

Bebauungs- und Grünordnungsplan

WA – Allgemeines Wohngebiet

„Rottersdorfer Strasse II“



VORHABENSTRÄGER:

GEMEINDE STEPHANSPOSCHING

1. BÜRGERMEISTERIN

JUTTA STAUDINGER

DEGGENDORFER STR. 6

94569 STEPHANSPOSCHING

.....
(Unterschrift)

VERFASSER:

PLANUNGSBÜRO SIEGFRIED WAGNER

LINDENANGER 5

94560 OFFENBERG

TEL.: 0991 – 999 111

.....
(Unterschrift)

Inhaltsverzeichnis

1. Begründung Bebauungsplan	Seite 3 - 10
2. Umweltbericht	Seite 11 - 14
3. Textliche Festsetzungen	Seite 15 - 21
4. Planlichen Festsetzungen	Seite 21 - 23
5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	Seite 24 - 26
6. Hinweis	Seite 27 - 29
7. Bebauungsplan M 1: 1000	Seite 30
8. Sonstiges	Seite 31
9. Arten- u. naturschutzfachliches Kurzgutachten	Seite 32 - 39

1. Begründung Bebauungsplan

1.1 Planungsanlass

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

Mit der Planung des Bebauungsplanes „ Rottersdorfer Strasse II,“ wurde das Planungs- und Architekturbüro Siegfried Wagner, Neuhausen, beauftragt.

