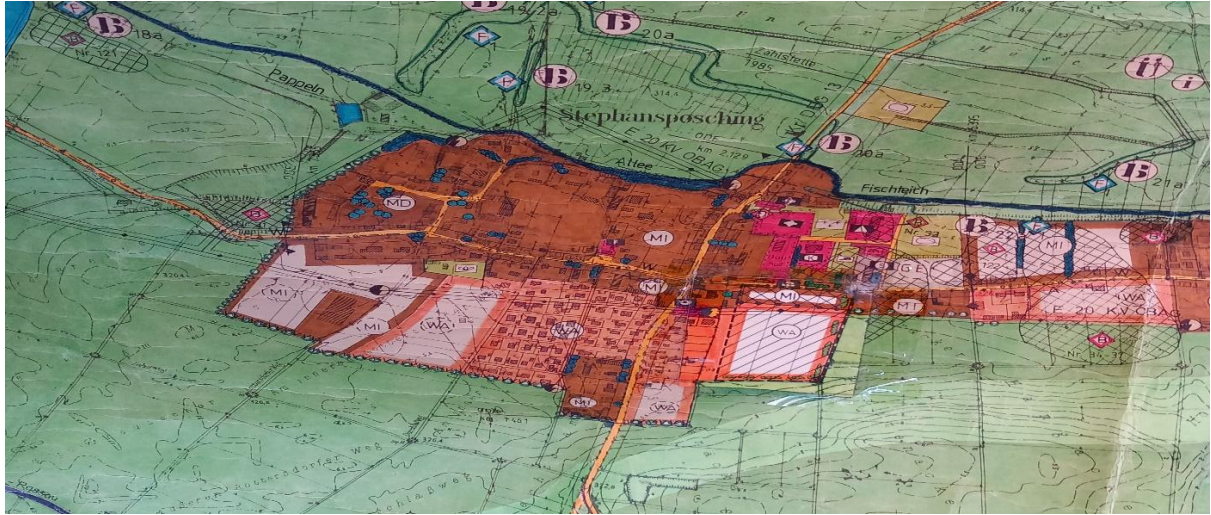


Abb. 1.3: Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Baugebietes (Rottersdorfer Strasse II )

Neuhausen, den 3.07.2024





## 2. Umweltbericht

### 2.1 Beschreibung des Planungsbereiches

#### 2.1.1 Größe und Lage des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,87 ha und besteht aus der Flurnummer 226/2, Gemarkung Stephansposching. Diese befindet sich am Südwestlichen Rand von Stephansposching. Südlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Westlich vom Geltungsbereich befindet sich der Gewerbebetrieb Esterl&Loibl gmbg Co KG als Obst und Gemüsehandel.



*Abb. 2.1 Luftbild mit dem Geltungsbereich (rot)*

#### 2.1.2 Tatsächlicher Bestand

Die Fläche des Planbereichs wird landwirtschaftlich genutzt.



*Abb. 2.3 Bild des geplanten Geltungsbereiches*

### 2.1.3 Topographie

Die Fläche des Planbereichs ist ohne nennenswerte Erhebungen bzw. Vertiefungen. Der maximale Höhenunterschied von der Hans-Carossa-Strasse zur Rottersdorfer Strasse beträgt ca. 0,5 m



Abb. 2.4 Luftbild mit Geltungsbereich und Höhenlinien

## **2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Folgende Maßnahmen werden zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehen:

- Schutz des geplanten Geltungsbereiches durch Schutzstreifen „öffentliches Grün“ mit im Mittel min. 2 m Breite und entsprechende Festsetzungen
- Durchgrünung durch mind. 1 Gehölz pro Bauparzelle
- Eingrünung durch private 2-reihige Hecke im Norden im Bereich „Betreutes Wohnen“

Der restliche Eingriff wird unter Punkt 5. ermittelt und auf geeigneten Flächen ausgeglichen.

## **2.3 Artenschutzrecht**

Im Geltungsbereich, wie bereits dargestellt, sind keine relevante, ökologisch und wertvolle Strukturen vorhanden. Aufgrund der Anordnung der Grünstreifen hinzu zur landwirtschaftlich genutzten Flächen wird Platz für Brutvögel und Kriechtiere geschaffen.

## **2.4 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung**

### **Schutzgut Mensch**

Durch die Ausweisung der Fläche zum Wohngebiet bzw. Mischgebiet reagiert die Gemeinde Stephansposching auf die erhöhte Nachfrage nach Bauflächen bzw. auf Plätzen „Betreutes Wohnen“. Für diese Entwicklung stehen nur Flächen begrenzt zur Verfügung. Die Nachfrage „Betreutes Wohnen“ ist vorhanden und kann durch die Ausweisung verwirklicht werden. Aufgrund neu geschaffene

Arbeitsplätze im Einzugsgebiet ist die Nachfrage, gerade bei jungen Familien, vorhanden. Auch wenn mit dieser Fläche keine zentral gelegene Fläche zum Wohngebiet wird, handelt es sich um eine städtebauliche sinnvolle Entwicklung.

Durch das Angebot an Wohnfläche kann die Aufstellung des Bebauungsplanes als positiv für die Region und ihre Bewohner bewertet werden.

