Bebauungsplan „eGE Hettenkofen, An der Firststraße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Gemarkung Michaelsbuch
Gemeinde Stephansposching
Landkreis Deggendorf
Regierungsbezirk Niederbayern



Begründung
Änderungsfassung
vom 06.10.2026

Planungsträger:

Gemeinde Stephansposching
vertreten durch 1. Bürgermeisterin Jutta Staudinger
Deggendorfer Straße 6, 94569 Stephansposching
Tel.: 09935 9500-0, Fax: 09935 9500-99
E-Mail: poststelle@stephansposching.de

Städtebauliche Planung:
(Bebauungsplan)

hausfreunde – Architekten PartG mbB
Daniela Engelmann und Christian Zellner

studio 01:
Lindental 42, 94032 Passau
Tel: +49(0)851 2259591
Fax: +49(0)851 2259592

studio 02:
Bahnhofstraße 15, 94469 Deggendorf
Tel: +49(0)991 3831099
Fax: +49(0)32 21028735

studio 03:
Augustinerplatz 3, 93047 Regensburg
Tel: +49(0)941 5861 448 0
fax: +49(0)941 5861 448 1

E-Mail: mail@hausfreunde.eu

Landschaftsplan/ Umweltbericht:

hausfreunde – Architekten PartG mbB
Daniela Engelmann und Christian Zellner
s.o.

INHALTSVERZEICHNIS

I. EINLEITUNG

1.1 Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung 5
1.2 Planungsanlass und Planerfordernis 5
1.3 Ziele und Zwecke der Planung 6
1.4 Alternativenprüfung und Begründung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen 6

II. LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1 Beschreibung Geltungsbereich 9
2.2 Räumlicher Geltungsbereich 10
2.3 Eigentumsverhältnisse 10

III.PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Planungsrechtliche und übergeordnete Grundlagen 11
3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 11
3.1.2 Regionalplan Donau- Wald (RP12) 11

IV. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 13

V. PLANUNG

5.1 Vorhandene Prägung im Umfeld 15
5.2 Topografie 15
5.3 Bauweise und Gestaltung 15
5.4 Nutzungsart 16
5.5 Erschließung/ Verkehr 16
5.6 Ver- und Entsorgung 16
5.6.1 Wasserversorgung 16
5.6.2 Löschwasserversorgung 17
5.6.3 Abwasserbeseitigung 18
5.6.4 Energieversorgung 18

VI. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE

6.1 Belange des Denkmalschutzes 19
6.2 Belange des Immissionsschutzes 20
6.3 Gewässerschutz 22
6.4 Belange des Natur- und Artenschutzes 24
6.5 Belange der Landwirtschaft 26

VII. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE AUS DEN BETEILIGUNGEN NACH § 3 UND § 4 BAUGB 27

VIII. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

8.1 Art der baulichen Nutzung 28
8.2 Maß der baulichen Nutzung 28
8.2.1. Grundflächenzahl (GRZ) 28

8.2.2. Geschossflächenzahl (GFZ) 28
8.2.4 Wandhöhe 28
8.3 Bauweise 29
8.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 29
8.5 Geländeveränderungen 29
8.6 Werbeanlagen 29

IX. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 30
9.1.1 Dachform und Dachneigung 30

X. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE 31

XI. GESTALTERISCHE ZIELE DER GRÜNORDNUNG 31

UNTERSCHRIFTEN 32

XII. ANLAGEN 33

I. EINLEITUNG

1.1 Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634), in der zuletzt geänderten Fassung;
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung;
- Planzeichenverordnung 90 (PlanzV-90) vom 18.12.1990, in der zuletzt geänderten, aktuellen gültigen Fassung,
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, in der zuletzt geänderten, aktuell gültigen Fassung.

1.2 Planungsanlass und Planerfordernis

Auf dem Grundstück Firststraße 22 in 94569 Stephansposching, Hettenkofen befindet sich seit den 1950er Jahren der Betriebssitz des Kanalreinigungsunternehmens Bayerlein, der insbesondere Rohreinigung, Kanalservice, TV- Inspektion, Dichtigkeitsprüfung, Trockensaugung sowie die Entsorgung von Miet- Toiletten anbietet. Der Standort ist damit seit Jahrzehnten Bestandteil der örtlichen Nutzungsstruktur.
Der bestehende Betriebshof ist durch ein Wohnhaus, Lager- und Nebengebäude, Garagen sowie bereits vorhandene Container- und Abstellflächen geprägt. Der vorhandene Stadel soll im Zuge der Planung zurückgebaut werden.
Aufgrund der betrieblichen Entwicklung besteht ein konkreter Bedarf an zusätzlichen Lager- und Büroflächen. Vorgesehen ist östlich des bestehenden Garagengebäudes die Errichtung einer gewerblich genutzten Halle mit Büro- und Lagerflächen.
Die Containerstellplätze sind für den Betriebsablauf des Kanalreinigungsunternehmens erforderlich. Ihre städtebauliche Einordnung erfolgt über klare überbaubare Flächen, die Begrenzung der zulässigen Nutzung und die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Erweiterungsfläche östlich des bestehenden Betriebes wird bislang landwirtschaftlich, im Wesentlichen als Acker, genutzt.
Zwischen der gewerblichen Nutzung und der südlich angrenzenden Wohnbebauung wird eine räumliche und funktionale Pufferung in Form einer Fläche, die dem Betriebsleiterwohnen vorbehalten ist, vorgesehen.
Diese Pufferung trägt dem Trennungsgebot Rechnung.

Die Gemeinde unterstützt die Betriebserweiterung, weil damit der bestehende ortsansässige Betrieb an seinem gewachsenen Standort gesichert und Entwicklungsmöglichkeiten für den Betrieb geschaffen werden können. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan bildet die geplante gewerbliche Erweiterung nicht abschließend ab. Der bisher als Dorfgebiet dargestellte Bereich wird entsprechend der tatsächlichen und geplanten Nutzung angepasst; die vorbereitende Bauleitplanung wird durch die Änderung des Flächennutzungsplans ergänzt. Der Betrieb ist seit den 1950er Jahren in Hettenkofen ansässig. Die Gemeinde verfügt derzeit über keine anderweitig verfügbaren gewerblichen Bauflächen, die für die konkrete betriebliche Entwicklung am bestehenden Standort gleichermaßen geeignet wären.
Mit dem Bebauungsplan sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung, eine verträgliche Erschließung, eine wirksame Eingrünung und die Berücksichtigung der Belange von Orts- und Landschaftsbild, Immissionsschutz, Natur- und Artenschutz sowie Wasserwirtschaft sichergestellt werden.

Die städtebauliche Ordnung und die langfristige Sicherung des bestehenden Betriebsstandortes werden durch die verbindliche Bauleitplanung hergestellt. Das Verfahren wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Der Geltungsbereich ist auf den für die betriebliche Entwicklung erforderlichen Bereich begrenzt. Der Bebauungsplan legt Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen, Höhenentwicklung, Bauweise, Gestaltung sowie grünordnerische Maßnahmen verbindlich fest.

Die Gemeinde hat die für das Plangebiet maßgeblichen öffentlichen und privaten Belange ermittelt und bewertet und diese gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan „eGE Hettenkofen, An der Firststraße“ ist im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung am bestehenden Betriebsstandort zu sichern und die notwendige betriebliche Erweiterung planungsrechtlich zu ermöglichen. Mit dem Bebauungsplan wird die betriebliche Entwicklung des Kanalreinigungsunternehmens Bayerlein am bestehenden Standort gesichert. Die Planung schafft die bauliche Grundlage für zusätzliche Lager- und Büroflächen sowie die erforderlichen betrieblichen Nebenflächen und Containerstellplätze. Die Planung dient damit insbesondere den Belangen der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a und c BauGB. Darüber hinaus dient die Planung der Fortentwicklung des vorhandenen Ortsteils. Die städtebaulichen Ziele werden insbesondere durch folgende Maßnahmen umgesetzt:

- rechtliche Sicherung der bestehenden und erforderlichen Betriebsflächen einschließlich Lager- und Büroflächen, überdachter und nicht überdachter Containerstellplätze,
- langfristige Sicherung des bestehenden Betriebsstandortes durch verbindliches Planungsrecht,
- städtebauliche Ordnung und Begrenzung der gewerblichen Nutzung durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes,
- Eingrünung und gestalterische Abgrenzung zur freien Landschaft sowie zur angrenzenden Wohnbebauung,
- räumliche und funktionale Pufferung zur südlich angrenzenden Wohnnutzung durch das bestehende Wohnhaus, das festgesetzte Betriebsleiterwohnen sowie Grün- und Freiflächen,
- verbindliche Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes, des Natur- und Artenschutzes sowie der Wasserwirtschaft

1.4 Alternativenprüfung und Begründung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Die Gemeinde Stephansposching hat sich im Rahmen ihrer städtebaulichen Entwicklung und der vorliegenden Bauleitplanung mit möglichen Standortalternativen für die gewerbliche Entwicklung auseinandergesetzt. Die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Bei der Beurteilung möglicher Standortalternativen ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die vorliegende Planung nicht der Neuansiedlung eines Gewerbebetriebs an einem bislang ungenutzten Standort dient, sondern der Erweiterung eines seit Jahrzehnten bestehenden ortsansässigen Betriebs. Die Planung ist daher durch eine besondere betriebliche Standortbindung geprägt, die bei der Bewertung möglicher Alternativflächen zu berücksichtigen ist.

Die Gemeinde verfolgt mit der Planung das städtebauliche Ziel, die Entwicklungsmöglichkeiten eines bestehenden Gewerbebetriebs langfristig zu sichern, vorhandene Arbeitsplätze am Ort zu erhalten und die wirtschaftliche Entwicklung innerhalb des Gemeindegebiets zu unterstützen. Die Sicherung und Weiterentwicklung ortsansässiger Gewerbebetriebe stellt dabei einen wesentlichen Bestandteil der gemeindlichen Gewerbeflächenentwicklung dar.

Im Rahmen der Standortbetrachtung wurden auch die bereits ausgewiesenen Gewerbeflächen Straßäcker, GE Michaelsbuch sowie das interkommunale Gewerbegebiet mit der Stadt Plattling berücksichtigt. Diese Flächen

befinden sich nach den vorliegenden Angaben überwiegend in privater Hand beziehungsweise stehen für die konkret beabsichtigte Betriebserweiterung nicht in gleicher Weise zur Verfügung. Darüber hinaus ist bei der Bewertung dieser Standorte zu berücksichtigen, dass eine räumlich vom bestehenden Betrieb getrennte Erweiterung zusätzliche betriebliche und organisatorische Anforderungen mit sich bringen würde. Insbesondere könnten die erforderlichen funktionalen Zusammenhänge zwischen den bestehenden und den geplanten Betriebsanlagen nicht in gleicher Weise gewährleistet werden.

