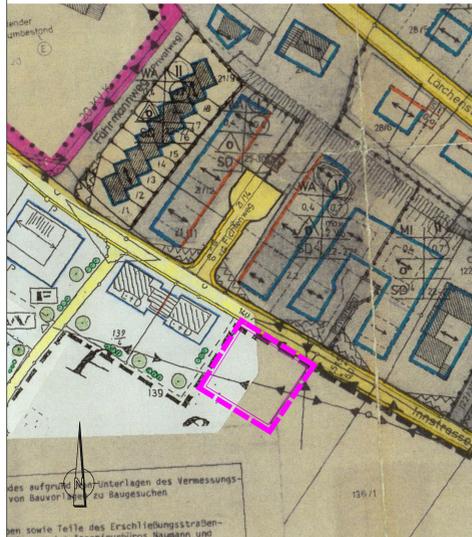


Auszug aus Bebauungsplan Nr. 2 "Stammham Ost" rechtskräftige Fassung

M 1:1.000



I. PLANZEICHNUNG M 1:1.000



Preamble

Die Gemeinde Stammham erlässt auf Grund... des § 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 a Baugesetzbuch (BauGB)...

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gem. § 13 b BauGB ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom 18.04.2023 maßgebend.

Bestandteil der Satzung

Die 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gem. § 13 b BauGB besteht aus:

- 1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 18.04.2023, Übersichtslageplan und den planlichen und textlichen Festsetzungen
2) Begründung vom 18.04.2023

Gemeinde, den 27.04.2023, Stammham Franz Lehner, 1. Bürgermeister

FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DER 10. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 "STAMMHAM OST" MIT INTEGRIERTER GRÜNDORDNUNG GELTEN AUSSCHLIESSLICH DIE FOLGENDEN TEXTLICHEN UND PLANLICHEN FESTSETZUNGEN.

DIE URSPRÜNGLICHEN PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES NR. 2 "STAMMHAM OST" MIT ALLEN ANDERUNGEN BEHALTEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES DER 10. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG 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 PLANLICHEN UND FESTSETZUNGEN

3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB - Innenkante maßgebend)

3.2 festgesetzter Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhen-Null (NN) im DHHN2016 bezogen auf das Baufenster (§ 9 Abs. 3 BauGB)

4.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

E1 Pflanzung einer 2-reihigen Gehölzpflanzung bestehend aus Sträuchern auf 70 % der Länge, bzw. ersatzweise pro angefangene 10 m ein Obstbaum (Halbstamm).

Die Vorgaben bzgl. der Wuchshöhe in der Baubeschränkungzone der 110 kV-Freileitung der Bayerwerk Netz GmbH sind zu beachten.

Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt IV.3.2 und IV.3.3 zu erfolgen.

5.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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

5.2 Flurstücksplan

5.3 Flurstücksnummer

5.4 Bestandsgebäude

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

5.6 Höhen Bestand (Quelle Vermessungsamt dgm-Daten 01/2023)

5.7 kartiertes Bodendenkmal (Quelle BayernAtlas 01/2023)

6.0 HINWEISE

6.1 Bemaßung

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 Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Aus städtebaulichen Gründen sind bei einem Einfamilienhaus pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

1.1.3 Die Wandhöhe ist das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

traufseitige Wandhöhe maximal zulässig 4,0 m

1.1.4 Oberkante First bzw. gesamte max. Bauhöhe maximal zulässig bis 367,40 m ü. NNH

1.2 Bauweise Für das Baugelbiet gilt offene Bauweise.

offene Bauweise: maximale Gebäudelänge bis 50 m seitlicher Grenzabstand mind. 3 m

1.3 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.

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.

1.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB) Außerhalb der Baugrenzen sind keine Nebenanlagen zulässig.

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

Somit sind Garagen, Carports, Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten nur innerhalb der festgesetzten Baugrenze Punkt II.2.1 zulässig.

1.5 Dächer (§ 9 Abs. 25 BauGB, § 9 Abs. 23 a BauGB) Für geneigte Dächer gilt Ziegeln in Rot-, Braun- und Grautönen, ausschließlich beschichtete Blechdeckungen in Rot-, Braun-, Anthrazit-, u. Grautönen.

Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beachtlicher 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 Gebäuseite.

Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen Haupt- und Nebengebäude: Sattel- / Warm- / Zeltdach 15° - 25°

2.2 Dachgauben Dachgauben sind unzulässig.

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.2.0. Zusätzlich sind Flachdächer mit Begrünung erlaubt.

4.0 GARAGENZUFÄHRTEN 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 in ihrer Einfahrtsbreite ein Stauraum von min. 5,00 m Länge zur Straßenbegrenzungslinie vorzusehen.

4.2 Stellplatzanzahl Pro Wohneinheit sind mind. 2 PKW-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. 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 und senkrechten Latzen bzw. Stäben zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den Baugrundstücken in einer Höhe von max. 0,5 m ab natürlicher Geländeoberfläche zulässig. Auf einem mindestens 0,5 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenze, die an landwirtschaftlichen Nutzflächen anliegen, sind keinerlei Aufschüttungen/ Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des natürlichen Geländes).

5.2 Stützmauern Die Ausbildung von Stützmauern entlang der Grenzen ist unzulässig. Nur Natursteinmauern ohne Beton zur Gartengestaltung (z. B.: Trockenmauer, Zyklopen- und Bruchsteinmauern) bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m und Sockelmauern nur im Bereich der Garagenzufahrten in einer Höhe von maximal 0,5 m ausgehend vom natürlichen Gelände sind zulässig. Gabionen sind generell unzulässig.

5.3 Stützmauern Die Ausbildung von Stützmauern entlang der Grenzen ist unzulässig. Nur Natursteinmauern ohne Beton zur Gartengestaltung (z. B.: Trockenmauer, Zyklopen- und Bruchsteinmauern) bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m und Sockelmauern nur im Bereich der Garagenzufahrten in einer Höhe von maximal 0,5 m ausgehend vom natürlichen Gelände sind zulässig. Gabionen sind generell unzulässig.

5.4 Zaunsockel: 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, ABRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB) Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den Baugrundstücken in einer Höhe von max. 0,5 m ab natürlicher Geländeoberfläche zulässig. Auf einem mindestens 0,5 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenze, die an landwirtschaftlichen Nutzflächen anliegen, sind keinerlei Aufschüttungen/ Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des natürlichen Geländes).

6.2 Stützmauern Die Ausbildung von Stützmauern entlang der Grenzen ist unzulässig. Nur Natursteinmauern ohne Beton zur Gartengestaltung (z. B.: Trockenmauer, Zyklopen- und Bruchsteinmauern) bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m und Sockelmauern nur im Bereich der Garagenzufahrten in einer Höhe von maximal 0,5 m ausgehend vom natürlichen Gelände sind 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) Das Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsrfläche ist getrennt vom Schmutzwasser zu erfassen, umweltschonend abzuliefern, nach Möglichkeit rückzuführen, zu nutzen und zu versickern.

