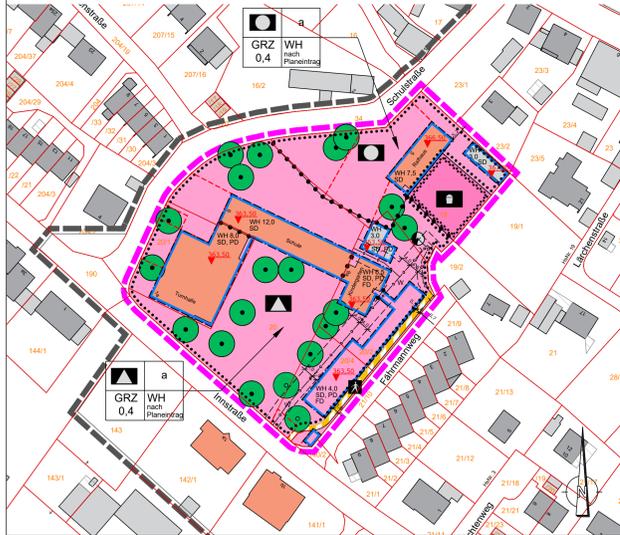


I. PLANZEICHNUNG M 1:1.000
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Stammham Ost" durch Deckblatt Nr. 8 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



Präambel

Die Gemeinde Stammham im Landkreis Altötting erlasst auf Grund
 - der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 a Baugesetzbuch (BauGB)
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
 - des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
 - der Planzeichenverordnung (PlanZV)
 in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die Änderung des
 Bauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Stammham Ost" durch Deckblatt Nr. 8
 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung als Satzung.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter
 Grünordnung "Stammham Ost" durch Deckblatt Nr. 8 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung
 ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom 16.03.2021 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Stammham Ost" durch
 Deckblatt Nr. 8 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung besteht aus:

- 1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 16.03.2021 Übersichtsplan
 und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
- 2) Begründung vom 16.03.2021
- 3) Anlage 1: Liste gültiger Pflanzen (Bundesanzeiger v. 06.05.2000, Jahrgang 52, Nr. 86, S.
 8517) Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit

Gemeinde Stammham, den Franz Lehner, 1. Bürgermeister

DIE PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES RECHTSVERBINDLICHEN
 BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG NR. 2 "STAMMHAM OST" MIT
 ALLEN ÄNDERUNGEN WERDEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES DECKBLATTES Nr. 8
 DURCH DIE FOLGENDEN FESTSETZUNGEN ERSETZT.

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

**1.0 EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND
 DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN
 FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN**
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- 1.1 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 [Symbol: Pink dashed line]
- 1.1.1 Zweckbestimmung: Schule, Kindergarten
 [Symbol: Triangle with exclamation mark] Im Rahmen der Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung "Schule, Kindergarten" sind die folgenden Einrichtungen und Anlagen allgemein zulässig:
 - Schule,
 - Kindertagesstätte (KiTa),
 - Kindergärten,
 - Sporthalle und Sportanlagen.

- 1.1.2 Zweckbestimmung: Öffentliche Verwaltungen
 [Symbol: Square with exclamation mark] Im Rahmen der Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung "Öffentliche Verwaltungen" sind die folgenden Einrichtungen und Anlagen allgemein zulässig:
 - Rathaus

- 1.2 Flächen für Sport- und Spielanlagen
 [Symbol: Pink dashed line]

- 1.2.1 Zweckbestimmung: Spielplatz, öffentlich
 [Symbol: Square with exclamation mark]

2.0 BAUWEISE, BAUGRENZE
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 2.1 Baugrenze
 [Symbol: Blue line]
- 2.2 Baugrenze für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier Zweckbestimmung: Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 [Symbol: Red dashed line]

3.0 VERKEHRSFLÄCHEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 3.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich;
 [Symbol: Yellow and black diagonal stripes] hier: Gehweg
 [Symbol: Square with exclamation mark]

4.0 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1 unterirdische Versorgungsleitung mit beidseitigem Schutzstreifen
 W - Hauptwasserleitung
 S - Stromleitung (20 kV- und 0,4 kV-Leitungen)
 [Symbol: Dashed line]
- 4.2 Trafostation, neu
 [Symbol: Circle with lightning bolt]

5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Stammham Ost" durch Deckblatt Nr. 8 (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkarte maßgebend)
 [Symbol: Pink dashed line]
- 5.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: unterschiedliche Zweckbestimmungen und unterschiedliche Wandhöhen
 [Symbol: Dotted line]
- 5.3 festgesetzte Bezughöhe in Meter über Normal Null (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 [Symbol: Triangle with exclamation mark]

6.0 GRÜNORDNUNG
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1 zu erhaltende Einzelbäume:
 6.1.1 Laubbaum, zu erhalten
 [Symbol: Green circle]
- 6.2 zu pflanzende Einzelbäume:
 6.1.1 Laubbaum I. Ordnung (gemäß Artenliste siehe Punkt IV.3.1). Eine lagemäßige Standortverschiebung um bis maximal 2 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.
 [Symbol: Green circle]

7.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Stammham Ost"
 [Symbol: Thick black line]
- 7.2 Flurstücksgrenze
 [Symbol: Red line]
- 7.3 Flurstücksnummer
 [Symbol: Number in box]
- 7.4 Bestandsgebäude - Wohngebäude
 [Symbol: Grey rectangle]
- 7.5 Bestandsgebäude - öffentliches Gebäude mit Zweckbestimmung
 [Symbol: Orange rectangle]

8.0 HINWEISE

- 8.1 Bemalung
 [Symbol: Number in box]
- 8.2 Nutzungsschablone
 [Symbol: Table]

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
GRZ [Symbol: Square with exclamation mark]	max. zulässige Wandhöhe in Metern
WH [Symbol: Square with exclamation mark]	maximal zulässige Firsthöhe in Metern

GRZ [Symbol: Square with exclamation mark]	a/o [Symbol: Square with exclamation mark]	WH [Symbol: Square with exclamation mark]	Flächen für den Gemeinbedarf mit jeweiliger Zweckbestimmung abweichende / offene Bauweise
GRZ [Symbol: Square with exclamation mark]	a/o [Symbol: Square with exclamation mark]	WH [Symbol: Square with exclamation mark]	maximal zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) maximal zulässige Wandhöhe in Metern nach Planeintrag (§ 18 BauNVO)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

- 1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19 BauNVO)
 1.1.1 GRZ Grundflächenzahl max. 0,40
- 1.1.2 WH maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) in Metern gem. Planeintrag

Für die Wandhöhe gilt das Maß von der jeweiligen festgesetzten Bezughöhe in Meter über Normal Null (gem. Punkt II.5.3 und Planeintrag) bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Oberkante Attika/Flachdach.

Generell sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (i. a. TRENGV, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsanweisungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteanlagen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

- 1.2 Bauweise
 In der Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Rathaus ist die offene Bauweise (o) festgesetzt.
 Für die Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Schule, Kindergarten gilt die abweichende Bauweise (a), wie offene, jedoch darf die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen über 50 m betragen.
- 1.3 Abstandsfächen
 Für die Gemeinbedarfsflächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen sowie Wandhöhen Außenwände festgesetzt, vor denen Abstandsfächen mit einer geringeren Tiefe als nach BayBO Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 zulässig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB).
 Für die Bemessung der Abstandsfäche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß von der jeweiligen festgesetzten Bezughöhe in Meter über Normal Null (s. Punkt II.5.3) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 1.4 Nebenanlagen
 Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen der durch Planzeichen II.2.1 und II.2.2 festgesetzten Flächen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende genehmigungsfreie Anlagen gemäß Art. 57 Abs. 1 BayBO zulässig:
 - Fußwege,
 - Zufahrten zum Gebäude und zu den Stellplätzen,
 - Fahrradunterstände,
 - Spielhäuschen und Gerätehütten mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³,
 - Terrassen auch mit Überdachung mit einer Fläche bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 3 m,
 - Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Garten und Spiel- und Sportplätzen dienen, ausgenommen Gebäude,
 - Fahrradabstellanlagen mit einer Fläche bis zu 30 m²,
 - Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung, Einfriedungen und Stützmauern gemäß den Festsetzungen dieser Satzung.
 Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR HAUPTGEBÄUDE
 (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- 2.1 Dachform/ Dachneigung
 Ausschließlich zulässige Dachformen gem. Planeintrag und Dachneigungen:
 - SD: Satteldach 15° bis 25°
 - PD: Pultdach, versetztes Pultdach 7° bis 15°
 - FD: Flachdach bis 5°
 Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren Gebäuseite. Dachbegrenzung ausdrücklich erlaubt.
- 2.2 Dachgauben
 Dachgauben sind unzulässig.
- 2.3 Dachdeckung
 Ziegel in Rot-, u. Braun- und Grautönen, ausschließlich beschichtete Blechdeckungen in Rot-, Braun u. Grautönen. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind. Dies gilt auch für Dachdeckungen aus Titanzink. Dachbegrennung auf Flachdächern und schwachgeneigten Dächern ist ausdrücklich erlaubt. Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind ausdrücklich erlaubt. Solaranlagen auf Dächern sind nur zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert oder parallel zu dieser in einem Abstand von max. 20 cm - gemessen von Oberkante Dachfläche bis Oberkante Solaranlage - angeordnet werden.

3.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE
 (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- 3.1 Wandhöhen:
 Die Definition der Wandhöhe gilt gemäß der Festsetzung für Hauptgebäude Punkt III.1.1.2. Als maximale mittlere Wandhöhe für Grenzgaragen werden 3,0 m festgesetzt.
- 3.2 Für Dachformen und Dachneigung, sowie für die Dachdeckung gelten die Festsetzungen analog für Gebäude III.2.0.

4.0 FESTSETZUNGEN ZU STELLPLÄTZEN
 (Art. 81 BayBO)

- 4.1 Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserundurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigungen sind nicht zulässig).
- 4.2 Zäunung
 Zäunung max. 1,20 m ab OK fertiges Gelände.

5.0 EINFRIEDUNG
 (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- 5.1 Einfriedung / Zaunsockel
 Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen, senkrechte Holzlatenzäune bevorzugt in Lärchenholz und Metallzäune mit senkrechten Stäben zulässig. An seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.

6.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- 6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
 Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen und Abgrabungen von maximal 1,0 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. Die rändlichen Geländemodellierungen dürfen nur in Form von zu beplantzenden Böschungen (nicht steiler als 1 : 2) erfolgen. Auffüllungen für Spielanlagen (z.B. Spielhügel) sind bis max. 2,0 m zulässig.
- 6.2 Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Die Ausbildung von Stützmauern in Verbindung mit Gebäuden bis zu einer Höhe von max. 1,0 m (gemessen ab Urgelände) ist zulässig.

7.0 WASSERWIRTSCHAFT
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 7.1 Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem.
Schmutzwasser
 Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem bestehenden gemeindlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen.
Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)
 Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren. Die Einigung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodenkennmäler vorhanden. Zufällig auftretende Bodenkennmäler und Funde gemäß Art. 8 DSchG sind meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

8.0 ERNEUERBARE ENERGIEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

- 8.1 Bei der Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind ausschließliche technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (einschl. der passiven Nutzung von Solarenergie) oder Kraft-Wärme-Kopplung zulässig.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Allgemeines

Die privaten und öffentlichen Vegetationsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausbleibende Pflanzhöhe ist zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme / Beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (bDB) entsprechen. Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten und öffentlichen Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt. In den privaten und öffentlichen Vegetationsflächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung Ziersträucher, außer die in Punkt IV.4.0 beschriebenen Arten, zugelassen. Für freiwachsende Hecken u. Gehölzgruppen:
 Pflanzdichte 1 Stück / 1,5 m² bei Reihenpflanzung;
 Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 14 - 16 cm
 Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12 - 14 cm oder Heister, 2xv., 150 - 200 cm
 2xv., 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm
 Sträucher:

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 2.1 Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes
 Je angefangene 300 m² nicht überbauter und nicht befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum I. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden).
 Flächen, welche nicht der Zuwegung dienen, sind gärtnerisch und naturnah zu gestalten. Eine Flächenversiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren. Flächendeckendes loses Steinmaterial sowie Schüttungen (sog. Kiesgärten), welche keine Vegetationsschicht besitzen, sind unzulässig.