Die Gemeinde betreibt zudem ein Flächenmanagement für Gewerbe- und Wohnbauflächen im Rahmen des Vitalitäts-Checks der ILE Donau-Isar. Die Standortentscheidung erfolgt somit nicht ausschließlich anhand einer isolierten Betrachtung des Plangebiets, sondern unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur, der bestehenden Gewerbeflächenentwicklung sowie der Möglichkeiten einer flächensparenden und bedarfsgerechten städtebaulichen Entwicklung.

Für den gewählten Standort sprechen insbesondere die unmittelbare räumliche Zuordnung zum bestehenden Betrieb, die vorhandenen Erschließungsstrukturen sowie die bereits baulich beziehungsweise gewerblich genutzten Flächen im westlichen Bereich des Plangebiets. Durch die Erweiterung am bestehenden Standort können vorhandene betriebliche Strukturen weitergenutzt und zusätzliche Erschließungsmaßnahmen gegenüber einer räumlich getrennten Betriebsentwicklung voraussichtlich reduziert werden. Zugleich wird eine funktional zusammenhängende Betriebsentwicklung ermöglicht.

Im Rahmen der Standortentscheidung wurden auch die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB berücksichtigt. Danach sollen insbesondere die Möglichkeiten der Innenentwicklung genutzt und landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgewandelt werden. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die vorgesehene Erweiterung mit einer zusätzlichen Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen verbunden ist und damit dem grundsätzlichen Ziel des Erhalts landwirtschaftlicher Produktionsflächen gegenübersteht.

Von besonderer Bedeutung ist hierbei die hohe natürliche Ertragsfähigkeit der betroffenen Ackerböden. Die innerhalb des Plangebiets vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen weisen eine Ackerzahl von 76 auf und sind damit als hochwertige landwirtschaftliche Produktionsgrundlage einzustufen. Der mit der Planung verbundene dauerhafte Verlust dieser Böden stellt einen gewichtigen Belang dar, der im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung ausdrücklich zu berücksichtigen ist.

Die hohe Bodenqualität spricht grundsätzlich für den Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung und erfordert eine besonders sorgfältige Auseinandersetzung mit der Notwendigkeit der Flächeninanspruchnahme sowie mit möglichen bodenschonenderen Alternativen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Eignung eines Alternativstandorts nicht allein anhand der landwirtschaftlichen Bodenqualität beurteilt werden kann. Vielmehr sind auch die betrieblichen Anforderungen, die räumlichen und funktionalen Zusammenhänge mit dem bestehenden Betrieb, die tatsächliche Flächenverfügbarkeit, die Erschließungsmöglichkeiten sowie die städtebaulichen und landschaftlichen Rahmenbedingungen in die Gesamtbetrachtung einzubeziehen.

Aufgrund der bestehenden Standortbindung kommt der unmittelbaren räumlichen Nähe zum vorhandenen Betrieb eine besondere Bedeutung zu. Eine Erweiterung an einem räumlich getrennten Standort könnte zusätzliche innerbetriebliche Verkehrsbeziehungen, einen erhöhten organisatorischen Aufwand sowie gegebenenfalls zusätzliche Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen erforderlich machen. Eine solche Entwicklung wäre daher nicht zwangsläufig mit einer geringeren Gesamtflächeninanspruchnahme verbunden.

Auch die bereits vorhandene bauliche und gewerbliche Prägung im westlichen Bereich des Plangebiets ist bei der Standortbewertung zu berücksichtigen. Die vorgesehene Erweiterung knüpft an bestehende Nutzungsstrukturen an und ermöglicht eine räumlich zusammenhängende Weiterentwicklung des Betriebs. Gegenüber einer vollständig neuen, vom bestehenden Betrieb losgelösten Gewerbeentwicklung ergeben sich daraus städtebauliche und funktionale Vorteile.

Die Gemeinde verkennt dabei nicht, dass die Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Böden auch bei einer standortgebundenen Betriebserweiterung einen erheblichen Eingriff in die landwirtschaftliche Produktionsgrundlage darstellt. Die bestehende betriebliche Standortbindung führt daher nicht automatisch zu einem Vorrang der gewerblichen Entwicklung gegenüber den Belangen der Landwirtschaft. Vielmehr bedarf es einer Abwägung der widerstreitenden öffentlichen und privaten Belange unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Verhältnisse.

In diese Abwägung werden insbesondere die hohe natürliche Ertragsfähigkeit der betroffenen Böden, der dauerhafte Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen, die Möglichkeiten einer flächensparenden Betriebsentwicklung sowie die Erfordernisse der langfristigen Sicherung und Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs eingestellt.

Unter Berücksichtigung der betrieblichen Standortbindung, der funktionalen Zusammenhänge mit den vorhandenen Betriebsanlagen, der bestehenden Erschließungsstrukturen sowie der eingeschränkten Eignung beziehungsweise Verfügbarkeit anderweitiger Gewerbeflächen wird der vorgesehene Standort als besonders geeignet für die beabsichtigte Betriebserweiterung bewertet.

Die Gemeinde misst dem Erhalt hochwertiger landwirtschaftlicher Produktionsflächen ein hohes Gewicht bei. Im vorliegenden Fall wird jedoch den städtebaulichen Zielen der Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbebetriebs, dem Erhalt ortsansässiger Arbeitsplätze sowie der Nutzung vorhandener betrieblicher und infrastruktureller Strukturen ein überwiegendes Gewicht beigemessen.

Die mit der Planung verbundene Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wird daher trotz ihrer hohen natürlichen Ertragsfähigkeit als planerisch vertretbar angesehen. Maßgeblich hierfür ist insbesondere, dass die vorgesehene Erweiterung unmittelbar an den bestehenden Betrieb anknüpft und damit eine funktional zusammenhängende und standortgebundene gewerbliche Entwicklung ermöglicht.

Im Ergebnis der Standortbetrachtung wird der vorgesehene Standort unter Berücksichtigung der betrieblichen Anforderungen, der Flächenverfügbarkeit, der Erschließung sowie der städtebaulichen, landschaftlichen und landwirtschaftlichen Belange als die vorzugswürdige Planungsalternative bewertet.

Die Standortentscheidung berücksichtigt damit sowohl die Anforderungen an eine nachhaltige und flächensparende Siedlungsentwicklung als auch die besonderen Erfordernisse der standortgebundenen Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs. Die Inanspruchnahme der hochwertigen landwirtschaftlichen Böden wird ausdrücklich als gewichtiger gegenläufiger Belang anerkannt und im Rahmen der planerischen Abwägung gegenüber den für die Standortwahl sprechenden Gründen gewichtet.

II. LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1 Beschreibung Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Hettenkofen der Gemeinde Stephansposching, etwa 4,7 km südöstlich des Ortskerns. Hettenkofen gehört der Gemarkung Michaelsbuch an.
Es liegt an der Firststraße und grenzt im Südwesten an die bestehende Dorf- bzw. Wohnbebauung an. Nach Nordosten und Südosten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Damit bildet die Planung den Übergang zwischen bestehender Bebauung und freier Landschaft.

Die Höhenentwicklung im Planungsgebiet verläuft entlang der Firststraße vergleichsweise eben. Die Geländehöhe liegt dort bei ca. 320,20 m ü. NHN. Das Gelände fällt bzw. steigt innerhalb des Planungsbereichs nur moderat an, im südöstlichen Bereich werden Höhen von etwa 322,80 m ü. NHN erreicht. So kann man feststellen, dass die Planungsfläche insgesamt um ca. 2,50 m von der Straße hin zur südöstlichen Grenze steigt. Im Moment fängt den größten Höhenunterschied eine Gabionen- Stützwand mit einer Höhe bis zu 1,10 m Höhe entlang der Grenze des Dorfgebiets einstufig ab. Rechnerich beträgt die Steigung hin zur südöstlichen Grenze auf die Grundstückstiefe von ca. 100 Metern 1,4 %.

Die vorhandene Stützwand soll im Zuge der Maßnahme zurückgebaut werden. Der erforderliche Höhensprung soll durch eine begrünte und bepflanzte Böschung abgefangen werden. Geländeveränderungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

Für die Genehmigungsplanung ist der ursprüngliche und geplante Geländeverlauf einschließlich der maßgeblichen Bezugshöhen nachvollziehbar darzustellen.



Zur Orientierung: Luftbild M 1/25.000, Abb.1

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 232 (Teilfläche) und 233 der Gemarkung Michaelsbuch mit einer Gesamtfläche von ca. 7.734 m². Davon entfallen ca. 3.094 m² auf den bereits baulich bzw. gewerblich genutzten Bereich des Flurstücks 233 und ca. 4.640 m² auf die neu in Anspruch genommene Teilfläche des Flurstücks 232.

Die neue Planfassung ordnet den Bereich als eingeschränktes Gewerbegebiet und enthält Flächen für Betriebsgebäude, Verkehrs- und Betriebsflächen, Grün- und Ausgleichsflächen sowie Betriebsleiterwohnen.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- » im Nordwesten – durch die Firststraße,
  jenseits der Straße durch das Dorfgebiet bzw. landwirtschaftliche Nutzfläche
- » im Nordosten – durch landwirtschaftliche Nutzfläche
- » im Südosten – durch landwirtschaftliche Nutzfläche
- » im Südwesten – durch die Fabianstraße, darunter durch das Dorf- bzw. Wohngebiet

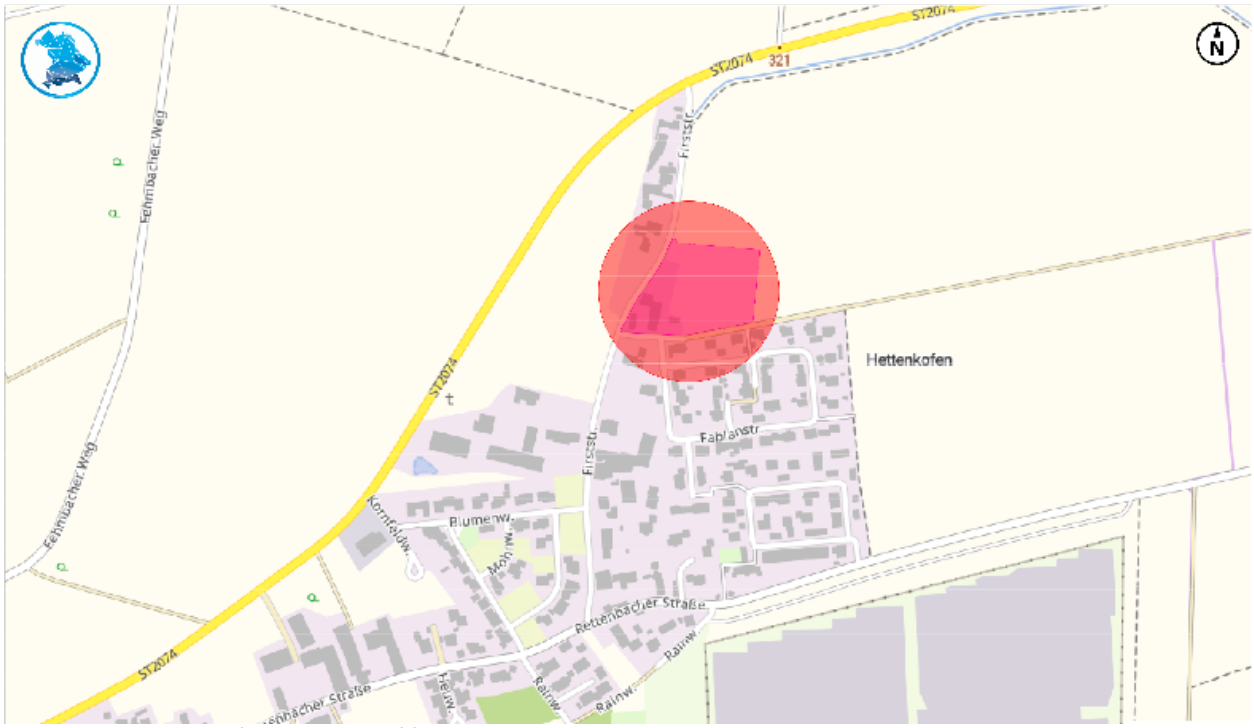
2.3 Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des Geltungsbereichs liegende Fläche des Flurstücks 233 befindet sich im Eigentum des Bauwilligen, der Fa. Bayerlein.

