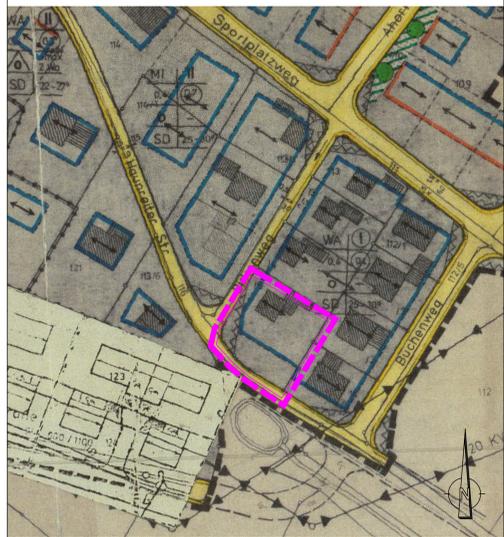
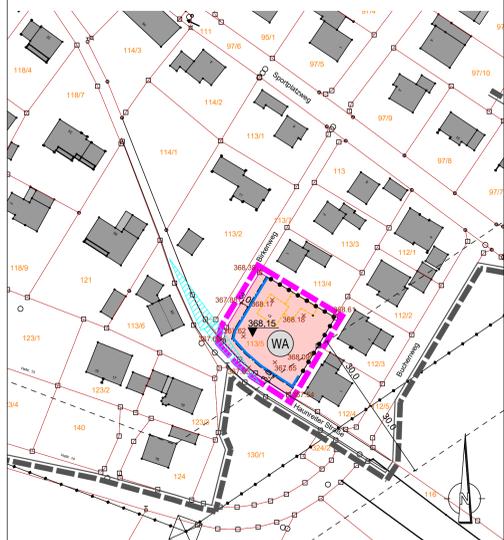


Auszug aus Bebauungsplan Nr. 2 "Stammham Ost" rechtskräftige Fassung

M 1:1.000



I. PLANZEICHNUNG M 1:1.000



Präambel

Die Gemeinde Stammham im Landkreis Altötting erlässt 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 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung als Satzung.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom 13.06.2023 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Bestandteile der Satzung

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung besteht aus: 1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 13.06.2023, Übersichtslageplan und den planlichen und textlichen Festsetzungen 2) Begründung vom 13.06.2023

Gemeinde, den 13.07.2023, Stammham Franz Lehner, 1. Bürgermeister

FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DER 9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 "STAMMHAM OST" MIT INTEGRIERTER GRÜNDUNG GELTEN AUSSCHLIESSLICH DIE FOLGENDEN TEXTLICHEN UND PLANLICHEN FESTSETZUNGEN. DIE URSPRÜNGLICHEN PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES NR. 2 "STAMMHAM OST" MIT ALL SEINEN ÄNDERUNGEN BEHALTEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES DER 9. ÄNDERUNG IHRE GÜLTIGKEIT.

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO.

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

2.1 Baugrenze

3.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB - Innenkante maßgebend)

3.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: unterschiedliche Bauart, Wandhöhe bezogen auf festgesetzten Höhenbezugspunkt, Dachform und Dachneigung

3.3 festgesetzter Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 bezogen auf die Baufenster (§ 9 Abs. 3 BauGB)

4.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost"

4.2 Flurstücksgrenze

4.3 Flurstücksnummer

4.4 Bestandsgebäude

4.5 bestehende 110 kV-Freileitung der Bayerwerk Netz GmbH mit beidseitiger Baubeschränkungszone je 23,0 m

4.6 Höhenbestand (Quelle Vermessungsamt dgm-Daten 01/2023)

5.0 HINWEISE

5.1 Bemaßung

5.2 Abbruch Gebäude

5.3 Sichtdreieck 3,0/30,0 m (innerorts beschränkt auf 30 km/h)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)

1.1.1 GRZ Grundflächenzahl max. 0,4

1.1.2 traufseitige Wandhöhe (WH) Hauptgebäude max. zulässig 6,5 m Nebengebäude max. zulässig 3,5 m

Für die traufseitige Wandhöhe (WH) gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt Punkt II.3.3 bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Bei Flachdächern ist die max. zulässige traufseitige Wandhöhe der max. Gebäudehöhe gleichzusetzen.

1.2 Bauweise Für das Baugebiet gilt offene Bauweise, offene Bauweise: maximale Gebäudelänge bis 50 m seitlicher Grenzabstand mind. 3 m

1.3 Haustypen Es sind Einfamilien- und Doppelhäuser, sowie Mehrfamilienhäuser zulässig. Aus städtebaulichen Gründen sind bei einem Einfamilienhaus pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten, bei einem Doppelhaus je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit und bei einem Mehrfamilienhaus pro Wohngebäude max. 6 Wohneinheiten zulässig.

1.4 Abstandsflächen Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 01.06.2021 sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

1.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende Anlagen zulässig:

- befestigte Wege,
• einmalig in Form von Gartengerätehäuschen, Gewächshäusern, Bienenhaus oder Holzlege, mit einem maximalen Brutto-Rauminhalt bis 50 m³,
• Terrasse auch mit Überdachungen mit einer Fläche von max. 30 m² mit einer maximalen Tiefe von bis zu 3,0 m,
• Schwimmbecken mit einem Beckeninhalte bis zu 75 m³,
• Fahrradabstellanlagen mit einer Fläche bis zu 30 m²,
• Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung,
• Einfriedungen und Stützmauern gemäß den Festsetzungen dieser Satzung,
• Stellplätze.

Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Somit sind Carports nur innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenze für Nebenanlagen Punkt II 2.2 sowie innerhalb der Baugrenzen Punkt II. 2.1 zulässig.

1.6 Dächer (§ 9 Abs. 25 a BauGB, § 9 Abs. 23 b BauGB)

Für geneigte Dächer gilt Ziegel in Rot-, Braun- und Grautönen, ausschließlich beschichtete Blechdeckungen in Rot-, Braun-, Anthrazit- u. Grautönen. Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig.

Aufgeständerte Solaranlagen auf den Dachflächen sind nicht zulässig. Die Solaranlagen sind in Dachneigung möglichst eng an das Dach anliegend zu montieren.

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

2.1 Dachform und Dachneigung Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren Gebäudesseite.

Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen Hauptgebäude: Satteldach 25° - 30° Waln-/Zelttdach 15° - 25°

Bei untergeordneten Bauteilen sowie Verbindungsbauten ist ausnahmsweise auch ein Flachdach zulässig, bis max. 5°.

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

3.1 Dachform, -neigung, -deckung Für Dachformen und Dachneigung, sowie für die Dachdeckung gelten die Festsetzungen analog für Gebäude, siehe III.1.5 und III.2.1. Zusätzlich ist ein Flachdach bis 5° mit einer mindestens extensiven Begrünung erlaubt.

4.0 GARAGENZUFahrTEN UND STELLPlätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Stellplätze und Garagenzufahrten Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigungen sind nicht zulässig). Vor den Garagen ist ein Einfahrtsbreite ein Stauraum von min. 5,00 m Länge zur Straßenbegrenzungslinie vorzusehen.

4.2 Stellplatzanzahl Pro Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück mindestens nachzuweisen: - bei Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche 1 Stellplatz - bei Wohnungen ab 50 m² Wohnfläche 2 Stellplätze

Garagenstellplätze können angerechnet werden. Der Stauraum vor der Garage darf nicht als Stellplatz angerechnet werden.

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

5.1 Art: Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen sowie Holz- und Metallzäune mit senkrechten Latten bzw. Stäben zulässig. An seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig. Zäune im Bereich der Baubeschränkungszone sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z. B. kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu Erdern.

5.2 Höhe: max. 1,0 m ab OK des fertigen Geländes

5.3 Abstände: Die Zuananlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen (Gehwege, Fahrbahnen, etc.) mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zuanlinie), der verbleibende Barkettstreifen ist als Wiese/Rasen zu gestalten und zu pflanzen.

5.4 Zaunsokkel: unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.

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 in einer Höhe von max. 0,8 m ab natürlicher Geländeoberfläche zulässig. Die randlichen Geländemodellierungen dürfen nur in Form von zu beplantzenden Böschungen (nicht steiler als 1 : 2) erfolgen.

6.2 Stützmauern Die Ausbildung von Stützmauern entlang der Grenzen ist unzulässig. Innerhalb des Baugrundstückes sind Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. Gabionen sind generell unzulässig.

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

7.1 Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.

7.2 Schmutzwasser Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem gemeindlichen Kanal zuzuführen.

7.3 Niederschlagswasser (Oberflächenwasser) Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnispflichtige Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFFrV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestaltung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

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 nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Auszubeiende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Planzperiode 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 Bundesdeutscher Baumschulen (BöB) entsprechen.

Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.

In den privaten Vegetationsflächen ohne Pflanzanlagen und in die Gebäude sind ergänzend für zusätzliche Bepflanzungen Ziergehölze, außer die in Punkt IV.4.0 beschriebenen Arten, zugelassen. Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m².

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 Sträucher: 2xv., 100 - 150 cm bzw. 60 - 100 cm

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

2.1 Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes

Je angefangene 200 m² nicht überbauter und nicht befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden).

Die nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind zu 100 % zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung anzulegen.