3.0 ZU VERWENDENDEN GEHÖLZE
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 3.1 Bäume I. Ordnung:
 Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
 Acer platanoides Spitz-Ahorn
 Quercus robur Stiel-Eiche
 Tilia cordata Winter-Linde
 Ulmus glabra Berg-Ulme
- 3.2 Bäume II. Ordnung:
 Malus domestica Wild-Apfel
 Prunus avium Vogel-Kirsche
 Prunus padus Trauben-Kirsche
 Sorbus aucuparia Eberesche
 Acer campestre Feld-Ahorn
 Carpinus betulus Hainbuche
 alle Obst- und Nussbäume (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm) als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten, mit Sämmlingsunterlage als Sämling
- 3.3 Sträucher:
 Cornus sanguinea Harttriegel
 Corylus avellana Hasel
 Cornus mas Kornelkirsche
 Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare Heckenkirsche
 Prunus spinosa Liguster
 Rhamnus frangula Schlehe
 Rosa canina Faulbaum
 Salix caprea Hunds-Rose
 Sambucus nigra Sal-Weide
 Viburnum opulus Holunder
 Viburnum lantana Gemeiner Schneeball
 Wolliger Schneeball

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landschaftsfremde Baumarten und Nadelgehölze jeglicher Art (Tuhje, Edelnane usw.) sowie alle Trauer- oder Hängeförmigen dürfen nicht gepflanzt werden.

5.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumimplanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beidseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

6.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

V. HINWEISE

1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

- Großbäume: Baumruben: 200 x 200 x 100 cm
 Kleinbäume: Baumruben: 150 x 150 x 80 cm
 Gehölze: Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm
 Rasen: Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

2.0 GRENZABSTÄNDE

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:
 Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
 0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
 Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBG verwiesen.

3.0 BODENKENNÄLER

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodenkennmäler vorhanden. Zufällig auftretende Bodenkennmäler und Funde gemäß Art. 8 DSchG sind meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

4.0 BAUMATERIALIEN

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

5.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

6.0 AUSHUBARBEITEN / ALTLASTEN

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 Holzwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.
 Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden. Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mittlungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altlastenvermutung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

7.0 SCHUTZ DER HEIMISCHEN INSEKTENWELT

Umweltschonende Beleuchtung - die Beleuchtung, einschließlich der eventuellen Werbeträger, des geplanten Gebietes sind möglichst insektenfreundlich und umweltschonend in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Es werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.300 Kelvin) empfohlen. Das Lampengehäuse soll zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

8.0 SOLARENERGIE

Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden.

9.0 SAAT- UND PFLANZGUT

Für Ansäen und Pflanzungen im Planungsgebiet wird die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut empfohlen.

10.0 BRANDSCHUTZ

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehre auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO, sowie dem Art. 5 BayBO und DIN 14090 entsprechen.
 Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung im Bereich der Schulanlagen muss der Bauherr den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern im öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise oder auf sonstige Weise von der Gemeinde Stammham bereitgestellte Maß von 48 m³ über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 96 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserreservoir zur Verfügung steht, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

11.0 VERSORGNUNGSLEITUNGEN - HAUPTWASSERLEITUNG

Hinsichtlich geplanter Bauplanungen ist das „Merkblatt BauGB, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Durch die Bauplanungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Versorgungsleitungen nicht behindert werden.
 Hauptwasserleitung des Wasserzweckverbandes Inn-Salzach:
 Im Geltungsbereich befindet sich eine Hauptwasserleitung DN 400 PVC und da 280 PE, sowie ein Steuerkanal der Wasserreservoirierung.
 Bezüglich der Schutzabstände zu den Versorgungsleitungen gelten die allgemeinen Regeln der Technik nach den DVGW-Vorgaben Arbeitsblatt W 400-1 2015-02 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen“ insbesondere Abstandsvorschriften zu Fremdleitungen anderer Sparten.

Ergänzend hierzu gilt die notarielle Zusatzvereinbarung vom 17.08.2010 im Bereich des Kindergartens-Neubaus. Hier ist ein Mindestabstand von mindestens vier Metern einzuhalten. Die Ausnahmeregelung eines Zwei-Meter-Abstandes gilt nur für den südwestlichen Teilbereich des Neubaus. Hier sind zusätzliche Schutzmaßnahmen (Gebäudefundament tiefer als die Hauptleitung) zu schaffen.
 Eine Überbauung oder Bepflanzung von Leitungstrassen innerhalb und außerhalb von Baugrundstücken ist nicht zulässig (Merkblatt GW125).

12.0 MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ

Zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen:
 Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nistern, Gelegen und Individuen gemeinschaftstypischer Vogel- und Fledermaus-Arten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbare betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

13.0 BAUMSCHUTZ

Zum Schutz des erhaltenen Baumbestandes sind bei Bauarbeiten im Umfeld der Bestandsbäume die Absperrung des Wurzel- bzw. Kronenbereichs mit Bauzäunen und entsprechende Stammschutzmaßnahmen durchzuführen. Bei Grabungsarbeiten im Wurzelbereich ist ausschließlich Handarbeit gestattet. Offengelegte oder beschädigte Wurzeln sind fachgerecht zu behandeln und mit Wurzelvorhängen abzudecken.

14.0 IMMISSIONSSCHUTZ

Von den bestehenden Sport- und Spielanlagen im Schulbereich und dem Kindergarten / Kindertagesstätte ist von keiner über das erlaubte Maß hinausgehenden Beeinträchtigung auszugehen, da diese ausschließlich im Rahmen der jeweiligen Nutzungsart genutzt werden.

15.0 AUSGLEICHSFLÄCHE
 (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Eine Ausgleichsfläche ist in diesem Fall nicht nötig, da das Bauleitverfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird.

VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.0 GIFTPLANZEN

Im Bereich von Kindergarten / Kindertagesstätte und Spielplätzen dürfen gem. beigefügter Liste giftiger Pflanzen (Bundesanzeiger v. 06.05.2000, Jahrgang 52, Nr. 86, S. 8517 - Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit) die dort aufgeführten Pflanzen nicht gepflanzt werden.

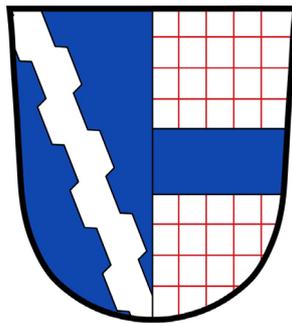
B E G R Ü N D U N G

ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

**"Stammham Ost"
durch Deckblatt Nr. 8**

gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

**Gemarkung Stammham
Gemeinde Stammham**



Satzung vom 16.03.2021

**Gemeinde:
Ortsteil:
Verwaltungsgemeinschaft:
Landkreis:
Regierungsbezirk:**

**Stammham
Stammham
Marktl am Inn
Altötting
Oberbayern**

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Stammham Ost"
durch Deckblatt Nr. 8 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1. PLANUNGSANLASS	4
1.1 Aufstellungsbeschluss	4
1.2 Verfahren nach § 13 a BauGB	4
1.3 Ziel und Zweck der Planung	4
2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES	5
2.1 Lage	5
2.2 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes	5
2.3 Bestand und umgebende Bebauung	6
2.4 Topographie	8
2.5 Kultur- und Sachgüter	10
2.6 Altlasten	12
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	13
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern	13
3.2 Regionalplan	15
3.3 Flächennutzungsplan	16
3.4 Überschwemmungsgebiete	17
3.5 Wassersensibler Bereich	18
4. STÄDTEBAULICHES ZIEL	19
4.1 Art der baulichen Nutzung	20
4.2 Maß der baulichen Nutzung	20
4.3 Abstandsflächen	21
4.4 Nebenanlagen	22
4.5 Bauweise, Baugrenzen	22
4.6 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	23
4.7 Gestalterische Festsetzungen	23
5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)	23
5.1 Verkehr	23
5.2 Wasserversorgung	24
5.3 Abwasserentsorgung	25
5.3.1 Schmutzwasser	25
5.3.2 Oberflächenwasser	25
5.4 Stromversorgung	25
5.5 Telekommunikation	25

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Stammham Ost"
durch Deckblatt Nr. 8 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

5.6	Abfallentsorgung	25
5.7	Löschwasser	26
5.8	Erneuerbare Energien	26
5.9	Behindertengerechter Ausbau	26
6.	IMMISSIONSSCHUTZ	27
6.1	Schallschutz	27
6.2	Staub- und Geruchsimmissionen	27
6.3	Lichtemissionen	27
6.4	Elektromagnetische Felder.....	27
7.	KLIMASCHUTZ.....	27
8.	GRÜNORDNUNG	28
8.1	Rechtliche Grundlagen	28
8.1.1	Bestandteile der Planung.....	28
8.2	Bestandsaufnahme	29
8.2.1	Schutzgebiete.....	29
8.2.1.1	Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)	29
8.2.1.2	Schutzgebiete gemäß nationalem Recht.....	30
8.2.1.3	Biotopkartierung Bayern.....	31
8.2.1.4	Bindung BNatSchG und BayNatSchG	32
8.2.2	Vorhandene Grünstrukturen.....	33
8.2.3	Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)	34
8.3	Planung	34
8.3.1	Festsetzungen Grünordnung	34
8.3.2	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen	35

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Stammham Ost" durch Deckblatt Nr. 8 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

1. PLANUNGSANLASS

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Stammham hat am 08.09.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 2 mit integrierter Grünordnung „Stammham Ost“ durch Deckblatt Nr. 8 gemäß § 13 a BauGB¹ zu ändern.

1.2 Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Gemeinderat Stammham hat beschlossen, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung „Stammham Ost“ durch Deckblatt Nr. 8 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen. Die Voraussetzungen sind hierfür gegeben.

Der Geltungsbereich des Deckblattes zum Bebauungsplan beträgt insgesamt 11.104 m², somit beträgt die überbaubare Grundfläche deutlich weniger als 20.000 m².

Aufgrund der Art des Vorhabens ergeben sich von dem geplanten Standort keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Somit kann das Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Ebenso unterliegt das Vorhaben, gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB, nicht der Pflicht einer Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG. Gemäß der in Anlage 1 aufgeführten Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“, unter Punkt 18.7 UVPG, liegt das geplante Vorhaben deutlich unter den Schwellenwerten für eine UVP-Pflicht, bzw. einer allgemeinen Vorprüfung im Einzelfall.

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Das Ziel der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung „Stammham Ost“ durch Deckblatt Nr. 8 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ist die Neuordnung der Gemeinbedarfsfläche im Bereich Rathaus, Schule und Kindergarten um die bauliche Erweiterung für die bestehende Kindertagesstätte St. Laurentius um 2 Krippengruppen und eine Mittagsversorgung zu ermöglichen.

¹ (BauGB, 2020)

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Stammham Ost" durch Deckblatt Nr. 8 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

2.1 Lage

Das Planungsgebiet befindet sich zentral in der Ortschaft Stammham auf der Gemeinbedarfsfläche des Rathauses, der Schule und des Kindergartens.

Die Gemeinbedarfsfläche ist im Nordwesten durch die Schulstraße, im Südwesten durch die Innstraße und im Südosten durch den Fährmannweg, einer Sackgasse, begrenzt. Im Nordosten und Osten schließt Wohnbebauung an.