Die für die Erweiterung benötigte Teilfläche des Flurstücks 232 befindet sich derzeit im Eigentum der Gemeinde Stephansposching und soll für die betriebliche Entwicklung erworben werden.

Die Verfügbarkeit der für die Planung erforderlichen Grundstücksflächen ist gesichert.

Die Verfügbarkeit über die betreffenden Grundstücke in der Gemarkung Michaelsbuch ist in beiden Fällen gesichert.



Zur Orientierung: Lageplan M 1/5.000, Abb.2

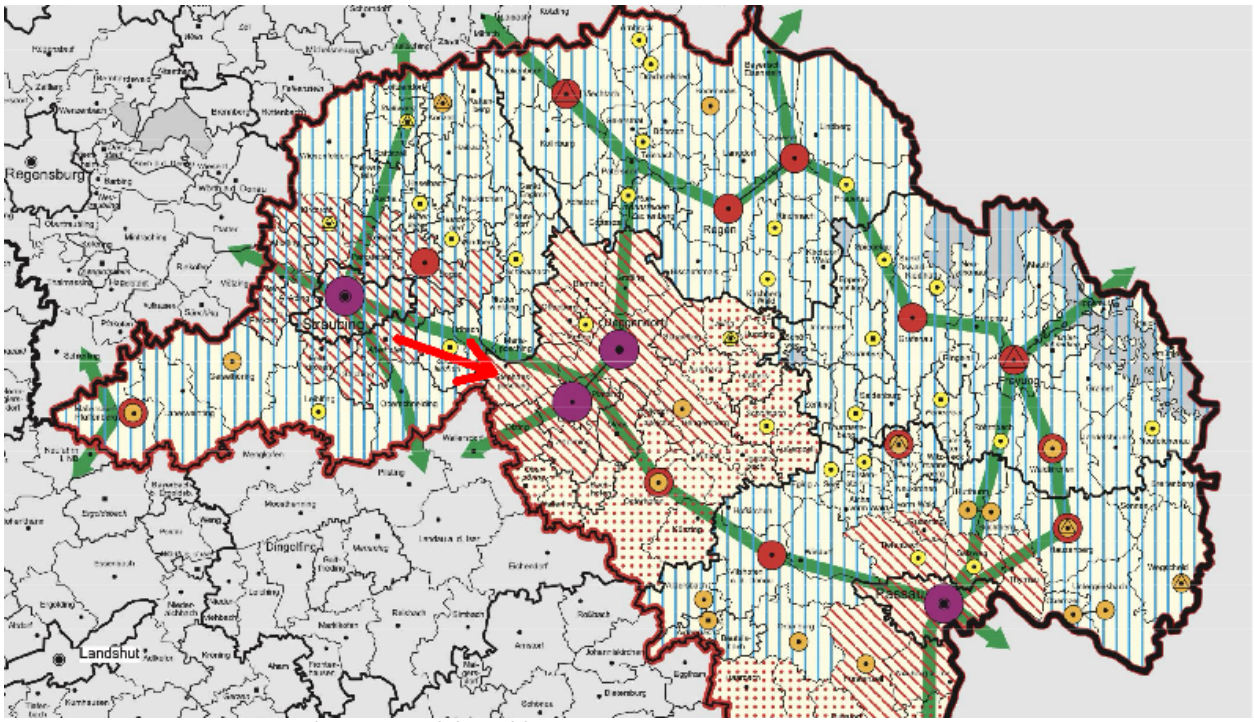
III. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Planungsrechtliche und übergeordnete Grundlagen

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020 enthält landesweit bedeutsame Festlegungen als Ziele (verbindliche Vorgaben) und Grundsätze (allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes) der Raumordnung.
Seit seiner Einführung 1976 wurde das LEP immer wieder novelliert; die letzte Gesamtfortschreibung erfolgte 2013. Die jüngste Teilfortschreibung ist am 1. Januar 2020 in Kraft getreten.
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „eGE Hettenkofen, An der Firststraße“ orientiert sich insbesondere an den Grundsätzen 3.1 und 5.1 des LEP Bayern 2020.
Danach soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Gleichzeitig sollen die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für leistungsfähige kleine und mittelständische Unternehmen sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, erhalten und verbessert werden.
Mit der vorliegenden Planung wird ein bestehender ortsansässiger Gewerbebetrieb an seinem gewachsenen Standort gesichert und eine maßvolle betriebliche Erweiterung ermöglicht. Die bestehende Erschließung kann weiterhin genutzt werden. Dadurch wird die Inanspruchnahme eines vollständig neuen Gewerbestandortes vermieden.
Die Planung entspricht damit den landesplanerischen Zielsetzungen einer nachhaltigen Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung.

3.1.2 Regionalplan Donau- Wald (RP12)



Zur Orientierung: Auszug aus dem Regionalplan, Abb.3

Für das Plangebiet gilt zudem der Regionalplan Donau-Wald (RP 12).

Für die vorliegende Planung sind insbesondere die im Regionalplan formulierten Ziele und Grundsätze zur nachhaltigen Entwicklung der Region sowie zur Sicherung und Schaffung von Erwerbsmöglichkeiten von Bedeutung.
Für die Region wird als Ziel formuliert:

„(Z) Die Region soll zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden. In ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen soll sie so entwickelt und gestärkt werden, dass die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donauraum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden.“ (vgl. Ziffer A I 1 RP 12)

„(G) Dabei sind insbesondere anzustreben:

- die Erhaltung bestehender und die verstärkte Schaffung von Erwerbsmöglichkeiten,
- eine verbesserte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen in räumlich und zeitlich zumutbarer Entfernung,
- die Bewahrung des reichen Kulturerbes,
- die Erhaltung der Schönheit und Vielfalt der Landschaft,
- die Stärkung der Funktion der Region als Bindeglied zwischen Südbayern und Böhmen,
- eine abgestimmte grenzübergreifende Entwicklung, vor allem in den Bereichen Wirtschaft, Verkehr und Umwelt zwischen der Region und den angrenzenden Gebieten der Tschechischen Republik und Oberösterreichs.

Detaillierter ist noch in den Zielen und Grundsätzen der Ziffern B IV 2 2.2 und B IV 3 3.1 RP 12 angeführt:

„2.2 (Z) Zur Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung und zur Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes soll in der Region eine möglichst ausgewogene Betriebsgrößen- und Branchenstruktur im Produzierenden Gewerbe und in den Dienstleistungsbereichen angestrebt werden.

(G) Dabei haben die Bestandspflege und Neuansiedelung klein- und mittelständischer Betriebe in Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistungsgewerbe besondere Bedeutung.

4 Handel und Dienstleistungen

4.1 (Z) In der gesamten Region soll auf eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit Waren und Dienstleistungen hingewirkt werden.

4.3 (G) Die historisch gewachsenen Geschäfts- und Dienstleistungszentren in den Innenstädten und Ortskernen sind als Standort der Versorgungseinrichtungen von besonderer Bedeutung. Es ist anzustreben, sie in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten und auszubauen bzw. wiederzubeleben.

4.5 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass in der Region die Voraussetzungen für ein Wachstum im Dienstleistungsbereich, insbesondere bei unternehmensorientierten und wissensintensiven Dienstleistungen geschaffen werden.

Die Planung trägt damit zur Bestandspflege und Weiterentwicklung eines ortsansässigen Betriebes bei und entspricht den regionalplanerischen Zielsetzungen.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan entspricht damit den genannten Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern 2020 und des Regionalplans Donau Wald.

IV. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Planungsbereich derzeit teilweise als Dorfgebiet und die Erweiterungsfläche als landwirtschaftliche Fläche dar.
Für die Umsetzung des Bebauungsplans ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.
Mit Deckblatt Nr. 28 wird die Darstellung an die städtebauliche Zielsetzung angepasst.
Der bestehende und künftig geordnete gewerbliche Bereich wird als eingeschränkte gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der südliche Bereich der Erweiterungsfläche wird entsprechend der vorgesehenen Pufferfunktion dem Betriebsleiterwohnen zugeordnet.
Die Änderung des Flächennutzungsplans schafft damit die vorbereitungsrechtliche Grundlage für die im Bebauungsplan festgesetzte betriebliche Erweiterung.
Die konkrete Zulässigkeit der baulichen und sonstigen Nutzungen richtet sich nach den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans.



rechtswirksamer Flächennutzungsplan, unmaßstäblich, Abb.4

Die Fläche für den Kanalreinigungsbetrieb, die in Abbildung 5 grau dargestellt ist, ist als gewerbliche Baufläche, genauer als eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO auszuweisen. Der Änderungsbeschluss wurde im Gemeinderat Stephansposching am 24.02.2026 gefasst.



Flächennutzungsplan - Änderung durch Deckblatt Nr. 28 unmaßstäblich, Abb.5

V. PLANUNG

5.1 Vorhandene Prägung im Umfeld

Der Artenschutz ist aufgrund der möglichen Betroffenheit geschützter Arten fachlich zu prüfen. Insbesondere der geplante Abbruch des bestehenden Stadels ist hinsichtlich möglicher Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen.

Vor Abriss des Gebäudes wird eine entsprechende artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Sollten geschützte Lebensstätten festgestellt werden, werden erforderliche Vermeidungs-, Minderungs- oder CEF-Maßnahmen festgelegt.