Die Lage des Wohn- und Mischgebietes erscheint hierzu äußerst günstig: Im Norden, Osten und Westen grenzen bereits Wohngebiete an und sind im Flächennutzungsplan bereits teilweise als Wohn bzw. Mischgebiet dargestellt.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Jede Versiegelung einer offenen Fläche stellt eine Verschlechterung des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“ dar. Obwohl es sich hier fast ausschließlich um landwirtschaftliche Flächen handelt und keine relevanten, ökologisch wertvolle Strukturen weichen müssen wurde im Zuge der ersten Auslegung ein arten- und naturschutzfachliches Kurzgutachten erstellt, siehe hierzu Punkt 2.3.

### **Schutzgut Boden**

Zur Umsetzung eines Bebauungsplanes sind zwangsläufig durch die Erschließung Eingriffe in das Bodengefüge notwendig. Durch die fast ebene Fläche können größere Eingriffe in den Boden ausgeschlossen werden. Da Bodendenkmäler nicht ausgeschlossen werden können, werden parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Sondagen durchgeführt und der unteren Denkmalschutzbehörde überwacht.

### **Schutzgut Wasser**

Im Geltungsbereich liegen keine oberirdischen Gewässer vor.

### **Schutzgut Luft / Klima**

Eine Verschlechterung des Schutzgutes Luft/Klima ist bei der Ausweisung eines Baugebietes nicht zu erwarten.

### **Landschaftsbild**

Die Fläche grenzt im Norden, Osten und Westen an die bestehende Bebauung und ist zum Süden hin ausgerichtet. Eine entsprechende Eingrünung kann den Eingriff in das Landschaftsbild auf ein verträgliches Maß reduzieren.

### **Kultur- und Sachgüter**

Im Umkreis des Baugebiets befinden sich keine Bodendenkmäler. Sollten allerdings Bodendenkmäler zu Tage kommen, werden Rettungsgrabungen zur Dokumentation derselben notwendig.

## **Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Es sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

## **2.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung kann vorerst vom Beibehalten des Ist-Zustandes ausgegangen werden. Aufgrund der Lage und der allgemeinen Entwicklung der Gemeinde Stephansposching ist jedoch von einer geplanten Bebauung zu einem späteren Zeitpunkt auszugehen.

## **2.6 Planungsalternativen**

### **2.6.1 Standortalternativen**

Aufgrund der Lage – angrenzend an Wohngebieten- erscheint die Fläche als eine der geeignetsten Flächen im Gemeindegebiet Stephansposching zu Entwicklung eines Wohngebietes. Weitere, städtebaulich günstig erscheinende Flächen werden ebenfalls überplant oder scheiden momentan aus eigentumsrechtlichen Gründen für eine Bebauung aus.

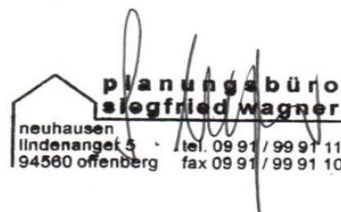
### **2.6.2 Alternativen zur weiteren Nutzung der beplanten Fläche**

Wie in Punkt 1.7 bereits erwähnt, liegt die Fläche im Aussenbereich, sodass alternativ zur Bebauung die weitere Nutzung als landwirtschaftliche Fläche in Betracht kommt.

## **2.7. Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Entsprechend § 4c BauGB hat die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.

Aufgrund der mäßigen bzw. geringen Bedeutsamkeit werden faunistische Erhebungen im Zuge des Monitorings als nicht erforderlich gesehen.



Neuhausen, den 3.07.2025

### 3. Textliche Festsetzungen

#### 3.1 WA – Wohngebiet für Einzelhäuser und Doppelhäuser

##### 3.1.1 Festsetzungen nach §9 BauGB

###### 3.1.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gewerbegebiete
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Pro Gebäude sind max 2 Wohneinheiten zulässig.

Zwei Gebäude „Betreutes Wohnen“ mit je 12 Wohneinheiten

###### 3.1.1.2 Abstandsflächen

Allgemein sind die gesetzlichen Abstandsflächen gem. Art.6 BayBO einzuhalten.

###### 3.1.1.3 Gebäudehöhen

Gebäudehöhen, traufseitige Wandhöhe

Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe:

Es gilt das Maß im Mittel gemessen ab OK Strasse (neu) bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut

Festgesetzt werden zwei Vollgeschosse bzw. zwei Vollgeschosse und ein DG ( Objekt „Betreutes Wohnen“ )

###### 3.1.1.4 Bauweise

Offene Bauweise (o) entsprechend § 22 (2) BauNVO.

###### 3.1.1.5 Stellung der baulichen Anlagen:

Die Stellung der baulichen Anlagen bzw. die Hauptfirstrichtung verläuft parallel zu den Symbolen unter Ziff. 4.2.2., bzw. wenn möglich auch im 90 ° Winkel hierzu.