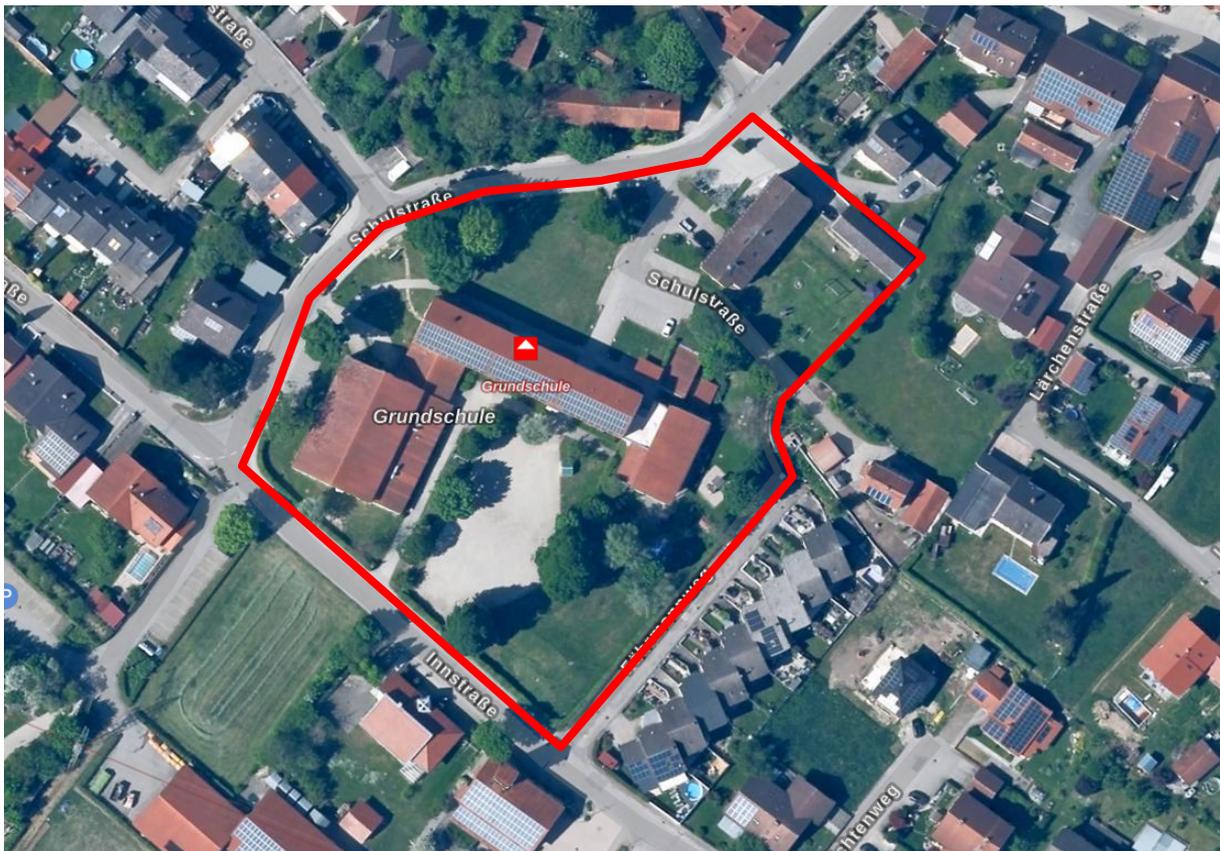


Abb. 1: Luftbild Stammham mit der Lage des Planungsgebiet (rot) (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich

2.2 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes

Die Größe des Geltungsbereiches umfasst ca. 11.104 m².

Es werden folgende Flächen der Gemarkung Stammham überplant:

- Flur-Nr. 19,
- Flur-Nr. 20,
- Flur-Nr. 20/1,
- Flur-Nr. 20/2 und
- Flur-Nr. 20/4.

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Stammham Ost"
durch Deckblatt Nr. 8 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

2.3 Bestand und umgebende Bebauung

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Gemeinbedarfsflächen für die öffentliche Verwaltungen mit dem bestehenden Rathaus und einem Nebengebäude an der nördlichen Grenze. Ebenfalls findet sich hier die Gemeinbedarfsfläche für Schule und Kindergarten. Der Baukörper der Schule erstreckt sich in Ostwest-Richtung, wobei die bestehende Kindertagesstätte im Osten mit einem niedrigeren Zwischenbau an das Gebäude anschließt. Die Turnhalle liegt im Südwesten des Geltungsbereiches mit einer Nord-Süd-Ausrichtung. Umlaufend befinden sich nahezu ebene Freiflächen für Grünanlagen, Pausenhof, Spiel- und Sportflächen, Wege und Parkplatzflächen. Mit den baulichen Anlagen der Schule und des Kindergarten wurde ein Geländesprung von ca. 3 m überwunden. In Richtung Fährmannweg wird der Geländesprung im Bestand durch eine Stützmauer abgefangen. Östlich des Rathauses wurde ein Spielplatz errichtet.

Das Planungsgebiet ist von 3 Seiten mit Straßen (Schulstraße, Innstraße, Fährmannweg) umschlossen. Im Nordosten und Osten schließt unmittelbar Wohnbebauung an. Auch das weitere Umfeld ist durch Wohnbebauung geprägt.

Bei den anschließenden Wohngebäuden handelt es sich um zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Satteldach.



*Abb. 2: Ansicht von Süden – Innstraße mit Schulgebäude und Sportfläche
(Foto: Jocham + Kellhuber, Dezember 2020)*

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Stammham Ost"
durch Deckblatt Nr. 8 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



Abb. 3: Ansicht von Nordwesten – Innstraße mit angrenzender Freifläche Schule und Bebauung entlang des Fährmannwegs (Foto: Jocham + Kellhuber, Dezember 2020)



Abb. 4: Ansicht von Süden – Spielplatz und Rathaus mit anschließender Wohnbebauung (Foto: Jocham + Kellhuber, Dezember 2020)

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Stammham Ost"
durch Deckblatt Nr. 8 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



Abb. 5: Ansicht von Süden entlang des Fährmannwegs – westlich besteh. Kindertagesstätte, östlich und nördlich anschließende Wohnbebauung (Foto: Jocham + Kellhuber, Dezember 2020)

2.4 Topographie

Das Gelände im Planungsgebiet liegt auf verschiedenen Höhenniveaus. Die Erweiterungsfläche für die Kinderkrippe und der jetzige Zugang zum Kindergarten im Westen des Geltungsbereichs liegen auf ca. 363,50 m ü.NN. Dieser Bereich ist relativ eben. Entlang der Innstraße und Schulstraße ist auch hier im Bereich des Schulhofes und der Turnhalle das Gelände relativ eben und liegt auf ca. 363,50 m ü.NN.

Erst nach Norden hin, ab dem Zugang zur Turnhalle steigt das Gelände stark auf das Niveau des Rathauses mit ca. 366,50 m ü.NN. Der Höhenunterschied von ca. 2,5 m bis 3,0 m wird im Bestand vom Rathausgelände in Richtung Fährmannweg durch eine Stützmauer abgefangen. Die fußläufige Verbindung von Norden zur tieferliegenden Straße erfolgt über eine Treppenanlage.

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Stammham Ost"
durch Deckblatt Nr. 8 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



Abb. 6: Ansicht von Osten vom Fährmannweg aus – Gelände bestehende Kindertagesstätte und höherliegendes Rathaus (Foto: Jocham + Kellhuber, Dezember 2020)



Abb. 7: Ansicht von Westen von der Schulstraße aus – Eingang zwischen Schulgebäude und Turnhalle (Foto: Jocham + Kellhuber, Dezember 2020)

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Stammham Ost" durch Deckblatt Nr. 8 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



Abb. 8: Ansicht von Westen, Gehweg zwischen Spielplatz und Kindergarten – besteh. Stützmauer (Foto: Jocham + Kellhuber, Dezember 2020)

2.5 Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stammham Ost“ befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

Bau- und Bodendenkmäler befinden sich auch nicht in der direkt umgebenden Nachbarschaft. Somit ist eine Beeinträchtigung von Bau- und Bodendenkmälern durch die geplante Bebauung nicht gegeben.

In der Nähe des Geltungsbereiches befinden sich folgende kartierte Bodendenkmäler²:

- D-1-7743-0016: „Reihengräberfeld des frühen Mittelalters.“ – ca. 17 m südwestlich
- D-1-7743-0052: „Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Laurentius in Stammham.“ – ca. 65 m nordöstlich
- D-1-7743-0012: „Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Wels).“ – ca. 105 m nordöstlich

Im Bereich von Bodendenkmälern bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG.³

² (BayernAtlas, 2021)

³ (DSchG, 2019)

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Stammham Ost"
durch Deckblatt Nr. 8 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.



Abb. 9: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2021),
Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal
Pink: Baudenkmal

Denkmalgeschützte Gebäude, wie die ehem. Gemeindekanzlei (D-1-71-130-3: zweigeschossiger Walmdachbau mit Gesimsgliederung, um 1840/50) und die Kath. Pfarrkirche St. Laurentius (D-1-71-130-1: Saalkirche, Tuffsteinbau, Ende 15. Jh., barockisiert Ende 17. Jh.; mit Ausstattung) liegen ca. 60 bzw. 75 m nordöstlich des Rathauses.

Für diese Baudenkmalen gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 – 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Bebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmalen auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmalen / Ensembles führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 DSchG)⁴.

⁴ (DSchG, 2019)

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Stammham Ost"
durch Deckblatt Nr. 8 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

In dem hier vorliegenden Fall wird das bezüglich der Baudenkmäler folgendermaßen beurteilt:

Die Pfarrkirche als auch die denkmalgeschützte ehem. Gemeindeganzlei befinden sich in der Ortsmitte von Stammham und sind von Bebauung umgeben. Zwischen Gemeindeganzlei und Rathaus besteht eine Sichtbeziehung. Das Rathaus bleibt jedoch unverändert. Der Turm der Pfarrkirche überragt die ihn umgebende Bebauung und ist von der Planungsfläche aus sichtbar.

Da nur für die Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte St. Laurentius im tieferliegenden südöstlichen Geltungsbereich ein Neubau geplant ist, der die gemeindlichen Bestandsbauten nicht überragt, ist davon auszugehen, dass eine Blick- oder Sichtbeziehung zu den Baudenkmälern von diesem Standort nicht besteht.

Deshalb wird die Pfarrkirche, als auch die sonstigen Baudenkmäler durch diese Bebauung nicht beeinträchtigt. Bezogen auf die Einzelbaudenkmäler ist somit keine Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung mit den getroffenen Festsetzungen zu erwarten.

2.6 Altlasten

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Stammham Ost" durch Deckblatt Nr. 8 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

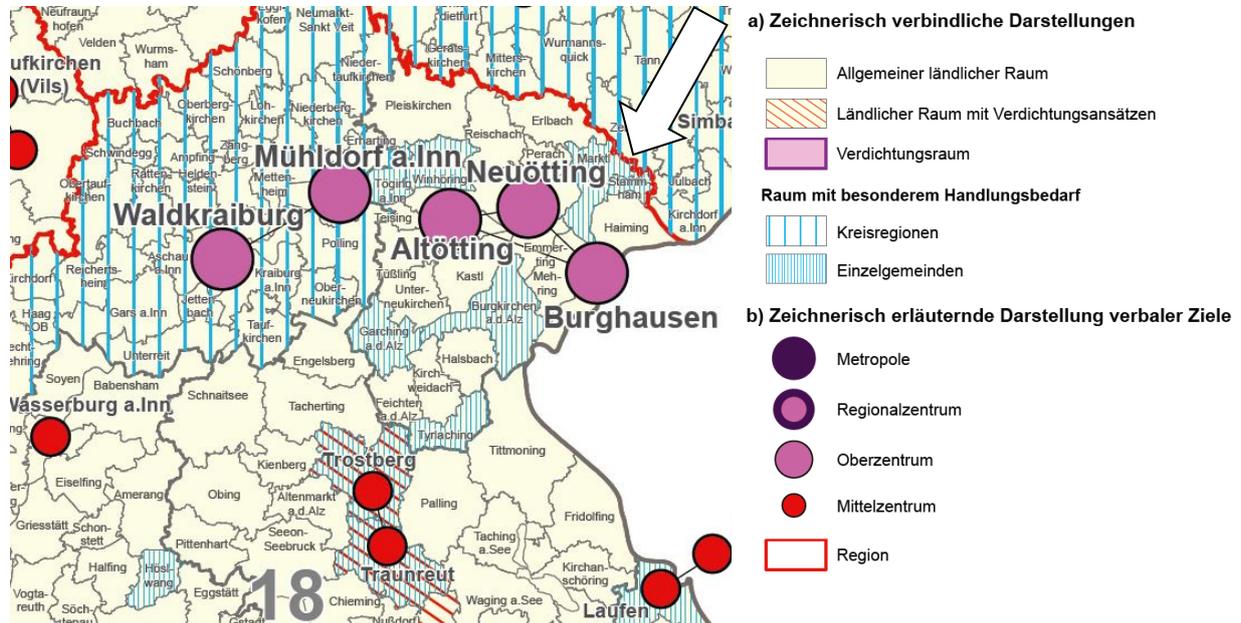


Abb. 10: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan - Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018), Darstellung unmaßstäblich

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013, geändert 2018) liegt die Gemeinde Stammham im Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde).⁵

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das LEP folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert:

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) *Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*

⁵ (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, geändert 2018)

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Stammham Ost" durch Deckblatt Nr. 8 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

1. 2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(Z) *Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.*

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) *Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

(G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

3.2. Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

Aus den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung geht hervor, dass die Gemeinde Stammham - durch ihre Randlage im Südosten von Bayern und der Einordnung in einen Raum mit besonderem Handlungsbedarf - durch eine vorausschauende Kommunalpolitik den Raum nachhaltig und flächensparend muss.

