



GEMEINDE STEPHANSPOSCHING

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Deggendorf

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN MDW „Wiererhof – Freundorf“

BEGRÜNDUNG

Entwurf in der Fassung vom 27.01.2026

Verfahrensträger:

Gemeinde Stephansposching

Deggendorfer Str. 6
94569 Stephansposching
Tel.: 09935 / 9500-0
Fax: 09935 / 9500-99
Mail: poststelle@stephansposching.de
Web: www.stephansposching.de

Jutta Staudinger
Erste Bürgermeisterin

Planung:

mks Architekten – Ingenieure GmbH

Mühlenweg 8
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 94 21-0
Fax: 09961 / 94 21-29
Mail: ascha@mks-ai.de
Web: www.mks-ai.de

Bearbeitung:

Matthias Bardas
Landschaftsarchitekt | Stadtplaner
Geschäftsführer



INHALTSVERZEICHNIS

1	AUFSTELLUNG UND PLANUNG	4
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Anlass der Planaufstellung	4
1.3	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	5
1.4	Bauflächenbedarf	6
2	ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET	7
2.1	Bestandsbeschreibung	7
3	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	8
3.1	Lage / Geltungsbereich / Größe	8
3.2	Flächenverteilung	8
3.3	Städtebauliches Konzept	9
3.4	Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung	10
3.5	Maß der baulichen Nutzung	10
3.6	Bauweise / Baugestaltung	10
3.7	Flächenbefestigungen	12
3.8	Geländemodellierungen	12
4	ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)	12
4.1	Verkehrerschließung	12
4.2	Ver- und Entsorgung	12
5	GRÜNORDNUNG	13
5.1	Grünordnerisches Konzept	13
5.2	Pflanzenlisten	14
6	BIOTOP- UND ARTENSCHUTZ	15
6.1	Biotopschutz	15
6.2	Artenschutz	16
7	IMMISSIONSSCHUTZ	17
8	HINWEISE	17
8.1	Denkmalpflege, Kultur – und Sachgüter	17
8.2	Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände	18
8.3	Stromversorgung	18
8.4	Brandschutz	18
8.5	Telekommunikation	18
8.6	Regenwassernutzung	19
8.7	Wasserwirtschaft	19
8.8	Abwasserentsorgung	19
8.9	Luftwärmepumpen	19
8.10	Hinweis zum Bodenschutz	19
8.11	Beleuchtung von Außenanlagen und Verkehrsflächen	20
9	UNTERLAGENVERZEICHNIS	20

1 AUFSTELLUNG UND PLANUNG

1.1 Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 21.11.2023 hat die Gemeinde Stephansposching die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung für das MDW „Wiererhof – Freundorf“ am nordöstlichen Ortsrand von Freundorf beschlossen.

Die Aufstellung erfolgt nach den Regeln des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Prüfung der Voraussetzungen nach § 13a BauGB:

Die Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB beträgt weniger als 20.000 m²:
MDW: 6.700 m² x GRZ 0,60 = 4.020 m² überbaubare Grundfläche. Die Voraussetzung ist erfüllt.

Es wird die Zulässigkeit von dörflichen Wohnflächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen: Es ist ein dörfliches Wohngebiet festgesetzt, das an den bestehenden Siedlungsbereich von Freundorf im Westen und Süden unmittelbar anschließt und bereits bebaute Siedlungsflächen betrachten.

Durch die Bebauungsplanung werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Damit sind alle Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB gegeben.

1.2 Anlass der Planaufstellung

Die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle auf dem Flurstück 1080 in Freundorf (Gemarkung Michaelsbuch, Gemeinde Stephansposching) soll infolge der Bewirtschaftungsaufgabe und eines Eigentümerwechsels, in mehreren Bauabschnitten für eine bedarfs- und standortverträgliche Wohnnutzung vorbereitet werden. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage mit direkter Nähe zum überregionalen Fernstraßennetz, besteht hierzu eine deutliche Nachfrage.

Die Gemeinde Stephansposching ist bemüht, auch die Ortsteile außerhalb des Hauptortes angemessen weiterzuentwickeln und Baumöglichkeiten am Ort zu schaffen, z.B. für junge Familien. Dadurch soll einer Abwanderung und folglich einer Schwächung der sozialen Struktur der Außenorte entgegengewirkt werden.

Gerade die Reaktivierung und bedarfsgerechte Nachnutzung leerstehender landwirtschaftlicher Anwesen ist ein wesentlicher Handlungsbereich der gemeindlichen Siedlungsentwicklung. Die historisch belegte städtebauliche Grundstruktur der Hofstellen sollte durch die zukünftige Nutzung nicht aufgelöst werden.

Die strukturierende Gebäudestellung zueinander und im städtebaulichen Kontext war ein wesentlicher Planungsschwerpunkt.