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

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

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

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNDORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖßEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Allgemeines Die privaten Vegetationsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausbelebte Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme /abgenir der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grundordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (dB) 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.

Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt IV.4.0 beschriebenen Arten.

Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m²

Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3kv., STU 14 - 16 cm Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3kv., STU 12 - 14 cm oder Heister, 2kv., 150 - 200 cm Sträucher: 2kv., 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 Durchgründung des Baugrundstückes Je angefangene 200 m² nicht überbauter und nicht befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgründung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbäum I. 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.

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

3.1 Baume 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 Hanbuche Crataegus carrierei Apfel-Dorn Malus domestica Wild-Äpfel Prunus padum Trauben-Kirsche Prunus avium Vogel-Kirsche, auch in Sorten Prunus padus Trauben-Kirsche Sorbus aucuparia Eberesche

alle Obst- und Nutzbäume (Mindest-Pflanzqualität: Halbstamm) Obstbäume: als standortgerechte und regionaltypische Arten und als Sämling Walnuss: als Sämling

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

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

Landschaftsfremde Baumarten wie Edelkastanien oder Edelhirschen, Zypressen, Thuja 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 Neuansaaten 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.

Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur fachverwandte Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzende Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beidseitels von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

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

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

V. HINWEISE

1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

Großbäume: Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm Kleinstbäume: Baumgruben: 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 Zu landwirtschaftlichen Grundstücken: 4,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, 2,0 m bei Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe oder Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen.

3.0 BODENDEKMÄLER

Das Bodendenkmal D-1-7743-0012 ("Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Wels") reicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein. Im Bereich von Bodendenkmälern bedürfen Bodeneingriffe aller Art (auch bereits für die Befahrung mit schwerem Gerät) einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG. Dazu ist ein eigenständiges Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalbehörde zu beantragen. Falls erforderlich, ist vor Beginn der Erdarbeiten zum Bauvorhaben eine archäologische Sondierung in Absprache mit der Unteren Denkmalbehörde vorzunehmen. Entsprechend dem Ergebnis der Sondierung ist eine archäologische Ausgrabung, ebenfalls in Absprache mit der Unteren Denkmalbehörde, durchzuführen. Mit den Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Bodendenkmäler freigelegt, dokumentiert und geborgen sind. Eine Beratung durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Vorfeld der Baumaßnahme (Bodendenkmal-OB@bild.bayern.de) wird dringend empfohlen.

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 / ALLTASTEN

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, Bachtlätern, Waldrändern usw.

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden. Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gem. Art. 1 BayBO/SchG), 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.

6.0 SCHUTZ DER HEIMISCHEN TIER- UND INSEKTENWELT

Umweltschonende Beleuchtung - die Beleuchtung des geplanten Wohnbaugelbiets 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 abgeschirmt sein.

7.0 SAAT- UND PFLANZGUT

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

8.0 ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.

9.0 VERSORGNUNGSLIETUNGEN

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

10.0 HOCHWASSER / STARKREGENEREIGNISSE

Ein grundständliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalarückstau, 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 Wassereindringewege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
Hierzu ist die Hochwasserschutzbehörde des Bundesamtsministeriums zu beachten (www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

11.0 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Im Zuge der Niederschlagswasserbeseitigung ist eine breitflächige Versickerung über eine beliebige 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 erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiv) und der Technischen Regeln zum schädlichen Einleiten von gemessenen Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGV) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Freileitungen zu beantragen.

12.0 110 kV-FREILEITUNG

Im Planungsbereich befindet sich die Hochspannungsleitung Neutötting - Mast 99 (-Braunau), Ltg. Nr. W326, der Bayerwerk Netz GmbH. Die Baubeschränkungen der 110-kV-Leitung Neutötting - Mast 99 (-Braunau) zwischen Mast Nr. 59 und Mast Nr. 60 beträgt jeweils 23,00 m beidseitig der Leitungssache.

Innerhalb der Baubeschränkungenzone bestehen Höhenbeschränkungen für alle Bau- und sonstigen Maßnahmen, die der Bayerwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen sind. Die Bauarbeiten im Bereich der Leitung richten 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. 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.

Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größtmögliche Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiteseile bei Wind zu berücksichtigen. Gemäß DIN EN 50341-1 sind bei 110-kV-Freileitungen folgende Mindestabstände zu den Leiteseilen einzuhalten: Feuerngefahrde Betriebsstätten (Tankstellen usw.) 11,00 m Bauwerke 5,00 m Verkehrsmittel 7,00 m Antennen, Zaune, usw. 3,00 m Gelände 6,00 m Befernung 2,50 m Ferner sind die für den Bau und den späteren Unterhalt erforderlichen Gerüste zu berücksichtigen.

Maximal mögliche Bauhöhe Innerhalb der Baubeschränkungenzone ist ausgehend von der ungünstigsten Stelle auf der Teilfläche des Flurstücks 139 der Gemarkung Stammham eine maximale Bauhöhe von 367,40 m i. NN realisierbar. Für Tankstellen und Zelte gelten besondere Sicherheitsabstände, diese sind der Bayerwerk Netz GmbH zur Prüfung vorzulegen. Die exakten Bauhöhen innerhalb der Baubeschränkungenzone können erst anhand der tatsächlichen Gebäudehöhe und den dazugehörigen Höhenangaben bezogen auf m über NNH ermittelt werden. Außerhalb der Baubeschränkungenzone bestehen keine Höhenbeschränkungen seitens des Fachbereichs 110 kV Freileitungen/Kabel Bauwerkstätten. Des Weiteren sind folgende Auflagen und Hinweise im Bereich der Hochspannungsfreileitung zu beachten und einzuhalten: 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 betriebsgefährlichem Aufwuchs sowie die Erneuerung, Verstärkung 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. Niveauveränderungen 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 Baubeschränkungenzone sind alle Maßnahmen, welche die Errichtung von kurz- oder langfristig bestehen bleibenden Objekten mit sich bringen, wie z. B. die Errichtung eines Pools, eines Pavillons, eines oder Gartenhäute/Geräteschuppen und dergleichen im Vorfeld gesondert zur Stellungnahme vorzulegen. Geräuschemissionen Die Bayerwerk Netz GmbH weist ausdrücklich darauf hin, dass an dem Hochspannungsfreileitung, durch die Wirkung des elektrischen Feldes, bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen können. Aus diesem Grund wird der Einbau einer fensterunabhängigen Raumbelüftung empfohlen. 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.

11.0 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Im Zuge der Niederschlagswasserbeseitigung ist eine breitflächige Versickerung über eine beliebige 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 erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiv) und der Technischen Regeln zum schädlichen Einleiten von gemessenen Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGV) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Freileitungen zu beantragen.

12.0 110 kV-FREILEITUNG

Im Planungsbereich befindet sich die Hochspannungsleitung Neutötting - Mast 99 (-Braunau), Ltg. Nr. W326, der Bayerwerk Netz GmbH. Die Baubeschränkungen der 110-kV-Leitung Neutötting - Mast 99 (-Braunau) zwischen Mast Nr. 59 und Mast Nr. 60 beträgt jeweils 23,00 m beidseitig der Leitungssache.