Diese Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Stammham für den hier überplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen.

Durch die Neuordnung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes für die Schaffung einer Erweiterungsfläche für eine Kindertagesstätte auf einer bestehenden Gemeinbedarfsfläche wird dem Ziel des „Flächensparens“ entsprochen. Zudem wird eine im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche dargestellte Fläche für eine sinnvolle Nachverdichtung genutzt.

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Stammham Ost"
durch Deckblatt Nr. 8 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan 18 der Region Südostoberbayern liegt die Gemeinde Stammham im allgemein ländlichen Raum. Zudem liegt Stammham auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.⁶

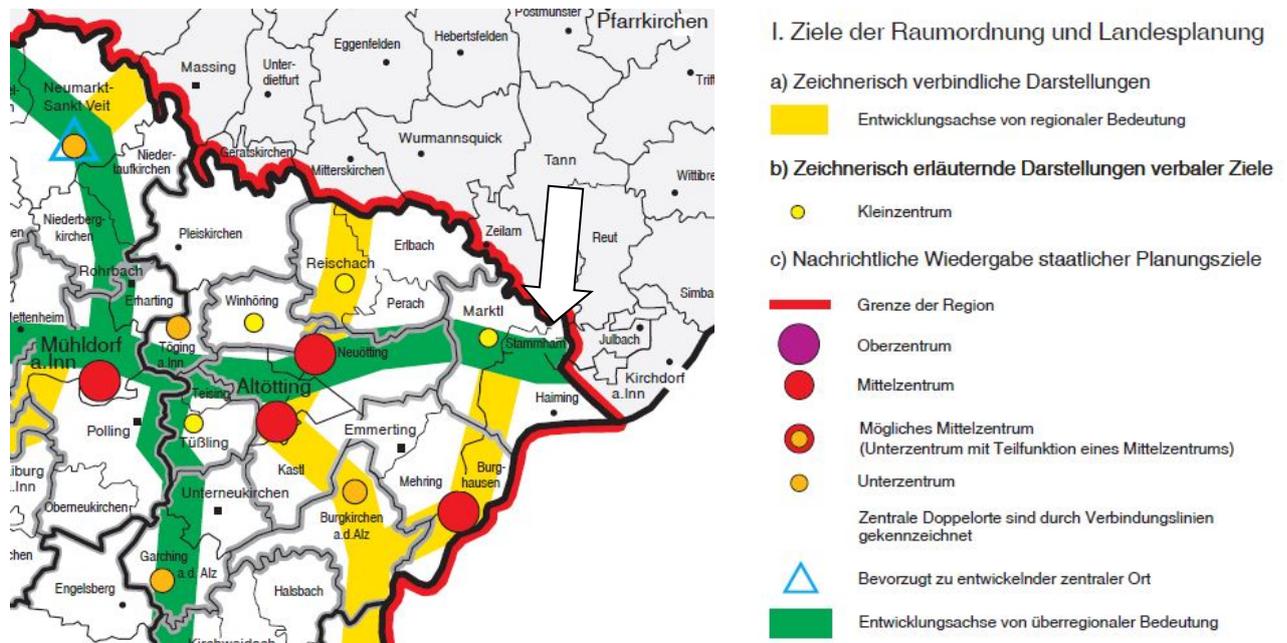


Abb. 11: Auszug aus dem Regionalplan 18 – Südostoberbayern, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 18), Darstellung unmaßstäblich

Der Regionalplan der Region 18 gibt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) vor:

- Erhalt als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum (G)
- Erhalt gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen (G)
- Gewährleistung einer organischen Siedlungsentwicklung (G)

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans berühren und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Stammham für den hier in Frage stehenden Raum die notwendige einer Erweiterungsfläche für eine Kindertagesstätte auf einer bestehenden Gemeinbedarfsfläche in Anbindung an die bestehende Siedlungseinheit zu schaffen.

Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen Weiterentwicklung getroffen.

6 (Regionalplan Region 18)

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Stammham Ost" durch Deckblatt Nr. 8 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

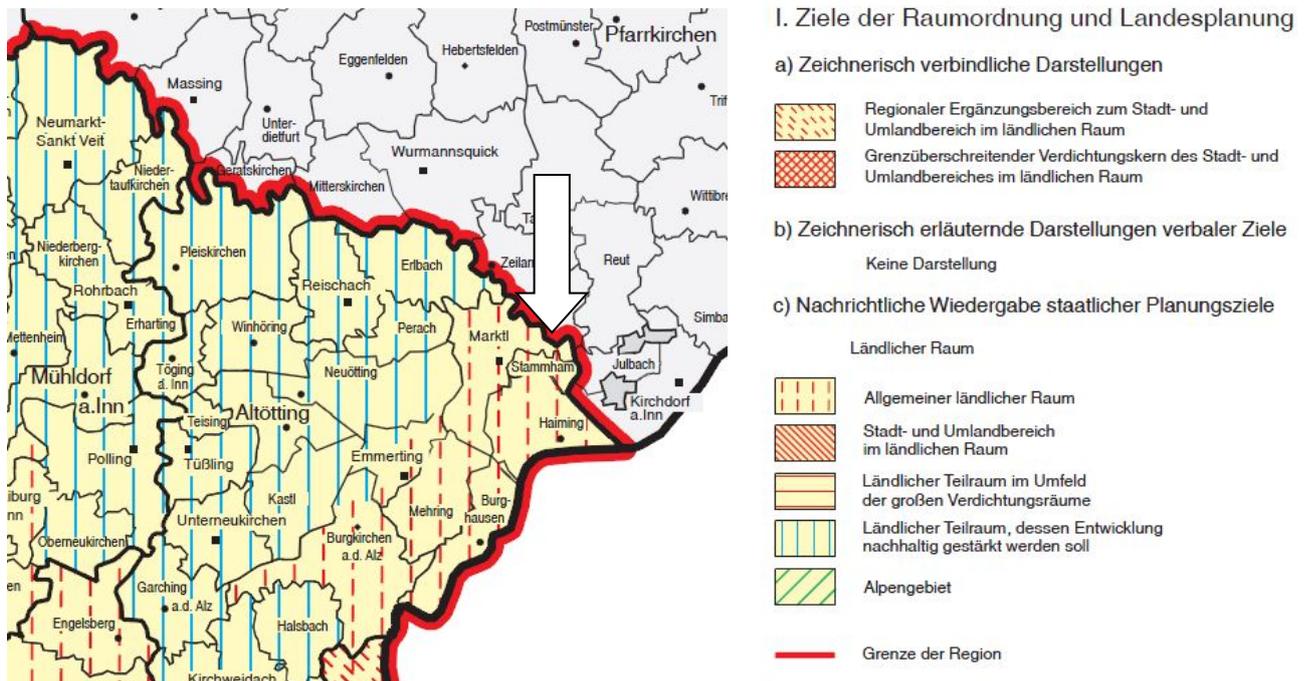


Abb. 12: Auszug aus dem Regionalplan 18 – Südostoberbayern, Karte 1a – Gebietskategorien; (Regionalplan 18), Darstellung unmaßstäblich

3.3 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Planungsgebietes bereits als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Daher ist eine nachrichtliche Anpassung des Flächennutzungsplanes nach § 13 a BauGB nicht erforderlich.

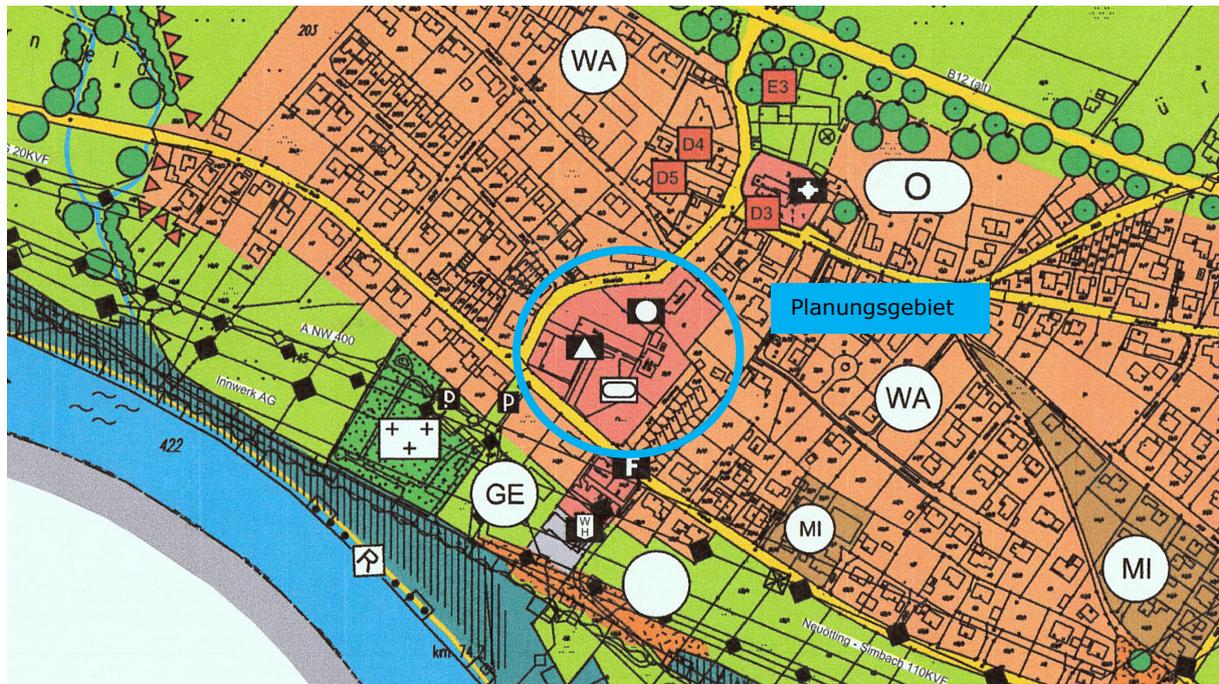


Abb. 13: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Stammham, Darstellung unmaßstäblich

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Stammham Ost"
durch Deckblatt Nr. 8 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

3.4 Überschwemmungsgebiete

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern ist die Lage und Ausdehnung der Schutzgebiete und dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet in Stammham erkennbar.

Das Bauvorhaben tangiert das festgesetzte Überschwemmungsgebiet nicht und ist somit frei von dessen Restriktionen.