Das Flurstück befindet sich laut gültigem FNP im Innenbereich von Freundorf und ist als Dorfgebiet ausgewiesen, wodurch eine vom Eigentümer angestrebte Mischbebauung und -nutzung möglich wäre. Dabei sollte sich die Baustruktur allerdings an der ortsüblichen Bebauung orientieren.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „WA Freundorf“ wurde die Struktur des Ortskerns im südwestlichen Bereich bereits über den Außenbereich hinaus verändert. Daher sollte eine Reaktivierung und Nachnutzung von Leerständen oder eine standortgerechte Nachverdichtung verfolgt werden. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Innenbereich zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan erforderlich.

1.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Stephansposching stellt das Plangebiet mit der Flurnummer 1080 als Dorfgebiet dar. Die bestehende Fernmeldeleitung verläuft südlich von Freundorf und die oberirdische 20kV-Freileitung verläuft nördlich des Plangebietes an den Bebauungsgrenzen der Siedlungsstruktur von Freundorf.

Durch den Bau neuer Wohngebäude an bereits zuvor bebauter Fläche kann die Bauflächenausdehnung in diesem Gebiet beschränkt werden und es müssen keine neuen Flächen im Außenbereich seitens der Gemeinde Stephansposching ausgewiesen werden. Der Flächennutzungsplan wird für die gegenständliche Bauflächenentwicklung im Wege der Berichtigung angepasst.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Stephansposching mit Dorfgebiet Freundorf, Ausschnitt o. M.
(Plangebiet rot gestrichelt)

1.4 Bauflächenbedarf

Die Gemeinde Stephansposching hat zum Stand 2019 insgesamt 3090 Einwohner. Im Hinblick auf die vorangegangenen Jahre ist im Mittel ein leichter Zuwachs der Bevölkerung festzustellen (zum Vergleich 2010: 3040 Einwohner). In den letzten Jahren konnte die Gemeinde Stephansposching nur in eingeschränktem Umfang Bauland entwickeln, um die örtliche Nachfrage zu decken. Zuletzt konnten mit dem Baugebiet „Urdorf II“ durch die Gemeinde zahlreiche Bauplätze auf einer Fläche von ca. 2,9 ha am Hauptort Stephansposching erschlossen werden, die sich bereits im Zuge der Bebauung befinden bzw. veräußert sind. Darüber hinaus wurden lediglich geringfügige Nachverdichtungen über Einbeziehungssatzungen oder Bauungen privater Bauherren im Innenbereich realisiert. Aufgrund der bislang fehlenden Erwerbsmöglichkeiten von größeren Grundstücken konnten zusammenhängende Bauflächen im Gemeindegebiet nicht umgesetzt werden.

Aufgrund der hervorragenden Wohnbedingungen, der Infrastruktur, der günstigen Verkehrsanbindung zur überregionalen Bundesstraße B8 und der Bundesautobahn A92 und zu den Oberzentren Straubing, Plattling und Deggendorf ist eine starke Nachfrage nach Bauland auch aus Umlandgemeinden zu verzeichnen.

Die Bevölkerungsvorausberechnung für den Landkreis Deggendorf prognostiziert bis 2038 einen Zuwachs von ca. 1%. Dabei ist weiterhin zu beachten, dass die Prognosen in der Bevölkerungsvorausberechnung nicht als exakte Vorhersagen verstanden werden dürfen. Sie beruhen auf plausiblen Annahmen, die zum Zeitpunkt der Erstellung zugrunde gelegt wurden. Auch ist die Gemeinde nicht isoliert zu betrachten. Ihre unmittelbare Nähe zur Stadt Straubing muss hinsichtlich der Entwicklungsprognose für den Landkreis Straubing-Bogen berücksichtigt werden. Hier wird eine Bevölkerungszunahme bis 2038 von etwa 5,6 % vorausberechnet.

Der Zuwachs wird sich in den Landkreisgemeinden und auch Gemeinden der Nachbarlandkreise vollziehen müssen und wird durch das entsprechend örtliche Angebot bestimmt. Auch dadurch sieht sich die Gemeinde veranlasst, durch die Schaffung neuer Baumöglichkeiten dem prognostizierten Trend entgegenzuwirken. Um einer möglichen Abwanderung bauwilliger Gemeindebürger und einer Abnahme der Einwohnerzahlen aktiv entgegenzuwirken und ein adäquates Angebot zu schaffen, sollen die gegenständlichen Flächen im Nordosten von Freundorf zur allgemeinen Innenentwicklung genutzt werden.

2 ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET

2.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wurde historisch als landwirtschaftliche Hofstelle mit angeschlossenem Wohngebäude und Garten genutzt. Dabei befindet sich in der momentan vorhanden Baustruktur auf der Westseite das Wohngebäude mit Stall, im Osten kleinere Wirtschafts- und Stallgebäude und auf der Nordseite ein großer Stadel, welcher den von Süden erschlossenen Hofraum abschließt. Nördlich des Stadels befindet sich der Gartenbereich des Grundstücks, der in der Vergangenheit zur Eigenversorgung mit Obst und Gemüse sowie als Freizeitfläche der Bewohner genutzt wurde. Leerstehende Nebengebäude und aufgelassene bauliche Anlagen verweisen auf die ehemalige Nutzung. Dieser Bereich ist zur freien Landschaft hin durch eine nahezu geschlossene Grünstrukturen abgegrenzt. Diese Anordnung der Bebauung ist auf nahezu allen Flurstücken nördlich der Durchgangsstraße im historischen Ortskern von Freundorf zu finden.