1.2 Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

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

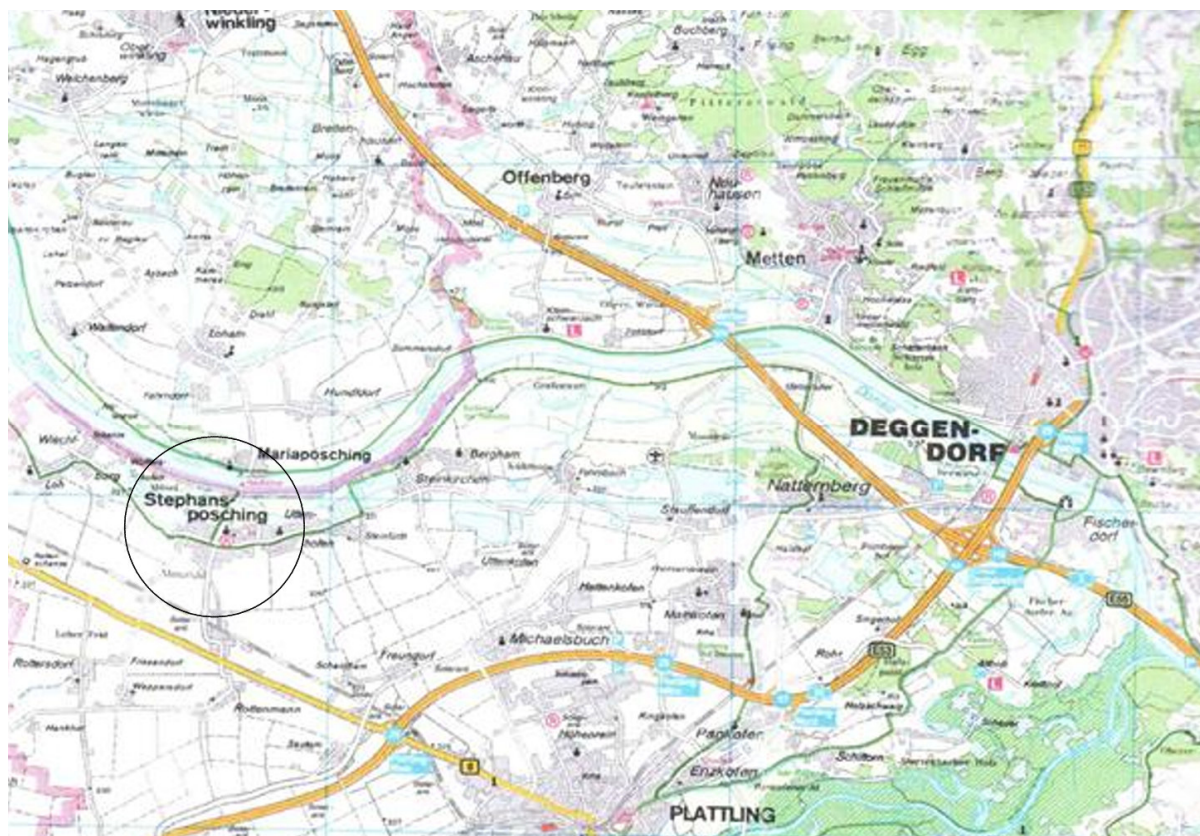


Abb. 1.1 Lage des Vorhabens

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

1.3 Städtebauliche Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

1.4 Immissionsschutz

Schallschutz

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

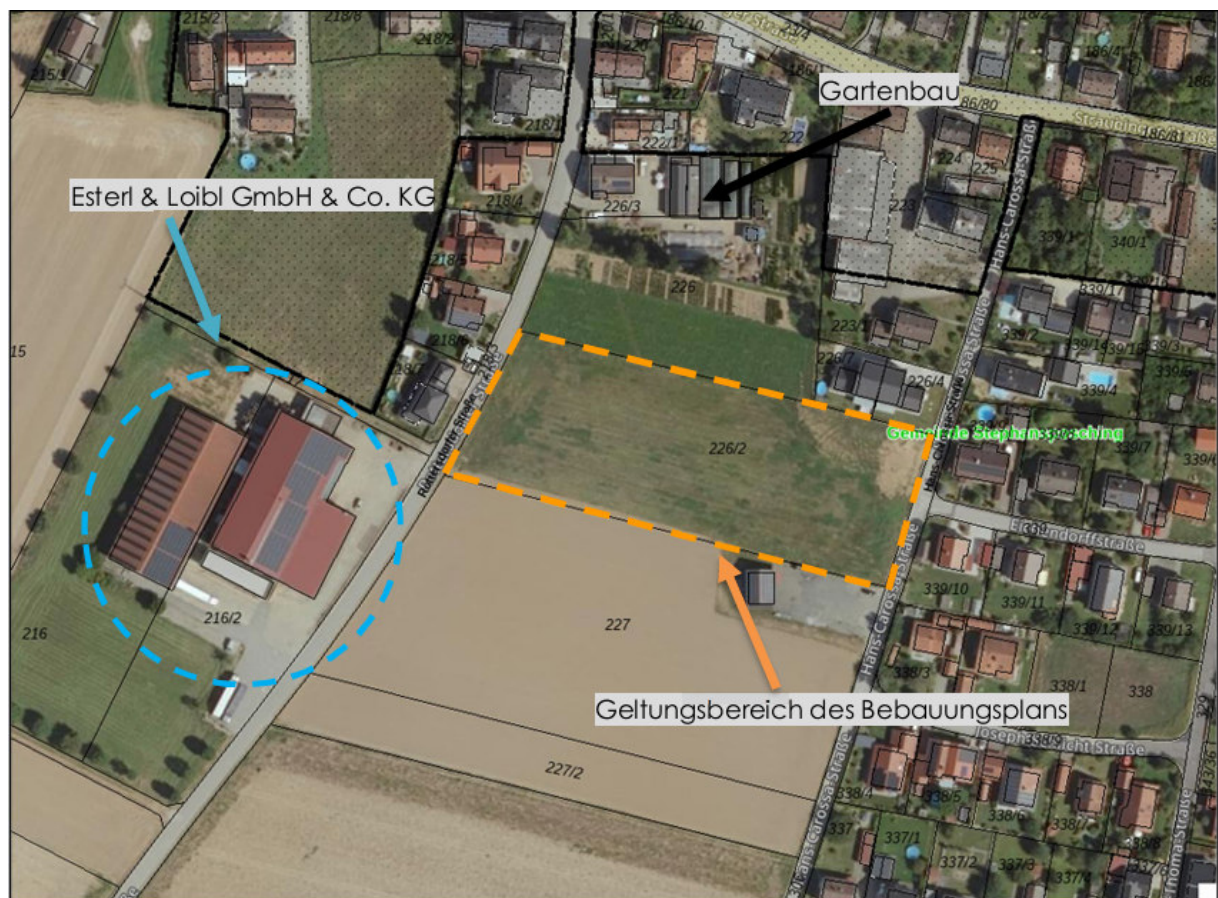


Abb. 1.3: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der Planung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "WA Rottersdorfer Straße II" durch die Gemeinde Stephansposching wurde durch das Sachverständigenbüro Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom 10.09.2025 ein schalltechnisches Gutachten (Projektnummer SPO-6396-01_E07) erstellt.

Dabei wurden Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch den südwestlich der Planung ansässigen Betrieb der Esterl & Loibl GmbH & Co. KG auf den Grundstücken Fl.Nr. 216 und 216/2 der Gemarkung Stephansposching hervorgerufen werden können.

Nachdem den Verfassern des Gutachtens seitens des Betriebs keine Informationen zur Betriebsbeschreibung, welche als Ausgangsparameter für die Lärmprognose dienen sollte, zur Verfügung gestellt wurden, wurde ein flächenbezogener Emissionsansatz gewählt. Hierzu wurde auf Basis der emissionsbeschränkenden Wirkung des unmittelbar nördlich an das Betriebsgelände angrenzenden Wohngebäudes (Rottersdorfer Straße 8a) im Bestand iterativ die maximal mögliche Emission des Betriebs ermittelt, welche gerade noch zu einer Einhaltung des hier zulässigen Immissionsrichtwerts der TA Lärm für ein Mischgebiet führt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, weshalb die Verfasser des schallimmissionsschutzfachlichen Gutachtens zusätzlich einen pauschalen zeitbewerteten Ruhezeitenzuschlag gemäß den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für einen durchgängigen Betrieb an einem Sonn- bzw. Feiertag berücksichtigt haben.