##### 3.1.2 Festsetzungen nach Art. 81 BayBO

###### 3.1.2.1 Hauptgebäude ( Einzel und Doppelhaus)

###### **Dach:**

|              |                                              |
|--------------|----------------------------------------------|
| Dachform:    | Symmetrische Dächer                          |
| Dachneigung: | 18° - 25 °                                   |
| Dachgauben:  | zulässig - Geb. „ Betreutes Wohnen „         |
| Dachdeckung: | Pfannen rot bis rotbraun, grau bis anthrazit |

###### **Baukörper:**



Traufseitige Wandhöhe:      max. 7,0 m im Mittel über OK Strasse (neue Strasse)  
max. 8.00 m im Mittel über OK Strasse (Geb"Betreute Wohnen)

### 3.1.2.2 Nebengebäude ( NG ) / Garagen:

#### **Dach:**

Dachform:                      wie Hauptgebäude, zusätzlich Flach- und Gründächer  
Dachneigung:                wie Hauptgebäude, bei Pultdach max 5 °  
Dachdeckung:                Wie Hauptgebäude, bei Flachdächer: Metaldach (nichtionisierend) und Gründach mit mind. 10 cm Substrataufbau; Dachoberfläche aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht zulässig

#### **Baukörper:**

Traufseitige Wandhöhe:    **Einzelhaus-bzw.Doppelhausbebauung**  
max. 3,25 m ( gemessen von OK geplanter Strasse zum Schnittpunkt Aussenwand-Dachkante )  
**BetreutesWohnen**  
max. 7,50 m ( gemessen von OK geplanter Strasse zum Schnittpunkt Aussenwand-Dachkante )

### 3.1.2.3 Garagenvorplätze / Stellplätze:

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen, Bei zusätzlichen Wohnungen bis zu 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist ein zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen.

Die Tiefe der Garagenvorplätze beträgt mind. 5,0 m ab Begrenzung Fahrbahnrand. (Kann jedoch nicht als Stellplatz herangezogen werden).

Für die Garagenvorplätze und Stellplätze sind versickerungsfähige Beläge festgesetzt (Rasenfugenpflaster, wassergebundene Wegedecke, Granit- oder Betonpflaster mit Rasenfuge, ÖkoDrain-Pflaster)

Die Oberflächenentwässerung der Garagenvorplätze erfolgt in das Privatgrundstück

### 3.1.2.4 Sonstige Nebengebäude:

Sonstige Nebengebäude wie Geräteräume, Gartenhäuser, Gewächshäuser etc. sind auch außerhalb der Baugrenze bis max 10,0 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer Wandhöhe von max. 2,8 m über Urgelände zulässig.

Vom Haupthaus abgesetzte Anbauten können mit einer anderen Dachneigungen und Deckungsmaterialien ausgeführt werden.

### 3.1.2.5 Einzäunung der Parzellen

- Garagenzufahrten ohne straßenseitige Einfriedung
- Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standort-gerechten einheimischen Gehölzer, Holzlatten- und Metallzäune mit natürlicher Hinterpflanzung und einer Höhe von max 1,20 m zulässig. Der Mindestabstand zwischen Boden und Zaun darf 15 cm nicht überschreiten.
- Sichtbare Zaunsockel, die über das jeweils zugehörige Gelände herausragen, sind wegen wandernder Kleintiere wie z.B. Kröten, Frösche, Igel etc. unzulässig.

### 3.1.2.6 Aufschüttung und Abgrabungen

Vom Straßenniveau aus tiefer liegende Grundstücke dürfen im Vorgartenbereich mit einer 2%igen Steigung zum Gebäude hin aufgefüllt werden (geplantes Gelände)

Event. entstehende Böschungen sind als natürlich angelegte Böschung max 1:1,5 /H/L) auszuführen. Auf wild abfließendes Wasser ist zu achten. Es darf keine Beeinträchtigung Dritter erfolgen.

### 3.1.2.7 Anzeige der Bezugsfertigkeit

Die Eigentümer bzw. Bauherren haben der Gemeinde Stephansposching rechtzeitig, mind. zwei Wochen vor Bezugsfertigkeit des jeweiligen Bauvorhabens schriftlich die Bezugsfertigkeit anzuzeigen..

## **3.2 Grünordnerische Festsetzungen durch Text**

### **3.2.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestgrößen**

#### **Allgemeines**

Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Grünflächen wird die Verwendung der in Punkt 3.2.5 ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt. Im privaten Bereich können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 3.2.6 beschriebenen Arten.

Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen gilt der Pflanzabstand von 1,50 m

#### **Pflanzqualitäten:**

##### **Bäume I.Ordnung**

Straßenbäume bzw. Bäume in öffentlichen Grünflächen:

Hochstamm, 3xv., STU 16-18 cm

Bäume in privaten Grünflächen:

Hochstamm, 3xv., STU 14-16 cm

oder v. Heister 200-250 cm

##### **Bäume II.Ordnung**

Hochstamm, 3xv., STU 12-14 cm

oder v. Heister 150-200 cm

Obstbäume:

Halb-/Hochstamm, mind. 2xv

Bei Hecken:

Bäume: v. Heister 100-150 cm

Sträucher: v.Str., mind. 3-5 Triebe, 60-100 cm

### 3.2.2 Private Grünflächen

#### **Private Grünflächen:**

Pro Parzelle ist mindestens ein Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht verwendet werden)

#### **Ortsrandeingrünung:**

Aufbau eines ca. 3,0 m breiten Grünstreifen mit einer 2.reihigen Gehölzpflanzung aus Sträucher (90 %) und Bäumen II.Ordnung (10 %) auf 75 % der Länge unter Verwendung der in Punkt 3.2.5 angegebenen Bäume und Sträucher im Süden und Norden.

Die Pflanzung auf den privaten Baugrundstücken und die Anlage der Ortsrandeingrünung sind spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Gebäude vorzunehmen.

### 3.2.3 Öffentliche Grünflächen

#### **Öffentliche Grünflächen:**

Im Bereich von öffentlichen Flächen dürfen keine giftige Gehölze verwendet werden. Es ist die Liste des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 17.04.2000 zu beachten.