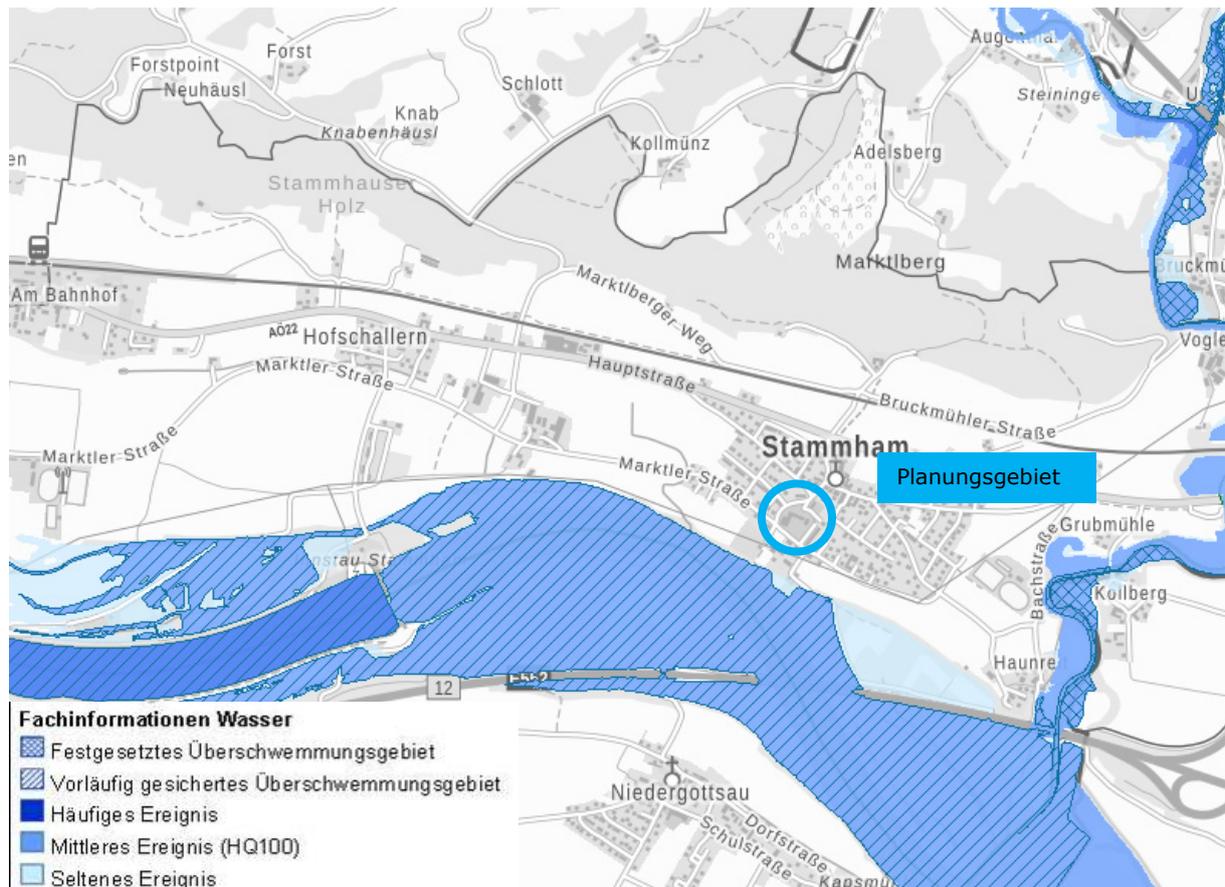


Abb. 14: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete;
(UmweltAtlas LfU Bayern 2020), Darstellung unmaßstäblich

Es wird darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge vor allem aufgrund der prognostizierten Klimaänderungen an ihrer Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch im Planungsgebiet kann bei sogenannten Sturzfluten der flächenhafte Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Auch § 37 WHG bezüglich des Wasserabflusses sollte berücksichtigt werden.

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Stammham Ost"
durch Deckblatt Nr. 8 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

3.5 Wassersensibler Bereich

Wassersensible Bereiche sind Standorte, die vom Wasser beeinflusst werden. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

An Hand der nachfolgenden Karte des BayernAtlas ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches entlang des Inns in Markt und Stammham erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass sich das Planungsgebiet am Rand eines wassersensiblen Bereiches befindet.



Abb. 15: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2020),
Darstellung unmaßstäblich

Hellgrün: wassersensibler Bereich

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Stammham Ost" durch Deckblatt Nr. 8 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

4. STÄDTEBAULICHES ZIEL

Die städtebauliche Konzeption sieht hier eine Nachverdichtung in der Fläche für den Gemeinbedarf (Schule, Kindergarten, öffentliche Verwaltung) im innerörtlichen Bereich vor. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Stammham Ost" wird durch ein Deckblatt überplant.

Auf der östlichen Fläche des Geltungsbereiches, entlang des Fährmannwegs, soll die bauliche Erweiterung für die bestehende Kindertagesstätte St. Laurentius um 2 Krippengruppen und eine Mittagsversorgung ermöglicht werden.

Die Dachformen und Wandhöhen der bestehenden Bebauung wurden aufgenommen. Die geplante Erweiterungsmaßnahme für die Kindertagesstätte liegt innerhalb diesen Bestandsvorgaben. Die gesamten Festsetzungen werden auf das städtebaulich notwendige Mindestmaß beschränkt. Die maximale Kubatur der Baukörper wird über die maximal zulässige GRZ, die traufseitige Wandhöhe und die maximal erlaubte Dachneigung ausreichend begrenzt.

Von der bestehenden Sport- und Spielanlagen im Schulbereich und dem Kindergarten / Kindertagesstätte bzw. der Erweiterungsfläche ist von keiner über das erlaubte Maß hinausgehenden Beeinträchtigung auszugehen, da diese ausschließlich im Rahmen der jeweiligen Nutzungsart genutzt werden.

Zudem wird entlang dieser Straße ein öffentlicher Gehweg, welcher die Innstraße mit dem Rathausareal im Norden verbindet, festgesetzt. Der bestehende Gehweg über die Gemeinbedarfsfläche ermöglicht eine kürzere fußläufige Verbindung aus den nördlich gelegenen Siedlungsgebieten mit Schule und Kindergarten.

Aufgrund der Topographie (Höhenunterschied ca. 2,5 m – 3,0 m) ist hier jedoch eine bestehende, nicht barrierefreie Treppenanlage zu überwinden.

Der bestehende Spielplatz östlich des Rathauses wird in der Bebauungsplanänderung ebenfalls planlich festgesetzt.

Durch die entsprechenden Festsetzungen für den Baumerhalt, Neupflanzungen und die Durchgrünung des Planungsgebietes wird die Einbindung der Gemeinbedarfsfläche in die vorhandene Wohnbebauung sichergestellt.

Durch die Festsetzung zur Verwendung ausschließlich heimischen Pflanzenarten sowie im Umkehrschluss durch das Verbot bestimmter Pflanzenarten wird besonders auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen. Als Maßnahme zum Schutz von Boden wird der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln untersagt.

Die planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Stammham Ost" (mit allen Änderungen) werden für den Geltungsbereich der aktuellen Änderung durch Deckblatt Nr. 8 durch neue Festsetzungen ersetzt.

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Stammham Ost" durch Deckblatt Nr. 8 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Insgesamt werden folgenden Aspekte berücksichtigt:

- Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich
- städtebauliche Einbindung der geplanten Bebauung durch Festsetzung von maximalen Wandhöhen, sowie Auffüllungen und Abgrabungen und Eingrünungen
- die Regelung des Oberflächenwasserabflusses
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung
- Erhalt der Bestandsbäume
- der Naturschutz und der Landschaftspflege

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung stellt innerhalb seines Geltungsberreichs eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes, sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung sicher.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Stammham Ost“ festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB bleiben unverändert. Folgende Zweckbestimmungen sind vorgesehen:

Zweckbestimmung: Schule, Kindergarten

Im Rahmen der Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung "Schule, Kindergarten" sind die folgenden Einrichtungen und Anlagen allgemein zulässig:

- Schule,
- Kindertagesstätte (KiTa),
- Kindergarten,
- Sporthalle und Sportanlagen.

Zweckbestimmung: Öffentliche Verwaltungen

Im Rahmen der Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung "Öffentliche Verwaltungen" sind die folgenden Einrichtungen und Anlagen allgemein zulässig:

- Rathaus

Der bestehende Spielplatz östlich des Rathauses wird zusätzlich als Fläche für Sport- und Spielanlagen mit Zweckbestimmung „Spielplatz, öffentlich“ festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurde in Anlehnung an die § 17 BauNVO getroffen. Dabei wurde das Maß der baulichen Nutzung auf eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlagen ausreichend bestimmt. Die maximale Kubatur der Gebäude wird über die GRZ, die Wandhöhe und die maximal erlaubte Dachneigung ausreichend begrenzt.

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Stammham Ost" durch Deckblatt Nr. 8 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ):

Damit wird das rechtliche Minimum desjenigen bebauungsfreien Flächenanteiles sichergestellt, der im Rahmen einer gerechten Abwägung die naturschutzfachlichen Interessen an einer möglichst geringen Flächenversiegelung gegenüber den Belangen einer möglichst optimalen wirtschaftlichen Nutzung (und somit eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden durch die optimale Ausnutzung) notwendig ist.

maximale traufseitige Wandhöhe:

Für die Wandhöhe gilt das Maß von der jeweiligen festgesetzten Bezugshöhe in Meter über Normal Null gem. Planeintrag im jeweiligen Baufenster zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Oberkante Attika Flachdach. Durch diese Festsetzung wird eine harmonische Eingliederung der geplanten Erweiterung in den Gemeindebestand unterstützt. Die festgesetzten Wandhöhen der Bestandsbauten, einschließlich der Nebenanlagen und Garagen orientieren sich an den tatsächlichen Bestand.

Dachform/Dachneigung:

Die maximal zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind dem tatsächlichen Bestand bzw. der geplanten Erweiterung der Kinderkrippe, sowohl für die Hauptals auch für die Nebenanlagen, angepasst.

Ausschließlich zulässige Dachformen gem. Planeintrag und Dachneigungen:

- SD: Satteldach 15° bis 25°
- PD: Pultdach, versetztes Pultdach 7° bis 15°
- FD: Flachdach bis 5°

Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren Gebäudeseite, Dachbegrünung ausdrücklich erlaubt.

4.3 Abstandsflächen

Zweckbestimmung der Einhaltung der Abstandsflächen:

Das Abstandsflächenrecht sichert Freiflächen zwischen den Gebäuden, die grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen. Abstandsflächen entsprechen den neuzeitlichen Forderungen an

- ein gesundes Wohnen und Arbeiten in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden und sichern so im öffentlichen, wie im privaten Interesse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- ein sozial verträgliches Wohnen mit einem ausreichenden Abstand zu den Nachbarn
- den notwendigen Brandschutz.

Für die Gemeinbedarfsflächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen sowie Wandhöhen Außenwände festgesetzt, vor denen Abstandsflächen mit einer geringeren Tiefe als nach BayBO Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 zulässig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB). Dies ist der Bestandbebauung geschuldet. Die Baugrenzen der geplanten Kinderkrippenerweiterung orientieren sich an der vorliegenden Entwurfsplanung. Darin sind die Abstandsflächen für den geplanten Neubau gem. BayBO (Novellierung 2021) eingehalten.

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Stammham Ost" durch Deckblatt Nr. 8 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß von der jeweils festgesetzten Bezugshöhe in Meter über Normal Null bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

4.4 Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird auf die Bedürfnisse innerhalb der Gemeinbedarfsflächen abgestimmt und wie folgt geregelt:

Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen der durch Planzeichen II.2.1 und II.2.2 festgesetzten Flächen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende genehmigungsfreie Anlagen gemäß Art. 57 Abs. 1 BayBO zulässig:

- Fußwege,
- Zufahrten zum Gebäude und zu den Stellplätzen,
- Fahrgastunterstände,
- Spielhäuschen und Gerätehütten mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³,
- Terrassen auch mit Überdachung mit einer Fläche bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 3 m,
- Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten und Spiel- und Sportplätzen dienen, ausgenommen Gebäude,
- Fahrradabstellanlagen mit einer Fläche bis zu 30 m²,
- Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung,
- Einfriedungen und Stützmauern gemäß den Festsetzungen dieser Satzung.

Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Für Stellplätze wird eine separate Baugrenze ausgewiesen. Somit ist auch hier eine geregelte Entwicklung sichergestellt.

4.5 Bauweise, Baugrenzen

Bauweise

In der Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Rathaus ist die offene Bauweise (o) festgesetzt, da die Bestandsbauten 50 m nicht überschreiten.

Für die Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Schule, Kindergarten gilt die abweichende Bauweise (a), wie offene, jedoch darf die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen über 50 m betragen. Dies ist den Baukörpern der Schule und der geplanten Kinderkrippe geschuldet.

Baugrenzen

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb der das Gebäude zu errichten ist. Zudem werden Baufenster für Stellplätze festgesetzt.

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Stammham Ost" durch Deckblatt Nr. 8 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

4.6 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Da das Gelände im Bestand bereits mit mehreren Höhenniveaus modelliert ist (sh. Punkt 2.4), kann auf höhere Aufschüttungen oder Abgrabungen verzichtet werden.

Auf dem Baugrundstück sind somit Aufschüttungen und Abgrabungen von maximal 1,0 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig, um das Gelände im Bereich der geplanten Erweiterung modellieren zu können.

Die randlichen Geländemodellierungen dürfen nur in Form von zu bepflanzenden Böschungen (nicht steiler als 1 : 2) erfolgen. Auffüllungen für Spielanlagen (z.B. Spielhügel) sind zudem bis max. 2,0 m zulässig.

4.7 Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen werden für die Dächer der Hauptbaukörper, sowie der Garagen und Nebenanlagen getroffen. Damit soll sichergestellt werden, dass das geplante Erscheinungsbild sich durch die Dachform und Dachneigung in den Bestandsgebäuden widerspiegelt.

Die Nutzung der Dachflächen zur solaren Energiegewinnung ist unabhängig von diesen Festsetzungen grundsätzlich unter der gestalterischen Maßgabe, dass die Module nicht aufgeständert sein dürfen, zulässig.

5. ERSCHLISSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)

5.1 Verkehr

Die Gemeinbedarfsfläche ist von der Schulstraße im Westen, durch die Innstraße im Südwesten durch den Fährmannweg, einer Sackgasse, im Südosten, umgeben. Von diesen umgebenden Straßen können das Rathaus- und Schulareal und die zugehörigen Stellplätze erschlossen werden.

Geh- und Fahrtrecht

Die Flur-Nr. 19/2 Gemarkung Stammham ist auf Grund der Topographie vom Fährmannweg verkehrlich nicht erschließbar. Daher wurde mit der Gemeinde Stammham für dieses bereits bebaute Grundstück ein Geh- und Fahrtrecht über den gemeindlichen Grund, dh. über den Parkplatz und den Weg entlang des Rathauses vereinbart. Das derzeit unbebaute Grundstück Flur-Nr. 19/1 kann von der östlich gelegenen Lärchenstraße erschlossen werden.

ÖPNV

An der Innstraße unmittelbar vor der Schule befindet sich eine Bushaltestelle.

Fußwege

Entlang des Fährmannwegs befindet sich auf der Ostseite ein Gehweg. Im Rahmen der geplanten Erweiterung der Kinderkrippe soll auch zur sicheren Erschließung westlich der Straße ein öffentlicher Gehweg entstehen. Dieser wird

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Stammham Ost" durch Deckblatt Nr. 8 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

planlich festgesetzt. Somit kann der Gehweg entlang der Innstraße in den Fährmannweg weitergeführt werden. Der bestehende Gehweg quer über die Gemeinbedarfsfläche vom Rathaus aus ermöglicht eine kürzere fußläufige Verbindung aus den nördlich gelegenen Siedlungsgebieten mit Schule und Kindergarten. Durch die Topographie (Höhenunterschied ca. 2,5 m – 3,0 m) ist hier jedoch eine bestehende, nicht barrierefreie Treppenanlage zu überwinden.

Stellplätze

Stellplätze für Rathaus, Schule und Kindertagesstätte sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorhanden bzw. geplant.

Spielplatz

Innerhalb des Geltungsbereiches wird der bestehende Spielplatz östlich des Rathauses festgesetzt.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der Gemeinde.

Im östlichen Geltungsbereich liegt die Hauptwasserleitung DN 400 PVC und da 280 PE, sowie ein Steuerkabel der Wasserversorgung des Wasserzweckverbandes Inn-Salzach. Deren Lage und der zugehörige Schutzstreifen ist im Bebauungsplan eingetragen. Die geplante Kinderkrippenerweiterung wurde im Vorfeld mit dem Wasserzweckverband abgestimmt. Der geplante Verbindungsbau darf die Leitung überbauen.

Bezüglich der Schutzabstände zu den Versorgungsleitungen gelten die allgemeinen Regeln der Technik nach den DVGW-Vorgaben Arbeitsblatt W 400-1 2015-02 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen“ insbesondere Abstandsvorschriften zu Fremdleitungen anderer Sparten.

Ergänzend hierzu gilt die notarielle Zusatzvereinbarung vom 17.08.2020 im Bereich des Kindergarten-Neubaus. Hier ist ein Mindestabstand von mindestens vier Metern einzuhalten.

Die Ausnahmeregelung eines Zwei-Meter-Abstandes gilt nur für den südwestlichen Teilbereiches des Neubaus. Hier sind zusätzliche Schutzmaßnahmen (Gebäudefundament tiefer als die Hauptleitung) zu schaffen.

Eine Überbauung oder Bepflanzung von Leitungstrassen innerhalb und außerhalb von Baugrundstücken ist nicht zulässig (Merkblatt GW125).

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt 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.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Stammham Ost" durch Deckblatt Nr. 8 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

5.3 Abwasserentsorgung

Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.

5.3.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem bestehenden gemeindlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen.

5.3.2 Oberflächenwasser

Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen.

Generell sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TREN OG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet.

Nördlich der Kindertagesstätte befindet sich eine Trafostation. Deren Umverlegung ist jedoch aktuell bereits in Abstimmung mit der Bayernwerk AG in Planung. Daher wird der neue Trafostandort auf der Flur-Nr. 19 Gemarkung Stammham mit der Leitungsführung der 20 kV- und 0,4 kV-Leitungen und dem zugehörigen Schutzstreifen bereits im Bebauungsplan festgesetzt.

5.5 Telekommunikation

Ein Anschluss des Geltungsbereichs an die vorhandenen Kabel wird angenommen.

5.6 Abfallentsorgung

Der Abfall wird über den Landkreis Altötting, Mitglied im Zweckverband Abfallverwertung Südostbayern, geordnet entsorgt.

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Stammham Ost" durch Deckblatt Nr. 8 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

Der Bauherr wird dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

5.7 Löschwasser

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO, sowie dem Art. 5 BayBO und DIN 14090 entsprechen.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung im Bereich der Anlagen des Gemeinbedarfs (Schule, Rathaus, Kindertagesstätte) muss der Bauherr den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Gemeinde Stammham bereitgestellte Maß von 48 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 96 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

5.8 Erneuerbare Energien

Bei der Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind ausschließlich technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (einschl. der passiven Nutzung von Solarenergie) oder Kraft-Wärme-Kopplung zulässig.

Die Gemeinde möchte auch im Rahmen der Bauleitplanung einen Beitrag zur nachhaltigen Energienutzung leisten, indem sie die Möglichkeiten des Planungsrechts mit Blick auf eine energiesparende und -effiziente Siedlungsentwicklung anwendet (sh. auch Punkt 7).

5.9 Behindertengerechter Ausbau

Öffentliche Gebäude, wie z.B. Schulen, sind gem. Art. 48 Abs. 2 BayBO barrierefrei auszubauen.

Die öffentlichen Bereiche sollen behindertengerecht ausgebaut werden. Dazu ist im Rahmen der Erschließungsplanung ein Termin mit dem Behindertenbeauftragten des Landkreises Altötting durchzuführen und sind folgende Punkte sind in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen:

- Oberflächen sind gut begehbar auszubilden (geschliffenes Betonpflaster ohne Fuge, Asphalt)
- keine Anlage von Hochborden oder stärkeren Kanten,
- Übergänge mit abgesenkten Einfassungen

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Stammham Ost" durch Deckblatt Nr. 8 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

- Bau der Wasserrinnen mit geschnittenem Granit-Großpflaster
- Längsneigung der Straße maximal 6%

6. Immissionsschutz

6.1 Schallschutz

Von den bestehenden Sport- und Spielanlagen im Schulbereich und dem Kindergarten / Kindertagesstätte ist von keiner über das erlaubte Maß hinausgehenden Beeinträchtigung auszugehen, da diese ausschließlich im Rahmen der jeweiligen Nutzungsart genutzt werden.

6.2 Staub- und Geruchsimmissionen

Staub- und Geruchsimmissionen sind nicht zu erwarten.

6.3 Lichtemissionen

Die Beleuchtung, einschließlich der eventuellen Werbeträger, des geplanten Gebietes sind möglichst „insektenfreundlich“ und umweltschonend in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken.

Es werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.300 Kelvin) empfohlen. Das Lampengehäuse soll zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

6.4 Elektromagnetische Felder

In der näheren Umgebung sind keine Funkmasten vorhanden.⁷ Der nächstgelegene Mast befindet sich südöstlich ca. 1,3 km Luftlinie entfernt an der Bundesstraße B12. Damit dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder auf das Gemeinbedarfsgebiet ausgeschlossen sein.

7. KLIMASCHUTZ

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. Die mit dem Klimawandel verbundene Erderwärmung, deren Zunahme bei unvermindertem CO₂-Ausstoß bis zum Jahr 2100 um bis zu 6,4 Grad Celsius prognostiziert wird, sowie vermehrte Hitzeperioden und Stürme stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen. Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Allein die voraussichtlichen Kosten, die durch den Klimawandel entstehen, wenn keine wirksamen Klimaschutzmaß-

⁷ (EMF-Karte Bundesnetzagentur, 2021)

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Stammham Ost" durch Deckblatt Nr. 8 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

nahmen getroffen werden, wurden für den Zeitraum bis zum Jahr 2050 weltweit mit bis zu 800 Milliarden Euro beziffert.⁸

Von daher ist es für die Kommunen essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Konkret wurden in der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Stammham Ost" durch Deckblatt Nr. 8 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung folgende Maßnahmen zum Klimaschutz angewendet:

- Erhalt der bestehenden Bäume
- Durchgrünung des Planungsgebietes durch CO₂-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern, bzw. eine Dachbegrünung erlauben (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- möglichst wenig Gauben und andere Zergliederungen des Baukörpers
- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer Maximalversiegelung
- Festsetzung von versickerungsfähiger Befestigung der Stellplätze
- Versickerung des Niederschlagswassers und Ableitung im Trennsystem

Durch diese vielfältigen Maßnahmen werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden, ebenso den Vorgaben der Energieeinsparung.

8. GRÜNORDNUNG

8.1 Rechtliche Grundlagen

8.1.1 Bestandteile der Planung

Die Grünordnung wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diese integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Durch das vereinfachte Verfahren für diesen Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB werden weitere Bestandteile wie Umweltbericht und Abhandlung der Eingriffsregelung nicht notwendig.