Mittels der gemäß Gutachten ermittelten flächenbezogenen Schalleistungspegel auf der Betriebsfläche wurden im Umfeld des Betriebs Esterl & Loibl GmbH & Co. KG sowie insbesondere innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Immissionspegel prognostiziert und mit den Orientierungswerten des Beiblatts 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) respektive den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet $IRW/OW_{WA,Tag/Nacht} = 55 / 40 \text{ dB(A)}$ verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen.

Die Berechnungsergebnisse sind auf farbigen Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens auf Höhe der planungsrelevanten Geschossebenen dargestellt.

Aus den Lärmbelastungskarten im Anhang des Gutachtens sowie dessen Beurteilung ist ersichtlich, dass innerhalb des Geltungsbereichs großflächig im Nordosten eine Einhaltung bzw. Unterschreitung des Orientierungswerts bzw. des Immissionsrichtwerts der TA Lärm festgestellt werden kann. Lediglich im Südwesten des Bebauungsplans entlang der Südwestfassade der Bauparzellen 17 und 18 ist eine Überschreitung des Orientierungswerts bzw. des Immissionsrichtwerts der TA Lärm von bis zu 3 dB(A) zu verzeichnen. Das Gutachten empfiehlt in Anbetracht der prognostizierten Immissionspegel die Aufnahme von Festsetzungen zum Schallschutz in den Bebauungsplan.



Abb. 1.4: Bebauungsplan „WA Rottersdorfer Straße II mit Darstellung der markierten und zu schützenden Fassadenbereiche.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie beispielsweise eine Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall müssten zum Schutz des Geltungsbereichs sowie der oberen Geschosse eine unverhältnismäßige Höhen- und Längenentwicklung aufweisen und kommen auch aus Verschattungsgründen und wegen der trennenden Wirkung auf das Ortsbild einer derartigen Maßnahme für die Gemeinde Stephansposching nicht in Frage.

Im Umgang mit den Immissionsrichtwertüberschreitungen, die im Südwesten des Geltungsbereichs an den Bauparzellen 17 und 18 während der Tagzeit prognostiziert werden können, wird, um die Schallschutzziele im Städtebau zu wahren und um eine nachträgliche unzulässige Emissionsbeschränkung des Betriebs der Esterl & Loibl GmbH & Co. KG auf den Grundstücken Fl.Nr.. 216 und 216/2 der Gemarkung Stephansposching zu verhindern, den Empfehlungen des Schallimmissionsschutzgutachtens folgend, eine Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen, wonach in den von Immissionsrichtwertüberschreitungen betroffenen Fassadenbereichen keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm (öffnbare Außenbauteile zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen) entstehen dürfen. Alternativ können diese zugelassen werden, wenn durch bauliche, feststehende Maßnahmen (Auskragungen, verglaste Loggien, Laubengänge usw.) sichergestellt ist, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet nutzerunabhängig am Immissionsort gesichert eingehalten wird.

