

27. Deckblattänderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Stephansposching

- Begründung mit Umweltbericht -



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. Verfahrensvermerke	Seite 3
2. Planzeichnung	Seite 4
3. Anlass, Ziel und Zweck der Deckblattänderung	Seite 5
4. Bedarfsbegründung	Seite 5
5. Planrechtliche Ausgangssituation	Seite 6 - 9
6. Inhalt der Deckblattänderung	Seite 10
7. Wesentliche Auswirkungen	Seite 10 - 16
8. Sonstiges	Seite 16
9. Anlagen – Umweltbericht	Seite 17 - 24

1. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom __, __, ____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 27. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am __, __, ____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1, BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom __, __, ____ hat in der Zeit vom __, __, ____ bis __, __, ____ stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom __, __, ____ hat in der Zeit vom __, __, ____ bis __, __, ____ stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom __, __, ____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __, __, ____ bis __, __, ____ beteiligt.

5. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom __, __, ____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __, __, ____ bis __, __, ____ öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom __, __, ____ den Flächennutzungsplan in der Fassung vom __, __, ____ festgestellt.

Stephansposching, den __, __, ____

Jutta Staudinger, Erste Bürgermeisterin

7. Das Landratsamt Deggendorf hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom __, __, ____ AZ _____ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Deggendorf, den __, __, ____

Unterzeichner / - in

8. Ausgefertigt

Stephansposching, den __, __, ____

Jutta Staudinger, Erste Bürgermeisterin

9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes wurde am __, __, ____ gemäß § 6, Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplanes einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stephansposching, den __, __, ____

Jutta Staudinger, Erste Bürgermeisterin

2. Planzeichnung

Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Stephansposching



27. Deckblattänderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Stephansposching



3. Anlass, Ziel und Zweck der Deckblattänderung

Die Erfordernis für die 27. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes Stephansposching ergibt sich zum einen aus der konkret bestehenden Wohnbauflächennachfrage im Gemeindegebiet.

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

Ziel der Bauleitplanung ist es, am südwestlichen Ortsrand von Stephansposching Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung planungsgerecht vorzubereiten.

Die für die Wohnflächenentwicklung vorgesehene Flächen sind im Flächennutzungsplan Stephansposching bereits als potentielle allgemeine Wohnbauflächen und als potentielles Mischgebiet dargestellt.

Um dem städtebaulichen Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, sind die Mischgebietsflächen in allgemeine Wohnbauflächen nach § 4 BauNVO umzuwandeln.

Zweck der Bauleitplanung ist es, die konkret bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen an städtebaulich geeigneter Stelle zu decken, gemäß § 1 Abs. 3 BauGB langfristig eine städtebaulich sinnvolle Ordnung und Entwicklung auf die Flächen zu sichern und den südlichen Ortsrand neu abzurunden.

Da sich im Südwesten ein gewerblich / landwirtschaftlich genutzter Betrieb befindet, sind im Umfeld des Betriebes anlagenbedingte Emissionen zu erwarten. Um die geplanten Wohnbauflächen vor schädlichen Emissionen dieses Betriebes zu schützen sind, wurden während des Verfahrens ein Geruchs- und Schallimmissionsgutachten durchgeführt.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,3 ha und kann an die bestehenden Siedlungs- sowie technischen Infrastruktureinheiten im Umfeld anknüpfen.

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

Die Änderungsflächen liegen im privaten Eigentum und wurden bislang landwirtschaftlich genutzt.

Mit der vorliegenden Deckblattänderung soll ausserdem die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bebauungsplan „WA Rottersdorfer Strasse II“ geschaffen werden, welcher im Parallelverfahren aufgestellt wird.

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

Die bedarfsgerechte Umwanderung von Mischgebietsflächen in allgemeine Wohnbauflächen zur Deckung der konkret bestehenden Wohnbauflächennachfrage ist somit unumgänglich.

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

4. Bedarfsbegründung

Auf die Ausführung zur konkreten Bedarfsermittlung in der Begründung zum Bebauungsplan „Rottersdorfer Straße II“, welcher im Parallelverfahren aufgestellt wird wird verwiesen.

5. Planungsrechtliche Ausgangssituation

5.1 Lage und Dimension

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

Die Gemeinde Stephansposching ist geprägt vom Flusslauf der Donau, die sich im nördlich der Gemeindegrenze erstreckt. Daneben stellen die Bundesstrasse B8 (Regensburg – Straubing – Passau), die Autobahn A 92 (München Deggendorf) sowie die Bahnlinie Straubing – Plattling wichtige Verkehrsachsen innerhalb des Gemeindegebietes dar.

Die Änderungsflächen befinden sich im südwestlichen Ortsrand von Stephansposching.