Mit der Prüfung des Stadels auf ein mögliches Vorkommen von Fledermäusen wurde das Fachbüro *Team Umwelt Landschaft, Landschaftsplanung + Biologie GbR, Deggendorf* bereits beauftragt. Die Ergebnisse sowie die daraus resultierenden Maßnahmen werden im weiteren Verfahrensverlauf in den Bebauungsplan eingearbeitet.

5.2 Topografie

Der Geltungsbereich weist eine moderate Hanglage auf.
Entlang der Firststraße liegt das Gelände bei ca. 320,20 m ü. NHN; im südöstlichen Bereich werden Höhen von etwa 322,80 m ü. NHN erreicht.
Damit steigt das Gelände auf einer Grundstückstiefe von rund 100 m um ca. 2,50 m.

Die vorhandene Gabionen-Stützwand mit einer Höhe bis zu 1,10 m soll zurückgebaut werden; der erforderliche Höhensprung wird künftig durch eine begrünte und bepflanzte Böschung aufgenommen.
Geländeveränderungen werden auf das notwendige Maß begrenzt.

Für die Genehmigungsplanung sind der ursprüngliche und der geplante Geländeverlauf sowie die maßgeblichen Bezugshöhen nachvollziehbar darzustellen.

Die Böschung im südöstlichen Bereich wird als Teil der Grün- und Ausgleichsflächen gestaltet und dauerhaft begrünt.
Damit wird die technische Geländemodellierung zugleich landschaftsgestalterisch eingebunden.

5.3 Bauweise und Gestaltung

Die umgebende Bebauung ist überwiegend durch offene Bauweisen, Satteldächer und Gebäude mit moderaten Höhen geprägt.
Im näheren Umfeld befinden sich neben Wohn- und Nebengebäuden auch größere Hallen mit Längen bis zu 60 m.

Die geplante Bebauung wird hinsichtlich ihrer Höhe, Baugrenzen und Dachgestaltung so begrenzt, dass eine Einfügung in die örtliche Struktur erreicht wird.

Die vorhandene Bebauung weist überwiegend Satteldächer mit Dachneigungen zwischen etwa 12° und 40° auf; in unmittelbarer Nähe finden sich auch flacher geneigte Dächer.
Die Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung und Dachdeckung greifen diese örtlichen Gestaltungsmerkmale auf.

5.4 Nutzungsart

Das Umfeld ist durch Wohnnutzungen, Dorfstrukturen sowie landwirtschaftliche Nutzungen geprägt.
Der bestehende Gewerbebetrieb ist Teil dieser gewachsenen Nutzungsstruktur.
Die Planung ordnet die gewerbliche Nutzung künftig verbindlich und begrenzt sie durch die Festsetzungen des eingeschränkten Gewerbegebietes und des Immissionsschutzes.
Die gewerbliche Nutzung wird damit auf die für den bestehenden Betrieb und seine Erweiterung erforderlichen Nutzungen beschränkt.

5.5 Erschließung/Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt weiterhin über die Firststraße. Die bestehende Zufahrt wird für den Betriebshof genutzt; eine zusätzliche Anbindung an das öffentliche Straßennetz ist nicht erforderlich.

Die betrieblichen Fahr- und Wendevorgänge werden innerhalb des Geltungsbereichs organisiert.

Bei der Firststraße handelt es sich um eine Ortsstraße, die nach Art. 46 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) als Gemeindestraße dem Verkehr innerhalb der geschlossenen Ortslage dient.
Die Firststraße erschließt die angrenzenden Dorf- und Wohnbereiche.

Die Planung nutzt die bestehende Erschließung und bündelt die betrieblichen Verkehrsbewegungen auf dem Grundstück.

Mitarbeiter- und betriebliche Stellplätze werden innerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen.

Die Erreichbarkeit der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bleibt auch nach Umsetzung der Planung gewährleistet.

Bestehende landwirtschaftliche Zufahrten und Wege werden in ihrer Funktion durch die nördliche Zufahrt im Planungsbereich erhalten und durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Dabei ist sicherzustellen, dass die Zufahrten und Wege auch künftig mit landwirtschaftlichen Großmaschinen und modernen Bewirtschaftungsfahrzeugen uneingeschränkt genutzt werden können. Hierzu sind insbesondere ausreichende Fahrbahnbreiten, Kurvenradien und Rangiermöglichkeiten zu berücksichtigen.

Sofern bestehende Wege oder Zufahrten von der Planung betroffen sind, wird deren tatsächliche Nutzbarkeit überprüft und bei Bedarf durch geeignete Maßnahmen sichergestellt. Eine Einschränkung der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen soll dadurch vermieden werden.

5.6 Ver- und Entsorgung

5.6.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist grundsätzlich über die gemeindliche Wasserversorgung gesichert.

Soweit innerhalb des Plangebiets Brauchwasser- bzw. Nichttrinkwasseranlagen errichtet oder betrieben werden, sind die Anforderungen der jeweils geltenden Trinkwasserverordnung sowie die einschlägigen allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere DIN EN 1717 und DIN EN 806, zu beachten.

Trinkwasser- und Nichttrinkwassersysteme sind entsprechend den technischen und hygienischen Anforderungen voneinander zu trennen.

Eine unmittelbare Verbindung, durch die eine Beeinträchtigung der Trinkwasserinstallation nicht sicher ausgeschlossen werden kann, ist unzulässig.
Erforderliche Sicherungseinrichtungen sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen.

Leitungen der Nichttrinkwasseranlage sind dauerhaft und eindeutig von Trinkwasserleitungen zu unterscheiden.
Entnahmestellen für Nichttrinkwasser sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen und gegen eine versehentliche Nutzung als Trinkwasser zu sichern.

Die Errichtung einer anzeigepflichtigen Nichttrinkwasseranlage ist dem zuständigen Gesundheitsamt nach Maßgabe der Trinkwasserverordnung anzuzeigen. Die fachgerechte Ausführung der Anlage und der erforderlichen Sicherungseinrichtungen ist im Rahmen der Ausführungsplanung sicherzustellen und, soweit erforderlich, durch einen Fachbetrieb nachzuweisen.

5.6.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 nachzuweisen.

Für das Vorhaben ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h (1.600 l/min) über einen Zeitraum von zwei Stunden (192m³ Entnahmewert) als Grundschutz anzusetzen.

Nach den vorliegenden Angaben ist nicht davon auszugehen, dass die erforderliche Leistung aus der vorhandenen Trinkwasserleitung zuverlässig bereitgestellt werden kann.

Die Gemeinde setzt daher die Errichtung einer Löschwasserzisterne entsprechend der fachlichen Forderung voraus.

Die Löschwasserzisterne ist auf die erforderliche Bereitstellung von 96 m³/h über zwei Stunden auszulegen und entsprechend den einschlägigen technischen Regelwerken auszuführen.

KBR Josef Fritsch, Brandschutz Dienstelle Landkreis Deggendorf setzt in seiner Stellungnahme vom 17.02.26 das nötige Volumen für die Löschwasserzisterne oder alternativ einen Löschbrunnen mit 100 cbm fest.
Damit kann auf den Löschwasser- Leistungsnachweis verzichtet werden.

Bei einer Einspeisung aus dem zentralen Trinkwasserversorgungsnetz in die Löschwasserzisterne sind die Anforderungen der DIN EN 806-5 und DIN EN 1717 sowie des DVGW-Arbeitsblatts W 405-B1 zu beachten; die Einspeisung ist entsprechend den Anforderungen für Flüssigkeitskategorie 5 über einen freien Einlauf auszuführen.

Vor Inbetriebnahme ist die regelkonforme Ausführung durch einen Fachbetrieb nachzuweisen.
Die erforderlichen Sicherungs- und Nachweiseinrichtungen sind zu berücksichtigen.
Die konkrete Ausführung und der Leistungsnachweis sind vor Satzungsbeschluss bzw. im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanung abzustimmen und nachzuweisen.

Damit wird dem Hinweis des Landratsamtes Rechnung getragen, die Löschwasserversorgung nachvollziehbar in m³/h zu bemessen und die erforderliche Leistungsfähigkeit dauerhaft sicherzustellen.
Die einschlägigen Unterlagen zur Löschwasserversorgung werden Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

5.6.3 Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung kann über das bestehende öffentliche Trennsystem der Gemeinde erfolgen.
Die Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung sind grundsätzlich gesichert.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist eine ortsnahe Rückhaltung bzw. Versickerung vorzusehen.
Die im westlichen Bereich des Flurstücks 233 vorhandene Geländesenke ist bei der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen.

Eine Verschärfung der Abflussverhältnisse in Richtung Rettenbacher Graben ist zu vermeiden.
Die wasserwirtschaftlichen Vorgaben und die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf sind bei der weiteren Planung zu beachten.

5.6.4 Energieversorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt über den zuständigen Versorger.
Die Versorgung ist grundsätzlich gesichert; die konkrete Leitungsführung und die Schutzabstände zu Versorgungsleitungen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten.
Die Versorgungen sind als gesichert anzusehen.

VI. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE

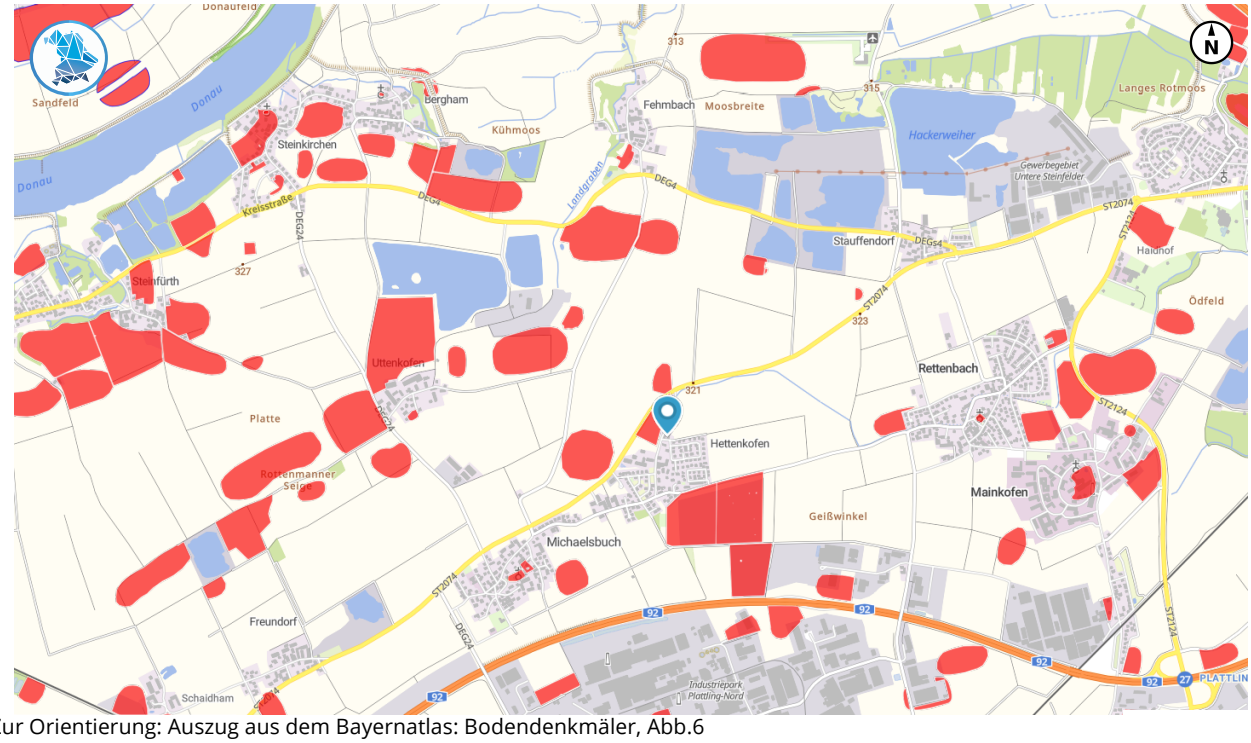
6.1 Belange des Denkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege

Das bekannte Bodendenkmal D-2-7143-0083 „Bestattungsplatz vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Aufgrund der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung sowie der siedlungsgünstigen Topographie weist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege jedoch darauf hin, dass auch innerhalb des Plangebiets bislang unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten sind.