⁸ (Klimaschutz Sachsenkurier 2/09 - Norbert Portz)

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Stammham Ost"
durch Deckblatt Nr. 8 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

8.2 Bestandsaufnahme

8.2.1 Schutzgebiete

8.2.1.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

In direkter Umgebung des Planungsgebietes befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet), noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet).⁹ Aufgrund der Entfernung des geplanten Baugebietes zu den nächstgelegenen Schutzgebieten kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

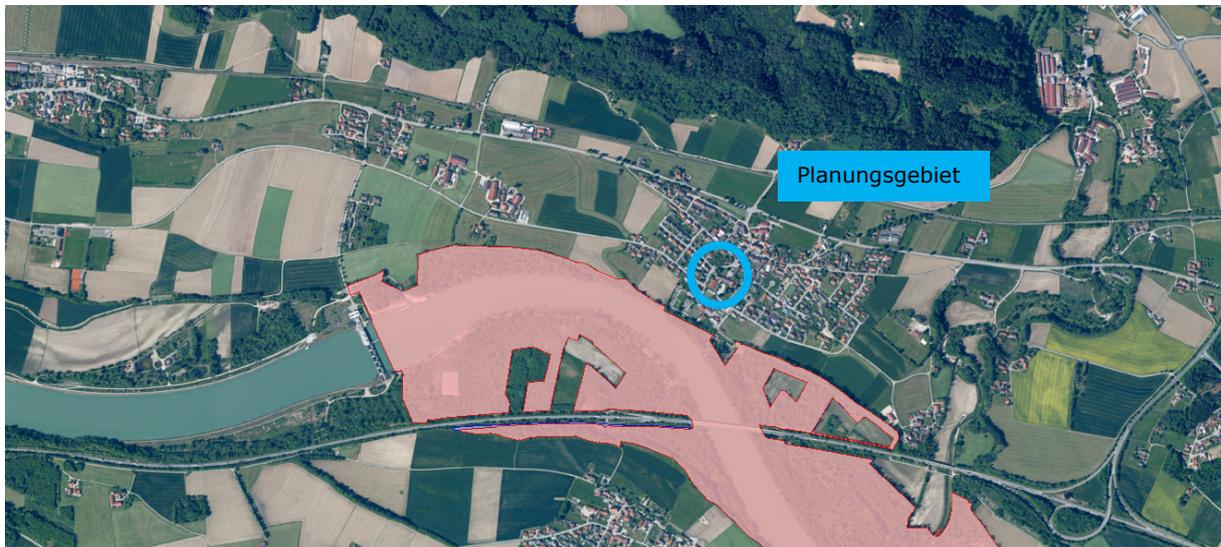


Abb. 16: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht; (FINWeb 2021),
Darstellung unmaßstäblich

Rosa: FFH-Gebiet „Salzach und Unterer Inn“ und
SPA-Gebiet Osten „Salzach und Inn“

⁹ (FINWeb, 2021)

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Stammham Ost"
durch Deckblatt Nr. 8 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

8.2.1.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Im Planungsgebiet und in der näheren Umgebung zum Planungsgebiet befindet sich weder ein Naturpark oder Nationalpark noch ein Naturschutzgebiet oder Landschaftsschutzgebietes.¹⁰

Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich ebenfalls weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung.



Abb. 17: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; (FINWeb 2021),
Darstellung unmaßstäblich;

Pink: „Vogelfreistätte Salzachmündung“

10 (FINWeb, 2021)

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Stammham Ost"
durch Deckblatt Nr. 8 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

8.2.1.3 Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden.¹¹

Weit südlich des Planungsgebietes befinden sich die amtlich kartierten Biotope Nr. 7743-0027-002 und -003 mit Eschen-Hangwäldern nordwestlich Haunreit und südlich Hofschallern.

Diese Ökoflächen, sowie weitere umliegende Biotope und Ökoflächen werden von der Planung nicht beeinflusst.

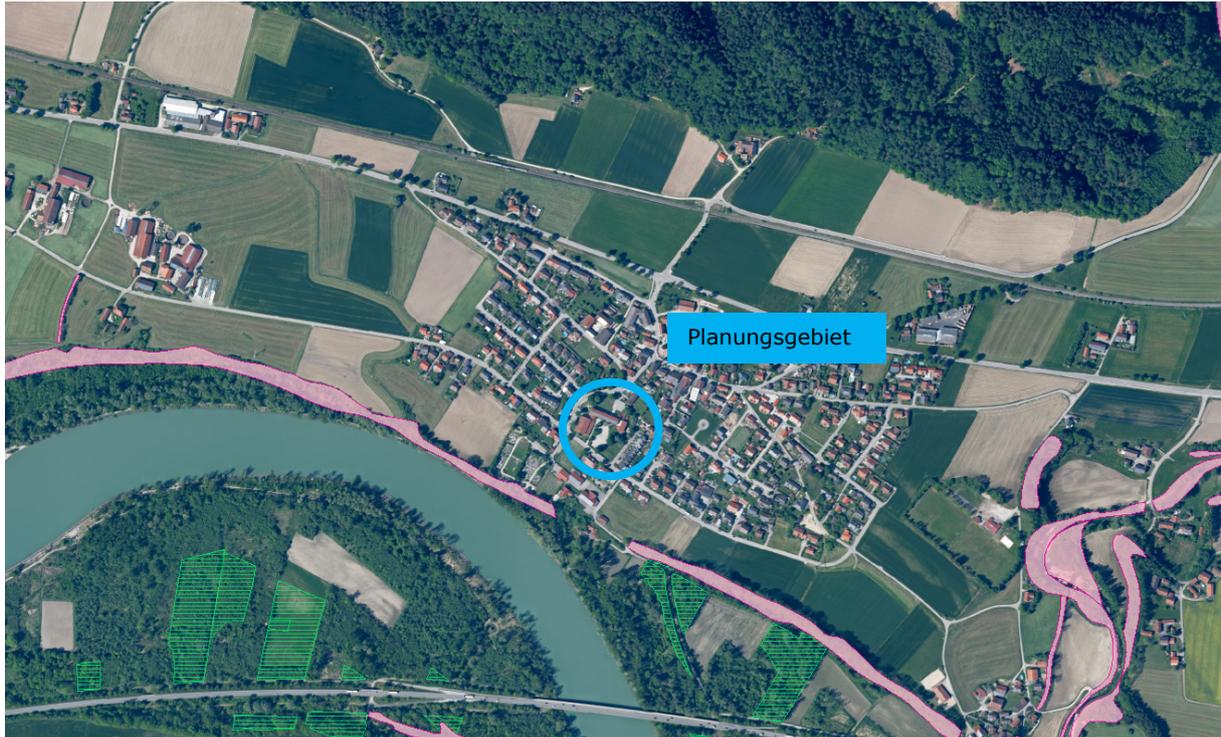


Abb. 18: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2021),
Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotope
Grün: Ökoflächenkataster

11 (FINWeb, 2021)

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Stammham Ost" durch Deckblatt Nr. 8 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

8.2.1.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen¹²:

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,
3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,
5. offene Felsbildungen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,
6. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.

Im Bereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Stammham Ost" durch Deckblatt Nr. 8 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden.

12 (BNatSchG, 2020)

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Stammham Ost"
durch Deckblatt Nr. 8 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

8.2.2 Vorhandene Grünstrukturen

Zwischen den bestehenden Sport- und Spielanlagen der Grundschule befinden sich intensiv gepflegte Rasen- und Grünflächen. Schützenswerte Grünstrukturen sind nicht vorhanden. Die bestehenden 14 Laubbäume auf dem Schulgelände und 4 Laubbäume auf dem Rathausgelände werden zum Erhalt festgesetzt.



*Abb. 19: Ansicht von Süden – Innstraße mit Schulgebäude und Sportfläche
(Foto: Jocham + Kellhuber, Dezember 2020)*



*Abb. 20: Ansicht von Süden – Rathaus mit Parkplatz und Spielplatz
(Foto: Jocham + Kellhuber, Dezember 2020)*

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Stammham Ost" durch Deckblatt Nr. 8 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

8.2.3 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Die Flächen des Rathauses, der Schule mit der Turnhalle und der Kindertagesstätte bleiben überwiegend unverändert bestehen. Lediglich im östlichen Geltungsbereich, im Bereich der geplanten Erweiterung der Kinderkrippe entsteht ein Eingriff. Auf Grund der Lage im Ortszentrum und der fehlenden Habitatstrukturen ist eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten nicht gegeben. Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist deshalb nicht erforderlich.

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. Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bebauung keine weiteren europarechtlich und 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.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben.

8.3 Planung

8.3.1 Festsetzungen Grünordnung

Durch die entsprechende Festsetzung zum Erhalt der 14 Laubbäume auf dem Schulgelände und 4 Laubbäume auf dem Rathausgelände wird eine Durchgrünung des Planungsareals sichergestellt. Zusätzlich sind im Plan 2 zu pflanzende Einzelbäume festgesetzt.

Zum Schutz des erhaltenswerten Baumbestandes ist bei Bauarbeiten im Umfeld der Bestandsbäume die Absperrung des Wurzel- bzw. Kronenbereichs mit Bauzäunen und entsprechende Stammschutzmaßnahmen durchzuführen. Bei Grabungsarbeiten im Wurzelbereich ist ausschließlich Handarbeit gestattet. Offengelegte oder beschädigte Wurzeln sind fachgerecht zu behandeln und mit Wurzelvorhängen abzudecken.

Als wichtige Festsetzung wird getroffen, dass je angefangene 300 m² nicht überbauter und befestigter Grundstücksfläche zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen ist (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden!). Flächen, welche nicht der Zuwegung dienen, sind gärtnerisch und naturnah zu gestalten. Eine Flächenversiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren. Flächendeckendes loses Steinmaterial sowie Schüttungen (sog. Kiesgärten), welche keine Vegetationsschicht besitzen, sind unzulässig.

Unter dem Aspekt des „Flächensparens“ und der gewünschten Entwicklung in den Ortschaften „Innen vor Außen“ ist diese Planung ein wichtiger Beitrag zur Innenentwicklung und damit der Vitalitätssteigerung der Ortsmitte.

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Stammham Ost" durch Deckblatt Nr. 8 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Durch die Festsetzung zum Erhalt der Bäume, zur Neupflanzung von Bäumen und zur Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ausreichend berücksichtigt.

In den Nachrichtlichen Übernahmen (Punkt VI.1) wird ergänzend darauf hingewiesen, dass im Bereich von Kindergarten / Kindertagesstätte und Spielplätzen gem. beiliegender Liste giftiger Pflanzen (Bundesanzeiger v. 06.05.2000, Jahrgang 52, Nr. 86, S. 8517 - Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit) die dort aufgeführten Pflanzen nicht gepflanzt werden dürfen.

Eine Ausgleichsfläche ist in diesem Fall nicht nötig, da das Bauleitplanverfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird.

8.3.2 Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Arten und Lebensräume** durchgeführt:

- Erhalt von Bestandsbäumen im gesamten Geltungsbereich
- Pflanzung von Bäumen
- Festsetzung zur Durchgrünung, insbesondere zur Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- Verbot von Pflanzenschutzmittel

Für das Schutzgut **Wasser** werden nachfolgende Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Versickerung des Niederschlagswassers
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasser-durchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Garagenzufahrten
- Verbot von Pflanzenschutzmittel

Nachfolgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Boden** durchgeführt:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch die Nachverdichtung innerörtlicher Flächen
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von Stellplätzen

Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Landschaftsbild** werden minimiert durch:

- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung:

- textliche grünordnerische Festsetzungen auf den Baugrundstücken

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Stammham Ost" durch Deckblatt Nr. 8 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Stammham Ost" durch Deckblatt Nr. 8 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen. Die Eingriffe werden durch die Vermeidungsmaßnahmen und die Festsetzungen in der Grünordnung minimiert.

Für eine qualifizierte Grünordnung werden in der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Stammham Ost" durch Deckblatt Nr. 8 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

Satzung

in der Fassung vom 19.01.2021, 16.03.2021



Petra Kellhuber

Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

Literaturverzeichnis:

BauGB, B. (27. März 2020). Baugesetzbuch BauGB.