Innerhalb der Baubeschränkungenzone bestehen Höhenbeschränkungen für alle Bau- und sonstigen Maßnahmen, die der Bayerwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen sind. Die Bauarbeiten im Bereich der Leitung richten 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

## **BEGRÜNDUNG**

10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost"  
gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

# **B E G R Ü N D U N G**

## **Z U R**

### **10. Ä N D E R U N G U N D**

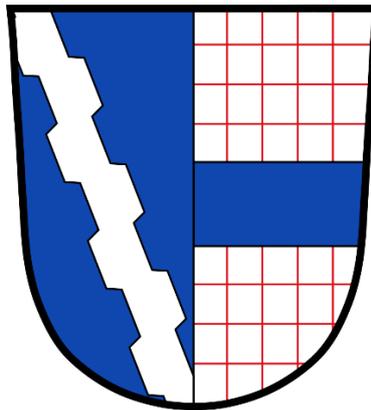
### **E R W E I T E R U N G**

### **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 b BauGB**  
**im beschleunigten**  
**Verfahren**

**Gemarkung Stammham**  
**Gemeinde Stammham**



**Landkreis:**  
**Regierungsbezirk:**

**Altötting**  
**Oberbayern**

## **BEGRÜNDUNG**

### **10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

## **Inhaltsverzeichnis**

Inhaltsverzeichnis .....	2
1. PLANUNGSANLASS .....	4
1.1 Aufstellungsbeschluss .....	4
1.2 Verfahren nach § 13 b 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 .....	10
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 .....	19
4. STÄDTEBAULICHES ZIEL .....	21
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	22
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	22
4.3 Abstandsflächen .....	23
4.4 Nebenanlagen .....	23
4.5 Bauweise, Baugrenzen .....	24
4.6 Gestalterische Festsetzungen .....	24
5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG) .....	25
5.1 Verkehr .....	25
5.2 Wasserversorgung .....	25
5.3 Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung .....	25
5.4 Abwasserentsorgung .....	26
5.4.1 Schmutzwasser .....	26
5.4.2 Oberflächenwasser .....	26

## **BEGRÜNDUNG**

### **10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

5.5	Hochwasser / Starkregenereignisse.....	26
5.6	Stromversorgung .....	27
5.7	Telekommunikation .....	27
5.8	Abfallentsorgung.....	27
5.9	Erneuerbare Energien .....	28
6.	IMMISSIONSSCHUTZ .....	28
6.1	Schallschutz.....	28
6.2	Staub- und Geruchsimmissionen .....	29
6.3	Lichtemissionen.....	29
6.4	Elektromagnetische Felder.....	29
7.	KLIMASCHUTZ .....	30
8.	GRÜNORDNUNG .....	31
8.1	Rechtliche Grundlagen .....	31
8.1.1	Bestandteile der Planung.....	31
8.2	Bestandsaufnahme.....	32
8.2.1	Schutzgebiete .....	32
8.2.1.1	Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000) .....	32
8.2.1.2	Schutzgebiete gemäß nationalem Recht .....	33
8.2.1.3	Biotopkartierung Bayern.....	34
8.2.1.4	Bindung BNatSchG und BayNatSchG .....	35
8.2.2	Vorhandene Grünstrukturen.....	36
8.2.3	Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP).....	36
8.3	Planung.....	36
8.3.1	Festsetzungen Grünordnung .....	36
8.3.2	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen .....	37
	Literaturverzeichnis .....	39
	<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>40</b>

## **BEGRÜNDUNG**

### **10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

## **1. PLANUNGSANLASS**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeinde Stammham hat am 11.10.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren<sup>1</sup> durch die 10. Änderung zu ändern und zu erweitern.

### **1.2 Verfahren nach § 13 b BauGB**

Die Gemeinde Stammham hat beschlossen, die 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Die Voraussetzungen sind hierfür gegeben.

Es handelt sich um die Einbeziehung von Außenbereichsflächen, die an einen bebauten Ortsteil anschließen. Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 844 m<sup>2</sup> auf, diese werden gesamt als einzelne Bauparzelle für ein Wohnhaus geplant.

Von dem geplanten Standort ergeben sich aufgrund der Art des Vorhabens keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, somit kann das Verfahren nach § 13 b BauGB angewendet werden.

Ebenso unterliegt das Vorhaben gemäß § 13 b, nicht der Pflicht einer Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG. Gemäß der in Anlage 1 aufgeführten Liste „UVP-pflichtiger Vorhaben“ unter Punkt 18.7 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 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" ist die Entwicklung einer Wohnbaufläche, die unmittelbar an den bebauten Ortsrand von Stammham anschließt. Für den Erweiterungsbe-  
reich der überplanten Flächen besteht eine konkrete Nachfrage von Ortsansässigen.

Die Gemeinde Stammham ist bestrebt, für den Ort eine in der Flächengröße und in Art und Maß verträgliche und sinnvolle Entwicklung insbesondere von Wohn-  
nutzungen zu ermöglichen und durch die gemeindliche Bauleitplanung zu steuern. Da die aktuelle Planung eine Erweiterung der bestehenden Siedlungsflä-  
chen darstellt, kann so einer bereits konkret bestehenden Entwicklungsabsicht eines Bauwerbers entsprochen werden.

---

<sup>1</sup> (BauGB, 2020)

## **BEGRÜNDUNG**

### **10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

Die Planungsfläche stellt eine Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Stammham Ost“ nach Südosten hin dar. Im Nordwesten schließt bereits das Baugebiet „Stammham Ost“ an. Bei der 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" wird eine Teilfläche der Flur-Nr. 139 Gemarkung Stammham, unmittelbar an der Innstraße angrenzend, als allgemeines Wohngebiet überplant. Eine Ausnutzung der bestehenden Erschließung ist vorgesehen.

Die topographischen und räumlichen Gegebenheiten und der Bedarf an dieser konkreten Wohnbaufläche bestimmen wesentlich den Planungsanlass, die Planungsinhalte und den Zweck der Planung.

## **2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES**

### **2.1 Lage**

Die von der 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren betroffene Fläche liegt am Ortsrand von Stammham an der Innstraße und hat eine Fläche von ca. 844 m<sup>2</sup>.

Im Regionalplan 18 der Region Südostoberbayern liegt die Gemeinde Stammham im allgemein ländlichen Raum. Zudem liegt Stammham auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.<sup>2</sup> Das Gemeindegebiet liegt im oberbayerischen Landkreis Altötting und ist knapp 6 km<sup>2</sup> 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, 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 am südöstlichen Ortsrand von Stammham. Das Planungsgebiet ist im Nordosten durch die Innstraße begrenzt. Im Nordwesten schließt bestehende Wohnbebauung an. Im Südwesten und Südosten grenzen Grünland- und Ackerflächen an.