### 3.2.4 Öffentliche Wiesenflächen / Ausgleichsflächen

Die Neuansaat sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohen Kräuter- und Staudenanteil (zertifiziertem Regio-Saatgut für die Region 19), unmittelbar im Osten angrenzende Wohngebiet gegeben. Das Plangebiet schließt sich an den Siedlungsbestand an, dadurch sind östliche Infrastruktureinrichtungen im unmittelbaren Anschlussbereich bereits vorhanden.

### 3.2.5 Zu verwendende Gehölze

#### **a) Auswahlliste Bäume der Wuchsklasse I:**

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Acer platanoides    | Spitz-Ahorn  |
| Acer Pseudoplatanus | Berg-Ahorn   |
| Quercus robur       | Stiel-Eiche  |
| Tilia cordata       | Winter-Linde |

#### **b) Auswahlliste Bäume der Wuchsklasse II:**

|                  |               |
|------------------|---------------|
| Acer campestre   | Feld-Ahorn    |
| Carpinus betulus | Hainbuche     |
| Prunus avium     | Vogel-Kirsche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche     |

#### **alle Obst- und Nussbäume**

(Qualität: Hoch- und Halbstamm) u.a. aus folgender Liste:

|            |                                                                                                                         |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Äpfel:     | Neukirchener Renette, Schöner von Schönstein, Roter Eiserapfel, Brettacher, Bitterfelder, Jakob Fischer, Winterrambour; |
| Birnen:    | Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle;                                                          |
| Zwetschge: | Hauszwetschge                                                                                                           |
| Kirschen:  | Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche                                  |
| Walnuss:   | als Sämling                                                                                                             |

### **c) Auswahlliste Sträucher:**

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Cornus sanguinea   | Hartriegel          |
| Corylus avellana   | Hasel               |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche       |
| Ligustrum vulgare  | Liguster            |
| Prunus spinosa     | Schlehe             |
| Rosa canina        | Hundsrosa           |
| Salix caprea       | Sal-Weide           |
| Sambucus nigra     | Holunder            |
| Viburnum lantana   | Gemeiner Schneeball |
| Viburnum lantana   | Wolliger Schneeball |

### 3.2.6 Unzulässige Pflanzenarten

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder edelfichten, Zypressen, Thujen usw. Sowie alle Trauer- und Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

### 3.2.7 Regenrückhalt

Rückhalt des Niederschlagswassers ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorgesehen. Die Oberflächenwasser werden auf Versickerungsflächen (Rigolen und Sickermulden) beseitigt. Zwischen vor genannter Flächen wird das Oberflächenwasser mittels Wasserzischen gesammelt und ist für den jeweiligen Hausbesitzer nutzbar.

### 3.2.8 Kartiertes Biotop

Nicht vorhanden.

### 3.2.9 Ausgleichsflächen

Die ermittelte Ausgleichsfläche kann in der Nähe des eigentlichen Geltungsbereiches realisiert werden. Die Ausgleichsflächen setzen sich aus unterschiedlichen Elementen zusammen:

#### Extensivierung der Grünfläche

Die bestehenden intensiv- landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zu extensivieren, so ist nach 2 jähriger Ausmagerung der Fläche durch Getreide ein entsprechendes Saatgut (Regiosaatgut des Ursprungsgebietes 19, „Bayerischer und Oberpfälzer Wald“) oder Mahd- bzw. Druschgut aufzutragen. Auf Dünger und Pflanzenschutzmittel muss verzichtet werden, die Mahd ist auf zweimal jährlich zu begrenzen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Es ist eine Bewirtschaftungsruhe am 15.03. einzuhalten, frühester Mahdzeitpunkt ist der 15.6.

#### Streuobstwiese

Anlegen einer Streuobstwiese gem. Punkt 4.6.1 bzw. Pflanzenliste Ziff. 3.3.5.b

#### Gehölzhecken

Ebenso sind in die Flächen entsprechen der Plandarstellung unter Punkt 5 einzelne Heckenabschnitte zu pflanzen. Zu pflanzen sind 2 reihige Hecken entsprechend der Pflanzliste 3.2.5

### 3.2.10 Umweltbaubegleitung

Für die Massnahmen, gerade in Bezug auf den Artenschutz, aus dem Bebauungsplan sowie den Kompensationsmassnahmen ist eine verantwortliche Umweltbaubegleitung zu bestellen. Diese hat insbesondere auf die Durchführung der Vermeidungs-, Minimierungs-, Schutz-, Gestaltungs- und Ausgleichsmassnahmen sowie die Einhaltung des Naturschutzrechts zu achten. Die Umweltbegleitung sollte auch sicherstellen, dass keine Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 BnatSchG eintreten.

### 3.2.11 Freiflächengestaltungsplan

Die Umsetzung der Vorgaben für die öffentlichen Grünflächen ist im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplans zu konkretisieren.

### 3.2.12 Aushubmaterial

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäss zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, achtälern, Waldrändern usw.

### 3.2.13 Pflanzzeitpunkt

Die Pflanzungen sind spätestens im Laufe eines Jahres nach Erschließung bzw. Inbetriebnahme der Gebäude fertig zu stellen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

### 3.2.14 Öffentliche Wiesenflächen

Gem. Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz sind zur Begrünung von Grünland bzw. grünlandartigeen Vegetationsbeständen in der freien Landschaft Naturgemische oder Ansaatmischungen voll-autochthon zu verwenden.