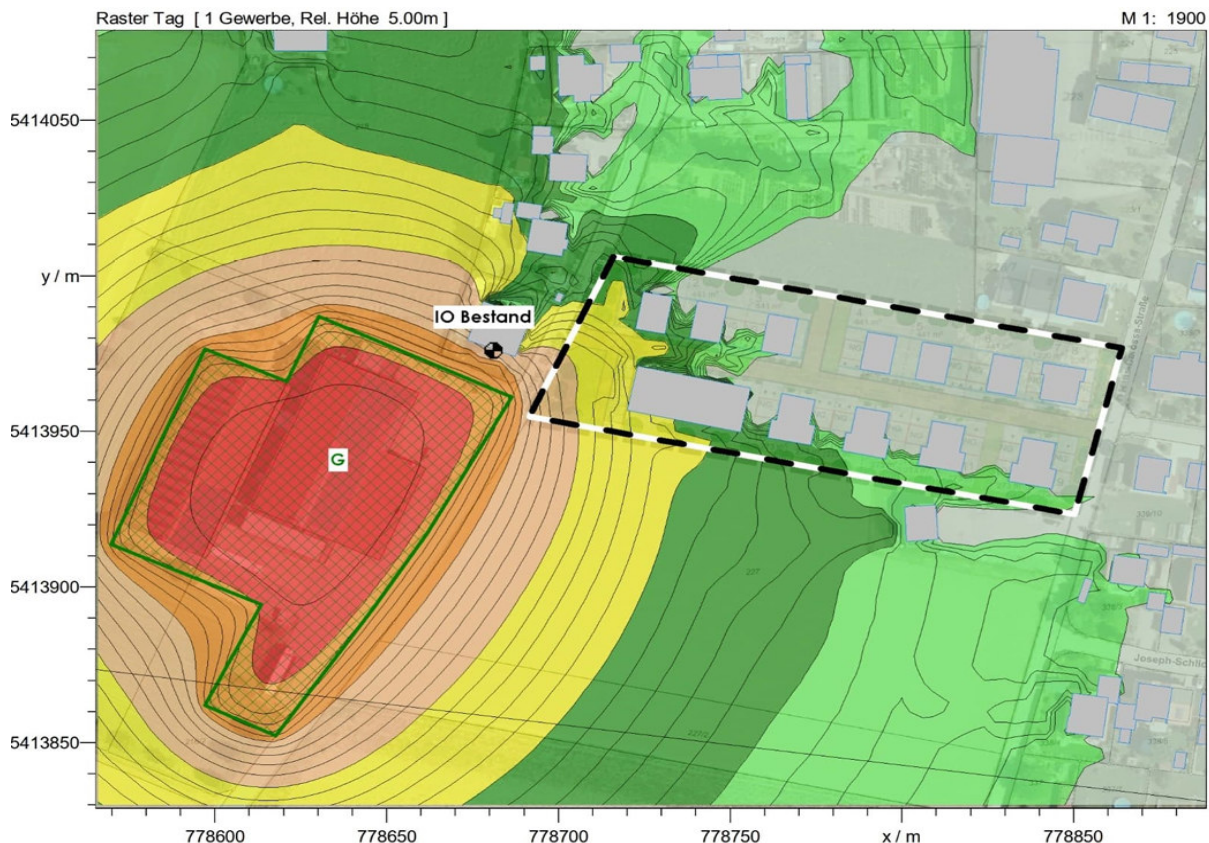


Abb. 1.5: Prognostizierter Immissionspegel während der Tagzeit in 5,0 m Höhe über GOK

Ergänzend dazu wird auf die Notwendigkeit einer ausreichenden bauakustischen Dimensionierung der Außenbauteile (insbesondere der Fenster) hingewiesen.

Die Grundrisse der Gebäude sind so anzuordnen, dass keine Immissionsorte nach TA Lärm (öffnbarer 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 Hooock&Partner Sachverständige PartG mbH verwiesen. Die darin prognostizierte Beurteilungspegel im Geltungsbereich der Tag und Nachtzeit wird aufgrund der Anordnung der Bebauung bzw. der Grünflächen für die Oberflächenentwässerung eingehalten.

Emission aus der Landwirtschaft

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

1.5 Erschließung

Verkehr

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

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

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

Vorgenannte Strasse münden in die Straubinger Strasse.

Geh- und Radwege

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

Schmutzwasser

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

Oberflächenwasser

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

Wasser:

Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage

Strom/Telefon:

Anschluss an bestehende Leitungen der jeweiligen Versorgungsunternehmen.

Abfallentsorgung:

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den ZAW Donau – Wald

Allgemein:

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

1.6 Flächennutzungsplan

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

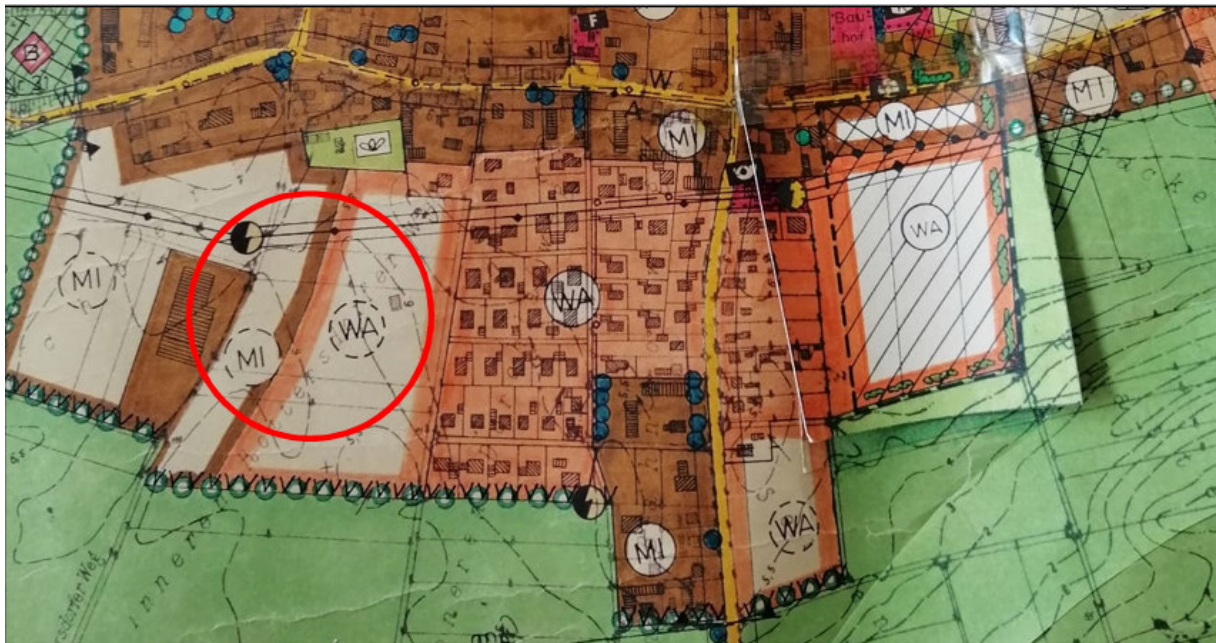


Abb. 1.6: Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Baugebietes (Rottersdorfer Strasse II)

Neuhausen, den 14.10.2025

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

2. Umweltbericht

2.1 Beschreibung des Planungsbereiches

2.1.1 Größe und Lage des Geltungsbereiches

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



Abb. 2.1 Luftbild mit dem Geltungsbereich (rot)

2.1.2 Tatsächlicher Bestand

Die Fläche des Planbereichs wird landwirtschaftlich genutzt.



Abb. 2.2 Bild des geplanten Geltungsbereiches

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

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

2.3 Artenschutzrecht

2.4 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

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

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

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

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

Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Schutzgut Boden

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

Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich liegen keine oberirdischen Gewässer vor.

Schutzgut Luft / Klima

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

Landschaftsbild

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

Kultur- und Sachgüter

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

Wechselwirkungen

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

2.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.6 Planungsalternativen

2.6.1 Standortalternativen

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

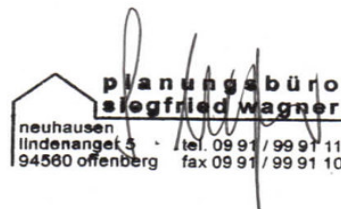
2.6.2 Alternativen zur weiteren Nutzung der beplanten Fläche

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

2.7. Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

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

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



Neuhausen, den 14.10.2025

3. Textliche Festsetzungen

3.1 WA – Wohngebiet für Einzelhäuser und Doppelhäuser

3.1.1 Festsetzungen nach §9 BauGB

3.1.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Nicht zulässig sind:

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

In Wohngebäuden in Form von Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten und in Doppelhäuser sind maximal 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

Zwei Gebäude „Betreutes Wohnen“ mit je 12 Wohneinheiten

3.1.1.2 Abstandsflächen

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

3.1.1.3 Gebäudehöhen

Gebäudehöhen, traufseitige Wandhöhe

Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe:

Es gilt das Maß im Mittel gemessen ab OK Strasse (neu) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Gemessen im Bereich der Zufahrt des jeweiligen Grundstückes.

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

Bei jedem Bauantrag ist ein Geländeschnitt eizureichen, bei dem der Anschluss der Strasse, Höhenlage des Eingangs sowie das geplante bzw. ursprüngliche Gelände ersichtlich ist. Die zulässigen Wandhöhen sind in Grundriss, Schnitt und Gelände ersichtlich dargestellt.

3.1.1.4 Bauweise

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

3.1.1.5 Stellung der baulichen Anlagen:

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

3.1.2 Festsetzungen nach Art. 81 BayBO

3.1.2.1 Hauptgebäude (Einzel- und Doppelhaus)

Dach:

Dachform:	Nur Sattel- und Walmdächer sind zulässig
Dachneigung:	18° - 25
Dachgauben:	zulässig - Geb. „Betreutes Wohnen „
Dachdeckung:	Pfannen rot bis rotbraun, grau bis anthrazit

Baukörper:

Taufseitige Wandhöhe:	max. 7,0 m im Mittel über OK Strasse (siehe Punkt 3.1.1.3)
	max. 8,00 m im Mittel über OK Str. (Geb. „Betreutes Wohnen“)

3.1.2.2 Nebengebäude (NG) / Garagen:

Dach:

Dachform:	Pulldach-, Flach- und Gründächer
Dachneigung:	bei Pulldach max. 5 °
Dachdeckung:	bei Flach- bzw. Pulldächer: Metalldach (nichtionisierend) und Gründach mit mind. 10 cm Substrataufbau; Dachoberfläche aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht zulässig

Baukörper:

Taufseitige Wandhöhe:	Einzelhaus-bzw. Doppelhausbebauung Für grenznahe Garagen ist abweichend von Art. 6, Abs. 7, Nr. 1 BayBO anstatt einer mittleren Wandhöhe von 3,00 m eine mittlere Wandhöhe von 3,25 m zulässig. (Schnittpunkt Aussenwand-Dachkante) Betreutes-Wohnen max. 3,25 m – wie Einzelhaus bzw. Doppelhausbebauung - (gemessen von OK geplanter Strasse zum Schnittpunkt Aussenwand-Dachkante)
-----------------------	---

3.1.2.3 Garagenvorplätze / Stellplätze:

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen, Bei zusätzlichen Wohnungen bis zu 50 m² Wohnfläche ist ein zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen.