---

<sup>2</sup> (Regionalplan 18 - Südostoberbayern, 2020)

## **BEGRÜNDUNG**

### **10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**



*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 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" umfasst ca. 844 m<sup>2</sup>.

Es wird dabei eine Teilfläche der Flur-Nr. 139 der Gemarkung Stammham überplant.

## **2.3 Bestand und umgebende Bebauung**

Das Planungsgebiet ist im Nordosten durch die Innstraße begrenzt. Auf der Flur-Nr. 139 befindet sich eine intensiv genutzte Grünlandfläche.

Bei den umgebenden Wohngebäuden handelt es sich überwiegend um ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Satteldächern.

## **BEGRÜNDUNG**

### **10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**



*Abb. 2: Ansicht von Nordosten - Grünlandfläche und Innstraße;  
(Foto Jocham + Kellhuber, Dez. 2022)*



*Abb. 3: Ansicht von Osten - Innstraße; (Foto Jocham + Kellhuber, Dez. 2022)*

## **BEGRÜNDUNG**

### **10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**



Abb. 4: Ansicht von Osten - Innstraße und Strommast; (Foto Jocham + Kellhuber, Dez. 2022)

#### **2.4 Topographie**

Die Baufläche fällt von Nord nach Süd leicht von ca. 363 m ü. NHN auf 362 m ü. NHN.

#### **2.5 Kultur- und Sachgüter**

Das Bodendenkmal D-1-7743-0012 („*Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Wels)*“) reicht in den Geltungsbereich der 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" hinein.<sup>3</sup>

Im Bereich von Bodendenkmälern bedürfen Bodeneingriffe aller Art (auch bereits für die Befahrung mit schwerem Gerät) einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG.<sup>4</sup> Dazu ist ein eigenständiges Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

---

<sup>3</sup> (BayernAtlas, BayernAtlas, 2023)

<sup>4</sup> (DSchG, 2019)

## **BEGRÜNDUNG**

### **10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

Falls erforderlich, ist vor Beginn der Erdarbeiten zum Bauvorhaben eine archäologische Sondierung in Absprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde vorzunehmen. Entsprechend dem Ergebnis der Sondierungen ist ggf. eine archäologische Ausgrabung, ebenfalls in Absprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, durchzuführen. Mit den Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Bodendenkmäler freigelegt, dokumentiert und geborgen sind.

Eine Beratung durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Vorfeld der Baumaßnahme (Bodendenkmal-OB@blfd.bayern.de) wird dringend empfohlen.



Abb. 5: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal  
Pink: Baudenkmal

Weder im Planungsbereich, noch im näheren Umfeld sind Baudenkmäler vorhanden.

Für Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 – 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante 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).

## **BEGRÜNDUNG**

### **10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

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

Innerhalb der Ortschaft Stammham in einem Abstand von mind. 230 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.“).<sup>5</sup>

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.

#### **2.7 Bestehende Leitungen**

Im Planungsbereich befindet sich die Hochspannungsleitung Neuötting - Mast 99 (-Braunau), Ltg. Nr. W326, der Bayernwerk Netz GmbH. Die Baubeschränkungszone der 110-kV-Leitung Neuötting - Mast 99 (-Braunau) zwischen Mast Nr. 59 und Mast Nr. 60 beträgt jeweils 23,00 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“,

---

<sup>5</sup> (BayernAtlas, BayernAtlas, 2023)

## **BEGRÜNDUNG**

### **10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

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.

#### **Maximal mögliche Bauhöhe**

Innerhalb der Baubeschränkungszone ist ausgehend von der ungünstigsten Stelle auf der Teilfläche des Flurstücks 139 der Gemarkung Stammham eine maximale Bauhöhe von 367,40 m ü. NHN realisierbar.

Für Tankstellen und Zelte gelten besondere Sicherheitsabstände, diese sind der Bayernwerk Netz GmbH zur Prüfung vorzulegen.

Die exakten Bauhöhen innerhalb der Baubeschränkungszone können erst anhand der tatsächlichen Gebäudelage und den dazugehörigen Höhenangaben bezogen auf m über NHN ermittelt werden.

Außerhalb der Baubeschränkungszone bestehen keine Höhenbeschränkungen seitens des Fachbereichs 110 kV Freileitungen/Kabel Bau/Dokumentation.

Des Weiteren sind folgende Auflagen und Hinweise im Bereich der Hochspannungsfreileitung zu beachten und einzuhalten:

#### **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 Schutzzone.

#### **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.

## **BEGRÜNDUNG**

### **10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

#### **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 Hochspannungsfreileitung, 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.

#### **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

## **BEGRÜNDUNG**

### **10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch geraten können, durch den Grundstücks-eigentümer 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
- $\pm 0,00$  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 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.

## BEGRÜNDUNG

### 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

#### 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.

## 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.<sup>6</sup>

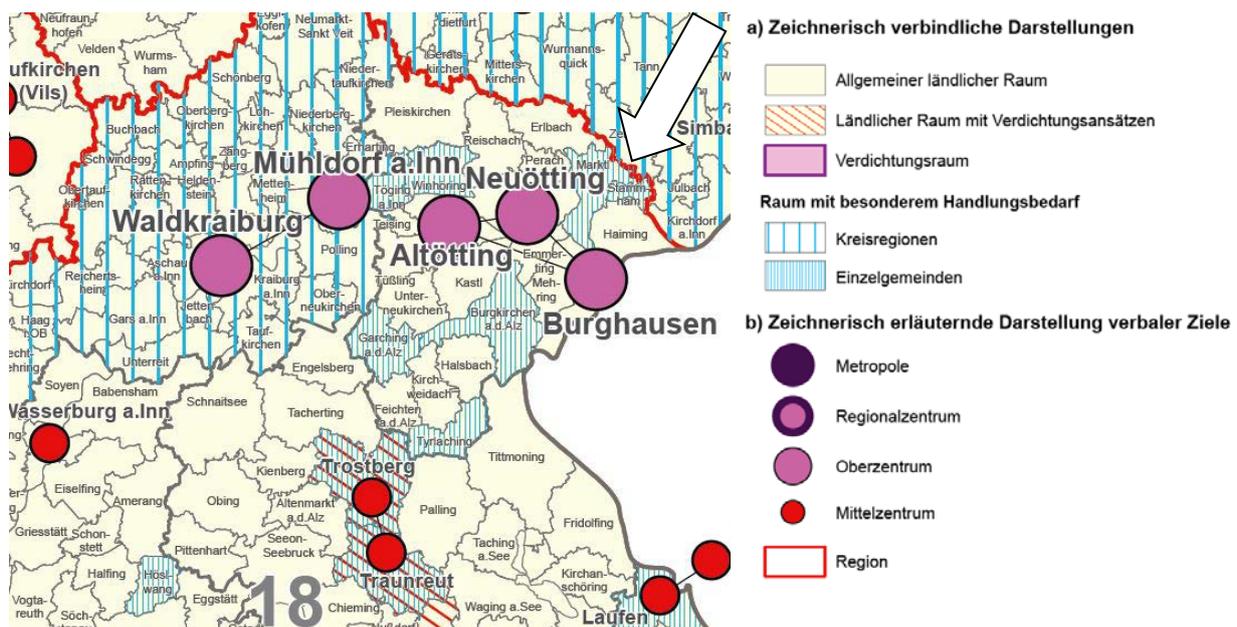


Abb. 6: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020), Darstellung unmaßstäblich