Auf der Ostseite des Grundstücks verläuft ein Feldweg nach Norden in die angrenzende Feldflur. Der Feldweg verläuft von Norden nach Süden und zweigt an der Nordseite des Plangebietes in westlicher Richtung in einen weiteren Feldweg ab. Dieser führt an den Außengrenzen des Ortskerns von Freundorf entlang und erschließt die Grundstücke somit auch rückseitig.

Östlich befindet sich der durch einen Erdwall abgeschränkte Kiesabbaubereich der Firma Hacker aus Degendorf.



Abb. 2: Blick vom Dorfanger nach Westen mit der Bestandsbebauung im Plangebiet; Quelle: mks Architekten-Ingenieure GmbH



Abb. 3: Blick aus östlicher Richtung auf die vorhandene Eingrünung des Flurstückes entlang der asphaltierten Feldzufahrt Quelle: mks Architekten-Ingenieure GmbH



Abb. 4: Blick aus nördlicher Richtung auf den Siedlungsrand mit Eingrünung des Flurstückes und begrenzendem Schotterweg; Quelle: mks Architekten-Ingenieure GmbH



Abb. 5: Blick von der Durchgangsstraße in Richtung Hofstelle mit den ungenutzten landwirtschaftlichen Gebäuden
Quelle: mks Architekten-Ingenieure GmbH

Das Gelände ist sehr schwach geneigt. Es liegt im Süden am Übergang in den Dorfanger bei einer Höhe von ca. 323,50 m ü. NN und steigt leicht nach Norden an. Im östlichen Teil der Flurnummer 1080 liegt das Höhengniveau bei ca. 324,50 m ü. NN (ca. 1% Steigung). Der südwestliche Bereich des Flurstücks liegt auf ca. 323,75 m ü. NN und somit nahezu höhengleich mit dem südlichen Teilbereich.

Nördlich und östlich des Stadels befinden sich Hochpunkte mit ca. 324,75 m ü. NN. bzw. ca. 326,00 m ü. NN.

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden, es befinden sich jedoch in der direkten Umgebung diverse Flächen für den Kiesabbau, welche mit Grundwasser geflutet sind. Das Niederschlagswasser versickert vor Ort über den Bodenkörper oder fließt entsprechend der natürlichen Geländeneigung in Mulden oder Gräben ab.

3 STÄDTEBAULICHE PLANUNG

3.1 Lage / Geltungsbereich / Größe

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand von Freundorf, im südöstlichen Gemeindegebiet von Stephansposching und umfasst eine Größe von ca. 9.104 m². Der Geltungsbereich liegt auf den Flurstücken mit der Flurnummer 1080 und 1081 (Tfl.) der Gemarkung Michaelsbuch.

3.2 Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes MDW „Wiererhof – Freundorf“ beträgt ca. 9.104 m². Diese untergliedern sich wie folgt:



Abb. 5: Luftaufnahme mit Plan-
gebiet (rot gestrichelt)

Quelle:
BayernAtlas, 05/2023

Dörfli. Wohngebiet, einschl. privates Grün	ca.	7.029 m ²
Straßenverkehrsfläche, öffentlich	ca.	760 m ²
Verkehrsfläche, privat	ca.	600 m ²
<u>Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern</u>	<u>ca.</u>	<u>715 m²</u>
SUMME	ca.	9.104 m²

3.3 Städtebauliches Konzept

Die bauliche Entwicklung soll ausschließlich auf den bisher bebauten und genutzten Dorfgebietsflächen der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle erfolgen und eine ortsbildprägende Hofstruktur abbilden. Aufgrund der historischen Hofstrukturen in den nördlich des Dorfgangers angrenzenden Ortsbereichen, soll zum Erhalt dieser charakteristischen Bebauungsstruktur, eine ähnlich dimensionierte Bebauung ermöglicht werden.

Im Wesentlichen kann so auf die vorhandenen Erschließungsstrukturen zurückgegriffen werden. Der östlich angrenzende asphaltierte Feldweg soll im nördlichen Drittel als Wendeanlage zur Erschließung der nördlichen Flächen des Flurstücks ausgebaut werden. Die Lage orientiert sich am südlichen Ende der vorhandenen ostseitigen Grünstruktur.