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

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

Die Oberflächenentwässerung der Garagenvorplätze erfolgt in das Privatgrundstück

3.1.2.4 Sonstige Nebengebäude:

Sonstige Nebengebäude wie Geräteräume, Gartenhäuser, Gewächshäuser etc. sind auch außerhalb der Baugrenze bis max. 10,0 m² Grundfläche u. einer Wandhöhe von max. 2,8 m über Urgelände zulässig.

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

3.1.2.5 Einzäunung der Parzellen

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

3.1.2.6 Aufschüttung und Abgrabungen

Vom Straßenniveau aus tiefen liegenden Grundstücken dürfen im Vorgartenbereich mit einer 2%igen Steigung zum Gebäude hin aufgefüllt werden (geplantas Gelände)

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

3.1.2.7 Anzeige der Bezugsfertigkeit

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

3.2 Grünordnerische Festsetzungen durch Text

3.2.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestgrößen

Allgemeines

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

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

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

Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen gilt der Pflanzabstand 1,5 m x 1,0 m. Zur Herstellung einer artenreichen freiwachsenden Hecke sind mindestens 6 verschiedene Arten aus der Pflanzliste zu verwenden.

Pflanzqualitäten:

Bäume I. Ordnung

Straßenbäume bzw. Bäume in öffentlichen Grünflächen:

Hochstamm, 3xv., STU 16-18 cm

Bäume in privaten Grünflächen:

Hochstamm, 3xv., STU 14-16 cm
oder v. Heister 200-250 cm

Bäume II. Ordnung

Obstbäume:

Hochstamm, 3xv., STU 12-14 cm
oder v. Heister 150-200 cm

Bei Hecken:

Halb-/Hochstamm, mind. 2xv

Bäume: v. Heister 100-150 cm

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

3.2.2 Private Grünflächen

Private Grünflächen:

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

Ortsrandeingrünung:

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

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

Zu verwendende Gehölze – Auswahlliste Sträucher

Für *Cornus sanguinea* ist die subsp. *sanguinea* zu verwenden

Für *Prunus spinosa* und *rosa canina* sind möglichst Wildherkünfte aus dem Nahraum zu verwenden

3.2.3 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen:

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

3.2.4 Öffentliche Wiesenflächen / Ausgleichsflächen

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

3.2.5 Zu verwendende Gehölze

a) Auswahlliste Bäume der Wuchsklasse I:

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

b) Auswahlliste Bäume der Wuchsklasse II:

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

alle Obst- und Nussbäume

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

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

c) Auswahlliste Sträucher:

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

3.2.6 Unzulässige Pflanzenarten

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

3.2.7 Regenrückhalt

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

3.2.8 Kartiertes Biotop

Nicht vorhanden.

3.2.9 Ausgleichsflächen

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

Extensivierung der Grünfläche

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

Es ist eine Bewirtschaftungsruhe am 15.03. einzuhalten, frühester Mahd Zeitpunkt ist der 15.6.

Streuobstwiese

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

Gehölzhecken

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

3.2.10 Umweltbaubegleitung

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

3.2.11 Freiflächengestaltungsplan

Alle Grünordnerische Maßnahmen, auch die öffentlichen Grünflächen, sind innerhalb des Bebauungs- bzw. Grünordnungsplans zu konkretisieren.

3.2.12 Aushubmaterial

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

3.2.13 Pflanzzeitpunkt

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der nach Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzzeit durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen.

3.2.14 Öffentliche Wiesenflächen

Gem. Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz sind zur Begrünung von Grünland bzw. grünlandartigen Vegetationsbeständen in der freien Landschaft Naturgemische oder Ansaat Mischungen vollautochthon zu verwenden.

3.2.15 Insektenschutz

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

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

4. Planlichen Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

4.3 Bauweise, Baugrenzen

- | | | |
|-------|---|---|
| 4.3.1 |  | <p>Baugrenze</p> |
| 4.3.2 |  | <p>Flächen für Garagen und Nebengebäude</p> |

4.3.3



Die Grundrisse der Gebäude sind so anzuordnen, dass im Anschluss an die in Abbildung 6 rosa markierten Fassadenbereiche keine Immissionsorte nach TA Lärm (öffnbare Fenster und Türen zu im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen wie beispielsweise Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Büros und Wohnküchen) entstehen. Alternativ sind diese zulässig, wenn sie durch bestehende bauliche Maßnahmen (z. B. Laubengänge, verglaste Loggien, Auskragungen) so geschützt werden, dass an diesen der Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet IRWWA, Tag/Nacht = 55 / 40 dB(A) nutzer-unabhängig und nachweislich eingehalten wird.