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

<sup>6</sup> (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2020)

## **BEGRÜNDUNG**

### **10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

- (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**

- (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 unterbesonderer 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 den Raum nachhaltig und flächensparend

## BEGRÜNDUNG

### 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

entwickeln muss. Obwohl das Ziel „Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ hier im strengen Sinn nicht greift, ist diese Bebauungsausweisung im Sinne des Flächensparens. Die konkreten Nachfragen von Ortsansässigen begründet jedoch die Neudarstellung der Wohnbauflächen in dieser Ortschaft. Damit ist die bedarfsgerechte Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen zur Deckung der konkret bestehenden Wohnbauflächennachfrage notwendig. Ziel ist es, verfügbare attraktive Wohnbauflächen für die ortsansässige Bevölkerung bereitzustellen.

Diese Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Stammham für den hier überplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Beachtung der Vorgaben die Ziele und Grundsätze der Landesplanung durch diese Planung erfüllt werden können.

### 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).<sup>7</sup>

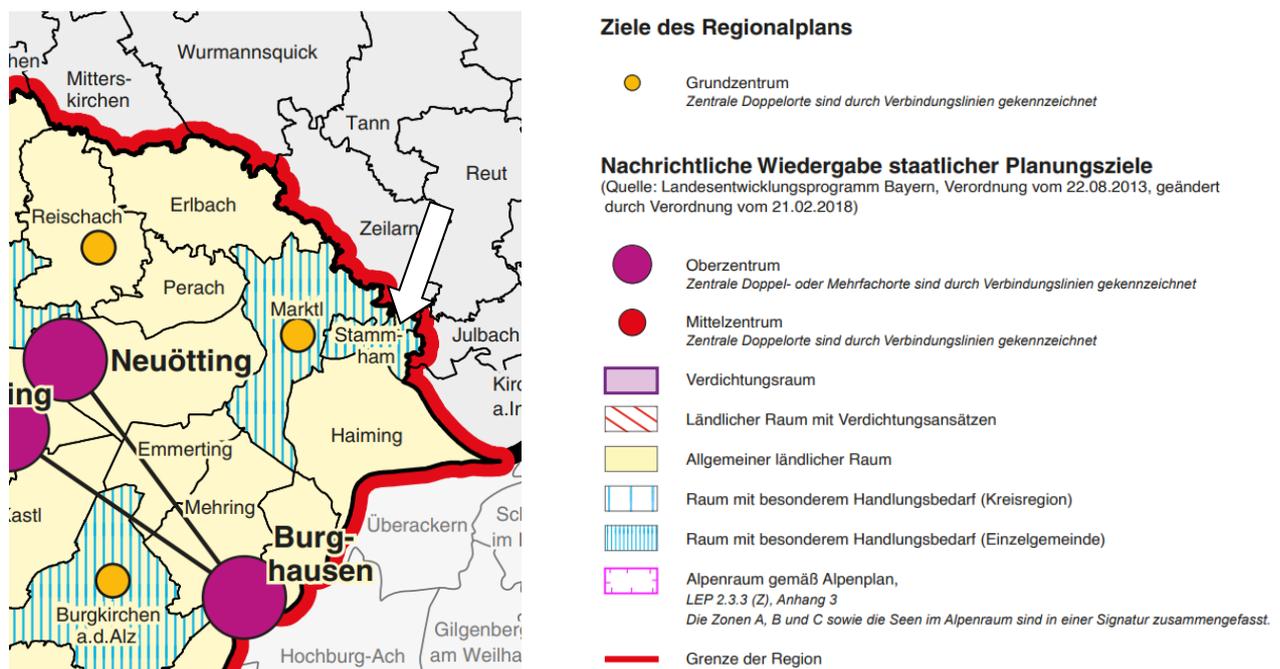


Abb. 7: Auszug aus dem Regionalplan 18 – Region Südostoberbayern, Karte 1 – Raumstruktur; Darstellung unmaßstäblich

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)

<sup>7</sup> (Regionalplan 18 - Südostoberbayern, 2020)

## **BEGRÜNDUNG**

### **10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

- 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 notwendige Fläche für Wohnbebauung in Anbindung an die bestehende Siedlungseinheit zu schaffen.

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

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die bestehende Leitungstrasse der 110 kV-Freileitung ist dargestellt.

Aufgrund des Verfahrens nach § 13 b BauGB wird der Flächennutzungsplan nachrichtlich für die östliche Geltungsbereichsfläche angepasst.