Städtebaulich fügt sich die Entwicklung in die Siedlungsstruktur von Freundorf ein und sichert die ortsbildprägenden Hofstrukturen und deren Gebäudestellungen im Ort. Art und Umfang der Bebauung und die zulässige Baugestaltung orientieren sich an der vorhandenen und umgebenden Bebauung von Freundorf. Es ist nicht zu befürchten, dass das Ortsbild durch die Entwicklung gestört wird.

Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB gebäudebezogen und dient der städtebaulichen Steuerung der baulichen Dichte im Dörflichen Wohngebiet nach § 5a BauNVO. Das dörfliche Wohngebiet ist durch eine dörfliche Bebauungsstruktur, eine vergleichsweise geringe bauliche Dichte sowie eine enge Verzahnung von Wohnnutzungen und sonstigen dörflichen Nutzungen geprägt. Ziel der Planung ist es, diese Maßstäblichkeit zu erhalten und eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen, die sich in die vorhandene dörfliche Struktur einfügt.

Durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird verhindert, dass großmaßstäbliche und überproportionierte Mehrfamilienhäuser entstehen, die hinsichtlich Baukörperdimension, Nutzungsintensität und Verkehrsaufkommen nicht dem Charakter eines dörflichen Wohngebiets entsprechen würden. Gleichzeitig bleibt eine angemessene Wohnnutzung, etwa in Form von Einliegerwohnungen oder Mehrgenerationenwohnen, weiterhin möglich.

Die Festsetzung trägt zudem dazu bei, Nutzungskonflikte innerhalb des dörflichen Wohngebiets zu vermeiden. Eine zu hohe Konzentration von Wohneinheiten kann zu einem erhöhten Verkehrs- und Stellplatzbedarf sowie zu gesteigerten Immissionen führen, die mit den im Dörflichen Wohngebiet ausdrücklich zulässigen, nicht wesentlich störenden dörflichen Nutzungen schwer vereinbar wären.

Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wirkt dem Entstehen eines faktischen reinen Wohngebiets entgegen und unterstützt die planerische Zielsetzung, im Dörflichen Wohngebiet Raum für sonstige zulässige Nutzungen nach § 5a BauNVO zu erhalten. Die Festsetzung dient somit nicht der Verdrängung dörflicher Nutzungen, sondern der Sicherung einer ausgewogenen Nutzungsmischung.

Insgesamt stellt die Regelung ein geeignetes und verhältnismäßiges Mittel dar, um die städtebauliche Ordnung, den dörflichen Maßstab sowie die Funktionsfähigkeit des Dörflichen Wohngebiets langfristig zu sichern.

3.4 Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO festgesetzt. Ziel der Planung ist es, die dörfliche Siedlungsstruktur zu sichern und weiterzuentwickeln sowie dem Wandel hin zu einer stärkeren Wohnnutzung Rechnung zu tragen, ohne die für den Ortsteil typische Nutzungsmischung aufzugeben.

Das dörfliche Wohngebiet dient nicht ausschließlich dem Wohnen, sondern ermöglicht ausdrücklich auch die Unterbringung von land- oder forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben sowie sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Diese Nutzungen sind für die dörfliche Prägung des Ortsteils charakteristisch und sollen auch künftig planungsrechtlich ermöglicht bleiben.

Im funktionalen Umfeld des Plangebiets sind entsprechende dorftypische Nutzungen vorhanden bzw. bestandsgeschichtlich verankert. Darüber hinaus bestehen aufgrund der Grundstücksgrößen, der baulichen Struktur sowie der Lage im Ortszusammenhang realistische Entwicklungsmöglichkeiten für die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden, dörflichen Nutzungen im Sinne des § 5a BauNVO. Die Gemeinde verfolgt ausdrücklich das planerische Ziel, solche Nutzungen zu erhalten und zu ermöglichen.

Zur Sicherung dieser Zielsetzung werden im Bebauungsplan keine einschränkenden Festsetzungen getroffen, die die Zulässigkeit dörflicher Nutzungen faktisch ausschließen würden. Die gemäß § 5a Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen bleiben ausdrücklich zulässig und erwünscht. Insbesondere werden keine über das notwendige Maß hinausgehenden immissionsschutzrechtlichen oder sonstigen Nutzungseinschränkungen festgesetzt, die einer gemischten dörflichen Nutzung entgegenstehen könnten.

Die Festsetzung des Dörflichen Wohngebiets wahrt somit die allgemeine Zweckbestimmung des § 5a BauNVO. Eine Funktionslosigkeit der Festsetzung ist nicht gegeben. Die Planung entspricht den örtlichen Gegebenheiten sowie den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde.

Die nördlichen Flächen des Flurstücks sollen für Anlagen und die Nutzung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik-Freiflächenanlagen) sowie für Anlagen zur Nutzung und Erzeugung von Wärme aus nachwachsenden Rohstoffen (z. B. Holzgas-Blockheizkraftwerk = Baufeld 4) genutzt werden.

3.5 Maß der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung:

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für das MDW mit 0,6 festgesetzt.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird im MDW mit 1,2 festgesetzt.