3.0 ZU VERWENDEnde GEHölZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

3.1 Bäume I. Ordnung Acer platanoides Spitz-Ahorn Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn Fraxinus excelsior Esche Quercus robur Stiel-Eiche Tilia cordata Winter-Linde

3.2 Bäume II. Ordnung Acer campestre Feld-Ahorn Carpinus betulus Hainbuche Crataegus carrierei Apfel-Dorn Malus domestica Wild-Äpfel Prunus padum Traubenkirsche Prunus avium Vogel-Kirsche, auch in Sorten Prunus padus Trauben-Kirsche Sorbus aucuparia Eberesche

alle Obst- und Nußbäume (Mindest-Pflanzqualität: Halbstamm) Obstbäume als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten Juglans regia Walnuss, als Sämling

3.3 Auswahlliste heimischer Sträucher Corylus avellana Hasel Cornus sanguinea Hartnagel Euonymus europaeus Pfaffenhütchen Ligustrum vulgare Liguster Lonicera xylosteum Heckenkirsche Prunus spinosa Schlehe Rosa canina Hunds-Rose Salix caprea Kätzchen-Weide Sambucus nigra Schwarzer Holunder Viburnum lantana Schwarzer Schneeball Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

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

Landschaftsfremde Baumarten wie Edeltannen oder Edellichten, Zypressen, Thujaen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.

5.0 WIESENFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Neunsaaten sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil (mind. 25 %) vorzunehmen.

6.0 LAGE VON VER- UND ENTsORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, 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.

7.0 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 Artensammensetzung nicht zulässig.

V. HINWEISE

1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

Großbäume: Baumgruppen: 200 x 200 x 100 cm Kleinbäume: Baumgruppen: 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, 0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen.

3.0 BODENDENMÄLER (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

4.0 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.

5.0 AUShUBMATERIAL / 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 Hohlwegen, Bachläufen, Waldrändern usw.

Auf den hier überplanten Flächen sind keine Altlasten kartiert sowie nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen. Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mittelungspflicht 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 Altlastlagerung deuten. Die Erarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

6.0 SchUTZ DER HEIMISCHEN TIER- UND INSEKTENWELT

Umweltschonende Beleuchtung - die Beleuchtung des geplanten Wohnbaugeländes ist möglichst insektenfreundlich 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 von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) empfohlen. Das Lampengehäuse soll gekapselt und nach oben abgescrimt sein.

7.0 SAAT- UND PFLANZGUT

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

8.0 VERSORGUNGSLEITUNGEN

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zu beachten. Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Versorgungsleitungen nicht behindert werden.

9.0 HOchwASSER / STARKREGENEREIGNISSE

Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalrückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden. Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:

• Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollen mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.

• Alle möglichen Wasserereignisse in Gebäude abzuwehren bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.

• Unterkerllösungen sollten wasserdicht ausgeführt werden. Hierzu ist die Hochwasserschutzmaßnahme des Bundesbaumministeriums zu beachten (www.fib-bund.de/nli/themen/hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

10.0 110 kV-FREILEITUNG

Im Planungsbereich befindet sich die Hochspannungsleitung Neütting - Mast 99 (-Braunau), Ltg. Nr. W326, der Bayerwerk Netz GmbH. Die Baubeschränkungszone der 110-kV-Leitung Neütting - Mast 99 (-Braunau) beträgt jeweils 30,00 m beidseits der Leitungsachse.

Innerhalb der Baubeschränkungszonen bestehen Höhenbeschränkungen für alle Bau- und sonstigen Maßnahmen, die der Bayerwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen sind. Die Baubearbeit im Bereich der Leitung richtet sich nach den folgenden Normen/VDE-Bestimmungen: DIN EN 50341-1 „Freileitungen über AC 45 kV“, DIN VDE 0105-100 „Betrieb von elektrischen Anlagen“, DIN EN 50341-1 und 50341-2-4: Einhaltung der geforderten Mindestabstände, d. h. die Schutzzone der Leitung bleibt gewahrt.

DIN VDE 0105-100, Stellt sicher, dass die Mindestabstände nicht unterschritten werden.

Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größtmögliche Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiteseile bis zu berücksichtigen. Gemäß DIN EN 50341 sind bei 110-kV-Freileitungen folgende Mindestabstände zu den Leiteseilen einzuhalten: Feuergefährde Betriebsstätten (Tankstellen usw.) 11,00 m Bauwerke 5,00 m Verkehrsflächen 7,00 m Antennen, Zäune, usw. 3,00 m Gelände 6,00 m Bepflanzung 2,50 m Ferner sind die für den Bau und den späteren Unterhalt erforderlichen Gerüste zu berücksichtigen.

Sicherung des Anlagenbestandes und -betriebes Der Bestand, der Betrieb und die Unterhaltung der bestehenden Anlagen ist zu gewährleisten. Zu Unterhaltungsmaßnahmen zählen u. a. Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs sowie die Erneuerung, Ver-stärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau der Leitungen auf gleicher Trasse unter Beibehaltung der Schutzzonen.

Vorbeugender Brandschutz Die abschließende gutachterliche Stellungnahme hierfür obliegt der örtlich zuständigen Fachstelle.

Niveaueveränderungen Im Bereich der Leitung darf ohne Zustimmung der Bayerwerk Netz GmbH, weder Erdaushub gelagert, noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau erhöhen.

Dachdeckung Die Dachhaut des Gebäudes muss in harter Bedachung nach DIN 4102, Teil 7, ausgeführt werden.

Antennen- und Blitzschutzanlagen Antennen- und Blitzschutzanlagen müssen nach den gültigen Bestimmungen (DIN VDE 0855 bzw. 0185) von einem anerkannten Fachmann errichtet werden.

Sonstige Bauwerke Innerhalb der Baubeschränkungszone sind alle Maßnahmen, welche die Errichtung von kurz- oder langfristigen bleibenden Objekten mit sich bringen, wie z. B. die Errichtung eines Pools, eines Pavillons, oder einer Gartenhütte/Geräteschuppen und dergleichen im Vorfeld gesondert zur Stellungnahme vorzulegen

Geräuschmissionen Die Bayerwerk Netz GmbH weist ausdrücklich darauf hin, dass an den Hochspannungsleitungen, durch die Wirkung des elektrischen Feldes, bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen können.

Witterungs- und naturbedingte Einflüsse Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiteseilen abfallen können. Unter den Leiteseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Hier wird um Beachtung gebeten, gerade im Bereich von Stellplätzen, Straßen und Gebäuden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.

Elektromagnetische Felder Hinsichtlich der elektromagnetischen Felder wird auch bei Einhaltung des für Bauwerke erforderlichen Mindestabstandes von 5,00 m (bei 110 kV) zu den Leiteseilen die Grenzwerte der 26. BImSchV (5 kV/m und 100 µT) eingehalten. Damit ist sichergestellt, dass nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Kenntnisstand Gesundheitsgefährdungen ausgeschlossen sind.

Zäune Zäune im Bereich der Baubeschränkungszone sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z. B. kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu Erdern.

Bepflanzung Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb der Baubeschränkungszone der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,50 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten. Geplante Pflanzhöhen über 2,50 m sind gesondert mit uns abzustimmen. In diesem Zusammenhang machen wir bereits jetzt darauf aufmerksam, dass diejenigen Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch geraten können, durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschafft und entfernt werden müssen bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.

Schattenwurf Bei Photovoltaik-Anlagen ist der Schattenwurf der vorhandenen Maste und Leiteseile zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung/Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen.

Unfallverhütung Auf die erhöhte Gefahr bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen wird ausdrücklich hingewiesen. Die Sicherheitsmaßnahmen anhalten entsprechende Informationen, welche dem bauseitigen Personal zur Kenntnis zu geben und auch bei späteren Instandhaltungsarbeiten einzuhalten sind. Firmen, welche im Schutzbereich der Leitung Arbeiten verrichten wollen, müssen mindestens vier Wochen vor Baubeginn die maximal möglichen Arbeitshöhen für den erforderlichen Ausübungsbereich bei der Bayerwerk Netz GmbH, 110 kV Freileitung/Kabel, Bau/Dokumentation, unter Angabe der bestehenden Höhen über NN, anfragen.

Kran/Baggerersatz Der Einsatz von Hebewerkzeugen, wie z. B. Turmdrehkran, Autokran oder Teleskopstapler sowie von Betonpumpen und dgl. müssen, wenn sie die Baubeschränkungszone be-treten oder hineinragen, mindestens vier Wochen vor Baubeginn und unter Angabe der max. möglichen Gerätehöhe, sowie des gewöhnlichen Einsatzstandortes mit einer Höhe über NN anhand eines maßstabsgereuten Lageplans, gesondert mit uns abgestimmt werden.

Sonstige Bauvorhaben seitens des Landratsamtes als genehmigungsfrei gelten, ist dennoch eine endgültige Stellungnahme der Bayerwerk Netz GmbH bezogen auf die Ausführlingsplanung einzuholen. Hierfür benötigen wir: - Lageplan im Maßstab 1:1000 mit dem eingezeichneten Bauvorhaben - ± 0,00 Ebene der Bodenplatte in Metern über Normalnull sowie - Angabe des zu errichtenden Bauvorhabens und unter Angabe der max. möglichen Gerätehöhe, sowie des gewöhnlichen Einsatzstandortes mit einer Höhe über NN anhand eines maßstabsgereuten Lageplans, gesondert mit uns abgestimmt werden.