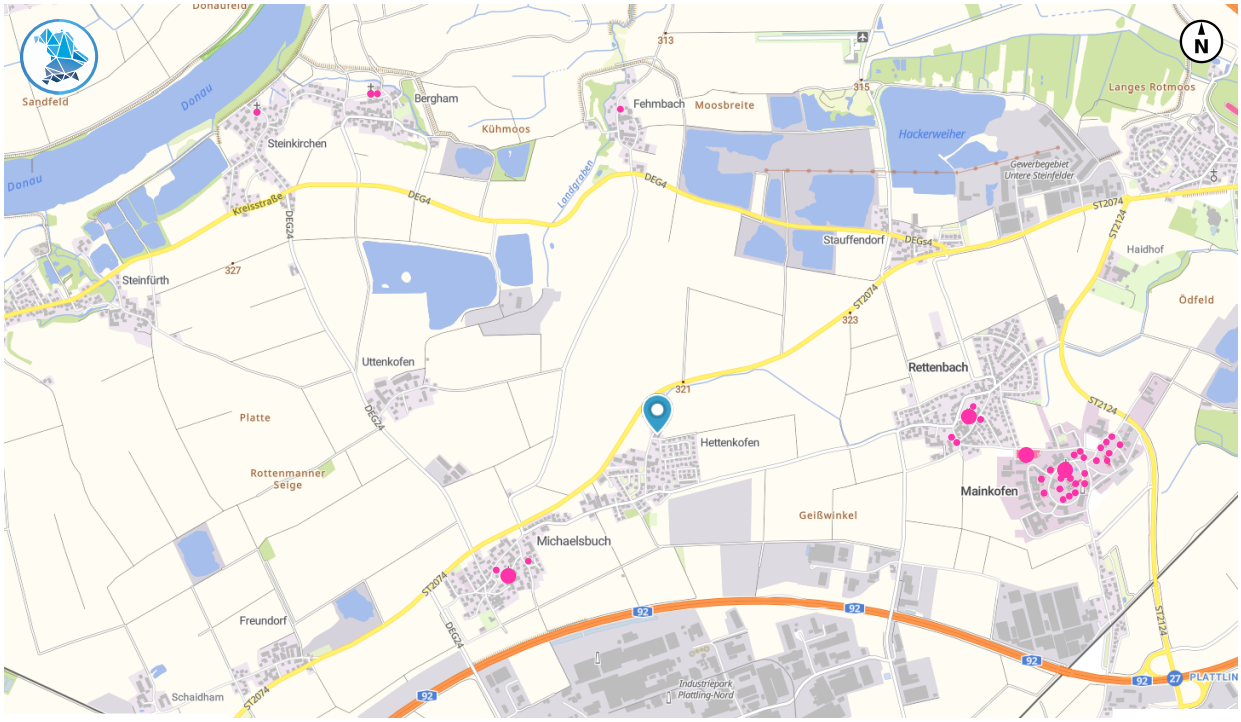
Die Planunterlagen werden daher hinsichtlich der Belange der Bodendenkmalpflege ergänzt. In die Begründung und die Hinweise zum Bebauungsplan wird aufgenommen, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG erforderlich ist und diese in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Bodeneingriffe sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken sind und gegebenenfalls erforderliche archäologische Voruntersuchungen, Begleitungen oder Ausgrabungen frühzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen sind.
Die bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung des Plangebiets werden entsprechend den fachlichen Vorgaben nachrichtlich in den Planunterlagen dargestellt.

Weiterhin ist das Plangebiet nicht als munitionsgefährdeter Bereich eingestuft.



Zur Orientierung: Auszug aus dem Bayernatlas: Bodendenkmäler, Abb.6



Zur Orientierung: Auszug aus dem Bayernatlas: Baudenkmäler, Abb.7

6.2 Belange des Immissionsschutzes

Aufgrund der räumlichen Nähe der bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzung zur angrenzenden Wohnbebauung wurde durch die IFB Eigenschenk GmbH eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung nach TA Lärm und DIN 18005 erstellt (Bericht Nr. 2024-1741-02-Reva, Revisionsbericht A vom 26.01.2026).

Gegenstand der Untersuchung ist der Gesamtbetrieb der Bayerlein GmbH &CO. KG auf dem bestehenden und künftig erweiterten Betriebsgrundstück. Berücksichtigt wurden die maßgeblichen betrieblichen Geräuschquellen einschließlich des Pkw-, Kleintransporter- und Lkw- Verkehrs auf dem Betriebsgelände, der Rangierbewegungen, des Aufnehmens und Absetzens von Containern, des Staplerbetriebs sowie des Betriebs von Hochdruckreiniger bzw. Kompressor. Zusätzlich wurden kurzzeitige Geräuschspitzen untersucht.

Als maßgebliche Immissionsorte wurden die schutzbedürftigen Nutzungen in der umgebenden Bebauung, insbesondere entlang der Fabianstraße und der Firststraße, sowie das vorgesehene Betriebsleiterwohnen berücksichtigt.

Da im Umfeld des Plangebiets weitere gewerbliche bzw. betrieblich relevante Nutzungen vorhanden sind und eine schalltechnische Vorbelastung nicht ausgeschlossen werden kann, berücksichtigt das Gutachten diese Vorbelastung vorsorglich durch eine Reduzierung der gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte um 6 dB(A). Die Geräuschimmissionen des Gesamtbetriebs werden somit gegenüber entsprechend reduzierten Immissionsrichtwertanteilen beurteilt.

Die Prognoseberechnungen wurden für zwei Betriebs- bzw. Erschließungsvarianten durchgeführt. Nach den Ergebnissen werden die zulässigen Immissionsrichtwertanteile der TA Lärm sowohl tags als auch nachts an sämtlichen untersuchten Immissionspunkten eingehalten bzw. unterschritten. Auch das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten.

Besondere Bedeutung kommt dabei der schalltechnischen Abschirmung gegenüber den schutzbedürftigen Nutzungen an der Firststraße zu. Zur Gewährleistung der maßgeblichen Immissionsrichtwertanteile insbesondere auf dem noch unbebauten Flurstück Nr. 209, Gemarkung Michaelsbuch, ist entsprechend dem

Gutachten entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze eine Lärmschutzwand vor dem Carport bzw. Unterstand mit einer wirksamen Höhe von 5,50 m vorzusehen. Die Lärmschutzkonstruktion ist fugendicht auszubilden.

Darüber hinaus sind Mitarbeiter, die während des Nachtzeitraums vor 06:00 Uhr auf dem Betriebsgelände eintreffen, anzuweisen, die nördlichen Stellplätze auf der Hoffläche zu benutzen. Dadurch werden insbesondere die Geräuschimmissionen im Bereich der Firststraße minimiert.

Der schalltechnischen Untersuchung liegen Betriebszeiten werktags von 05:30 Uhr bis 18:30 Uhr zugrunde. Diese Betriebszeiten sowie die für die Prognose maßgeblichen betrieblichen Randbedingungen sind bei der weiteren Planung und Nutzung zu beachten.

Der betriebsbedingte An- und Abfahrtsverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen wurde ergänzend nach Nr. 7.4 TA Lärm beurteilt. Aufgrund der bestehenden Erschließung über die Firststraße, der Vermischung mit dem übrigen Verkehr und der Tatsache, dass durch die Betriebserweiterung keine relevante Steigerung des täglichen Verkehrsaufkommens erwartet wird, ist eine Erhöhung der Beurteilungspegel um mindestens 3 dB(A) nicht zu erwarten. Zusätzliche organisatorische Maßnahmen zur Beeinflussung des Verkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen sind nach dem Gutachten daher nicht erforderlich.

Unter Einhaltung der der Prognose zugrunde gelegten Betriebsbedingungen und der gutachterlich vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden und das Vorhaben aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig ist.

Die für dieses Ergebnis maßgeblichen Schallschutzmaßnahmen und betrieblichen Randbedingungen sind, soweit sie einer bauplanungsrechtlichen Festsetzung zugänglich sind, verbindlich im Bebauungsplan zu sichern. Hierzu gehören insbesondere die Ausbildung und Lage der erforderlichen abschirmenden Bebauung bzw. Lärmschutzkonstruktion sowie die aus dem Gutachten resultierenden Anforderungen an die schalltechnische Verträglichkeit der vorgesehenen Nutzungen.

Damit werden zugleich die Schutzansprüche der angrenzenden Wohnbebauung und die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten immissionsschutzrechtlichen Belange berücksichtigt.

Grundlage der Festsetzungen zum Immissionsschutz ist die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung der IFB Eigenschenk GmbH, Bericht Nr. 2024-1741-02-Reva, Revisionsbericht A vom 26.01.2026.

1. Schallschutzanlage

Entlang der in der Planzeichnung mit „LS“ gekennzeichneten nordwestlichen Grundstücksgrenze ist entsprechend der schalltechnischen Untersuchung eine der Straße zugewandten Lärmschutzanlage des dreiseitig eingehausten Carports/Unterstand als abschirmende bauliche Anlage zu errichten.
Die abschirmenden Bauteile sind fugendicht auszubilden. Die wirksame Höhe der Schallschutzanlage beträgt 5,50 m.
Die Lage und Ausbildung der Anlage muss der der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Abschirmwirkung entsprechen.