### 3.2.15 Insektenschutz

Für den Insektenschutz im Bereich u.a. der Erschließungsstrassen ist wenn möglich folgendes zu beachten: Statt langwellige blauweiße LED-Lampen, sollen warm-weiße LEDs eingesetzt werden. Dadurch kann eine erhebliche Reduzierung der Insektenverluste und damit eine umweltfreundlichere Beleuchtung erreicht werden.

Außerdem soll die Beleuchtungsstärke auf das erforderliche Maß und eine bedarfsorientierte Steuerung reduziert werden. Die Lichtstrahlung soll nach unten gerichtet und möglichst wenig Licht horizontal oder nach oben abgestrahlt werden.



## 4. Planliche Festsetzungen

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

- 4.2.1  WA: Wohngebiet für Einzel- und Doppelhäuser  
Einzelhäuser für „Betreutes Wohnen“  
  
Grund- und Geschoßflächenzahl:  
maximale GRZ = 0,40  
maximale GFZ = 0,60
- 4.2.2  Hauptgebäude, Mittelstrich ist festgesetzte Hauptfyrstrichtung bzw. im 90° Winkel hierzu
- 4.2.3  Garagen oder andere untergeordnete Nebenanlagen

### 4.3 Bauweise, Baugrenzen

- 4.3.1  Baugrenze
- 4.3.2  Flächen für Garagen und Nebengebäude

### 4.4 Verkehrsflächen

- 4.4.1  Anliegerstrassen: öffentliche Straße mit 4,5 m Ausbaubreite und jeweils 1,5 m öffentlichem Mehrzweckstreifen
- 4.4.2  öffentlicher Weg: Oberfläche mit wassergebundener Decke, Breite nach Massangabe
- 4.4.3  öffentlicher Geh- und Radweg, asphaltiert  
Breite nach Maßangabe

## **4.5 Planliche Festsetzungen zum Grünordnungsplan**

4.5.1



Natürliche Hecke privat:  
Im Bereich Norden und Süden sind 2-reihige, 2,0 m breite h heimische Hecken mit 80% Baumanteil zu pflanzen. Die Pflanzauswahl ist unter 3.2.5 b und c angegeben

4.5.2



Private Grünfläche:

4.5.3



Lagerrichtige zu pflanzender Einzelbaum I. Ordnung gemäß Pflanzliste Ziff. 3.3.5.a

4.5.4



Zu pflanzender Einzelbaum II. Ordnung bzw. Obstgehölz mit Standvorschlag gem. Pflanzliste Ziff. 3.2.5 b

## **4.6 Flächen und Massnahmen Naturschutz / Landschaftspflege**

4.6.1



Entwicklung einer Ausgleichsfläche / öffentlichen Grünfläche als Nahrungshabitat durch Nutzung als Extensivwiese mit Streuobst gem. Pflanzliste Ziff. 3.2.5. b

4.6.2



Saumstreifen mit folgenden Pflegemaßnahmen für Kriechtiere Pflege siehe 4.6.1

## **4.7 Sonstige Planzeichen**

4.7.1



Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

4.7.2

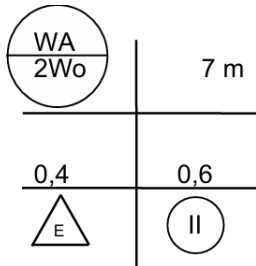


Garagenzufahrten nicht eingezäunt, mit Stauraum vor den Garagen mindestens 5 m zum öffentlichen Straßenraum. Lageänderungen im Einzelfall können nur dann berücksichtigt werden, falls städtebaulich vertretbar, wenn keine festen Einbauten (Straßenbäume, Laternen, Verteilschränke, Hydranten usw.) dem Änderungswunsch entgegen stehen, oder wenn sämtliche anfallenden Kosten für eine Umverlegung vom Antragsteller getragen werden.

4.7.3      -----      Vorschlag für die Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

4.7.4      4      durchgehende Nummerierung der Parzellen

4.7.5      Nutzungsschablone:  
Gebäude 1



WA = allgemeines Wohngebiet  
 2Wo = max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig  
 7 m = max. Wandhöhe  
  
 0,4 = maximal zulässige GRZ  
 0,6 = maximal zulässige GFZ  
  
 E = Einzelhäuser zulässig  
 II = zwingend 2 Vollgeschosse

## 5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### Vorbemerkung

Rechtsgrundlagen sind §§ 13 folgende, BnatSchG welche die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorsieht, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes werden die Empfehlungen zur Vorgehensweise gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft / Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern“ angewendet.



Abb. 5.1 Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereiches - Grundlage der Ausgleichsfläche

### 5.1 Erster Schritt - Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurnummer 226/2 der Gemarkung Stephansposching und umfasst 8.700,00 m<sup>2</sup>

Die Fläche des Geltungsbereiches teilt sich wie folgt auf:

| Beschreibung                        | Fläche                     | Flurnummer |
|-------------------------------------|----------------------------|------------|
| Landwirtschaftlich Fläche ( zu WA): | 8.700 m <sup>2</sup>       | 226/2      |
| <u>Gesamtfläche</u>                 | <u>8.700 m<sup>2</sup></u> |            |