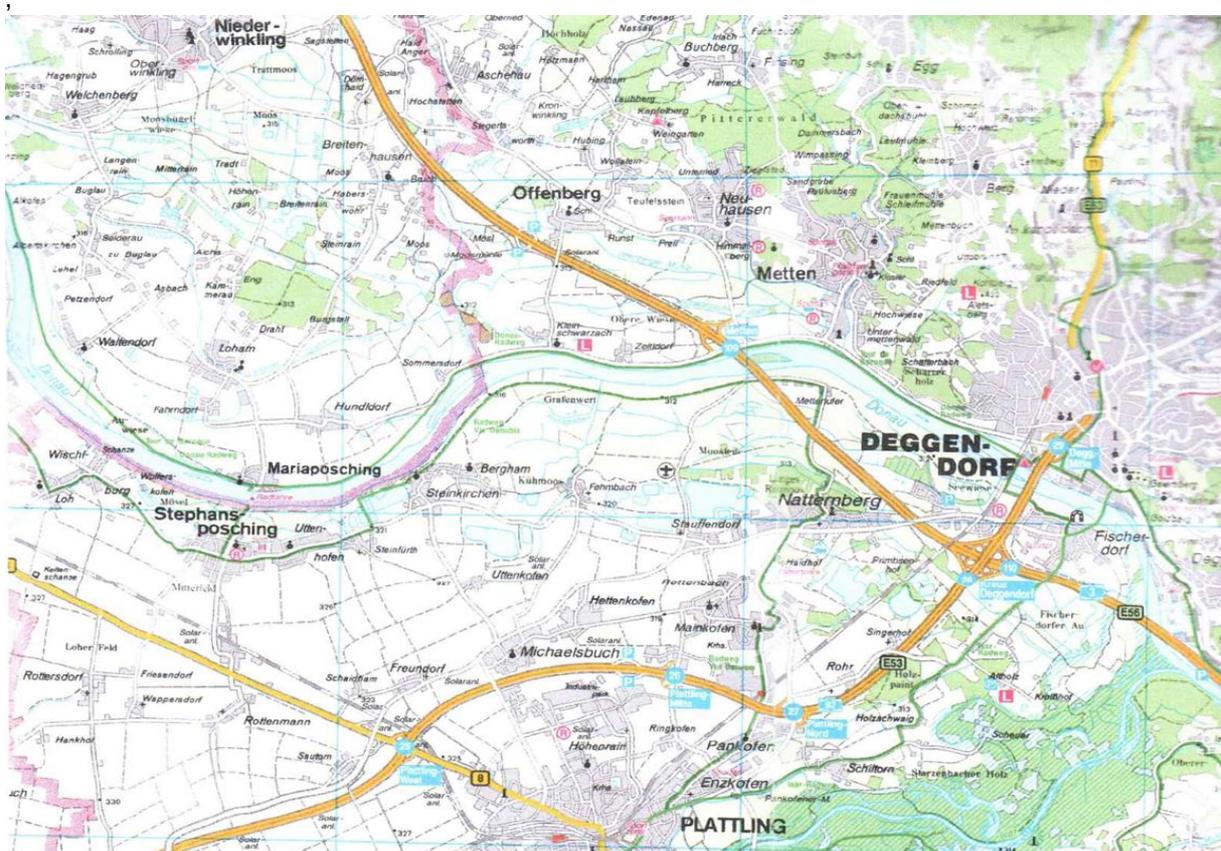


Abb. 1.1 Lage des Vorhabens



Abb. 1.2: Luftbild vom südwestlichen Ortsrand von Stephansposching mit Lage der Änderungsflächen

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 bereits Wohnbauflächen. In Richtung Süden setzen sich landwirtschaftliche Nutzflächen und Im Westen schließen sich die Rottersdorfer Strasse und die Wohnbauflächen an. Im Südosten grenzt ein gewerblich / landwirtschaftlich genutzter Betrieb an.

Die Änderungsflächen wurden bisher landwirtschaftlich als Acker/Grünland genutzt. Gerhölz- oder Strauchstrukturen sind nicht vorhanden.

Die Flächen sind leicht von Nordosten nach Westen geneigt.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 2.7433,03 m² (rund 0,3 ha) und stellt ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO dar.

5.2 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung

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, Vorrangsbereich 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 lande- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen der vorliegenden Änderung somit nicht entgegen.

5.3 Bauleitplanung

5.3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan im integrierten Landschaftsplan der Gemeinde Stephansposching aus dem Jahr 1992 ist der Änderungsbereich als potentielles Mischgebiet dargestellt.