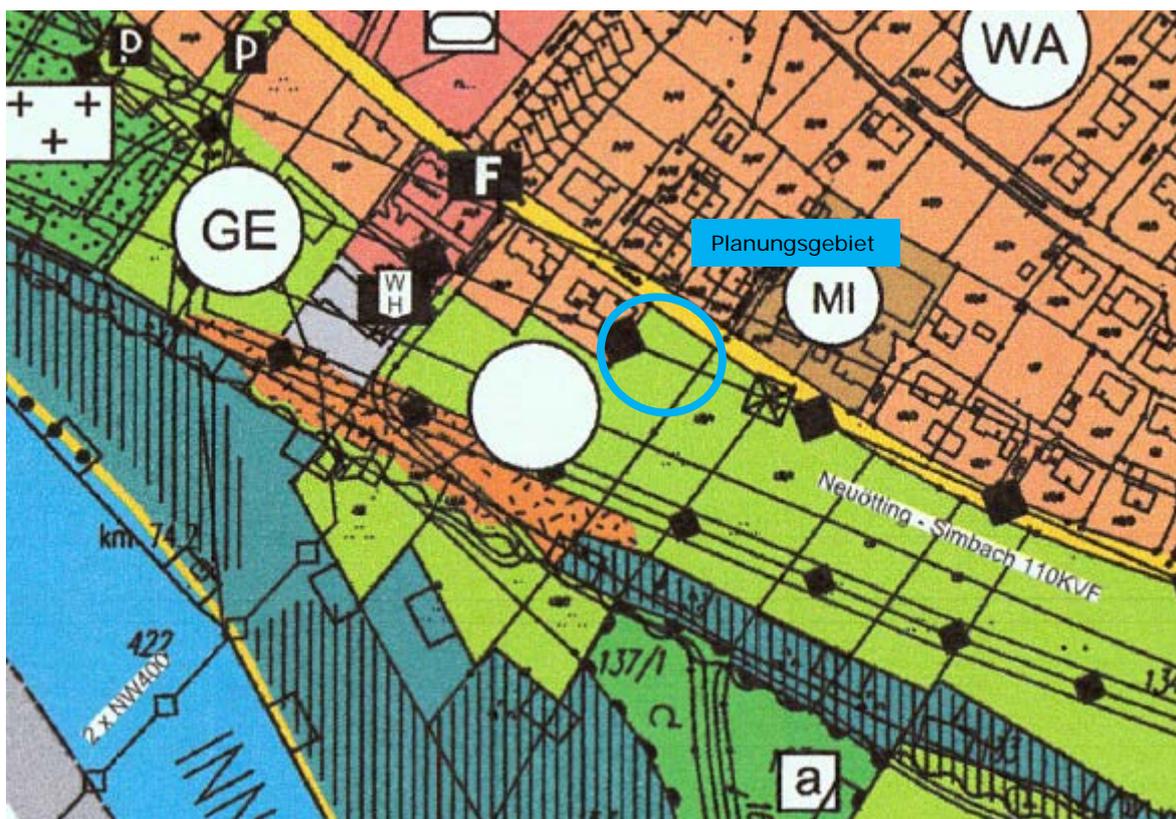


Abb. 8: Ausschnitt aus rechtskräftigem Flächennutzungsplan der Gemeinde Stammham, Darstellung unmaßstäblich

## **BEGRÜNDUNG**

### **10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

#### **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.<sup>8</sup> Das Bauvorhaben tangiert weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch Hochwassergefahrenflächen und ist somit frei von deren Restriktionen.



Abb. 9: 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.

<sup>8</sup> (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2023)

## **BEGRÜNDUNG**

### **10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

- 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](http://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.

### **3.5 Wassersensibler Bereich**

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

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

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

An Hand der nachfolgenden Karte des BayernAtlas ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches im Gemeindegebiet von Stammham erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass sich das Planungsgebiet außerhalb des wassersensiblen Bereiches des Inns befindet.<sup>9</sup> Daher kann von einem hohen intakten Grundwasserflurabstand ausgegangen werden.

---

<sup>9</sup> (BayernAtlas, BayernAtlas, 2023)

## **BEGRÜNDUNG**

### **10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

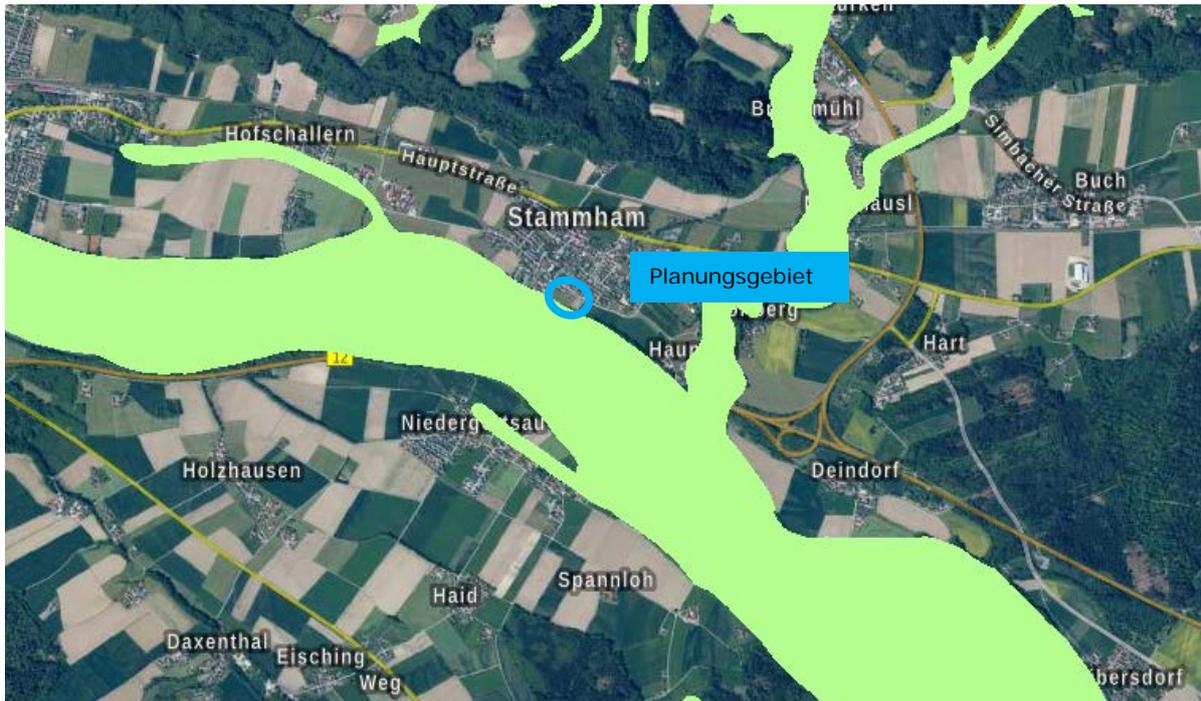


Abb. 10: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich

Hellgrün: wassersensibler Bereich

## **BEGRÜNDUNG**

### **10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

#### **4. STÄDTEBAULICHES ZIEL**

Die städtebauliche Konzeption sieht den Anschluss der Erweiterungsfläche einer noch nicht abgemarkten Parzelle an die bestehende Bebauung am südöstlichen Ortsrand von Stammham vor. Die Planungsfläche umfasst eine Teilfläche der Flur-Nr. 139 Gemarkung Stammham. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 "Stammham Ost" sieht in der anschließenden Wohnbebauung ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO vor. Dieses soll nach Südosten auf dieser Parzelle mit einer Grundflächenzahl von 0,4 erweitert werden.

Der städtebauliche Rahmen bezüglich der Höhe der möglichen Gebäude wurde in Anlehnung an den Bestand der umgebenden Bebauung mit einer traufseitigen Wandhöhe von max. 4,0 vom Höhenbezugspunkt mit 362,50 m ü. NHN festgesetzt. Die Oberkante des Firstes bzw. die gesamte max. Bauhöhe wird auf Grund der überspannenden 110 kV-Freileitung auf 367,40 m ü. NHN begrenzt.

Dieser Bebauungsplan erlaubt Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15° - 25°, um einen moderneren Baustil zu ermöglichen. Da die zulässige Gesamtbauhöhe wegen der durch die bestehenden 110-kV-Leitung begrenzt ist, werden keine steileren Dachneigungen zugelassen. Auf Grund dieser reduzierten Dachneigung werden Dachgauben ausgeschlossen.

Für Nebenanlagen gelten bezüglich der Dachformen und Dachneigung, sowie für die Dachdeckung die Festsetzungen analog zu den Hauptgebäuden. Zusätzlich sind Flachdächer mit Begrünung erlaubt.

Aus städtebaulichen Gründen sind bei einem Einfamilienhaus pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Das Grundstück wird über die angrenzende Innstraße erschlossen. Je Wohneinheit sind grundsätzlich 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen.