2. Schutz der südlich angrenzenden Wohnbebauung

In den nach Süden zur bestehenden Wohnbebauung orientierten Fassaden der Betriebshallen sind keine öffenbaren Tore, Türen oder sonstigen betrieblich genutzten Öffnungen zulässig.
Ausgenommen hiervon können technisch erforderliche Öffnungen sein, sofern durch einen schalltechnischen Nachweis belegt wird, dass hierdurch keine Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte verursacht wird.

3. Schalltechnischer Nachweis bei Änderungen

Bei wesentlichen Änderungen der dem Schallgutachten zugrunde gelegten Gebäudeanordnung, Schallschutzmaßnahmen oder schalltechnisch relevanten Nutzungen ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens durch einen schalltechnischen Nachweis zu belegen, dass die maßgeblichen Anforderungen des Immissionsschutzes weiterhin eingehalten werden.

6.3 Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt nicht in einem wassersensiblen Bereich und außerhalb von Wasserschutz- und festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

Im westlichen Bereich des Flurstücks 233 ist jedoch eine Geländesenke kartiert, die bei der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen ist.

Die wasserwirtschaftlichen Belange der Niederschlagswasserbeseitigung und des Rettenbacher Grabens werden entsprechend berücksichtigt.

Die Wasserversorgung ist zentral gesichert;
die Schmutzwasserentsorgung kann über das bestehende öffentliche Trennsystem erfolgen.

Trinkwasser- und Nichttrinkwassersysteme sind dauerhaft sicher voneinander zu trennen.
Eine unmittelbare Verbindung ist unzulässig.

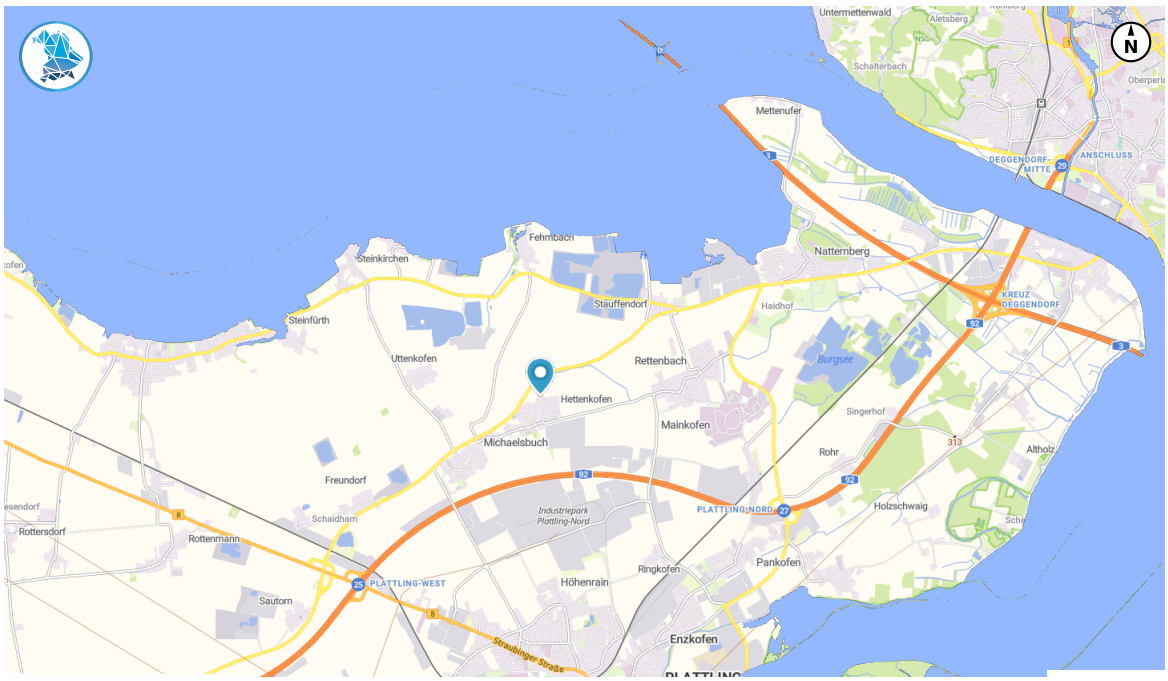
Nichttrinkwasserleitungen und Entnahmestellen sind eindeutig zu kennzeichnen. Anzeigepflichtige Nichttrinkwasseranlagen sind dem Gesundheitsamt nach Maßgabe der Trinkwasserverordnung anzuzeigen.
Die einschlägigen technischen Regeln, insbesondere DIN EN 1717 und DIN EN 806, sind zu beachten.

Niederschlagswasser ist möglichst ortsnah zurückzuhalten bzw. zu versickern.
Eine Verschärfung der Abflussverhältnisse in Richtung Rettenbacher Graben ist zu vermeiden.

Bei Lagerung, Abfüllung, Umschlag, Herstellung, Behandlung oder Verwendung wassergefährdender Stoffe sind die jeweils geltenden Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) einzuhalten.



Zur Orientierung: Auszug aus dem Bayernatlas: Hochwassergefahrflächen HQ häufig, Abb.8



Zur Orientierung: Auszug aus dem Bayernatlas: Hochwassergefahrflächen HQ 100, Abb.9

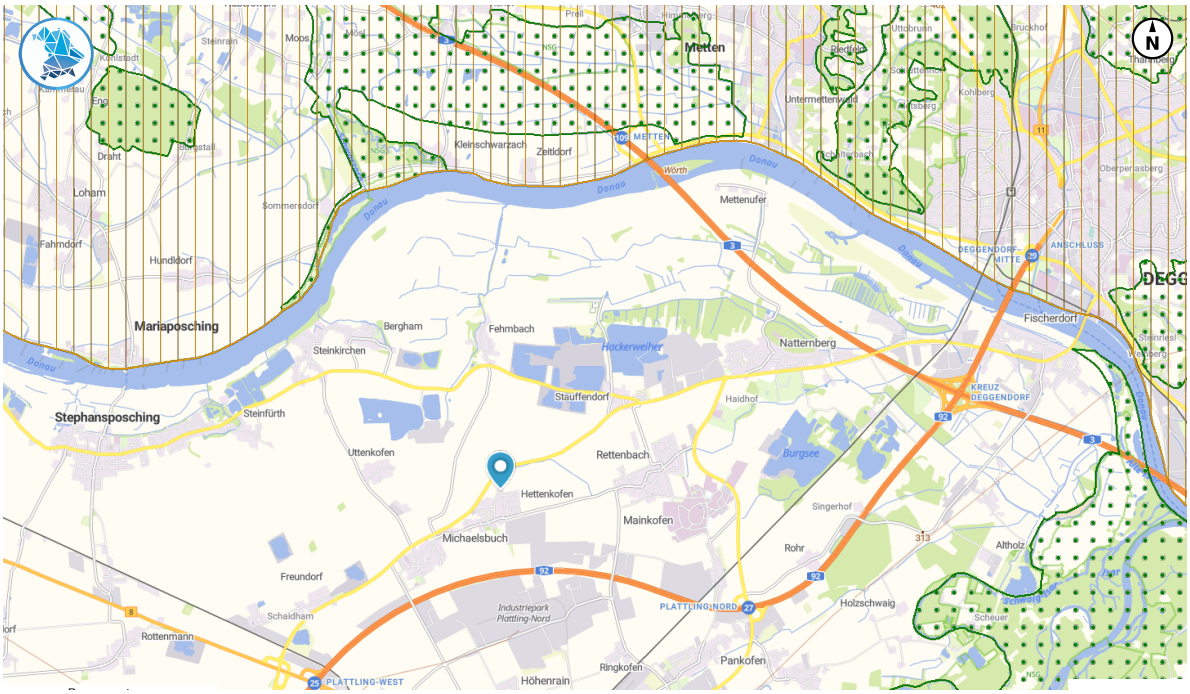


Zur Orientierung: Auszug aus dem Bayernatlas: Hochwassergefahrflächen HQ extrem, Abb.10

6.4 Belange des Natur- und Artenschutzes

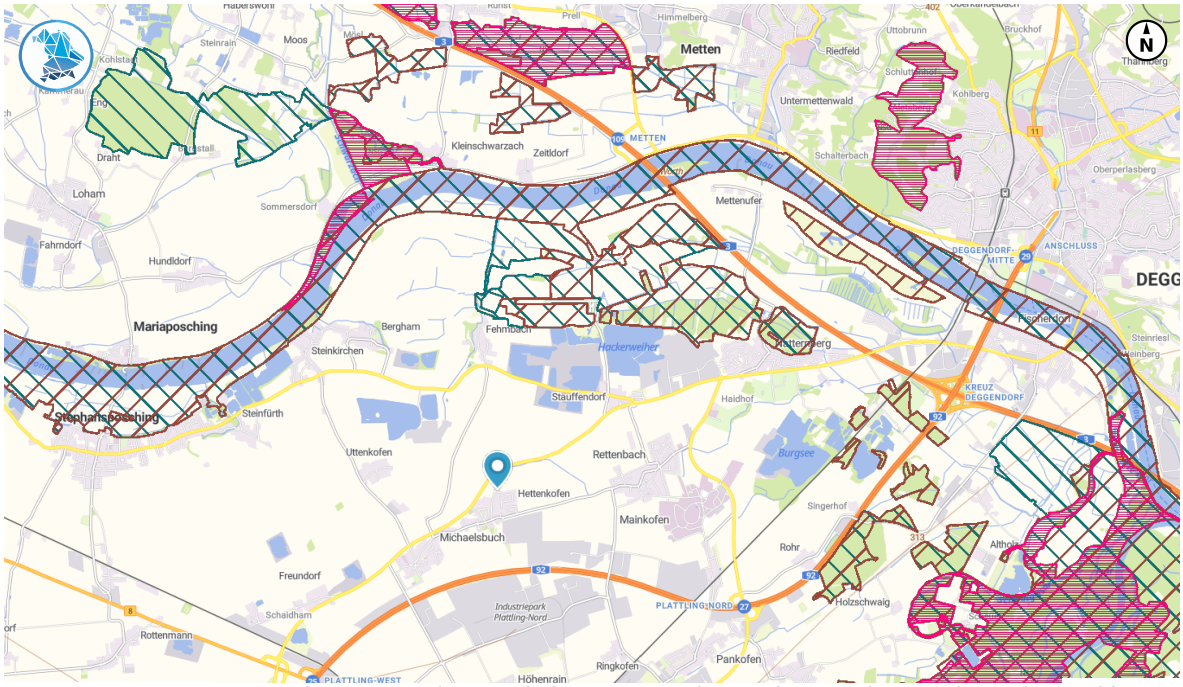
Das Plangebiet liegt nach dem vorliegenden Umweltbericht innerhalb des Naturparks Bayerischer Wald. Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

Das nächstgelegene Vogelschutz- bzw. FFH-Gebiet „Donau zwischen Straubing und Vilshofen“ bzw. „Donauauen zwischen Straubing und Vilshofen“ liegt in etwa 2 km Entfernung nördlich.
Das Naturschutzgebiet „Isarmündung“ liegt in etwa 3,9 km Entfernung südöstlich.
Eine unmittelbare Betroffenheit dieser Schutzgebiete ist nicht erkennbar.