3.6 Bauweise / Baugestaltung

Bauweise:

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Es sind ausschließlich Einzelhäuser und Reihenhäuser zulässig.

Abstandsflächen:

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Gebäudehöhen:

Die maximal zulässigen Wandhöhen werden je Baufeld folgendermaßen festgesetzt:

Baufeld 1: 7,0 m maximal zulässige Wandhöhe

Baufeld 2 : 6,0 m maximal zulässige Wandhöhe

Baufeld 3: 6,5 m maximal zulässige Wandhöhe

Baufeld: 5,0 m maximal zulässige Wandhöhe

Als unterer Bezugspunkt gilt der zum Baufeld nächstgelegene Höhenbezugspunkt gem. I. Planliche Festsetzungen 15.18, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind talseits in der traufseitigen Gebäudemitte des Hauptgebäudes zu messen.

Firstrichtung:

Die Firstrichtung ist folgendermaßen festgesetzt:

Baufeld 1: senkrecht zur südlichen Grundstücksgrenze

Baufeld 2: senkrecht zur südlichen Grundstücksgrenze

Baufeld 3: parallel südlichen Ortsstraße

Baufeld 4: kann frei gewählt werden

Dachform / Dachneigung:

Baufeld 1:

Zugelassen sind Satteldach (SD) mit 25° – 35 °

Baufeld 2:

Zugelassen sind Satteldach (SD) mit 25° – 30 °

Baufeld 3:

Zugelassen sind Satteldach (SD) mit 25° – 40 ° und Pultdach (PD) mit 10° – 20°

Baufeld 4:

Zugelassen sind Satteldach (SD) mit 25° – 40 ° und Pultdach (PD) mit 10° – 20°

Dachgauben:

Die Ausbildung von Dachgauben ist nicht zulässig.

Dacheindeckung:

Dachziegel in Rot- und Brauntönen. Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink und Titanzink sind nicht erlaubt.

Solaranlagen / Photovoltaikanlagen:

Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an Dachflächen sind zulässig.

Das Aufständern dieser Anlagen ist nicht zulässig.

Garagen, Nebengebäude und Sonnenkollektoren:

Maximal zulässige Wandhöhe von Garagen: 4,50 m im Mittel (Baufeld N1) und maximal zulässige Wandhöhe von 5,00 m (Baufeld N2).

Als Wandhöhe gilt das Maß von der fertigen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Stellplätze:

Je Wohneinheit in den Baufeldern 1, 2 und 3 sind mindestens 2,0 Außen- oder Garagenstellplätze auf dem privaten Grundstück nachzuweisen.

Einfriedungen / Stützmauern:

Zum öffentlichen Straßenraum (süd- und ostseitig in Richtung Straßenraum) sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen, sowie Holz- oder Metallzäune mit senkrechten Latten bzw. Stäben zulässig. An der west- oder nordseitigen Grundstücksgrenze sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

Zulässige Gesamthöhe: süd- und ostseitig in Richtung Straßenraum max. 1,20 m ab OK fertiges Gelände bzw. west- und nordseitige Grundstücksgrenzen max. 1,50 m ab OK Gelände.

Durchgehende Sockel sind unzulässig. Es sind ausschließlich erforderliche Punktfundament im Bereich der Säulen und Pfosten erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm einzuhalten.

3.7 Flächenbefestigungen

In öffentlichen Verkehrsflächen nach I. Planliche Festsetzungen 6.1 sind Seitenstreifen außerhalb der Fahrbahn mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. breitfugiges Betonpflaster) zu befestigen.

Private Stellplätze, Grundstückszufahrten und private Verkehrsflächen sind nach I. Planliche Festsetzungen 6.3 mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen (z.B. Natursteinpflaster, breitfugiges Betonpflaster, Rasengittersteine oder Schotterbelag).

3.8 Geländemodellierungen

Abgrabungen und Auffüllungen:

Geländeauffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück von max. 0,5 m sind zulässig. In einem 0,5 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenze, zu den benachbarten Grundstücken und den angrenzenden Erschließungsflächen, sind grundsätzlich keinerlei Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des natürlichen Geländes).

4 ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)

4.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt von der am südlichen Ortsrand von Freundorf verlaufenden Staatsstraße St 2074 aus, über den mittig durch den Ort führenden Dorfanger und den östlich des Plangebiets gelegenen öffentlichen, asphaltierten Feldweg. Dieser wird auf eine Breite von 5,0 m ertüchtigt und durch eine Wendeanlage (Radius 6,5m) ergänzt.

4.2 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung:

Die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgt über die gemeindliche Wasserversorgung Stephansposching.

Schmutzwasserentsorgung:

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch einen Anschluss an das Trennsystem (Vakuumsystem) der Gemeinde Stephansposching.