## **5.2 Zweiter Schritt - Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs**

Um den Eingriff berechnen zu können, müssen der Umfang und das Ausmass des Eingriffs festgehalten werden. Die geplante eingriffsminimierte Grünstruktur (eingegrünende Heckenstruktur) wird in die Ausgleichsberechnung mit aufgenommen werden. Somit ergibt sich folgende auszugleichende Gesamtfläche:

|                                                |                            |                  |
|------------------------------------------------|----------------------------|------------------|
| Landwirtschaftlich Fläche ( zu WA):            | 8.700 m <sup>2</sup>       | Grst. Plnr.226/2 |
| <u>Abzüglich Grünstreifen bzw. Grünflächen</u> | <u>1.700 m<sup>2</sup></u> |                  |
| Gesamtfläche :                                 | 7.000 m <sup>2</sup>       |                  |

Zusammenfassend sind die Flächen, auf denen der Eingriff stattfinden soll, wie folgt einzuordnen:

## **5.3 Dritter Schritt – Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen**

Wie in den vorhergehenden Punkten erläutert, kann der Eingriff auf der landwirtschaftlichen Fläche wie folgt erfasst und ermittelt werden.

|                 | Kat. 1,<br>unten | Kat. 1,<br>oben | Kat. 2,<br>unten | Kat. 2,<br>oben | Kat. 3 |
|-----------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|--------|
| Arten und Lbsr. |                  | X               |                  |                 |        |
| Boden           |                  |                 | X                |                 |        |
| Wasser          | -                | -               | -                | -               | -      |
| Klima und Luft  |                  | X               |                  |                 |        |
| Landschaftsbild |                  |                 | X                |                 |        |

Der Leitfaden schlägt folgende Berechnungswerte vor:

Bestand Kategorie 1; Eingriff Typ A: 0,3 – 0,6

Bestand Kategorie 1; Eingriff Typ B: 0,8 – 1,0

So würde sich bei der vorliegenden Konstellation rechnerisch ein Faktor von 0,7 ergeben.

Vor dem Hintergrund der genannten, ausführlichen Maßnahmen und Festsetzungen zur Minimierung der negativen Auswirkungen und der Tatsache, dass ein Teil des Ausgleichs in der Nähe des Eingriffes erfolgen kann, kann im vorliegenden Fall der Faktor auf 0,6 reduziert werden.

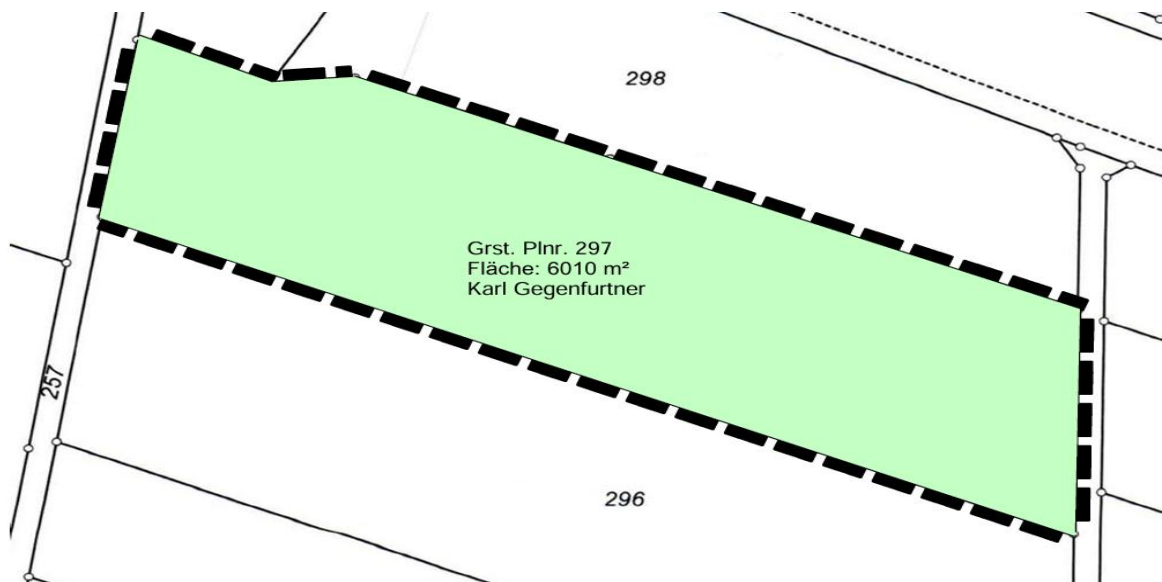
Auszugleichende Fläche  $7.000 \text{ m}^2 \times 0,6 = 4.200 \text{ m}^2$

## **5.4 Vierter Schritt – Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich**

### **5.4.1 Ausgleichsfläche**

Südlich der Eingriffsfläche steht eine Fläche – Grst. Plnr. 297, Gemark. Stephansposching - von 6010 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Geplant ist, die bestehende landwirtschaftliche Fläche bzw. ein Teilbereich zu extensivieren und Extensivwiese mit Streuobst anzulegen.

So soll nach zweijähriger Ausmagerung der Fläche entsprechendes Saatgut aufgetragen werden. Auf Dünger und Pflanzenschutzmittel soll verzichtet werden. Die Mahd auf zweimal jährlich begrenzt werden.



*Lageplan mit Lage des Geltungsbereiches und der Ausgleichsfläche*

Die Fläche mit ca. 6.000,00 m<sup>2</sup> wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Geplant ist, die Fläche zu extensivieren.

Ziel ist die dauerhafte Umwandlung in Extensiv Grünland. So soll die Fläche zuerst 2 Jahre durch 3- 4 malige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes sugemagert werden. Danach soll Mahd- und Druschgut aufgetragen bzw. eingetragen werden. Auf Dünger und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Der ermittelte Eingriff kann somit mit den dargestellten Eingriffsflächen ausgeglichen werden.