Zur Orientierung: Auszug aus dem Bayernatlas: Naturpark und Landschaftsschutzgebiete, Abb.11

Im Geltungsbereich und im unmittelbaren Umfeld sind nach den vorliegenden Unterlagen keine nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 Abs. 2 BayNatSchG geschützten Biotoptypen vorhanden.
Kartierte Biotopflächen liegen in ausreichendem Abstand.
Die Planung beansprucht überwiegend geringwertige Lebensräume; die Eingriffe werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen.
Die vorhandenen Gehölze werden differenziert betrachtet und – soweit sie erhalten bleiben sollen – im Bebauungsplan verbindlich als zu erhaltende Gehölze festgesetzt.
Die Eingrünung zur freien Landschaft und zur südlich angrenzenden Wohnbebauung sowie die Durchgrünung der Stellplatzbereiche mindern die Auswirkungen auf Natur, Landschaftsbild und Wohnumfeld.
Die artenschutzrechtliche Prüfung ist im Hinblick auf den geplanten Abbruch des zu vervollständigen.
Insbesondere sind mögliche Fledermausquartiere und Fortpflanzungs- und Ruhestätten gebäudebrütender Vogelarten zu prüfen.
Mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird das Fachbüro Team Umwelt Landschaft, Landschaftsplanung + Biologie GbR, Deggendorf, fristgemäß beauftragt.
Vor dem tatsächlichen Abriss des Stadels ist die erforderliche Kontrolle durchzuführen.
Werden geschützte Lebensstätten festgestellt, sind geeignete Vermeidungs-, Minderungs- und gegebenenfalls CEF-Maßnahmen festzulegen und rechtzeitig umzusetzen.



Zur Orientierung: Auszug aus dem Bayernatlas: Vogelschutz-, Fauna- Flora- Habitat- und Naturschutzgebiete, Abb.12

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nach § 1a Abs. 3 BauGB und dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, Stand Dezember 2021, durchgeführt.
Nach der vorliegenden Bilanzierung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 8.067 Wertpunkten nach Berücksichtigung eines Planungsfaktors von 5 %.
Die Ausgleichsfläche A1 wird entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen als mehrreihiges mesophiles Gebüsch mit extensivem Krautsaum entwickelt. Pflanzdichte, Reihenaufbau, Artenzusammensetzung, Pflanzqualitäten sowie Entwicklungs- und Unterhaltungspflege werden im Umweltbericht und in den textlichen Festsetzungen verbindlich geregelt.
Die Maßnahme erzielt nach der vorliegenden Bilanzierung 8.160 Wertpunkte und erzielt damit einen Überschuss von 93 Wertpunkte.

Verglasungen mit einer Fläche von mehr als 2 m2 sind so auszuführen, dass Vogelschlag bestmöglich ausgeschlossen wird. Zusammenhängende großflächige Verglasungen sind wirksam sichtbar zu machen (z. B.

durch vorgehängte Sonnenschutzlamellen, Streifen- oder Gitternetzmuster, Verwendung von entspiegeltem Glas, Milchglas o. ä.). bzw. durch geeignete Konstruktionen zu sichern

Die naturschutzfachlichen Planinhalte werden entsprechend der Abwägungsentscheidung einheitlich und widerspruchsfrei in Planzeichnung, Festsetzungen und Begründung umgesetzt.

6.5 Belange der Landwirtschaft

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Deggendorf-Straubing hat mit Stellungnahme vom 13.07.2026 auf die besondere Bedeutung der von der Planung betroffenen landwirtschaftlichen Nutzflächen hingewiesen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 233 und 232 (Teilfläche) der Gemarkung Michaelsbuch. Die neu für die gewerbliche Nutzung vorgesehene Teilfläche des Flurstücks 232 wird bislang intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Nach Angaben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten weist der betroffene Boden eine Ackerzahl von 76 auf und besitzt damit eine hohe landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit. Die Fläche wird derzeit durch einen landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb zum Kartoffelanbau genutzt.

Mit der Planung ist ein dauerhafter Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche verbunden. Die Gemeinde erkennt die besondere Bedeutung dieser Böden für die regionale Nahrungsmittelproduktion und die Agrarstruktur ausdrücklich an. Die Belange der Landwirtschaft sowie der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB werden bei der planerischen Abwägung berücksichtigt.

Die Inanspruchnahme der Fläche erfolgt zur Erweiterung eines bereits seit Jahrzehnten am Standort ansässigen Gewerbebetriebs. Die Erweiterung steht in unmittelbarem räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem bestehenden Betriebsgelände. Durch die Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen und die Konzentration der betrieblichen Entwicklung am bestehenden Standort soll eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen an einem neuen Gewerbestandort vermieden werden.

Die Gemeinde hat im Rahmen der Alternativenprüfung die bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten und die Verfügbarkeit anderer Gewerbeflächen betrachtet. Unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, der bestehenden Erschließung und der Standortbindung wird die Erweiterung am vorhandenen Betriebsstandort als städtebaulich vorzugswürdige Lösung bewertet.

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie die Entwicklungsmöglichkeiten bestehender landwirtschaftlicher Betriebe sollen durch die Planung nicht eingeschränkt werden. Die Erreichbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Grundstücke und die Benutzbarkeit bestehender landwirtschaftlicher Wege sind zu gewährleisten.

Im Umfeld des Plangebietes können durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung zeitweise Geruchs-, Staub- und Geräuschimmissionen auftreten. Hierzu zählen insbesondere Emissionen durch landwirtschaftliche Maschinen, Erntearbeiten, Bodenbearbeitung, Düngung und Pflanzenschutzmaßnahmen. Diese können witterungs- und bewirtschaftungsbedingt auch außerhalb üblicher Arbeitszeiten sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten. Die im Rahmen der geltenden gesetzlichen Bestimmungen zulässigen landwirtschaftlichen Immissionen sind bei der Nutzung des Plangebietes zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Bauausführung sind der vorhandene Oberboden und die Bodenfunktionen durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Vorhandene landwirtschaftliche Drainagen sind zu erhalten beziehungsweise bei unvermeidbaren Eingriffen fachgerecht wiederherzustellen. Baubedingte Verunreinigungen angrenzender landwirtschaftlicher Flächen sind zu vermeiden und gegebenenfalls durch den Verursacher zu beseitigen.

Bei der Anlage und Pflege der grünordnerischen Maßnahmen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen dürfen durch übermäßige Beschattung, Wurzeleinwirkungen oder überhängende Gehölze nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

Die Hinweise des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten werden bei der Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Insbesondere wird die zusätzliche Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Nutzflächen unter Berücksichtigung des § 1a Abs. 3 BauGB und des § 15 Abs. 3 BNatSchG geprüft.

Die Gemeinde gewichtet die Sicherung und Entwicklung des bestehenden Gewerbebetriebes im Rahmen der Abwägung gegenüber dem Erhalt der betroffenen landwirtschaftlichen Produktionsfläche höher. Der Verlust hochwertiger Ackerfläche wird dabei ausdrücklich als nachteilige und dauerhaft verbleibende Auswirkung anerkannt.

VII. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE AUS DEN BETEILIGUNGEN NACH § 3 UND § 4 BAUGB

Die im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen des Landratsamtes und der Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ermittelt, bewertet und gegeneinander und untereinander abgewogen. Die vollständigen Einzelabwägungen sind der Abwägungstabelle zu entnehmen; deren Ergebnisse werden in die Planunterlagen eingearbeitet.

Für die vorliegende Begründung sind insbesondere folgende Abwägungsergebnisse maßgeblich: Das Verfahren wird als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die städtebauliche Einordnung der Containerstellplätze, die Pufferung zur Wohnbebauung, die Anforderungen an Gebäudehöhen und Bezugspunkte sowie die Löschwasserversorgung werden konkretisiert.

Weiterhin werden die zu erhaltenden Gehölze planlich gesichert, die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung transparent dargestellt, die Ausgleichsfläche A1 mit Pflanzdichte, Reihenaufbau, Artenzusammensetzung und Pflegekonzept konkretisiert, Vogelschlagschutz vorgesehen und die immissionsschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen unmittelbar im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Löschwasserzisterne wird entsprechend der fachlichen Forderung vorgesehen.

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Deggendorf-Straubing vom 13.07.2026 wurde in die Abwägung eingestellt. Die vorgebrachten Belange betreffen insbesondere den Verlust hochwertiger landwirtschaftlicher Nutzflächen, die Sicherung der Bewirtschaftung angrenzender Flächen, landwirtschaftliche Immissionen, den Bodenschutz sowie die Ausgestaltung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Die entsprechenden Belange werden in der Begründung, im Umweltbericht sowie durch ergänzende Hinweise zum Bebauungsplan berücksichtigt. Die abschließende Behandlung der Anregungen ergibt sich aus der vom Gemeinderat beschlossenen Abwägung.

Mit Überarbeitung der Unterlagen wird die erforderliche erneute Beteiligung durchgeführt.

VIII. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

8.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Flurstücke 232 und 233 der Gemarkung Michaelsbuch werden entsprechend der städtebaulichen Konzeption als eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) festgesetzt. Die Festsetzung dient der Bestandssicherung und der geordneten Erweiterung des ortsansässigen Kanalreinigungsbetriebs. Die zulässigen Nutzungen werden auf die betriebsbezogenen Erfordernisse begrenzt.

Die Plangebietsfläche mit Flurstück 233 Gemarkung Michaelsbuch (Eigentum der Bauwilligen) und eine Teilfläche von Flurstück 232 (Eigentum der Gemeinde Stephansposching) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO als eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) festgesetzt, in welchem die folgenden Nutzungen zulässig sind:

- Lagerhalle mit Büroflächen
- überdachte Containerstellplätze
- nicht überdachte Containerstellplätze
- betriebliche Stellplätze und erforderliche Verkehrsflächen
- betriebliche Erweiterungsflächen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Bereiche
- Betriebsleiterwohnen im hierfür festgesetzten südlichen Bereich

Die Containerstellplätze sind für den Betriebsablauf erforderlich. Die überdachten Stellplätze werden so angeordnet und gestaltet, dass sie zugleich eine abschirmende Funktion zur Firststraße übernehmen.
Die Wand der überdachten Stellplätze ist nach Westen hin zur Firststraße als optische Aufwertung mit einer sägerauen Fichtenschalung zu verkleiden ist.
Die südlich angrenzende Wohnbebauung wird durch das festgesetzte Betriebsleiterwohnen, Grün- und Pufferflächen sowie verbindliche Immissionsschutzmaßnahmen berücksichtigt.
Eine weitere bauliche Entwicklung ist nur innerhalb der festgesetzten Flächen und im Rahmen der zulässigen Nutzungen möglich.
Die Festsetzungen schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die notwendige Betriebserweiterung. Zum Schutz der Wohnbevölkerung im Süden werden das Betriebsleiterwohnen, Grün- und Pufferflächen sowie verbindliche Immissionsschutzmaßnahmen festgesetzt. Eine weitere bauliche Entwicklung ist nur innerhalb der festgesetzten Flächen und im Rahmen der zulässigen Nutzungen möglich.