Niederschlagswasser:

Anfallendes Niederschlagswasser von Dächern oder befestigten Flächen ist bei entsprechender Eignung des Untergrundes aus ökologischen Gründen zur Ressourcenschonung in Regenwassersammelanlagen (Zisternen) zu sammeln und einer sinnvollen Verwendung (z.B. Gartenbewässerung, Toiletten-Spülung) zuzuführen. Der Überlauf ist an eine geeignete Versickerungsanlagen anzuschließen oder über Mulden breitflächig zu versickern.

Stromversorgung:

Die Stromversorgung ist gesichert und obliegt der Bayernwerk AG.

Telekommunikation:

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz obliegt der Deutschen Telekom AG.

Abfallentsorgung:

Die Abfallentsorgung obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald.

Brandschutz:

Die Löschwasserversorgung ist in der erforderlichen Quantität entsprechend dem Arbeitsblatt V 405 des DVGW über das öffentliche Wasserleitungsnetz (Hydranten) sicherzustellen.

5 GRÜNORDNUNG

5.1 Grünordnerisches Konzept

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen haben das Ziel, die entstehenden Bauflächen landschaftlich angemessen und ortstypisch einzubinden und so die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu kompensieren.

Um eine ausreichende landschaftliche Einbindung des Planungsbereiches „Wiererhof – Freundorf“ sicherzustellen, sollen die entlang der nordost- und nordseitigen Grenzlinie bestehenden Strauch- und Heckenstrukturen erhalten werden. Sie bilden einen angemessenen Übergang hin zur angrenzenden freien Landschaft.

Die übrigen, teils sehr intensiv genutzten Hofflächen und Nebenanlagen, sowie der bisherige Privatgarten sollen durch grünordnerische Maßnahmen angemessen strukturiert werden.

Pflanzgebote auf privaten Flächen

Pro Planzeichen nach I. Planliche Festsetzungen 13.2.1 ist ein Laubbaum 2. Wuchsordnung der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Zulässig sind auch Sorten der genannten Arten, die für den Straßenraum geeignet sind. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm. Die dargestellte Anzahl ist als Mindestanzahl zwingend erforderlich. Die Pflanzstandorte sind frei wählbar. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden.

Pro Planzeichen nach I. Planliche Festsetzungen 13.2.3 ist ein Obstbaum der Liste 2 oder Laubbaum 2. Wuchsordnung der Liste 3 zu pflanzen und zu erhalten.

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 cm. Die dargestellte Anzahl ist als Mindestanzahl zwingend erforderlich. Die Pflanzstandorte sind frei wählbar. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden.

5.2 Pflanzenlisten

Liste 1: Bäume 1. Wuchsordnung

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Betula pendula	-	Weiß-Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Gew. Esche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Prunus avium	-	Vogelbeere

Liste 2: Standortgerechte Gehölze

Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa spec.	-	Wildrosen
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball

Liste 3: Sortenvorschläge Obstbäume (Auswahl)

Apfel		Gravensteiner, Danzinger Kantapfel, Maunzenapfel, Winterrambur, Eberles Mostapfel, z Erbachhofer Mostapfel, Roter Eiserapfel
Birnen		Kirchensaller Mostbirne, Gelbmöstler, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasser birne
Kirsche		Große Prinzessinkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche
Zwetschge		Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge

Liste 4: Bäume 2. Wuchsordnung

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Alnus cordata	-	Italienische Erle
Corylus colurna	-	Baum-Hasel
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Pyrus calleryana "Chanticleer"	-	Chinesische Birne
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Sorbus aria	-	Mehlbeere

Die Pflanzungen auf den privaten Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung oder der Gebäude folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Maßgeblich ist das Datum der Nutzungsaufnahme der Wohngebäude.

6 BIOTOP- UND ARTENSCHUTZ

6.1 Biotopschutz

Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine biotopkartierten Flächen. Die Biotopgebiete im Nahbereich bleiben von den baulichen Eingriffen unberührt.