Laut Flächennutzungsplan verläuft eine 20 kV-Freileitung über die Änderungsflächen. Diese wurde inzwischen jedoch verkabelt.

Im Westen, Nordwesten und Südwesten grenzen ebenfalls potentielle Mischbauflächen an. Im Südwesten befindet sich eine bestehende Mischbaufläche. Im Osten, Südosten und Nordosten schließen sich potentielle Wohnbauflächen an.

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 Aufenthaltsräumen 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 Hooch&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.

5.3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Die Änderungsflächen liegen im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB

Die südlich und östlich angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen liegen ebenfalls im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Im Norden und Westen grenzen bereits bebaute, wohnbaulich und gewerblich/landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die im Rahmen von erteilten Einzelbaugenehmigungen realisiert wurden. Aufgrund der zusammenhängenden Bebauung können diese Flächen als „im Zusammenhang bebaut“ nach § 34 BauGB eingestuft werden. Ein Bebauungsplan nach § 30 BauGB oder einer Ortsabordnungssatzung nach § 34 Abs. BauGB liegen nicht vor.

6. Inhalt der Deckblattänderung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Stephansposching stellt im Änderungsbereich ein potentiell Mischgebiet nach § 6 BauNVO dar.

Im Zuge der 27. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Umwidmung einer Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Damit entspricht die vorliegende Deckblattänderung in Umfang und Art der baulichen Nutzung den Festsetzungen des Bebauungsplanes „WA Rottersdorfer Straße II“ welcher im Parallelverfahren aufgestellt wird.

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

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

7. Wesentliche Auswirkungen

7.1 Erschließung und technische Infrastruktur

Öffentliche Verkehrsflächen

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



Blick aus Richtung Süden auf den geplanten Änderungsbereich nach Norden.

Die Rottersdorfer Straße dient als untergeordnete Verbindung zwischen der Straubinger Straße / Kreisstraße DEG4 (Ortsstraße von Stephansposching) im Norden und der Bundesstraße B8 im Süden. Als Hauptverbindung zur B8 dient dagegen die Bahnhofsstraße/Kreisstraße DEG 13, welche ca. 400m östlich verläuft.

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

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

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

Trinkwasserversorgung

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

Die nächstgelegene Trinkwasserleitung befindet sich in der Rottersdorfer Straße.

Schmutzwasserentsorgung

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

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

Sie Änderungsflächen sollen im Trennsystem erschlossen werden.

Niederschlagswasserentsorgung

Das auf den Änderungsflächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist durch geeignete Rückhaltevorrichtungen (z.B. Regenrückhaltebecken oder – mulden, Zisternen, Rigolen) zu sammeln, zu reinigen, zu verdunsten und zu versickern.

Stromversorgung, Telekommunikation

Ein Anschluss an die bestehenden Infrastrukturen im Umfeld ist möglich.

Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Deggendorf

Brandschutz

Die Änderungsflächen können mit Rettungsfahrzeugen angefahren werden. Die öffentlichen Verkehrsflächen im Umfeld sind ausreichend dimensioniert. Die gemeindliche Feuerwehr ist ausreichend ausgestattet und handlungsfähig, um im Brandfall den Brandschutz zu gewährleisten.

Der Grundsatz an Löschwasser kann durch die bestehende Trinkwasserleitungen in der Rottersdorfer Straße gewährleistet werden. Die Anlage von zusätzlichen Hydranten ist innerhalb des Änderungsbereiches möglich.

Vom Änderungsbereich gehen keine brandschutztechnischen Risiken aus.

7.2 Immissionsschutz

Straßenlärm

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

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

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

Mit der Bauleitplanung werden die Verkehrsmengen auf den vorhandenen Straßen im Umfeld zunehmen. Aufgrund der bereits bestehenden Verkehrsbewegungen auf den Straßen und der Größe des Änderungsgebietes ist jedoch keine negative Zunahme der bereits vorhandenen Verkehrsemissionen, Gerüche, Abgase etc. zu erwarten.

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

Fremdenverkehr findet in Stephansposching nicht statt.

Gewerbe-/ Betriebslärm

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Landwirtschaft

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

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

Diese sind von den Anwohnern zu dulden.

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

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

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

Grundlage für die Untersuchung waren die Vorschriften der TA Luft.

Geruchsimmissionen sind i.d.R. als erhebliche Belästigung und somit als schädliche Umwelteinwirkung i.S.d. § 3 Abs. 1 BImSchG zu werten, wenn die Gesamtbelastung die

Immissionswerte von 0,10 (10 % der Jahresstunden) in Wohn-, Misch-, Kern- oder urbanen Gebieten überschreitet.