BayernAtlas, B. S. (2021). *BayernAtlas*. Von <https://geoportal.bayern.de:www.geoportal.bayern.de/bayernatlas>; Bayerische Vermessungsverwaltung abgerufen

BNatSchG. (2020). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).

DSchG. (2019). Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz).

EMF-Karte Bundesnetzagentur. (2021).

FINWeb. (2021). Von *FIN-Web* - *FIS-Natur* Online: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen

Klimaschutz - Norbert Portz, B. D.-u. (2009). Klimaschutz Sachsenkurier 2/09 - Norbert Portz.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (2018). Landesentwicklungsprogramm Bayern.

Regionalplan 18 - Südostoberbayern. (05 2020). Regionalplan 18 - Südostoberbayern (Fortschreibung).

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit integrierter Grünordnung "Stammham Ost"
durch Deckblatt Nr. 8 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Abbildungsverzeichnis:

<i>Abb. 1: Luftbild Stammham mit der Lage des Planungsgebiet (rot) (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich</i>	5
<i>Abb. 2: Ansicht von Süden – Innstraße mit Schulgebäude und Sportfläche (Foto: Jocham + Kellhuber, Dezember 2020)</i>	6
<i>Abb. 3: Ansicht von Nordwesten – Innstraße mit angrenzender Freifläche Schule und Bebauung entlang des Fährmannwegs (Foto: Jocham + Kellhuber, Dezember 2020)</i>	7
<i>Abb. 4: Ansicht von Süden – Spielplatz und Rathaus mit anschließender Wohnbebauung (Foto: Jocham + Kellhuber, Dezember 2020)</i>	7
<i>Abb. 5: Ansicht von Süden entlang des Fährmannwegs – westlich besteh. Kindertagesstätte, östlich und nördlich anschließende Wohnbebauung (Foto: Jocham + Kellhuber, Dezember 2020)</i>	8
<i>Abb. 6: Ansicht von Osten vom Fährmannweg aus – Gelände bestehende Kindertagesstätte und höherliegendes Rathaus (Foto: Jocham + Kellhuber, Dezember 2020)</i>	9
<i>Abb. 7: Ansicht von Westen von der Schulstraße aus – Eingang zwischen Schulgebäude und Turnhalle (Foto: Jocham + Kellhuber, Dezember 2020)</i>	9
<i>Abb. 8: Ansicht von Westen, Gehweg zwischen Spielplatz und Kindergarten – besteh. Stützmauer (Foto: Jocham + Kellhuber, Dezember 2020)</i>	10
<i>Abb. 9: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich</i>	11
<i>Abb. 10: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan - Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018), Darstellung unmaßstäblich</i>	13
<i>Abb. 11: Auszug aus dem Regionalplan 18 – Südostoberbayern, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 18), Darstellung unmaßstäblich</i>	15
<i>Abb. 12: Auszug aus dem Regionalplan 18 – Südostoberbayern, Karte 1a – Gebietskategorien; (Regionalplan 18), Darstellung unmaßstäblich</i>	16
<i>Abb. 13: Ausschnitt aus rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Stammham, Darstellung unmaßstäblich</i>	16
<i>Abb. 14: Webkarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2020), Darstellung unmaßstäblich</i>	17
<i>Abb. 15: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2020), Darstellung unmaßstäblich</i>	18
<i>Abb. 16: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht; (FINWeb 2021), Darstellung unmaßstäblich</i>	29
<i>Abb. 17: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; (FINWeb 2021), Darstellung unmaßstäblich;</i>	30
<i>Abb. 18: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2021), Darstellung unmaßstäblich</i>	31
<i>Abb. 19: Ansicht von Süden – Innstraße mit Schulgebäude und Sportfläche (Foto: Jocham + Kellhuber, Dezember 2020)</i>	33
<i>Abb. 20: Ansicht von Süden – Rathaus mit Parkplatz und Spielplatz (Foto: Jocham + Kellhuber, Dezember 2020)</i>	33

ANLAGE 1:

Liste giftiger Pflanzenarten

Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit hat am 17. April 2000 die offizielle Liste giftiger Pflanzen im Bundesanzeiger (v. 06.05.2000, Jahrgang 52, Nr. 86, S. 8517) neu veröffentlicht.

Diese Liste enthält ausschließlich Pflanzen, die auch bei Aufnahme geringer Mengen an Pflanzenmaterial mittelschwere (**) bis schwere (***) Vergiftungen verursachen können.

Es wird davor gewarnt, diese Pflanzen an Plätzen anzupflanzen oder aufwachsen zu lassen, die Kindern als Aufenthalts- und Spielort dienen.

Neben den Pflanzen in dieser Aufstellung gibt es sehr viele andere, die Inhaltsstoffe enthalten, die - in großen Mengen aufgenommen - zu Magen-Darmbeschwerden oder bei direktem Kontakt zu Haut- oder Augenreizungen führen können.

Wachstum	Deutscher Name	Botanischer Name	Toxizität	vorwiegend giftige Pflanzenteile
K	Aronstab, gefleckter, <i>Trommelschlägel</i> , <i>Zehwurz</i>	<i>Arum maculatum</i>	**	Wurzelstock, Beeren, Blätter
K	Bilsenkraut	<i>Hyoscyamus niger</i>	***	Blätter, Samen
Z	Dieffenbachia - Arten	<i>Dieffenbachia spec.</i>	**	alle Pflanzenteile
S	Efeu	<i>Hedera helix</i>	**	Beeren, Blätter
S, B	Eibe	<i>Taxus baccata</i>	***	Nadeln, zerbissener Samen
K	Eisenhut, blauer u.a., <i>Sturmhut</i> , <i>echter</i>	<i>Aconitum napellus</i>	***	alle Pflanzenteile
S, K	Engelstrompete	<i>Datura suaveolens</i>	***	alle Pflanzenteile bes. während der Blüte
S, K	Engelstrompeten - Arten	<i>Brugmansia spec.</i>	***	alle Pflanzenteile bes. während der Blüte
S	Färberginster, <i>Gilblüml</i>	<i>Genista tinctoria</i>	**	Samen
S	Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	**	unreife Früchte, frische Rinde, Blätter
K	Feuerbohne	<i>Phaseolus coccineus</i>	**	unreife rohe Früchte, Blätter
K	Fingerhut, roter u.a.	<i>Digitalis purpurea</i> u.a.	**	Blätter, Blüten, Samen
K	Fingerhut, wolliger	<i>Digitalis lanata</i>	**	Blätter, Blüten, Samen
K	Gemer, weißer	<i>Veratrum album</i>	**	alle Pflanzenteile
K	Gift-Hahnenfuß	<i>Ranunculus sceleratus</i>	**	alle Pflanzenteile
K	Gift-Lattich	<i>Lactuca virosa</i>	**	Milchsaft
B, S	Goldregen	<i>Laburnum anagyroides</i>	**	Blüten, grüne Früchte, Samen
S	Gränke	<i>Andromeda polifolia</i>	**	Blüten und Blätter
K	Herbstzeitlose , <i>Giftkrokus</i> , <i>Wiesensafran</i>	<i>Colchicum autumnale</i>	***	Samen, Knolle
K	Herkuleskraut	<i>Heracleum mantegazzianum</i>	**	alle Pflanzenteile
K	Kaiserkrone	<i>Fritillaria imperialis</i>	**	Zwiebel
K	Kartoffel (-Beeren)	<i>Solanum tuberosum</i>	**	unreife Beeren, Keime, grüne Knollen
K	Kemesbeere	<i>Phytolacca americana</i>	**	alle Pflanzenteile
S	Kirschlorbeer	<i>Prunus laurocerasus</i>	**	Blätter, Samen
Z	Korallenkirsche	<i>Solanum pseudocapsicum</i>	**	unreife Beeren
S	Lebensbaum, <i>Friedhofsbaum</i> , <i>Lebenszaun</i>	<i>Thuja spec.</i>	**	Zweigspitzen, Zapfen
K	Maiglöckchen, <i>Maiblume</i> , <i>Marienkraut</i>	<i>Convallaria majalis</i>	**	Blüten, Blätter, Beeren
Z	Meerzwiebel	<i>Urginea maritima</i>	**	Zwiebel
K, S	Nachtschatten - Arten	<i>Solanum spec.</i>	**	unreife Beere, u.a. Pflanzenteile vor der Blüte
K, S	Nachtschatten, bittersüßer, <i>Alpenranke</i> , <i>Glanzbeere</i>	<i>Solanum dulcamara</i>	**	unreife Beere, u.a. Pflanzenteile vor der Blüte
K, S	Nachtschatten, schwarzer, <i>Hundskraut</i> , <i>Sautod</i>	<i>Solanum nigrum</i>	**	unreife Beere, u.a. Pflanzenteile vor der Blüte
Z	Oleander, <i>Rosenlorbeer</i>	<i>Nerium oleander</i>	**	Blätter, Blüten, Rinde
S, B	Pfaffenhütchen , <i>Spindelstrauch</i> , <i>Pfaffenkappelein</i>	<i>Euonymus europaeus</i>	**	Samen, Blätter, Rinde

K, Z	Rizinus , Wunderbaum, Palma Christi, <i>Christuspalme</i>	Ricinus spec.	***	Samen
S	Sadebaum, <i>Stinkwacholder</i> , <i>unechter Wacholder</i>	Juniperus sabina	**	alle Pflanzenteile
K	Schierling, gefleckter, <i>Becherkraut</i> , <i>Mäusedoide</i>	Conium maculatum	***	alle Pflanzenteile
K	Schlafmohn	Papaver somniferum	**	unreife kapseln, Milchsaft
S	Seidelbast-Arten	Daphne spec.	***	Rinde, Samen, Blüten, Blätter
K	Stechapfel	Datura stramonium	***	Blätter, Samen
S, B	Stechpalme	Ilex aquifolium	**	Blätter, Früchte
K, S, Z	Tabak-Arten	Nicotiana spec.	***	gesamte Pflanze, außer reife Samen
K	Tollkirsche , <i>Irrbeere</i> , <i>Taumelstrauch</i>	Atropa bella-donna	***	Früchte, Blätter, Wurzeln
S, Z	Wandelröschen	Lantana camara	**	Beeren, Kraut
K	Wasserschierling, <i>Sumpfgift</i> , <i>Wüterich</i>	Cicuta virosa	***	gesamte Pflanze, bes. der Saft des Wurzelstockes
K	Wiesen-Bärenklau, <i>Bauernhabarber</i>	Heracleum sphondylium	**	Blätter und Pflanzensaft
K	Wolfsmilch - Arten	Euphorbia spec.	**	Milchsaft
K	Zaunrübe, rote	Bryonia dioica	**	Wurzel, Beeren, Samen
K	Zaunrübe, weiße	Bryonia alba	**	Wurzel, Beeren, Samen
K	Zeitlose, kultivierte Arten	Colchicum spec.	***	Samen, Knolle

** = Die Aufnahme geringer Mengen kann zu mittelschweren Vergiftungen führen,
*** = Die Aufnahme geringer Mengen kann zu schweren bis tödlichen Vergiftungen führen,
B = Baum, K = Kraut, S = Strauch, Z = Zimmer-/Kübelpflanze

In Kursivschrift: gängige Synonyme der Pflanzennamen (Ergänzung durch das GIZ-Nord)

ergänzende Anmerkungen:

- ▶ Über die in dieser offiziellen Liste genannten Pflanzen wurden dem GIZ-Nord durch Rhododendron-Arten verursachte mittelschwere Vergiftungen berichtet.
- ▶ In der DIN 18034 "Spielplätze und Freiräume zum Spielen - Anforderungen und Hinweise für die Planung und den Betrieb" (Berlin: Beuth-Verlag 1999) werden (nur) vier Giftpflanzen aufgelistet, die nicht im Bereich von Spielplätzen oder ähnlichen Anlagen (z.B. Kindergärten, Schulen) gepflanzt werden dürfen: Goldregen, Pfaffenhütchen, Seidelbast und Stechpalme.