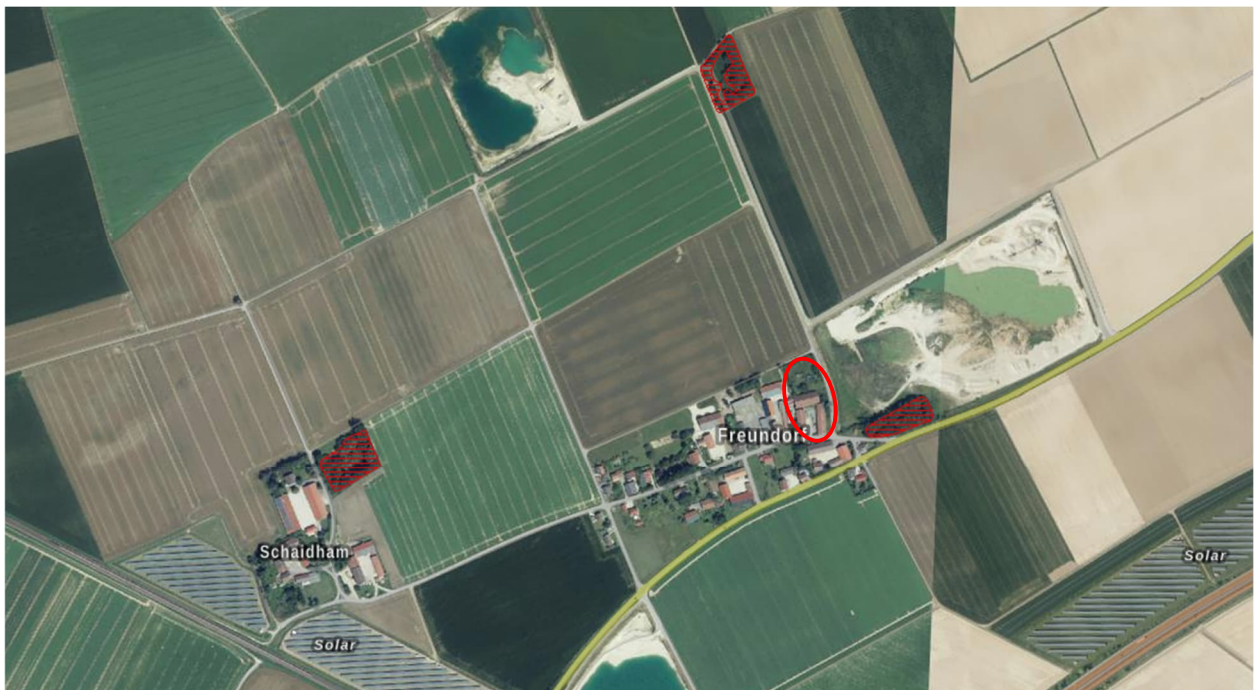


Abb. 6: Darstellung der amtlichen Biotopkartierung – Rot schraffierte Flächen: Kartierte Biotope nach Biotopkartierung Bayern, Ausschnitt o. M. (Plangebiet rot umrandet); Quelle: BayernAtlas 05/2023

Das Plangebiet weist im Norden und Nordosten bereits eine gut ausgeprägte Ortsrandeingrünung mit zum Teil erhaltenen standortgerechten Gehölzen auf. Nicht standortgerechte Gehölzstrukturen oder standortfremde Solitäräume sollen möglichst entfernt werden und durch geeignete Arten ersetzt werden. Auf der bereits bebauten Fläche und im Gartenbereich des Flurstückes befinden sich ansonsten keine schützenswerten Gehölze.



Abb. 7: Blick vom östlichen Feldweg in Richtung Norden / Garten Hofstelle mit vorhandenen Sträuchern
Quelle: mks Architekten-Ingenieure GmbH

Auswirkungen der Planung:

Die vorhandenen, grenznahverlaufenden Heckenstrukturen zur Eingrünung des Gartenbereichs im Norden des Grundstückes, werden durch Festsetzungen gesichert und bleiben erhalten. Eine negative Beeinträchtigung kann somit ausgeschlossen werden.

Zusammenfassende Bewertung:

Durch das Plankonzept werden strukturreiche Hecken- und Strauchabschnitte erhalten. Eine Beeinträchtigung von möglichen Biotopstrukturen auf den Flächen des Geltungsbereiches sowie auf angrenzenden Flächen kann vermieden werden.

6.2 Artenschutz

Aufgrund der derzeit intensiven Nutzung des Eigentümers und der durch den Rückbau und Abbruch einhergehenden Einflüssen, kann davon ausgegangen werden, dass auf den bereits bebauten Flächen keine nennenswerten Lebensraumfunktionen für Tierarten bestehen.

Als potenziell möglicher Lebensraum für Vögel oder Fledermäuse können ungenutzte Stall- oder Stadelbauten gewertet werden. Das Vorhandensein von vergleichbaren Strukturen in der angrenzenden Nachbarschaft, bietet potenziell vorkommenden Tieren ein nennenswertes Potenzial an Ausweichquartieren. Eine Bedrohung der möglichen Populationen kann ausgeschlossen werden.

Bei dem geplanten Vorhaben kann davon ausgegangen werden, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden können. Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bebauung keine europarechtlich oder national geschützten Arten betroffen sind. Somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1. Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.

Zusammenfassende Bewertung:

Durch das Plankonzept ist die Zulässigkeit des Vorhabens aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben.

7 IMMISSIONSSCHUTZ

Von der im Süden des Plangebietes verlaufenden Staatsstraße St 2074 sind keine übermäßigen Immissionen zu erwarten, da die Verkehrsbelastung zu gering ist. Das Plangebiet liegt außerdem nicht im Bereich der Anbauverbotszone von 20m Entfernung zur St 2074.

Der größte Faktor zur Immissionsentstehung ist die südlich von Freundorf verlaufende A 92 (siehe Abbildung 8). Das Plangebiet befindet sich jedoch auch dahingehend in ausreichend weitem Abstand der gemessenen Immissionen und wird deshalb nicht belastet.