Geltungsdauer der Stellungnahme Auf Grund der hohen Anzahl an bautechnischen Eingriffen in unseren Leitungsbestand (u. a. durch die Energiewende) ist diese Stellungnahme jedes Jahre ab 29.04.2022 gültig. Nach Ablauf dieser Frist und nicht Umsetzung der eingereichten Maßnahme ist eine erneute Vorlage zur Stellungnahme notwendig. Die Bauakte der Ausführungsplanung ist der Bayerwerk Netz GmbH zur endgültigen Stellungnahme vorzulegen (Bayerischer Bauordnung (BayBO). In den endgültigen Bauplänen ist die ± 0,00 Ebene der Bodenplatte über NN anzugeben.

11.0 SICHTDREIECKE

Sichtdreiecke sind von jeder Bepflanzung, Bebauung und sonstigen Ablagerungen über 0,80 m Höhe über der Straßenoberfläche freizuhalten. Hierzu zählen u. a. Wälle, Zäune aller Art, Stapel, Haufen, Stellplätze und sonstige Gegenstände. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Baue sind bis 3 m über Straßenoberkante auszust

BEGRÜNDUNG

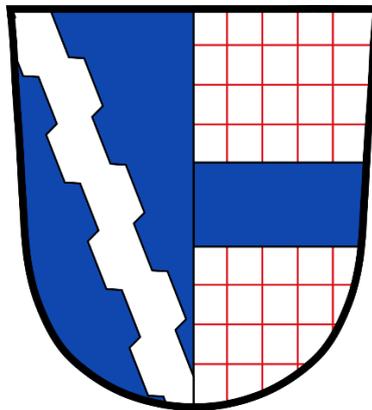
9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

B E G R Ü N D U N G

Z U R 9. Ä N D E R U N G D E S B E B A U U N G S P L A N E S N R . 2 " S T A M M H A M O S T "

gemäß § 13 a BauGB
zur Innenentwicklung

Gemarkung Stammham
Gemeinde Stammham



Landkreis:
Regierungsbezirk:

Altötting
Oberbayern

BEGRÜNDUNG

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 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	6
2.3 Bestand und umgebende Bebauung	6
2.4 Topographie.....	8
2.5 Kultur- und Sachgüter	8
2.6 Altlasten.....	9
2.7 Bestehende Leitungen.....	10
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	14
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	14
3.2 Regionalplan	16
3.3 Flächennutzungsplan	17
3.4 Überschwemmungsgebiete	18
3.5 Wassersensibler Bereich.....	20
4. STÄDTEBAULICHES ZIEL.....	21
4.1 Art der baulichen Nutzung	23
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	23
4.3 Abstandsflächen	24
4.4 Nebenanlagen	25
4.5 Bauweise, Baugrenzen.....	25
4.6 Gestalterische Festsetzungen	25
5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)	26
5.1 Verkehr	26
5.2 Wasserversorgung	27
5.3 Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung	27
5.4 Abwasserentsorgung	27
5.4.1 Schmutzwasser	27
5.4.2 Oberflächenwasser	27

BEGRÜNDUNG

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

5.5	Hochwasser / Starkregenereignisse.....	28
5.6	Stromversorgung	29
5.7	Telekommunikation	29
5.8	Abfallentsorgung.....	29
5.9	Erneuerbare Energien	29
6.	IMMISSIONSSCHUTZ.....	30
6.1	Schallschutz.....	30
6.2	Staub- und Geruchsimmissionen	30
6.3	Lichtemissionen.....	30
6.4	Elektromagnetische Felder.....	30
7.	KLIMASCHUTZ	31
8.	GRÜNORDNUNG.....	32
8.1	Rechtliche Grundlagen	32
8.1.1	Bestandteile der Planung.....	32
8.2	Bestandsaufnahme.....	33
8.2.1	Schutzgebiete	33
8.2.1.1	Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)	33
8.2.1.2	Schutzgebiete gemäß nationalem Recht	34
8.2.1.3	Biotopkartierung Bayern	35
8.2.1.4	Bindung BNatSchG und BayNatSchG	36
8.2.2	Vorhandene Grünstrukturen.....	37
8.2.3	Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP).....	37
8.3	Planung.....	37
8.3.1	Festsetzungen Grünordnung	37
8.3.2	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen	38
	Literaturverzeichnis.....	40
	Abbildungsverzeichnis	41

BEGRÜNDUNG

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

1. PLANUNGSANLASS

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Stammham hat am 17.01.2023 beschlossen, die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 a BauGB zur Innenentwicklung¹ zu ändern und zu erweitern.

1.2 Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Gemeinderat hat beschlossen, die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 a BauGB zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen. Die Voraussetzungen sind hierfür gegeben.

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 a BauGB zur Innenentwicklung beträgt insgesamt 1.109 m², somit beträgt die überbaubare Grundfläche deutlich weniger als 20.000 m². Auf Grund 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 angewendet 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

Anlass der Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" ist, eine Nachverdichtung im Bereich einer bestehenden Siedlungsfläche zu ermöglichen.

Ziel der Planung ist die bauliche Neuordnung und moderate Nachverdichtung der Wohnbauflächen im Baugebiet „Stammham Ost“. Der bestehende Bebauungsplan ist aus dem Jahre 1977 und veraltet. Zahlreiche Befreiungen von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes wurden in der Vergangenheit bei Bauobjekten erteilt. Im Deckblattbereich sollen daher die Festsetzungen den neuen Erfordernissen angepasst werden.

Es wird darauf geachtet, dass die neu getroffenen Festsetzungen die gewünschte Nachverdichtung und gleichzeitig moderne Bauformen ermöglichen. Die Festsetzungen orientieren sich dabei auch an aktuellen Bauvorhaben im direkten

¹ (BauGB, 2020)

BEGRÜNDUNG

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Umfeld der Planung, so dass sich die Neuplanungen weitgehend in das Ortsbild einfügen werden.

Für den Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" mit integrierter Grünordnung gelten ausschließlich die folgenden textlichen und planlichen Festsetzungen.

Die ursprünglichen planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" mit all seinen Änderungen behalten außerhalb des Geltungsbereiches der 9. Änderung ihre Gültigkeit.

2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

2.1 Lage

Die von der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 a BauGB zur Innenentwicklung betroffene Fläche liegt im Südosten von Stammham an der Haunreiter Straße und dem Birkenweg und hat eine Fläche von ca. 1.109 m².

Im Regionalplan 18 der Region Südostoberbayern liegt die Gemeinde Stammham im allgemein ländlichen Raum. Zudem liegt Stammham auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.² Das Gemeindegebiet liegt im oberbayrischen Landkreis Altötting und ist knapp 6 km² groß.

Weiter befindet sich die Gemeinde in der Region Südostoberbayern in unmittelbarer Nähe zum Fluss Inn.

Stammham befindet sich etwa 3 km östlich von Markt I, 7 km westlich von Kirchdorf a. Inn, 10 km nördlich von Burghausen, 20 km südlich von Pfarrkirchen und 15 km von der Kreisstadt Altötting entfernt.

Das Planungsgebiet selbst liegt innerorts im Südosten von Stammham. Das Planungsgebiet ist im Südwesten durch die Haunreiter Straße und im Nordwesten durch den Birkenweg begrenzt. Im Nordosten und Südosten schließt bestehende Wohnbebauung an.

² (Regionalplan 18 - Südostoberbayern, 2020)

BEGRÜNDUNG

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



Abb. 1: Luftbild mit Lage des Planungsgebietes (roter Kreis); (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich

2.2 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes

Die Größe des Geltungsbereiches für die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" umfasst ca. 1.109 m².

Es wird dabei die gesamte Flur-Nr. 113/5 der Gemarkung Stammham überplant.

2.3 Bestand und umgebende Bebauung

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flur-Nr. 113/5. Das Bestandsgebäude soll abgerissen werden. Umgebend um das Wohngebäude befand sich eine intensiv genutzte Gartenfläche.

BEGRÜNDUNG

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



*Abb. 2: Ansicht von Südwesten – Bestandshaus mit ehemaligen Gartenflächen;
(Foto Jocham + Kellhuber, Januar 2023)*

Bei den umgebenden Wohngebäuden handelt es sich überwiegend um 1-geschossige Einfamilienhäuser mit Kniestock und ausgebauten Satteldächern. Gegenüber der Planungsfläche an der Haunreiter Straße wurde vor kurzem ein 2-geschossiges Wohngebäude errichtet.



*Abb. 3: Ansicht von Südosten – Bestandshaus mit Garten;
(Foto Jocham + Kellhuber, Januar 2023)*

BEGRÜNDUNG

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Wohnbebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler 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 Baudenkmals / Ensembles führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 DSchG).⁴

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

Innerhalb der Ortschaft Stammham in einem Abstand von mind. 420 m zum Planungsgebiet befindet sich das denkmalgeschützte Gemeindeamt (D-1-71-130-3: „Ehem. Gemeindeganzlei, zweigeschossiger Walmdachbau mit Gesimsgliederung, um 1840/50.“) und die katholische Pfarrkirche St. Laurentius (D-1-71-130-1: „Kath. Pfarrkirche St. Laurentius, Saalkirche, Tuffsteinbau, Ende 15. Jh., barockisiert Ende 17. Jh.; mit Ausstattung.“).⁵

Zwischen dem Geltungsbereich und diesen Gebäuden befindet sich Wohnbebauung, so dass keine Blickbeziehung besteht. Jedoch überragt der Kirchturm der katholischen Pfarrkirche die umgebende Bebauung. Durch die Planungsfläche büßt das Baudenkmal jedoch seinen religiösen und historischen Aussagewert nicht ein. Eine gegenseitige Beeinflussung ist aber auf Grund der Entfernung nicht vorhanden.