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

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

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

Die bereits bestehende Wohnnutzung ist ca. 12 m vom landwirtschaftlichen Betrieb entfernt. Zur Grenze des Änderungsbereiches kann ein Abstand von 33 m eingehalten werden.

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

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

Bauliche, technische oder organisatorische Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten.

7.3 Denkmalschutz

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.

7.4 Altlasten, Kampfmittel

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

7.5 Biotope

Innerhalb der Änderungsflächen sind aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung keine amtlich kartierten Biotopflächen, Feldgehölze oder Gehölzstrukturen vorhanden.

7.6 Natur- und Landschaftsschutz

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

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

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

7.7 Belange des Umweltschutzes

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

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

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

7.8 Artenschutzrechtliche Belange

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

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

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

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

In einem zweiten Schritt wird durch eine Bestandsaufnahme bzw. Potenzialanalyse die einzelartenbezogene Bestandssituation im Wirkraum des Änderungsbereiches erhoben. Hierzu werden die erhobenen Lebensstätten der jeweiligen lokalen Vorkommen der Arten mit der Reichweite der Vorhabenswirkung überlagert.

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

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

Bei Realisierung der Bauflächen können Brutplätze der feldgebundenen Arten oder ein Teil davon verloren gehen. Eine Betroffenheit von hecken- und waldbewohnenden Arten kann

ausgeschlossen werden, da in den Lebensraum Wald oder in bestehende Gehölze nicht eingegriffen wird.

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

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

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

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

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

Zusammenfassendes Ergebnis

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

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

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

7.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

7.9.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

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

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten/ Lebensräume	landwirtschaftliche Nutzflächen, Grünland-/Ackerflächen mit Wechselbewuchs; keine Gehölze vorhanden; im Osten, Norden und Süden angrenzende landwirtschaftliche Flächen, im Westen Gebäude und Straßen angrenzend	gering
Boden	Landwirtschaftlich geprägt, Wechselbewuchs, geringe Nutzungsintensität, geringe Deckschicht, unversiegelt	gering

Wasser	mittlerer Grundwasserabstand, durchschnittliche Bedeutung für den Grundwasserhaushalt aufgrund des Wechselbewuchses, Versickerung möglich, Lage außerhalb von wassersensiblen Bereich	gering
Klima/ Luft	im Westen angrenzender Siedlungsbestand, Luftaustausch möglich, landwirtschaftliche und wohnbauliche Nutzungen im Umfeld, geringe Bedeutung als Luftaustauschbahn und Kaltluftproduktionsfläche mit Siedlungsbezug	gering
Land-schaftsbild	südwestlicher Ortsrand, Änderungsflächen nur im Zusammenhang mit bestehendem Siedlungsbestand wahrnehmbar, Baulücke, bisher landwirtschaftliche Nutzung, Fernwirkung Richtung Süden und Westen, Richtung Norden und Osten keine Fernwirkung aufgrund bestehender Siedlungsbebauung, Umfeld bereits vorbelastet durch Straßen, Stromfreileitungen, Gebäude und Wege	gering
Zusammengefasst:		gering

7.9.2 Überschlägige Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Für die Ermittlung der naturschutzfachlich notwendigen Ausgleichsflächen werden alle Bauflächen herangezogen.

Die Berechnung der notwendigen Ausgleichsflächen ergab:

Nutzung	Eingriffsflächen	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenumfang
Allgemeines Wohngebiet	2.743,03 m ²	0,35*	960,06 m ²

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

Die die Berechnung ergibt einen notwendigen Ausgleichsflächenumfang von 960,06 m².

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

Es ist vorgesehen, den erforderlichen Ausgleichsflächenumfang auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 297 der Gemarkung Stephansposching, Gemeinde Stephansposching verbindlich zuzuordnen.

Im Rahmen der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen soll die erforderliche Fläche als extensive Wiesenfläche mit heimischem Saatgut entwickelt werden, welche in den Randbereichen durch die Anpflanzung von Hecken mit standortheimischen Sträuchern eingegrünt wird. Die Heckenanpflanzungen erfolgt vorrangig in Ost-West-Ausrichtung, um Leitstrukturen für Vögel und Fledermäuse zu schaffen.

Detaillierte Informationen folgen im weiteren Verfahren.

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

Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden allen Flurstücken des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB verbindlich zugeordnet.

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 Bebauungsplanebene 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 Benediktinerding.

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 immissionschutzfachlich vorbelastet.

Aufgrund der eher geringen Verkehrsbewegungen auf den angrenzenden Straßen sowie der Distanz zu den weiter entfernten Verkehrswegen (Kreisstraße, Bundesstraße, Bahnlinie) sind jedoch keine negativen Auswirkungen auf die 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 NO₂, 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 m² 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