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, die Firsthöhe, jeweils bezogen auf einen Höhenbezugspunkt, die Dachform und die maximal erlaubte Dachneigung ausreichend begrenzt.

Zur Eingrünung der Bauflächen wird eine mindestens 5 m breite Ortsrandeingrünung mit einer 2-reihigen Gehölzpflanzung nach Südwesten hin festgesetzt. Eine weitere Festsetzung legt eine ausreichende Ein- und Durchgrünung des Baugrundstücks fest. Die nicht 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.

## **BEGRÜNDUNG**

### **10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

Insgesamt werden folgende Aspekte berücksichtigt:

- städtebauliche Einbindung der Bebauung durch Festsetzung von maximalen Wandhöhen
- 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 stellt innerhalb seines Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung sicher.

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Vorgesehen ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO<sup>10</sup>, da der § 13 b BauGB ausschließlich Wohnnutzung zulässt.

Die Art der baulichen Nutzung entspricht im Wesentlichen der umgebenden Bebauung.

#### **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. 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 Firsthöhe, 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 sparsamen Umganges mit Grund und Boden durch die optimale Ausnutzung) notwendig ist. Für die Bauflächen wird eine Grundflächenzahl von max. 0,4 als ausreichend erachtet.

---

<sup>10</sup> (BauNVO, 2021)

## **BEGRÜNDUNG**

### **10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

#### **Haustypen**

Entsprechend der umgebenden Bebauung sind nur Einfamilienhäuser zulässig. Aus städtebaulichen Gründen sind bei einem Einfamilienhaus pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

#### **maximale traufseitige Wandhöhe**

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. Durch diese Festsetzung wird ein harmonisches Ortsbild unterstützt.

Für die traufseitige Wandhöhe werden max. 4,0 m festgesetzt. Diese bezieht sich auf den eingetragenen Höhenbezugspunkt.

#### **Firsthöhe**

Die Firsthöhe (FH) ist das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum First. Die Oberkante des Firstes bzw. die gesamte max. Bauhöhe wird auf Grund der überspannenden 110 kV-Freileitung auf 367,40 m ü. NHN begrenzt.

### **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.

### **4.4 Nebenanlagen**

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird wie folgt geregelt:

Außerhalb der Baugrenzen sind keine Nebenanlagen zulässig. Ausschließlich Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Somit sind Garagen, Carports, Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten nur innerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.

## **BEGRÜNDUNG**

### **10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

#### **4.5 Bauweise, Baugrenzen**

##### **Bauweise**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, indem hier Gebäudelängen bis max. 50 m zulässig sind. Der seitliche Grenzabstand 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.

#### **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.

Dieser Bebauungsplan erlaubt Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15° - 25°, um einen moderneren Baustil zu ermöglichen. Da die zulässige Gesamtbauhöhe wegen der durch die bestehenden 110-kV-Leitung begrenzt ist, werden keine steileren Dachneigungen zugelassen.

Auf Grund dieser reduzierten Dachneigung werden Dachgauben ausgeschlossen.

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 der Baugrundstücke am Ortsrand zu erreichen wird die Höhe für die Aufschüttungen und Abgrabungen auf 0,5 m begrenzt und detaillierte Festsetzungen zu den Stützmauern getroffen. Zur Vermeidung von Nachbarstreitigkeiten wird festgesetzt, dass Geländeänderungen, vorbehaltlich einvernehmlicher Regelungen zwischen den Grundstücksnachbarn, bis zu einem Abstand von 0,5 m zu den Grundstücksgrenzen unzulässig sind.

Die Ausbildung von Stützmauern entlang der Grenzen wird ebenfalls als unzulässig festgesetzt. Nur Natursteinmauern ohne Beton zur Gartengestaltung (z. B. Trockenmauer, Zyklopen- und Bruchsteinmauerwerk) bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m und Sockelmauern nur im Bereich der Garagenzufahrten in einer Höhe von maximal 0,5 m ausgehend vom natürlichen Gelände sind zulässig. Gabionen sind generell unzulässig.

## **BEGRÜNDUNG**

### **10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

## **5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)**

### **5.1 Verkehr**

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von Norden her über die Innstraße.

#### **Fußwege**

Entlang der Innstraße verläuft ein Gehweg.

#### **Stellplätze**

PKW-Stellplätze werden innerhalb der Planungsfläche nachgewiesen. Pro Wohneinheit werden auf dem Baugrundstück 2 Stellplätze festgesetzt. 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.

#### **Wirtschaftswege**

Bestehende Wirtschaftswege im Umfeld werden durch die Planung nicht betroffen. Eine Bewirtschaftung der umliegenden Felder ist gegeben.

### **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.

## **BEGRÜNDUNG**

### **10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

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 m<sup>3</sup>/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 192 m<sup>3</sup> 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**

Das Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsfläche ist getrennt vom Schmutzwasser zu erfassen, umweltschonend abzuleiten, nach Möglichkeit rückzuhalten, zu nutzen und zu versickern.

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

Eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht ist 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 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.

#### **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

## **BEGRÜNDUNG**

### **10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

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, Kanalarückstau, 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](http://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.

#### **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.

Im Planungsbereich befindet sich die Hochspannungsleitung Neuötting - Mast 99 (-Braunau), Ltg. Nr. W326, der Bayernwerk Netz GmbH. Die Baubeschränkungszone der 110-kV-Leitung Neuötting - Mast 99 (-Braunau) zwischen Mast Nr. 59 und Mast Nr. 60 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.

## **BEGRÜNDUNG**

### **10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

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.

## **6. IMMISSIONSSCHUTZ**

### **6.1 Schallschutz**

Vom Planungsgebiet selbst gehen keine kritischen Emissionen auf Nachbargebäude aus.

Die Planungsfläche ist von der im Norden vorbeiführenden Innstraße vorbelastet. Nachdem im direkten Umfeld nur Wohnen vorhanden ist und sich im Nahbereich kein landwirtschaftlicher Betrieb befindet, ist nicht von einer massiven Belastung von außen her auszugehen.

Auf die nachfolgend genannten Immissions-/Emissionsquellen wird hingewiesen:

#### Geräuschemissionen durch die bestehende 110 KV Leitung

Die Bayernwerk Netz GmbH weist ausdrücklich darauf hin, dass an den Hochspannungsfreileitung, durch die Wirkung des elektrischen Feldes, bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen können. Aus diesem Grund wird der Einbau einer fensterunabhängigen Raumbelüftung empfohlen.

#### Verkehrslärm

Südlich vom Geltungsbereich befindet sich in ca. 370 m Abstand die Bundesstraße 12. Es ist mit Verkehrslärmimmissionen zu rechnen. Daher werden passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) empfohlen.

## **BEGRÜNDUNG**

### **10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

#### Lärmschutz Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind folgende Mindestabstände zur benachbarten schutzbedürftigen Bebauung einzuhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB(A)	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und bestehender bzw. baurechtlich zulässiger schutzbedürftiger Bebauung in Meter in einem Allgemeinen Wohngebiet
45	4
50	7
55	13
60	23
65	32
70	49
75	80

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig.