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 keine Altlasten kartiert sowie nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtige Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht 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 Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

Hinweis Perfluorooctansäure (PFOA)

Die räumliche Verteilung von PFOA im Landkreis Altötting wurde durch die im Jahr 2018 abgeschlossene Detailuntersuchung ermittelt. Die Ermittlung des Belastungsgebietes erfolgte dabei anhand des Stufe 1-Wertes von 0,1 µg/l, welcher in den „Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFC-Verunreinigungen in Wasser und Boden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) (Fassung vom April 2017) definiert wurde.

Auch wenn das Planungsgebiet nicht in dem ursprünglich ermittelten PFOA-Belastungsgebiet liegt ist darauf hinzuweisen, dass durch eine Änderung in der PFOA-Analytik sowie der Zuordnungswerte für die Verwertung von PFOA-haltigem Bodenaushub

⁴ (DSchG, 2019)

⁵ (BayernAtlas, 2023)

BEGRÜNDUNG

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

durch das Landesamt für Umwelt im Juli 2022, nicht ausgeschlossen werden kann, dass bodenschutz- und abfallrechtlich relevante PFOA-Konzentrationen auch außerhalb des ermittelten Belastungsgebiets vorliegen können.

Es wird empfohlen, den anfallenden Bodenaushub vor Wiederverwendung bzw. Verwertung sowie vor der Entsorgung auf PFOA gemäß der aktuellen PFAS-Leitlinien (in der Fassung vom Juli 2022) zu untersuchen.

2.7 Bestehende Leitungen

Der Planungsbereich wird im äußersten Süden von der Schutzzone der Hochspannungsleitung Neuötting - Mast 99 (-Braunau), Ltg. Nr. W326, der Bayernwerk Netz GmbH tangiert. Die Baubeschränkungszone der 110-kV-Leitung beträgt jeweils 30,00 m beiderseits der Leitungsachse.

Innerhalb der Baubeschränkungszone bestehen Höhenbeschränkungen für alle Bau- und sonstigen Maßnahmen, die der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen sind.

Die Bebaubarkeit im Bereich der Leitung richtet sich nach den folgenden Normen/VDE-Bestimmungen:

DIN EN 50341-1 „Freileitungen über AC 45 kV“,

DIN VDE 0105-100 „Betrieb von elektrischen Anlagen“,

DIN EN 50341-1 und 50341-2-4; Einhaltung der geforderten Mindestabstände, d.h. die Schutzzone der Leitung bleibt gewahrt,

DIN VDE 0105-100; Stellt sicher, dass die Mindestabstände nicht unterschritten werden.

Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größtmögliche Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind zu berücksichtigen.

Gemäß DIN EN 50341 sind bei 110-kV-Freileitungen folgende Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten:

Feuergefährdete Betriebsstätten (Tankstellen usw.)	11,00 m
Bauwerke	5,00 m
Verkehrsflächen	7,00 m
Antennen, Zäune, usw.	3,00 m
Gelände	6,00 m
Bepflanzung	2,50 m

Ferner sind die für den Bau und den späteren Unterhalt erforderlichen Gerüste zu berücksichtigen.

Sicherung des Anlagenbestandes und -betriebes

Der Bestand, der Betrieb und die Unterhaltung der bestehenden Anlagen ist zu gewährleisten. Zu Unterhaltungsmaßnahmen zählen u.a. Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs sowie die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau der Leitungen auf gleicher Trasse unter Beibehaltung der Schutzzonen.

BEGRÜNDUNG

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Vorbeugender Brandschutz

Die abschließende gutachterliche Stellungnahme hierfür obliegt der örtlich zuständigen Fachstelle.

Niveauperänderungen

Im Bereich der Leitung darf ohne Zustimmung der Bayernwerk Netz GmbH, weder Erdaushub gelagert, noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau erhöhen.

Dachdeckung

Die Dachhaut des Gebäudes muss in harter Bedachung nach DIN 4102, Teil 7, ausgeführt werden.

Antennen- und Blitzschutzanlagen

Antennen- und Blitzschutzanlagen müssen nach den gültigen Bestimmungen (DIN VDE 0855 bzw. 0185) von einem anerkannten Fachmann errichtet werden.

Sonstige Bauwerke

Innerhalb der Baubeschränkungszone sind alle Maßnahmen, welche die Errichtung von kurz- oder langfristig bestehenbleibenden Objekten mit sich bringen, wie z. B. die Errichtung eines Pools, eines Pavillons, oder einer Gartenhütte/Geräteschuppen und dergleichen im Vorfeld gesondert zur Stellungnahme vorzulegen.

Geräuschemissionen

Die Bayernwerk Netz GmbH weist ausdrücklich darauf hin, dass an den Hochspannungsfreileitungen, durch die Wirkung des elektrischen Feldes, bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen können.

Witterungs- und naturbedingte Einflüsse

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen abfallen können. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Hier wird um Beachtung gebeten, gerade im Bereich von Stellplätzen, Straßen und Gebäuden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.

Elektromagnetische Felder

Hinsichtlich der elektromagnetischen Felder wird auch bei Einhaltung des für Bauwerke erforderlichen Mindestabstandes von 5,00 m (bei 110 kV) zu den Leiterseilen die Grenzwerte der 26. BImSchV (5 kV/m und 100 µT) eingehalten. Damit ist sichergestellt, dass nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Kenntnisstand Gesundheitsgefährdungen ausgeschlossen sind.

Zäune

Zäune im Bereich der Baubeschränkungszone sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z. B. kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu Erden.

BEGRÜNDUNG

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Bepflanzung

Bei Anpflanzungen innerhalb der Baubeschränkungszone der Freileitung ist darauf zu achten, dass möglichst nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,50 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.

Geplante Pflanzhöhen über 2,50 m sind gesondert mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass diejenigen Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch geraten können, durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden müssen bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.

Schattenwurf

Bei Photovoltaik-Anlagen ist der Schattenwurf der vorhandenen Maste und Leiterseile zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung/Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen.

Unfallverhütung

Auf die erhöhte Gefahr bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen wird ausdrücklich hingewiesen. Die Sicherheitshinweise enthalten entsprechende Informationen, welche dem bauausführenden Personal zur Kenntnis zu geben und auch bei späteren Instandhaltungsarbeiten einzuhalten sind.

Firmen, welche im Schutzbereich der Leitung Arbeiten verrichten wollen, müssen mindestens vier Wochen vor Baubeginn die maximal möglichen Arbeitshöhen für den erforderlichen Ausübungsbereich bei der Bayernwerk Netz GmbH, 110 kV Freileitung/Kabel Bau/Dokumentation, unter Angabe der bestehenden Höhe über NN, anfragen.

Kran/Baggereinsatz

Der Einsatz von Hebewerkzeugen, wie z. B. Turmdrehkran, Autokran oder Teleskopstapler sowie von Betonpumpen und dgl. müssen, wenn sie die Baubeschränkungszone berühren oder hineinragen, mindestens vier Wochen vor Baubeginn und unter Angabe der max. möglichen Gerätehöhe, sowie des gewünschten Einsatzstandortes mit einer Höhe über NN anhand eines maßstabsgetreuen Lageplanes, gesondert mit der Bayernwerk Netz GmbH abgestimmt werden.

Genehmigungsfreie Bauten

Sollte das Bauvorhaben seitens des Landratsamtes als genehmigungsfrei gelten, ist dennoch eine endgültige Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH bezogen auf die Ausführungsplanung einzuholen.

Hierfür benötigen wir:

- Lageplan im Maßstab 1:1000 mit dem eingezeichneten Bauvorhaben
- ± 0,00 Ebene der Bodenplatte in Metern über NHN sowie
- Eingabeplan des zu errichtenden Bauwerks

Diese für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendigen Unterlagen, sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei uns einzureichen. Eine Baugenehmigung

BEGRÜNDUNG

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

besteht erst nach Zustimmung der Bayernwerk Netz GmbH zu dem geplanten Vorhaben.

Es können einzelne Bauvorlagen nachgefordert werden.

Die Einmessung der vollendeten Baumaßnahme muss durch das zuständige Vermessungsamt erfolgen. Ein amtlicher Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit dem vollendeten Neubau ist uns unaufgefordert vorzulegen.

Geltungsdauer der Stellungnahme

Auf Grund der hohen Anzahl an bautechnischen Eingriffen in unseren Leitungsbestand (u.a. durch die Energiewende) ist diese Stellungnahme zwei Jahre ab 29.04.2022 gültig. Nach Ablauf dieser Frist und nicht Umsetzung der eingereichten Maßnahme ist eine erneute Vorlage zur Stellungnahme notwendig. Die Bauakte der Ausführungsplanung ist der Bayernwerk Netz GmbH zur endgültigen Stellungnahme vorzulegen (Bayerischer Bauordnung (BayBO)). In den endgültigen Bauplänen ist die $\pm 0,00$ Ebene der Bodenplatte über NHN anzugeben.