Lediglich von den noch aktiven landwirtschaftlichen Betrieben und den bewirtschafteten Flächen an den Siedlungsgrenzen ist eine vertretbare Immission von Staub, Geruch und Lärm zu erwarten. Auch die östliche gelegene Kiesabbaugrube führt zu temporären Immissionen verursacht durch die Kiesförderung und den Abtransport per LKW. Durch eine ausreichende Ortsrandeingrünung an der Nord- und Ostseite sowie den Erdwall im Osten des Plangebietes können diese Immissionen jedoch verringert werden.



Abb. 8: Lärmimmissionen durch die südlich von Freundorf gelegene Bundesautobahn A92, welche an Plattling vorbeiführt, Ausschnitt o. M (Plangebiet rot umrandet)

8 HINWEISE

8.1 Denkmalpflege, Kultur – und Sachgüter

Gemäß Artikel 7 Absatz 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind Bodeneingriffe jeder Art genehmigungspflichtig. Vor einer Bebauung hat der Vorhabenträger im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalbehörde einzuholen. Im Planungsbereich muss frühzeitig vor Baubeginn eine bauvorgreifende Sondagegrabung durch einen Bagger mit Humusschaufel unter Aufsicht einer Fachkraft erfolgen. Mit der Überwachung unter der fachlichen Leitung der Kreisarchäologie Deggendorf ist eine private Ausgrabungsfirma zu beauftragen. Die Kosten hierfür sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Sollte ein Bodendenkmal aufgefunden werden, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung auf

Grundlage der Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchführen zu lassen.

8.2 Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände

Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten. Diese sind zu dulden.

Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 ABGB erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art. 48 ABGB erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Licht und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

8.3 Stromversorgung

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, auch beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft beim Stromversorger einzuholen. Zur Versorgung des Gebietes sind Niederspannungsleitungen und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten. Hingewiesen wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

8.4 Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Die Zufahrten sind auf eine Achslast von 14 t auszubauen. Bei einer Sackgasse muss ein Wendehammer nach DIN errichtet werden. Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Kann diese nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden und ist in einem Umkreis von 100 m keine unabhängige Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) verfügbar, sind Löschwasserbehälter mit entsprechendem Volumen zu errichten. Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlichen Wasserversorger zu führen und dem Landratsamt Deggendorf in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen nach DIN 3222 entnommen werden können. Es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

8.5 Telekommunikation

In der Erschließungsstraße sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) zu berücksichtigen.

8.6 Regenwassernutzung

Es wird den Bauwerbern empfohlen unverschmutztes Regenwasser in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülung zu verwenden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage dem Landratsamt Deggendorf zu melden ist. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist.

8.7 Wasserwirtschaft

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten. Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metalldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.

8.8 Abwasserentsorgung

Das Schmutzwasser ist dem gemeindlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen.

8.9 Luftwärmepumpen

Bei der Installation von Luftwärmepumpen wird den Bauwerbern empfohlen, diese zur Vermeidung nachteiliger Lärmemissionen möglichst innerhalb des Gebäudes zu installieren oder bei einer Aufstellung im Außenbereich diese abseitig von Schlafräumen, Terrassen oder Aufenthaltsräumen von Nachbargrundstücken zu positionieren.

Es sollten möglichst lärmarme Geräte verwendet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die gesetzlichen Anforderungen der TA Lärm an die Immissionsgrenzwerte (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) einzuhalten sind.

8.10 Hinweis zum Bodenschutz

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Aushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, §12 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur zur Verwertung nur Bodenmaterial geeignet, das die Vorsorgewerte der

BBodSchV (bei Verwertung auflandwirtschaftlich genutzten Flächen 70% davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein. Ferner ist eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

Nach § 1a Absatz 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, Flächen, die als Grünflächen oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle Erdarbeiten werden die Normen DIN 18195, Kapitel 7.4 und DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodens vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellung zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

8.11 Beleuchtung von Außenanlagen und Verkehrsflächen

Hinsichtlich des Schutzes von Insekten, soll bei der Beleuchtung von Außenanlagen und Verkehrsflächen anstelle langwelliger blauweißer LED-Lampen, warm-weiße LEDs eingesetzt werden. Dadurch kann eine erhebliche Reduzierung der Insektenverluste und damit eine umweltfreundlichere Beleuchtung erreicht werden. Die Beleuchtungsstärke soll auf das erforderliche Maß reduziert und eine bedarfsorientierte Steuerung eingesetzt werden. Die Lichtstrahlung ist nach unten zu richten und möglichst wenig Licht horizontal oder nach oben abzustrahlen.

9 UNTERLAGENVERZEICHNIS

Folgende Unterlagen sind rechtsverbindliche Bestandteile des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Wiererhof – Freundorf“:

- Bebauungs- und Grünordnungsplan MDW „Wiererhof – Freundorf“, Lagepläne / Festsetzungen, M 1:1.000
- Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan MDW „Wiererhof – Freundorf“, Seiten 1-20