8.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

8.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Plangebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit wird eine für das eingeschränkte Gewerbegebiet angemessene bauliche Ausnutzung ermöglicht und zugleich die zusätzliche Flächeninanspruchnahme begrenzt. Die Eingriffsregelung berücksichtigt die damit verbundene Versiegelung.
In diesem Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Dies orientiert sich an der in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Grundflächenzahl (vgl. § 17 BauNVO).

8.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Für das Plangebiet wird eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Eine höhere Ausnutzung ist für die vorgesehene betriebliche Entwicklung nicht erforderlich und wird zur Begrenzung der baulichen Dichte nicht zugelassen.

8.2.3 Wandhöhe

Die Wandhöhe wird im eingeschränkten Gewerbegebiet auf maximal 5,90 m begrenzt. Die Festsetzung dient der Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung und der Einfügung in die umgebende Bebauung.

Satteldach: max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 5,90 m.
Pultdach: max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 5,90 m;
max. zulässige Höhe am First/oberen Dachabschluss 9,00 m.

Die als Höchstgrenze festgesetzte Wandhöhe wird vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Bezugspunkt gemessen.
Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante (OK) des fertigen Straßenniveaus im Mittel festgelegt. Dieser Wert wird für das Plangebiet auf **320,20 m ü. NN** (bzw. m NHN) festgesetzt.
Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut oder die Oberkante der Attika.

8.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Damit wird die vorhandene offene Siedlungsstruktur aufgegriffen und eine angemessene Gliederung der Baukörper erreicht.

8.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die mit Hauptanlagen überbaubare Grundstücksfläche wird mit einem Baufenster dargestellt, das eine städtebaulich geordnete Erweiterung/Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches zulässt. Die Baugrenze darf durch bauliche Anlagen (Haupt- und Nebengebäude und Anbauten) nicht überschritten werden.
Die Anordnung der Baukörper und Nebenanlagen berücksichtigt die erforderlichen Grün- und Pufferbereiche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes. Die überdachten Containerstellplätze werden straßenseitig als abschirmende Bebauung angeordnet.
Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.

8.5 Geländeveränderungen

Abgrabungen und Aufschüttungen werden auf das für die Erschließung, die betriebliche Nutzung und den Geländeanschluss erforderliche Maß begrenzt; grundsätzlich sind Geländeveränderungen bis maximal 2,0 m zulässig. Die bestehende Gabionen-Stützwand soll zurückgebaut und der erforderliche Höhensprung durch eine begrünte Böschung aufgenommen werden. Mit jedem Bauantrag, auch im Freistellungsverfahren, ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss an die Straße, die festgesetzte fertige Erdgeschoss-fußbodenhöhe sowie den ursprünglichen und geplanten Geländeverlauf darstellt. Der festgesetzte untere Bezugspunkt ist in Grundriss und Geländeschnitt einzutragen.
Die bestehende Gabionen-Stützwand entlang der Grenze vom Dorfgebiet zur Erweiterungsfläche soll rückgebaut und der Geländesprung erst in der Ausgleichsfläche hin zur südöstlichen Grenze des Plangebiets in Form einer Böschung abgefangen werden.

8.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden hinsichtlich Standort, Größe, Beleuchtung und Ausrichtung so begrenzt, dass die Ortsbildqualität von Hettenkofen erhalten bleibt und keine unnötigen Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung oder der öffentlichen Verkehrsflächen entstehen.
Ziel ist insbesondere die Erhaltung der Ortsbildqualität und eine angemessene Einfügung der Werbeanlagen in die örtliche Gestaltung.
Bei der Gestaltung und Standortwahl von Werbeanlagen ist auf die Besonderheiten des Ortsbildes und die Gestaltung der jeweiligen Gebäude Rücksicht zu nehmen.
Dies bedeutet, bei der Gestaltung und auch bei der Standortwahl von Werbeanlagen, sowohl auf die Besonderheiten des umgebenden Ortsbildes, als auch auf die Gestaltung des jeweiligen Gebäudes Rücksicht zu nehmen.

IX. **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (gemäß Art. 81 Abs. 1. BayBO)

9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

9.1.1. Dachform und Dachneigung

Die Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung und Dachdeckung orientieren sich an der vorhandenen Bebauung. Zulässige Dachformen und Dachneigungen werden so begrenzt, dass eine angemessene Einfügung in das Ortsbild erreicht wird. Die Dächer sollen sich hinsichtlich Materialität und Farbgebung an der ortsüblichen Gestaltung orientieren.
Die Gestaltung dient der Einfügung der neuen Betriebsgebäude in die vorhandene Dorfstruktur. Ergänzend wird die straßenseitige Überdachung der Containerstellplätze zur westlichen Seite mit einer sägerauhen Fichtenschalung verkleidet, um die bauliche Anlage gestalterisch und städtebaulich angemessen in das Ortsbild einzubinden.
Ziel ist die Einfügung in das Ortsbild und die Erhaltung der Ortsbildqualität von Hettenkofen.
Die vorhandenen Gebäude weisen überwiegend Satteldächer auf. Die geplante Bebauung greift diese ortstypische Dachform auf und wird durch die Festsetzungen zu Gebäudehöhe, Baugrenzen und Dachgestaltung in ihrer Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild begrenzt.
Gebäudegröße und Wirtschaftlichkeit geschuldet



Abb. I, Wohnhaus und Stadel, hofseitig



Abb. II, Lager- Nebengebäude, hofseitig



Abb. III, Unterstellhalle, hofseitig



Abb. IV, Containerabstellplatz, nördliches Grundstück



Abb. V, Lager- Nebengebäude und Wohnhaus von der Fabianstraße



Abb. VI Nebengebäude hinter Wohnhaus von der Fabianstraße

X. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich aufgenommen.

Im Bebauungsplan sind Hinweise auf vorhandene Gutachten, zum Erdaushub, der Löschwasserversorgung, zum Schutzabstand bei Versorgungsleitungen und zum Vorgehen bei der Baufeldräumung enthalten.

XI. GESTALTERISCHE ZIELE DER GRÜNORDNUNG

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Durchgrünung berücksichtigt. Entlang der südöstlichen Grenze wird ein im Minimum 6 m bis im Maximum 32 m breiter Bereich, der entlang der Grenze des Planungsgebietes wie eine Klammer um die Bebauung liegt, zum Anpflanzen von Sträuchern, Bäumen und anderen Bepflanzungen vorgesehen. Im Planungsgebiet selbst erfolgt eine Begrünung mittels einzelner Bäume zur Gliederung der Parkflächen und Baumgruppen besonders im Bereich der Pufferzone mit der geplanten Wohnbebauung hin zum Wohngebiet im Süden.

Neben den Festsetzungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich setzt der qualifizierte Bauleitplan auch allgemeine Regelungen zur Grünordnung fest. Hierzu zählen insbesondere Vorgaben

- zur Ausgestaltung des Geländes, d. h. zu Auffüllungen
- zu Einfriedungen,
- und zu Bepflanzungen zur Eingrünung des Gewerbegebietes.

Diese Festsetzungen verfolgen vor allem auch das Ziel, durch eine ausreichende und angepasste Eingrünung und weitere Gestaltungsmaßnahmen die Gewerbeparzelle möglichst gut in die umgebende Landschaft einzupassen. Für die Herstellung einer möglichst ebenen Fläche in einer nutzbaren Größe ist aufgrund der gegebenen Topografie eine Auffüllung bis max. 2,0 m Höhe (Nordost-und Südost- Ecke) notwendig. Hierzu wird eine zulässige Auffüllung, mit neu entstehenden Geländekanten am nördlichen und südlichen Rand, festgesetzt.
Die Geländemodellierung zur südöstlichen Grenze des Planungsgebietes wird in Ausführung einer bepflanzten Böschung vorgegeben.

Vor allem vor den Bereichen der Gewerbeparzelle, in denen die Errichtung von Gebäude zugelassen wird, werden im südlichen Bereich Gehölzpflanzungen festgesetzt, die diese Gebäude teilweise verdecken bzw. deren Konturen landschaftlich einbinden und die Höhenentwicklung der Gebäude optisch brechen und auflösen sollen.

In der Kombination aus den festgesetzten Pflanzungen am Rand des GEe mit den Pflanzungen in der Ausgleichsfläche ergibt sich vor allem auch im Blick aus Westen (der Straße folgend) eine ausreichend wirksame Kulisse aus Gehölzen zur Eingrünung.



Abb. VII, Erweiterungsfläche, Blick nach Norden



Abb. VIII, Erweiterungsfläche, Blick nach Süden, Wohngebiet

Vorentwurf vom: 30.03.2026

Änderungsfassung vom: 06.10.2026 nach Behördenstellungnahme

Planung:
hausfreunde – Architekten PartG mbB
studio 1: Lindental 42, 94032 Passau, Tel.: 0851 2259591
studio 2: Bahnhofstraße 15, 94469 Deggendorf, Tel.: 0991 3831099
Fax: 0321 21028735, Mail: mail@hausfreunde.eu

Bearbeitung:
Bebauungsplan

hausfreunde Architekten PartG mbB
Daniela Engelmann,
Architektin Dipl.-Ing. (FH)

.....
Daniela Engelmann

Bearbeitung:
Landschaftsplan/Umweltbericht

hausfreunde Architekten PartG mbB
Daniela Engelmann,
Architektin Dipl.-Ing. (FH)

.....
Daniela Engelmann

Anerkannt und ausgefertigt:

Stephansposching, ...

.....
1. Bürgermeister/-in

XII. ANLAGEN

12.1 Umweltbericht 20 Seiten

Anlage 12.1.1 Bestand, Biotop- und Nutzungstypen Lageplan M 1/500
Anlage 12.1.2 Bewertung des Bestands, Ermittlung des Ausgleichsbedarfs Lageplan M 1/500

12.2 Schalltechnische Untersuchung

Schallgutachten 37 Seiten
Anlagen 12.2.1 – 12.2.4

12.3 Unterlagen zur Löschwasserversorgung

Anlage 12.3.1 Stellungnahme des Kreisbrandinspektors mit email vom 17.02.2026
Anlage 12.3.2 Lageplan M 1/1000 mit Eintragung des Löschwasserbehälters