BEGRÜNDUNG

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern wird die Gemeinde Stammham als Raum mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft. Das sind Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen, bzw. Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist. Sie sind vorrangig zu entwickeln.⁶

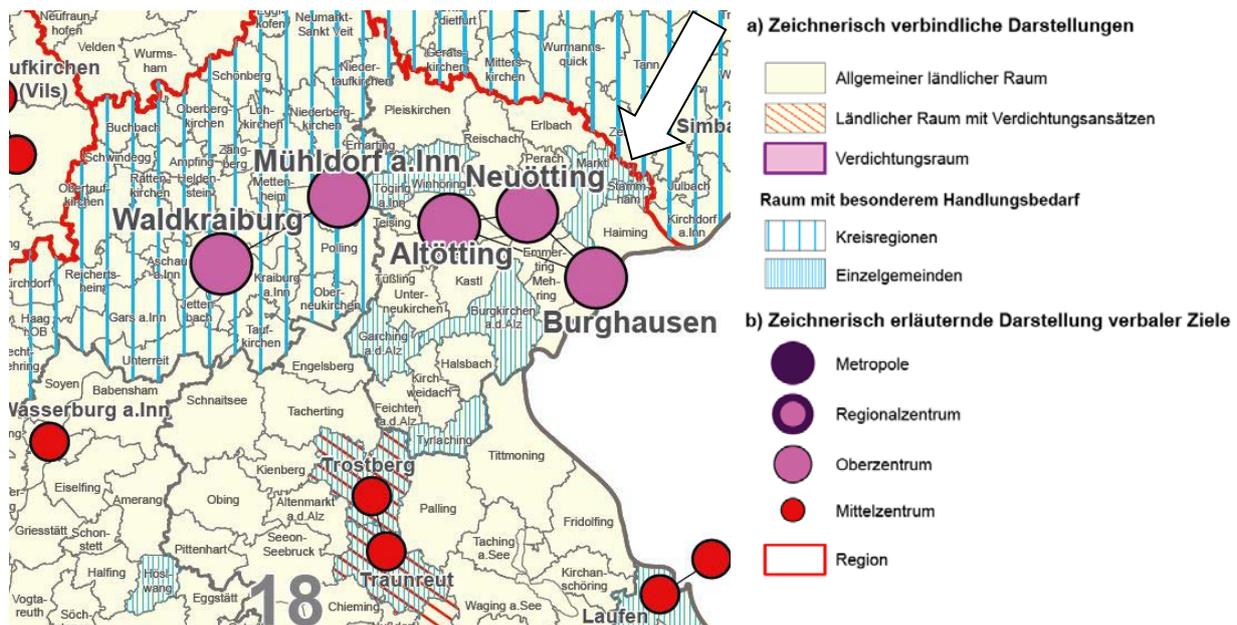


Abb. 5: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

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.*

(G) *Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.*

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

⁶ (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2023)

BEGRÜNDUNG

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

- (Z) *Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*
- (Z) *Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.*
- (G) *Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.*

1. 2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

- (G) *Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.*
- (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) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*
- (G) *Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet 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.*

3.3 Vermeidung von Zersiedlung

- (G) *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*
- (Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

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 das Potential der Innenentwicklung ausnutzen und attraktive Wohnstandorte vor dem demografischen Hintergrund schaffen muss. Die bereits als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Fläche wird nachverdichtet. 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 sinnvolle Nachverdichtung wird dem Ziel des „Flächensparens“ entsprochen.

BEGRÜNDUNG

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Damit wird dem wichtigen Ziel der Landesplanung Innenverdichtung vor Außenentwicklung und damit dem Grundsatz mit sparsamen Umgang von Grund und Boden entsprochen.

3.2 Regionalplan

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Stammham in der Region 18 - Südostoberbayern. Das Gemeindegebiet liegt in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde).⁷

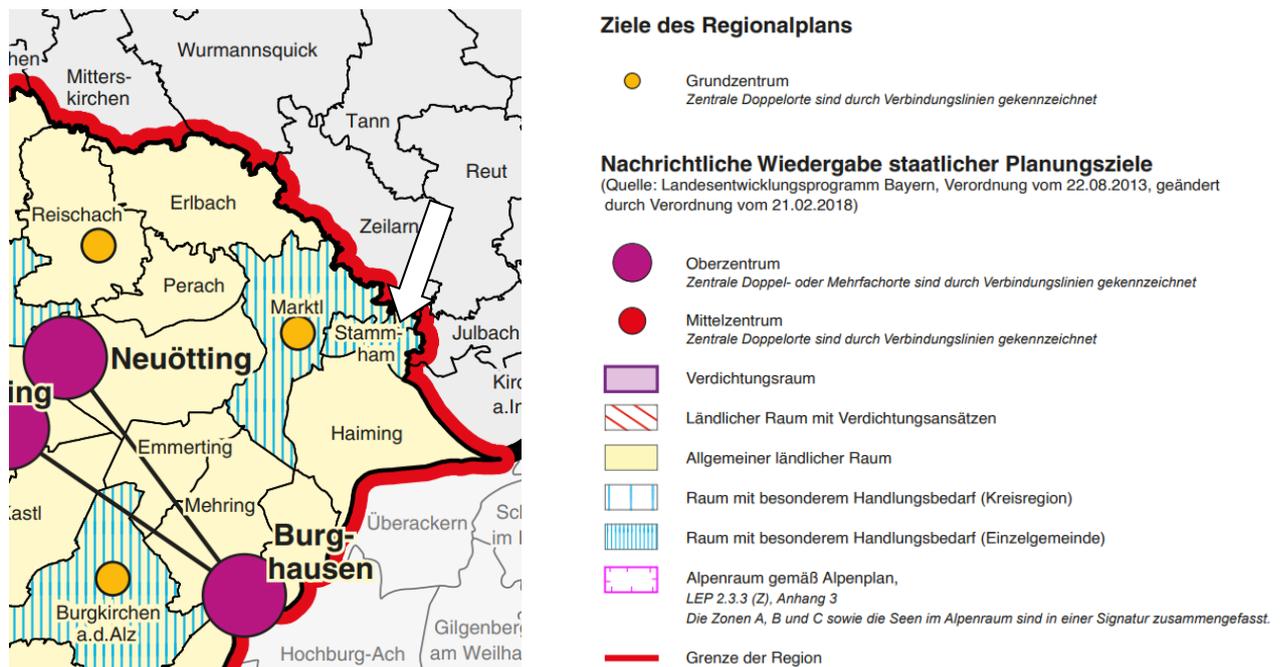


Abb. 6: Auszug aus dem Regionalplan 18 – Region Südostoberbayern, Karte 1 – Raumstruktur; Darstellung unmaßstäblich

Gemäß Regionalplan 18 sind für das Plangebiet folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu berücksichtigen:

- Erhalt als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum (G)
- Erhalt gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen (G)
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch nachhaltige Siedlungsentwicklung (G)

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans betreffen und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Stammham für den hier in Frage stehenden Raum die bereits als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Fläche nachzuverdichten.

Zusammenfassend kann man sagen, dass wesentliche Ziele und Grundsätze durch die geplante Innenraumverdichtung erfüllt werden können.

⁷ (Regionalplan 18 - Südostoberbayern, 2020)

BEGRÜNDUNG

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

3.3 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich als Mischgebiet dargestellt, wobei die Fläche im rechtskräftigen Bebauungsplan als WA festgesetzt ist.

Auf Grund des Verfahrens nach § 13 a BauGB wird der Flächennutzungsplan nachrichtlich für die Geltungsbereichsfläche angepasst.

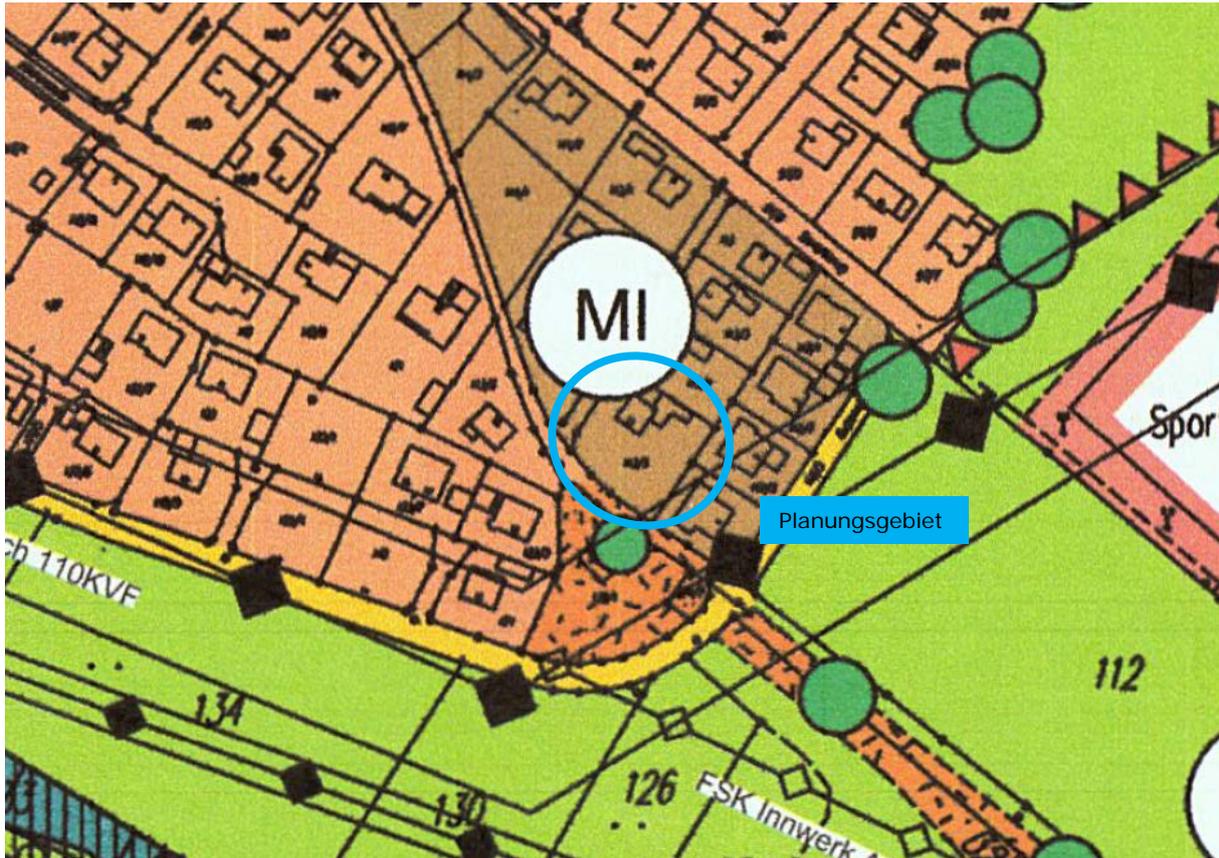


Abb. 7: Ausschnitt aus rechtskräftigem Flächennutzungsplan der Gemeinde Stammham, Darstellung unmaßstäblich

BEGRÜNDUNG

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

3.4 Überschwemmungsgebiete

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern ist die Lage und Ausdehnung der Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete entlang des Inns und des Türkenbachs im Gemeindegebiet von Stammham erkennbar.⁸ Das Bauvorhaben tangiert weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch Hochwassergefahrenflächen und ist somit frei von deren Restriktionen.