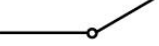
Neuhausen, den 3.07.2025

 **planungsbüro  
siegfried wagner**  
neuhausen  
lindenanger 5 · tel. 09 91 / 99 91 11  
94560 offenberg fax 09 91 / 99 91 10



## 6. Hinweis

### 6. Vorbemerkungen

- |     |                                                                                   |                                             |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 6.1 |  | bestehende Flurstücksgrenzen mit Grenzstein |
| 6.2 | 1279                                                                              | Flurstücknummern                            |
| 6.3 |  | Höhenschichtlinien Abstand 0,5 m            |
| 6.4 |  | Kartiertes Biotop laut Biotopkartierung     |
- 

### 6.5 Grundwasserschutz

Nutzung von Regenwasser

Anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen kann versickert werden. Flächen zur Versickerung sind im Geltungsbereich ausgewiesen. Zur Entlastung der Regenwasserabflüsse wird pro Parzelle ein Beitrag aus nachfolgender Liste geleistet:

- Gründach auf Nebengebäude
- Regenwasserspeicher als Zisterne (unterirdisch)
- Regenwasserspeicher als Regentonnen (oberirdisch)

Die Grundstücks- und Gebäudeentwässerung hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen (Rückstauabfluss beachten).

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl usw.) ist die Anlagenverordnung –AwSV- einschlägig neu zu erstellendes Kanalsystem

### 6.6 Energieversorgung

Sämtliche Kabelverlegungen (Strom, Telefon .. usw.) erfolgen unterirdisch. Planen im Leitungsbereich von Erdkabeln sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

## **6.7 Brauchwassernutzung**

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind zumindest die Vorgaben der jeweiligen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind der Gemeinde Stephansposching 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.

## **6.8 Angrenzende Landwirtschaft**

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.  
.....Emissionen aus Landwirtschaft, z.B. durch Staub bei der Bodenbearbeitung,  
.....bei der Getreideernte, bei der Heuwerbung oder durch praxisüblicher  
.....Ausbringung von Produktionsmitteln sind ortsüblich und insoweit zu dulden.

## **6.9 Baustoffe, alternative Energien, Ökologie, Gestaltung**

Es sollten nach Möglichkeit ökologischverträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf/- Schurwolle, Mineralische Putz und Naturfarben, Linoleum, ....)

Fassaden, insbesondere Garagenwände sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden.

Zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes wird die Verwendung ziegelroter Dachpfannen empfohlen.

Auf öffentlichen wie privaten Grünflächen soll der Einsatz von Pestiziden und Mineraldünger vermieden werden.

Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. Dachlandschaft beachtet werden. In diesem Zusammenhang wird auf mögliche Förderprogramme hingewiesen.

## **6.10 Denkmalpflege**

Im Baugebiet gibt es keine konkreten Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler. Es ist nicht auszuschließen, dass sich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden. Es wird darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten sind. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Deggendorf oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

### **6.11 Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten**

Aufgrund der geringen Neigung von Nordosten nach Westen des Vorhabensgebietes kann auf Maßnahmen gegen Sturzfluten verzichtet werden. Es wird jedoch empfohlen, alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten sowie außenliegende Kellerabgänge mindestens 15 bis 20 cm höher als die geplante Strasse zu legen.

### **6.12 Schmutzwasser**

Die Schmutzwässer des Planungsgebietes werden in die gemeindlichen Kläranlage eingeleitet und geklärt. Die vorhandene Schmutzwasserleitung ist ausreichend dimensioniert und kann das Schmutzwasser aus dem Planungsbereich aufnehmen.

Die Eigentümer bzw. Bauherren haben der Gemeinde Stephansposching rechtzeitig, mind. zwei Wochen vor Bezugsfertigkeit des jeweiligen Bauvorhabens schriftlich die Bezugsfertigkeit anzuzeigen.

# 7. Bebauungsplan M 1 : 1000



## Baugebiet " Rottersdorfer Strasse "

planungen siegfried wagner neuhausen  
lindenanger 5 94560 offenberg tel. 999111

Maßstab : 1 : 1000  
Datum : 18.03.2025

## **8. Sonstiges**

Über diese Änderungen hinaus gilt weiterhin der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Stephansposching mit den bisher durchgeführten Änderungen.

## **9. ANLAGE - Umweltbericht**

### **9.1 Beschreibung der Planung**

#### **9.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens**

Ziel der Deckblattänderung ist die Umwandlung einer potentiellen Mischgebietsfläche nach § 6 BauNVO Wohnbauflächen am südwestlichen Ortsrand von Stephansposching gemäß der beabsichtigten Nutzung in ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rund 0,3 ha und knüpft an die bestehenden Siedlungseinheiten und technische Infrastrukturen im Umfeld an. Die Änderungsflächen liegen in privatem Eigentum und wurden bisher landwirtschaftlich genutzt.

Ziel und Zweck der Bauleitplanung ist es, langfristig die städtebauliche Ordnung und Entwicklung auf den Änderungsflächen zu sichern und den Bedarf an Wohnbauflächen an städtebaulich geeigneter, verfügbarer Stelle zu decken.

Mit der vorliegenden Deckblattänderung soll außerdem die planungsrechtliche Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Rottersdorfer Straße“ geschaffen werden, welcher im Parallelverfahren aufgestellt wird.

Zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes sollte auf Bebauungsebene ein Grünordnungsplan erstellt und integriert werden.