4.4 Verkehrsflächen

4.4.1



Anliegerstrassen: öffentliche Straße mit 4,5 m Ausbaubreite und jeweils 1,5 m öffentlichem Mehrzweckstreifen

4.4.2



öffentlicher Weg: Oberfläche mit wassergebundener Decke, Breite nach Maßangabe

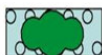
4.4.3



öffentlicher Geh- und Radweg, asphaltiert
Breite nach Maßangabe

4.5 Planliche Festsetzungen zum Grünordnungsplan

4.5.1



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

4.5.2



Private Grünfläche:

4.5.3



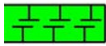
Lagerichtige zu pflanzender Einzelbaum I. Ordnung gemäß Pflanzliste Ziff. 3.3.5.a

4.5.4

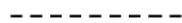


Zu pflanzender Einzelbaum II. Ordnung bzw. Obstgehölz mit Standvorschlag gem. Pflanzliste Ziff. 3.2.5 b

4.6 Flächen und Maßnahmen Naturschutz / Landschaftspflege

- 4.6.1  Entwicklung einer Ausgleichsfläche / öffentlichen Grünfläche als Nahrungshabitat durch Nutzung als Extensiv Wiese mit Streuobst gem. Pflanzliste Ziff. 3.2.5. b
- 4.6.2  Saumstreifen mit folgenden Pflegemaßnahmen für Kriechtiere Pflege siehe 4.6.1

4.7 Sonstige Planzeichen

- 4.7.1  Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 4.7.2  Garagenzufahrten nicht eingezäunt, mit Stauraum vor den Garagen mindestens 5 m zum öffentlichen Straßenraum. Lageänderungen im Einzelfall können nur dann berücksichtigt werden, falls städtebaulich vertretbar, wenn keine festen Einbauten (Straßenbäume, Laternen, Verteilschränke, Hydranten usw.) dem Änderungswunsch entgegen stehen, oder wenn sämtliche anfallenden Kosten für eine Umverlegung vom Antragsteller getragen werden.
- 4.7.3  Vorschlag für die Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- 4.7.4 4 durchgehende Nummerierung der Parzellen

4.7.5 Nutzungsschablone:

Gebäude 1

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

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Vorbemerkung

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

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



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

5.1 Erster Schritt - Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurnummer 226/2 der Gemarkung Stephansposching und umfasst 8.700,00 m²

Die Fläche des Geltungsbereiches teilt sich wie folgt auf:

Beschreibung	Fläche	Flurnummer
Landwirtschaftlich Fläche (zu WA):	8.700 m ²	226/2
<u>Gesamtfläche</u>	<u>8.700 m²</u>	

5.2 Zweiter Schritt - Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

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

Landwirtschaftlich Fläche (zu WA):	8.700 m ²	Grst. Plnr.226/2
Abzüglich Grünstreifen bzw. Grünflächen	1.700 m ²	
Gesamtfläche:	7.000 m ²	

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

5.3 Dritter Schritt – Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

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

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

Der Leitfaden schlägt folgende Berechnungswerte vor:

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

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

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

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

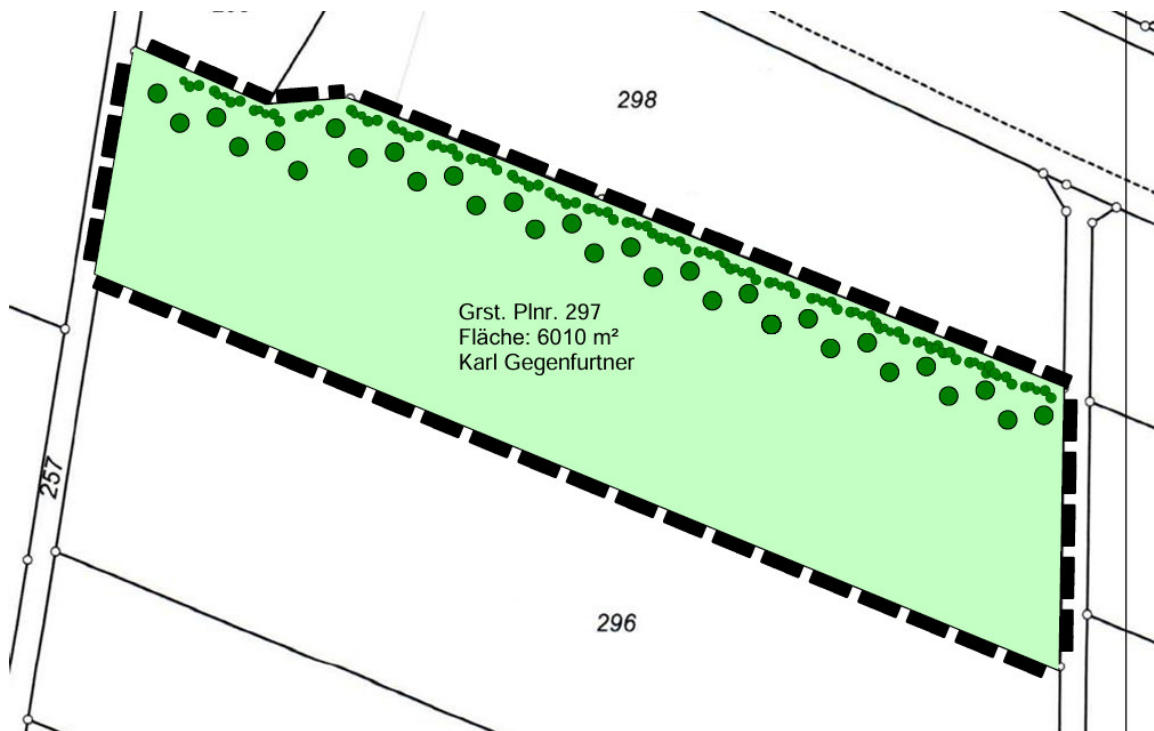
Auszugleichende Fläche $7.000 \text{ m}^2 \times 0,6 = 4.200 \text{ m}^2$