Abb. 8: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalrückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden. Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder wasser-sensiblen Bereich. Eine Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen kann nicht angegeben werden.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.

⁸ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2023)

BEGRÜNDUNG

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

- Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bau- und / oder Niederschlagswasser ist im Zuge der Errichtung und des Betriebs des Vorhabens nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

BEGRÜNDUNG

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

4. STÄDTEBAULICHES ZIEL

Die städtebauliche Konzeption sieht hier eine Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich vor. Eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 2 „Stammham Ost“ wird gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung durch die 9. Änderung überarbeitet.

Ziel der Planung ist die bauliche Neuordnung und moderate Nachverdichtung der Wohnbaufläche innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Der bestehende Bebauungsplan ist aus dem Jahre 1977 und veraltet. Er weist für seinen Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO aus. Es wurden bereits zahlreiche Befreiungen von den Festsetzungen dieses rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Vergangenheit bei Bauobjekten erteilt. Im Deckblattbereich sollen daher die Festsetzungen den neuen Erfordernissen angepasst werden. Es wird darauf geachtet, dass die neu getroffenen Festsetzungen die gewünschte Nachverdichtung und gleichzeitig moderne Bauformen ermöglichen. Die Festsetzungen orientieren sich dabei auch an aktuellen Bauvorhaben im direkten Umfeld der Planung, so dass sich die Neuplanungen weitgehend in das Ortsbild einfügen werden.

Der städtebauliche Rahmen bezüglich der Höhe der möglichen Gebäude wurde mit einer traufseitigen Wandhöhe von max. 6,5 m vom Höhenbezugspunkt mit 368,15 m ü. NHN festgesetzt. Diese Wandhöhe ist deutlich höher als im rechtskräftigen Bebauungsplan für diesen Bereich festgesetzt. In den verschiedenen Deckblättern des Bebauungsplanes (6. und 7. Änderung) der umgebenden Bebauung wurden bereits Wandhöhen von bis zu 6,35 m bezogen auf das natürliche Gelände festgesetzt. Auch wurde mit einer Befreiung gegenüber der Planungsfläche an der Haunreiter Straße ein 2-geschossiges Wohngebäude errichtet.

Die aktuelle Bebauungsplanänderung erlaubt Satteldächer mit 25° bis 30°, wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt. Zusätzlich werden Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15° - 25° zugelassen, um einen moderneren Baustil zu ermöglichen. Bei untergeordneten Bauteilen sowie Verbindungsbauten ist ausnahmsweise auch ein Flachdach bis max. 5° zulässig.

Es werden sowohl Einfamilien- und Doppelhäuser, als auch Mehrfamilienhäuser zulässig. Aus städtebaulichen Gründen sind beim Einfamilienhaus pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten, beim Doppelhaus je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zulässig. Beim Mehrfamilienhaus sind pro Wohngebäude max. 6 Wohneinheiten zulässig.

Die maximale Anzahl der möglichen Wohneinheiten regelt sich planerisch im Wesentlichen über die GRZ, die maximal zulässige Wandhöhe und die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze auf dem Grundstück.

Pro Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück mindestens nachzuweisen:

- | | |
|--|---------------|
| - bei Wohnungen bis 50 m ² Wohnfläche | 1 Stellplatz |
| - bei Wohnungen ab 50 m ² Wohnfläche | 2 Stellplätze |

Garagenstellplätze können angerechnet werden. Der Stauraum vor der Garage darf nicht als Stellplatz angerechnet werden.

BEGRÜNDUNG

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Um dem Ziel der Nachverdichtung zu entsprechen, sieht hier die Gemeinde Stammham die Zulässigkeit der geplanten Gebäudestruktur, die Wandhöhen von max. 6,5 m und moderne Dachformen zulässt, sowie die Zulässigkeit von max. 6 Wohneinheiten im Bezug auf die umgebende Bebauung als verträglich an.

Für Nebenanlagen gelten bezüglich der Dachformen und Dachneigung, sowie für die Dachdeckung die Festsetzungen analog zu den Hauptgebäuden. Zusätzlich ist ein Flachdach bis 5° erlaubt.

Die Baugrenze wird nach Süden erweitert, um eine maximale Flexibilität der Baukörperstellung und eine Innenverdichtung zu ermöglichen. Im Norden und Südosten schließt die Baugrenze an das Baufenster des rechtskräftigen Bebauungsplanes an. Entlang der Haunreiter Straße dürfen Carports an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Das Grundstück wird über die angrenzende Haunreiter Straße und den Birkenweg erschlossen.

Die gesamten Festsetzungen werden auf das städtebaulich notwendige Mindestmaß beschränkt, um einen möglichst großen Spielraum für den Einzelnen zu schaffen. Die maximale Kubatur des Wohngebäudes wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die traufseitige Wandhöhe bezogen auf den Höhenbezugspunkt, die Dachform und die maximal erlaubte Dachneigung ausreichend begrenzt.

Eine grünordnerische Festsetzung legt eine ausreichende Ein- und Durchgrünung des Baugrundstücks fest. Je angefangene 200 m² nicht überbauter und nicht befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen. Die nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind zu 100 % zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung anzulegen.

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

Für den Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" mit integrierter Grünordnung gelten ausschließlich die folgenden textlichen und planlichen Festsetzungen.

Die ursprünglichen planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" mit all seinen Änderungen behalten außerhalb des Geltungsbereiches der 9. Änderung ihre Gültigkeit.

BEGRÜNDUNG

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Insgesamt werden folgende Aspekte berücksichtigt:

- Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich
- städtebauliche Einbindung der Bebauung durch Festsetzung von maximalen Wandhöhen, Dachform und Dachneigung
- die Einschränkungen durch die 110 kV-Freileitung
- die Regelung des Oberflächenwasserabflusses
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung
- der Naturschutz und der Landschaftspflege durch die Vielzahl an grünordnerischen Maßnahmen
- das Landschaftsbild

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

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 „Stammham Ost“ im Planungsbereich festgesetzte Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO bleibt erhalten. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO sind nicht zulässig.

Zulässig sind demnach Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung über das Maß der baulichen Nutzung wurde unter Anwendung des Orientierungswertes für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO getroffen.¹⁰ 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 des Wohngebäudes wird über die GRZ, die traufseitige Wandhöhe, die Dachform und die maximal erlaubte Dachneigung ausreichend begrenzt.

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

¹⁰ (BauNVO, 2021)

BEGRÜNDUNG

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

sparsamen Umganges mit Grund und Boden durch die optimale Ausnutzung) notwendig ist. Für die Bauflächen wird eine Grundflächenzahl von max. 0,4 festgesetzt. Somit kann eine hohe Ausnutzung der Grundstücke und somit Innenverdichtung ermöglicht werden.

maximale traufseitige Wandhöhe

Der städtebauliche Rahmen bezüglich der Höhe der möglichen Gebäude wurde mit einer traufseitigen Wandhöhe von max. 6,5 m vom Höhenbezugspunkt mit 368,15 m ü. NHN festgesetzt. Diese Wandhöhe ist deutlich höher als im rechtskräftigen Bebauungsplan für diesen Bereich festgesetzt. In den verschiedenen Deckblättern des Bebauungsplanes (6. und 7. Änderung) der umgebenden Bebauung wurden bereits Wandhöhen von bis zu 6,35 m bezogen auf das natürliche Gelände festgesetzt. Auch wurde mit einer Befreiung gegenüber der Planungsfläche an der Haunreiter Straße ein 2-geschossiges Wohngebäude errichtet.

Für die Nebengebäude wird die Wandhöhe auf max. 3,5 m begrenzt.

Die traufseitige Wandhöhe (WH) ist das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Bei Flächdächern ist die max. zulässige traufseitige Wandhöhe der max. Gebäudehöhe gleichzusetzen.

4.3 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.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 01.06.2021 sind daher einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

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

BEGRÜNDUNG

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

4.4 Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird wie folgt geregelt:

Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14

Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende Anlagen zulässig:

- befestigte Wege,
- einmalig in Form von Gartengerätehäuschen, Gewächshäusern, Bienenhaus oder Holzlege, mit einem maximalen Brutto-Rauminhalt bis 50 m³,
- Terrasse auch mit Überdachungen mit einer Fläche von max. 30 m² mit einer maximalen Tiefe von bis zu 3,0 m,
- Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 75 m³,
- Fahrradabstellanlagen mit einer Fläche bis zu 30 m²,
- Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung,
- Einfriedungen und Stützmauern gemäß den Festsetzungen dieser Satzung,
- Stellplätze.

Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Somit sind Carports nur innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenze für Nebenanlagen Punkt sowie innerhalb der allgemeinen Baugrenzen zulässig.

4.5 Bauweise, Baugrenzen

Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, indem hier Gebäudelängen bis max. 50 m zulässig sind. Der seitliche Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken ist mit einem Minimum von 3,0 m einzuhalten.

Baugrenzen

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb der das Gebäude zu errichten ist.

Die Baugrenze wird nach Süden erweitert, um eine maximale Flexibilität der Baukörperstellung und eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Im Norden und Südosten schließt die Baugrenze an das Baufenster des rechtskräftigen Bebauungsplanes an.

4.6 Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen werden für die Dächer der Hauptbaukörper, sowie der Garagen und Nebenanlagen getroffen.

Damit soll sichergestellt werden, dass das bestehende städtebaulich ländlich geprägte Erscheinungsbild sich durch die Dachform und Dachneigung in der Gestaltung der Gebäude widerspiegelt.

BEGRÜNDUNG

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Dieser Bebauungsplan erlaubt Satteldächer mit 25° bis 30°, wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, und zusätzlich Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15° - 25°, um einen moderneren Baustil zu ermöglichen. Bei untergeordneten Bauteilen sowie Verbindungsbauten ist ausnahmsweise auch ein Flachdach bis max. 5° zulässig.

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.

Um die städtebauliche Einbindung des Baugrundstücks zu erreichen wird die Höhe für Aufschüttungen und Abgrabungen auf 0,8 m begrenzt und es werden gleichzeitig Festsetzungen zu Stützmauern getroffen.

Zur Vermeidung von Nachbarstreitigkeiten wird festgesetzt, dass randlichen Geländemodellierungen, vorbehaltlich einvernehmlicher Regelungen zwischen den Grundstücks-nachbarn, nur in Form von zu bepflanzenden Böschungen (nicht steiler als 1 : 2) erfolgen.

Die Ausbildung von Stützmauern entlang der Grenzen wird ebenfalls als unzulässig festgesetzt. Gabionen sind generell unzulässig.

5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)

5.1 Verkehr

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von Südwesten her über die Haunreiter Straße und im Nordwesten über den Birkenweg.

Fußwege

Entlang der Haunreiter Straße verläuft ein Gehweg.

Stellplätze

PKW-Stellplätze werden innerhalb der Planungsfläche nachgewiesen.

Pro Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück mindestens nachzuweisen:

- bei Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche 1 Stellplatz
- bei Wohnungen ab 50 m² Wohnfläche 2 Stellplätze

Öffentliche Stellplätze sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht geplant.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung dürfen Stellplätze und Garagenzufahrten zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigungen sind nicht zulässig). Vor den Garagen ist in ihrer Einfahrtsbreite ein Stauraum von min. 5,00 m Länge zur Straßenbegrenzungslinie vorzusehen.

BEGRÜNDUNG

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist als gesichert anzusehen und erfolgt durch Anbindung an das Trinkwassernetz der Gemeinde Stammham. Vor Baumaßnahmen sind die jeweiligen Spartenpläne einzuholen bzw. sind die Spartenträger im Verfahren zu beteiligen.

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind zumindest 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.

5.3 Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung

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 muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise vom der Gemeinde Stammham oder anderen Versorgungsträgern bereitgestellte Maß von 96 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 192 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

Die Löschwasserversorgung ist ggf. im Einzelfall zu prüfen.

5.4 Abwasserentsorgung

Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.

5.4.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem gemeindlichen Kanal zuzuführen.

5.4.2 Oberflächenwasser

Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.

BEGRÜNDUNG

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

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.

5.5 Hochwasser / Starkregenereignisse

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.

Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalrückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden. Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Niederschlagswasser ist nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

BEGRÜNDUNG

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

5.6 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gewährleistet. Bestehende Leitungstrassen sind bei den Einzelbauvorhaben zu beachten.

Der Planungsbereich wird im äußersten Süden von der Schutzzone der Hochspannungsleitung Neuötting - Mast 99 (-Braunau), Ltg. Nr. W326, der Bayernwerk Netz GmbH tangiert. Die Baubeschränkungszone der 110-kV-Leitung Neuötting - Mast 99 (-Braunau) beträgt jeweils 23,00 m beiderseits der Leitungsachse. Die Auflagen gem. Begründung Punkt 2.7 sind zu beachten.

5.7 Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung wird durch die Kabel - Telekom Deutschland GmbH als gesichert angenommen.

5.8 Abfallentsorgung

Der Abfall wird über den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn (AWV) entsorgt.

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

Die Bauherren werden dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

5.9 Erneuerbare Energien

Bei der Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind 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 ausdrücklich erwünscht.

BEGRÜNDUNG

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

6. IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 Schallschutz

Vom Planungsgebiet selbst gehen keine kritischen Emissionen auf Nachbargebäude aus.

Etwaige Tiefgarageneinfahrten sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik zu errichten, zu betreiben und zu warten.

Die Planungsfläche ist von den umgebenden innerörtlichen Straßen vorbelastet. Nachdem im direkten Umfeld nur Wohnen vorhanden ist und sich im Nahbereich kein landwirtschaftlicher Betrieb befindet, ist auch von keiner Belastung von außen her auszugehen.

6.2 Staub- und Geruchsimmissionen

Die durch die aus dem angrenzenden Straßenverkehr auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm und die Einwirkungen aus dem Straßenverkehr (Staub, Streusalz, Steinschlag usw.) sind durch die Bauwerber zu dulden.

Vom Planungsgebiet selbst gehen keine kritischen Emissionen auf Nachbargebäude aus.

6.3 Lichtemissionen

Auf der vorgesehenen Baufläche wird es betriebsbedingt zu einer geringen Erhöhung der Lichtemissionen kommen.

Die Außenbeleuchtung des geplanten Wohnbaugebiets ist „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 von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) empfohlen. Das Lampengehäuse soll gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

6.4 Elektromagnetische Felder

In der näheren Umgebung sind keine Funkmaste vorhanden. Der nächstgelegene Funkmast befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung östlich bei Deindorf.¹¹

Lt. Aussage der Bayernwerk Netz GmbH wird hinsichtlich der elektromagnetischen Felder bei Einhaltung des für Bauwerke erforderlichen Mindestabstandes von 5,00 m (bei 110 kV) zu den Leiterseilen die Grenzwerte der 26. BImSchV (5 kV/m und 100 µT) eingehalten. Damit ist sichergestellt, dass nach dem

¹¹ (EMF-Karte Bundesnetzagentur, 2023)

BEGRÜNDUNG

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

derzeitigen wissenschaftlichen Kenntnisstand Gesundheitsgefährdungen ausgeschlossen sind.

Damit dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder auf das geplante Baugebiet ausgeschlossen sein.

7. KLIMASCHUTZ

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. In den Jahren von 1901 bis 2012 ist die globale mittlere Oberflächentemperatur um rund 0,8 Grad Celsius angestiegen. Im 20. und bisherigen Verlauf des 21. Jahrhunderts trat auf der Nordhalbkugel die stärkste Erwärmung der letzten 1.300 Jahre auf. Die Niederschläge stiegen im Mittel in Europa um sechs bis acht Prozent an. Während die Niederschläge in überwiegenden Teilen West- und Nordeuropas um 20 bis 40 Prozent zunahmen, wurden die Winter in Südeuropa und Teilen Mitteleuropas trockener.¹² Risiken durch Extremereignisse wie Starkniederschläge, Hitze- oder Trockenperioden nehmen zu und stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen. Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Für die Kommunen essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

2021 wurde die Novelle des Bundes-Klimaschutzgesetzes beschlossen. Mit dem Gesetz wird das Ziel der Klimaneutralität auf 2045 vorgezogen.¹³ Im Klimaschutzgesetz haben Klimaschutz und Klimaanpassung ausdrücklich in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB Eingang gefunden. In § 1a Abs. 5 BauGB findet sich eine Klimaschutzklausel. Der Klimaschutz und auch die Klimaanpassung sind damit festgelegte Planungsziele, die in der kommunalen Bauleitplanung neben den bisher bekannten Punkten berücksichtigt werden müssen.

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz bei der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" angewandt:

- 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)
- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer Maximalversiegelung
- Festsetzung von versickerungsfähiger Befestigung der Stellplätze

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.

¹² (Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel, 2021)

¹³ (Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) - Novelle, 2021)

BEGRÜNDUNG

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

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 diejenigen des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung eingearbeitet.

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

BEGRÜNDUNG

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

8.2 Bestandsaufnahme

8.2.1 Schutzgebiete

8.2.1.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

Das Planungsgebiet liegt weder in einem Schutzgebiet der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet), noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet).¹⁴

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. 10: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht; (FINWeb 2023), Darstellung unmaßstäblich

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

¹⁴ (FINWeb, 2023)

BEGRÜNDUNG

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 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.¹⁵

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

Eine Beeinflussung von Schutzgebieten gemäß nationalem Recht durch das Bauvorhaben kann ausgeschlossen werden.