#### **9.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Es ergaben sich keine wesentlichen Alternativen zur vorliegenden Änderung.

### **9.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung**

#### **9.2.1 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 Änderungsflächen 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 Änderung somit nicht entgegen.

#### **9.2.2 Landschaftsplan**

Ein Landschaftsplan ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Stephansposching integriert.

#### **9.2.3 Sonstige Fachpläne und Verordnungen**

Es sind keine anderen Fachplanungen bekannt.

### **9.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes**

#### **9.3.1 Schutzgut Mensch**

Die Änderungsflächen 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 landwirtschaftlich genutzte Flächen, 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 Änderungsflächen 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 Änderungsflächen sowie die bestehenden Nutzungen im Umfeld bereits immissionstechnisch vorbelastet.

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

Fremdenverkehr findet in Stephansposching nicht statt.

Die Änderungsflächen 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 Änderung 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 Benediktinerweg.

Angaben zu Erschütterungen oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor.

### **9.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Aktuelle Vorkommen im Änderungsbereich 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 Änderungsflächen 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.

### **9.3.3 Schutzgut Boden**

Im Vorfeld des Verfahrens wurde eine Baugrunderkundung durchgeführt. Aus dieser geht u.a. hervor, dass im Änderungsbereich 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.



#### 9.3.4 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Änderungsbereiches 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 Änderungsflächen weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einer Hochwassergefahrenfläche HQhäufig, HQextrem oder HQ100. Wasserrechtliche Verbote sind somit nicht betroffen.

Die Änderungsflächen 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 Änderungsbereich 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.

#### 9.3.5 Schutzgut Klima / Luft

Die Änderungsflächen 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 Änderungsgebiet als lufthygienisch gering vorbelastet zu betrachten.

Es sind keine Kalt- und Frischluftbahnen sowie Kaltluftammelgebiete im Änderungsgebiet 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.

#### 9.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Änderungsflächen 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 Änderungsbereich schließt unmittelbar an die vorhandenen Siedlungsflächen von Stephansposching an.

### **9.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

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

Landschaftsprägende Denkmäler oder bedeutende Sichtachsen sind ebenfalls nicht vorhanden.

### **9.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

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

## **9.4 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 zur Deckblattänderung möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

### **9.4.1 Schutzgut Mensch**

Sowohl die Änderungsflächen als auch das städtebauliche Umfeld sind bereits immissions-schutzfachlich 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 Änderungsflächen 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 Änderungsflächen sind jedoch keine negativen Auswirkungen auf diese Straßen sowie die umliegenden Nutzungen zu erwarten. Die zusätzlichen Verkehrsmengen werden sich mit den bereits bestehenden „vermischen“.

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.



#### **9.4.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen**

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

Die zu erwartenden Eingriffe durch die Bebauung und Erschließung werden als vertretbar eingestuft, da der Änderungsbereich 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 Änderungsbereiches ist aber von keinen populationsgefährdenden Wirkungen auszugehen.

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

#### **9.4.3 Schutzgut Boden**

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

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.

#### **9.4.4 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 Änderungsbereich 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.



#### 9.4.5 Schutzgut Klima / Luft

Auswirkungen innerhalb und außerhalb des Änderungsbereiches 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 im Bebauungsplan als vertretbar einzustufen.

Die Änderung 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 Änderungsgebietes 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 NO<sub>2</sub>, werden sich nicht erhöhen. Im Änderungsgebiet 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 Änderung unberührt. Die Schaffung von klimafördernden Strukturen (Randeingrünung) kann Eingriffe minimieren.

#### 9.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Durch die bauliche Entwicklung im Änderungsgebiet 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.

Es ist vorgesehen, im Bebauungsplan eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festzusetzen. 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.



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



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.

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.

#### **9.4.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nichtdurchführung der Änderung (keine Bauleitplanung) bliebe die Bestandssituation unverändert. Die Änderungsflächen 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 vorgesehenen Ausgleichsflächen würden nicht umgesetzt werden.

### **9.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

#### **9.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen werden für die verbindliche Bauleitplanebene vorgeschlagen:

- 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

#### **9.5.2 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 einzustufen.

Durch die 27. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans sind grundsätzlich Auswirkungen auf alle Schutzgüter zu erwarten. Diese sind in den vorigen Kap. erläutert.

### **9.5.3 Ausgleichsmaßnahmen**

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

Der erforderliche Ausgleichsflächenumfang von 960,06 m<sup>2</sup> kann auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 297 der Gemarkung Stephansposching, Gemeinde Stephansposching, erbracht werden. Die Fläche liegt in privatem Eigentum. Detaillierte Informationen folgen im weiteren Verfahren.

## **9.6 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.

## **9.7 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen**

Es lagen keine wesentlichen Schwierigkeiten vor.

## **9.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt**

Auswirkungen der 27. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans können sich für alle Schutzgüter ergeben.

Gemäß Leitfaden der Obersten Baubehörde "Der Umweltbericht in der Praxis" können auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung jedoch keine konkreten Monitoringmaßnahmen definiert werden, da diese grundsätzlich nicht auf den Vollzug ausgelegt sind. Daher werden auf nachfolgender Ebene des Bebauungsplanes Maßnahmen formuliert und verbindlich festgesetzt.

## **9.9 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen**

Ein grenzüberschreitender Charakter der möglichen Auswirkungen liegt nicht vor.

Neuhausen, den 3.07.2024