5.4 Vierter Schritt – Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich

5.4.1 Ausgleichsfläche

Südlich der Eingriffsfläche steht eine Fläche – Grst. Plnr. 297, Gemark. Stephansposching - von 6010 m² zur Verfügung. Geplant ist, die bestehende landwirtschaftliche Fläche bzw. ein Teilbereich zu extensivieren und Extensiv Wiese mit Streuobst anzulegen.

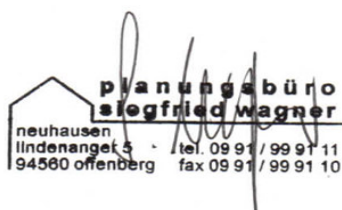
So soll nach zweijähriger Ausmagerung der Fläche entsprechendes Saatgut aufgetragen werden. Auf Dünger und Pflanzenschutzmittel soll verzichtet werden. Die Mahd auf zweimal jährlich begrenzt werden. Die Ausgleichsflächen sind ab Satzungserlass dauerhaft bereitzustellen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind bis spätestens in der Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzzeit durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Erforderliche Pflege- bzw. Unterhaltungsmaßnahmen sind nach Herstellung 25 Jahre lang durchzuführen. Die für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlichen Flächen müssen zur Verfügung stehen, solange der Eingriff wirkt.



Lageplan mit Lage des Geltungsbereiches und der Ausgleichsfläche

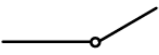
Die Fläche mit ca. 6.000,00 m² wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Geplant ist, die Fläche zu extensivieren. Ziel ist die dauerhafte Umwandlung in Extensiv Grünland. So soll die Fläche zuerst 2 Jahre durch 3–4-malige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes sugemagert werden. Danach soll Mahd- und Druschgut aufgetragen bzw. eingetragen werden. Auf Dünger und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Der ermittelte Eingriff kann somit mit den dargestellten Eingriffsflächen ausgeglichen werden.

Neuhausen, den 14.10.2025



6. Hinweis

6. Vorbemerkungen

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

6.5 Grundwasserschutz

Nutzung von Regenwasser

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

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

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

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

6.6 Energieversorgung

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

6.7 Brauchwassernutzung

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind zumindest die Vorgaben der jeweiligen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind der Gemeinde Stephansposching unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen. Eine direkte Verbindung mit der Trinkwasserversorgungsanlage ist unzulässig. Die farbliche Kennzeichnung von Leitungen und Entnahmestellen ist erforderlich.

6.8 Angrenzende Landwirtschaft

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

6.9 Baustoffe, alternative Energien, Ökologie, Gestaltung

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

Schallschutznachweis nach DIN 4109

Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu erfüllen.

Fassaden, insbesondere Garagenwände sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden.

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

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

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

6.10 Denkmalpflege

Im Baugebiet gibt es keine konkreten Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler. Es ist nicht auszuschließen, dass sich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten sind. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Deggendorf oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

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

6.11 Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten

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

6.12 Schmutzwasser

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

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

7. Bebauungsplan M 1 : 1000



Baugebiet " Rottersdorfer Strasse "

planungen siegfried wagner neuhausen
lindenanger 5 94560 offenberg tel. 999111

Maßstab : 1 : 1000
Datum : 18.03.2025

8. Sonstiges

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

.

9. ANLAGE - Umweltbericht

9.1 Beschreibung der Planung

9.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens

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

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

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

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

Zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes sollte auf 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 Benediktinerberg.

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 Kaltluftsammlgebiete 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 Bauleitplaneebene 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 14.10.2025

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