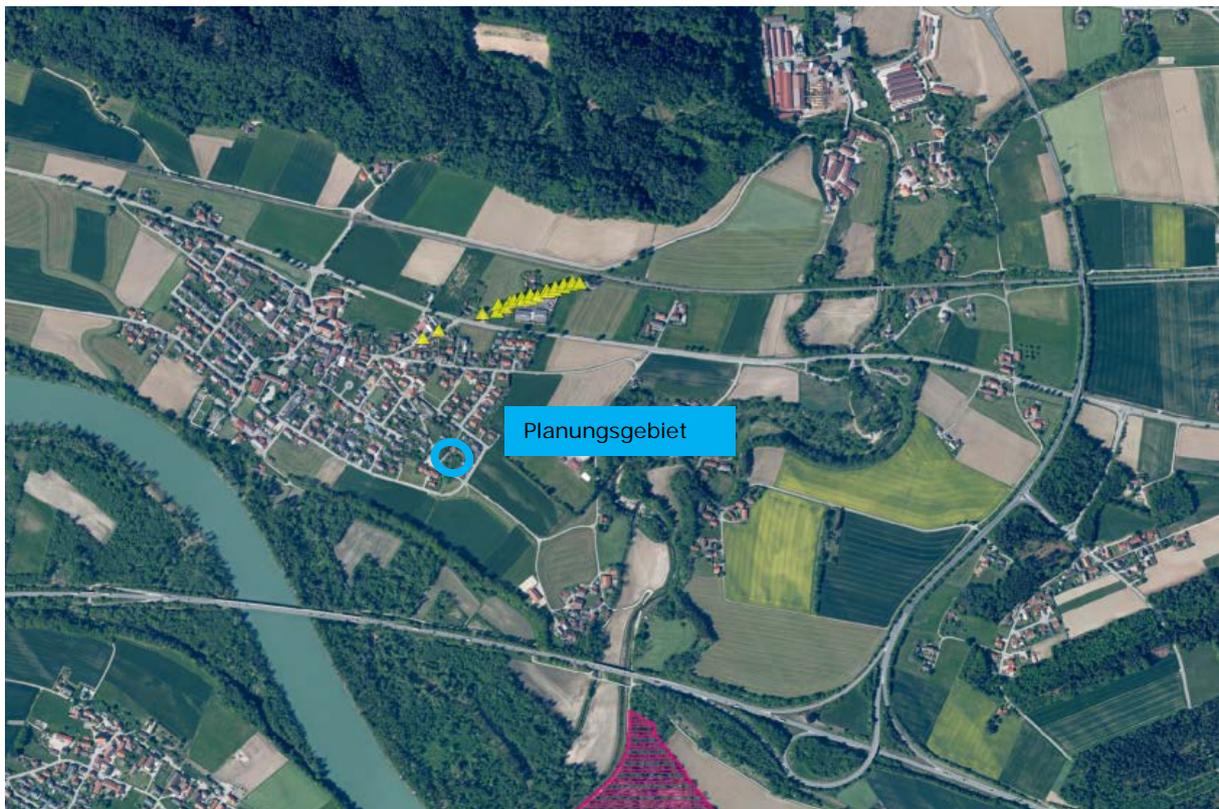


Abb. 11: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; (FINWeb 2023), Darstellung unmaßstäblich

Pink: Naturschutzgebiet „Vogelfreistätte Salzachmündung“
Gelbe Dreiecke: Naturdenkmal ND-01239 ("Lindenallee an der ehemal. B 20")

¹⁵ (FINWeb, 2023)

BEGRÜNDUNG

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

8.2.1.3 Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden.¹⁶ Nördlich des Planungsgebietes entlang des Inns befinden sich das amtlich kartierte Biotop Nr. 7743-0027 („*Eschen-Hangwälder nordwestlich Haunreit und südlich Hofschallern*“). Da sich das Biotop in über 150 m Entfernung befindet, wird dieses, sowie weitere umliegenden Biotope nicht von der Planung beeinflusst.



Abb. 12: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotope
Grün gestreift: Ökoflächen

¹⁶ (BayernAtlas, 2023)

BEGRÜNDUNG

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

8.2.1.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen¹⁷:

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, Borsgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,
5. offene Felsbildungen, Höhlen sowie naturnahe Stollen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,
6. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Bodden- und Gewässer 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 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden.

Ergänzend zu den im § 30 BNatSchG genannten Biotopen sind noch folgende gesetzlich geschützten Biotope in Verbindung mit BayNatSchG gem. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG zu betrachten¹⁸:

1. Landröhrichte, Pfeifengraswiesen,
2. Moorwälder,
3. wärmeliebende Säume,
4. Magerrasen, Felsheiden,
5. alpine Hochstaudenfluren,
6. extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen mit einer Fläche ab 2.500 Quadratmetern (Streubestände) mit Ausnahme von Bäumen, die weniger als 50 Meter vom nächstgelegenen Wohngebäude oder Hofgebäude entfernt sind und
7. arten- und strukturreiches Dauergrünland.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Strukturen vorhanden, die als Biotop im Sinne des Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG eingeordnet werden können.

¹⁷ (BNatSchG, 2020)

¹⁸ (BayNatSchG, 2020)

BEGRÜNDUNG

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

8.2.2 Vorhandene Grünstrukturen

Innerhalb der Planungsfläche befand sich eine intensiv genutzte Gartenfläche. Das Baufeld um das abzureißende Bestandsgebäude wurde mittlerweile freigegeben.

8.2.3 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Auf Grund der ehemaligen intensiven Nutzung als Gartenfläche auf der für die Innenverdichtung geplanten Fläche 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 das Vorhaben 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

Eine Festsetzung legt eine ausreichende Ein- und Durchgrünung der Baugrundstücke fest. Je angefangene 200 m² nicht überbauter und nicht befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden!). Die nicht überbauten Flächen sind zu 100 % zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung anzulegen. Die Vorgaben bzgl. der Wuchshöhe in der Baubeschränkungszone der 110 kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH im äußersten Süden des Geltungsbereiches sind zu beachten.

Unter dem Aspekt des „Flächensparens“ und der gewünschten innerstädtischen Entwicklung „Innen vor Außen“ ist diese Planung ein wichtiger Beitrag zur Innenentwicklung des Ortes Stammham.

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

BEGRÜNDUNG

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

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.

Eine Ausgleichsfläche ist in diesem Fall nicht erforderlich, 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:

- 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:

- Abwasserleitung im Trennsystem, Versickerung des Regenwassers
- 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
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Garagenzufahrten

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

- Festsetzung zur Durchgrünung, insbesondere zur Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen und Stützmauern
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung:

- textliche grünordnerische Festsetzungen auf den Baugrundstücken
- Festsetzung zu verwendender Baum- bzw. Straucharten sowie deren Pflanzqualitäten
- Festsetzung des Pflanzraumes für Groß-, Kleinbäume und Sträucher

Durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen. Die Eingriffe werden

BEGRÜNDUNG

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

durch die Vermeidungsmaßnahmen und die Festsetzungen in der Grünordnung minimiert bzw. ausgeglichen.

Für eine qualifizierte Grünordnung werden in der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

Altötting, den 18.04.2023, 13.06.2023

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Petra Kellhuber', written over a horizontal dotted line.

Petra Kellhuber
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

BEGRÜNDUNG

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Literaturverzeichnis

- BauGB, B. (2020). Baugesetzbuch BauGB.
- BauNVO, B. (November 2021). Baunutzungsverordnung BauNVO.
- BayernAtlas, B. S. (2023). *BayernAtlas*. Von www.geoportal.bayern.de/bayernatlas; Bayerische Vermessungsverwaltung abgerufen
- BayNatSchG. (2020). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).
- BNatSchG. (2020). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) - Novelle. (18. 08 2021).
- DSchG. (2019). Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz).
- EMF-Karte Bundesnetzagentur. (2023). Von <https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Vportal/TK/Funktechnik/EMF/start.html> abgerufen
- FINWeb*. (2023). Von *FIN-Web* - *FIS-Natur* Online: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (1. Juni 2023). Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).
- Regionalplan 18 - Südostoberbayern. (05 2020). Regionalplan 18 - Südostoberbayern (Fortschreibung).
- UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2023). *UmweltAtlas Bayern*. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen
- Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel. (2021). <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/klimawandel/beobachteter-klimawandel>.

BEGRÜNDUNG

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Abbildungsverzeichnis

<i>Abb. 1: Luftbild mit Lage des Planungsgebietes (roter Kreis); (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich</i>	6
<i>Abb. 2: Ansicht von Südwesten – Bestandshaus mit Garten; (Foto Jocham + Kellhuber, Januar 2023)</i>	7
<i>Abb. 3: Ansicht von Südosten – Bestandshaus mit Garten; (Foto Jocham + Kellhuber, Januar 2023)</i>	7
<i>Abb. 4: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich</i>	8
<i>Abb. 5: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020), Darstellung unmaßstäblich</i>	14
<i>Abb. 6: Auszug aus dem Regionalplan 18 – Region Südostoberbayern, Karte 1 – Raumstruktur; Darstellung unmaßstäblich</i>	16
<i>Abb. 7: Ausschnitt aus rechtskräftigem Flächennutzungsplan der Gemeinde Stammham, Darstellung unmaßstäblich</i>	17
<i>Abb. 8: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich</i>	18
<i>Abb. 9: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich</i>	20
<i>Abb. 10: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht; (FINWeb 2023), Darstellung unmaßstäblich</i>	33
<i>Abb. 11: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; (FINWeb 2023), Darstellung unmaßstäblich</i>	34
<i>Abb. 12: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich</i>	35