Die Schalleistungspegel von Wärmepumpen sind beim jeweiligen Hersteller zu erfragen. Die Nichteinhaltung kann zu zivilgerichtlichen Nachbarklagen führen.

#### **6.2 Staub- und Geruchsimmissionen**

Von einer zusätzlichen Staub- oder Geruchbelastungen durch die Ausweisung einer einzigen Wohnbauparzelle ist nicht auszugehen.

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind durch die Bauwerber zu dulden.

#### **6.3 Lichtemissionen**

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.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> (EMF-Karte Bundesnetzagentur, 2023)

## **BEGRÜNDUNG**

### **10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

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 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 zunahm, wurden die Winter in Südeuropa und Teilen Mitteleuropas trockener.<sup>12</sup> 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.<sup>13</sup> 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 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" angewandt:

- Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes durch CO<sub>2</sub>-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

---

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

<sup>13</sup> (Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) - Novelle, 2021)

## **BEGRÜNDUNG**

### **10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

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

## **8. GRÜNORDNUNG**

### **8.1 Rechtliche Grundlagen**

#### **8.1.1 Bestandteile der Planung**

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

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

## **BEGRÜNDUNG**

### **10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

## **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).<sup>14</sup>

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

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

---

<sup>14</sup> (FINWeb, 2023)

## **BEGRÜNDUNG**

### **10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

#### **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.<sup>15</sup>

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.

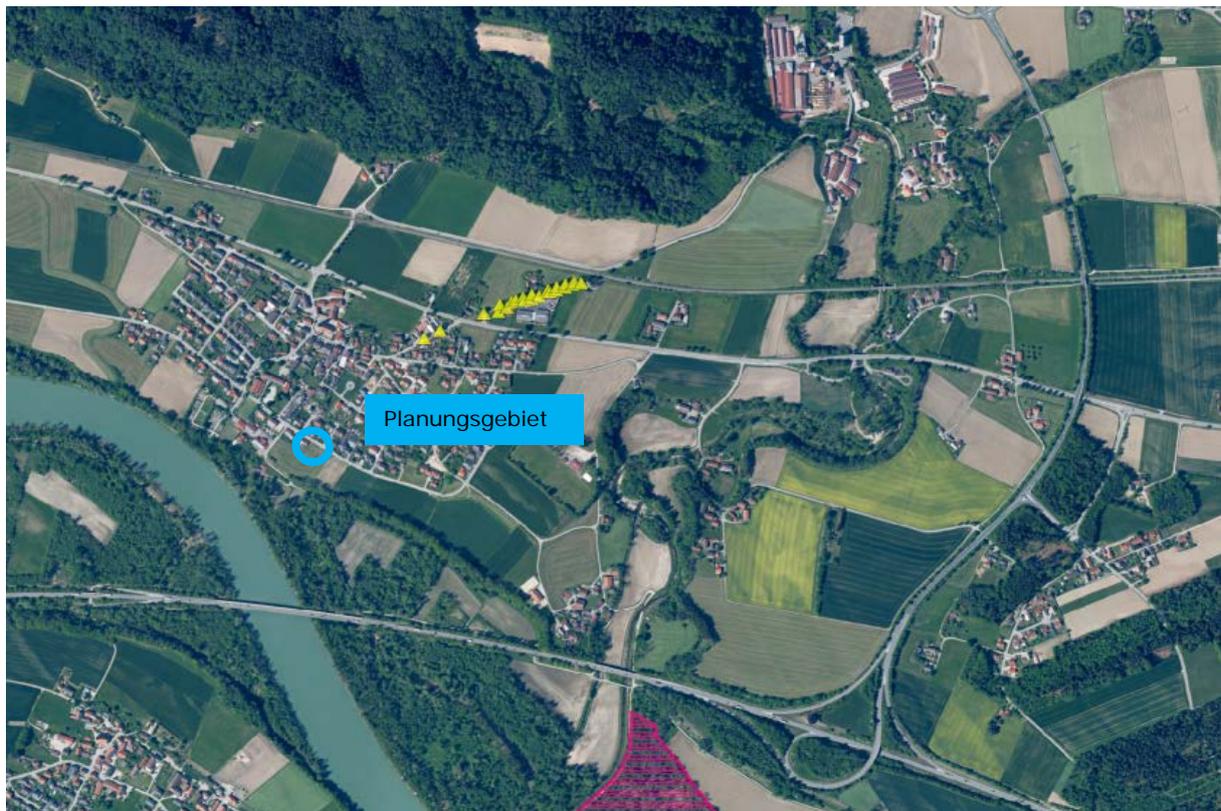


Abb. 12: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; (FINWeb 2023), Darstellung unmaßstäblich

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

---

<sup>15</sup> (FINWeb, 2023)

## **BEGRÜNDUNG**

### **10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

#### **8.2.1.3 Biotopkartierung Bayern**

Im Planungsgebiet sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden.<sup>16</sup>

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 65 m Entfernung befindet, wird dieses, sowie weitere umliegenden Biotope nicht von der Planung beeinflusst.



Abb. 13: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotope  
Grün gestreift: Ökoflächen

<sup>16</sup> (BayernAtlas, BayernAtlas, 2023)

## **BEGRÜNDUNG**

### **10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

#### **8.2.1.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG**

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen<sup>17</sup>:

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 10. Änderung und Erweiterung 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 betrachten<sup>18</sup>:

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.

---

<sup>17</sup> (BNatSchG, 2020)

<sup>18</sup> (BayNatSchG, 2020)

## **BEGRÜNDUNG**

### **10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

#### **8.2.2 Vorhandene Grünstrukturen**

Innerhalb der Planungsfläche befindet sich eine intensiv genutzte Grünlandfläche.

#### **8.2.3 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)**

Auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der für die Wohnbaufläche 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**

Zur Eingrünung der Bauflächen wird eine mindestens 5,0 m breite Ortsrandeingrünung mit einer 2-reihigen Gehölzpflanzung im Südwesten festgesetzt. Die Vorgaben bzgl. der Wuchshöhe in der Baubeschränkungszone der 110 kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH sind zu beachten.

Eine weitere Festsetzung legt eine ausreichende Ein- und Durchgrünung der Baugrundstücke fest. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> 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.

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.

## **BEGRÜNDUNG**

### **10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

Ebenso werden die Aufschüttungen und Abgrabungen begrenzt und detaillierte Festsetzungen zu Stützmauern getroffen um das Landschaftsbild am Ortsrand besonders zu berücksichtigen und den Eingriff zu minimieren.

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

#### **8.3.2 Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen**

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

- Ortsrandeingrünung
- Ein- und Durchgrünung des Baugrundstücks
- 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 Schaffung kompakter Erschließung und kompakter Baugrundstücke
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Garagenzufahrten

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

- Ortsrandeingrünung
- 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
- Ortsrandeingrünung
- Festsetzung zu verwendender Baum- bzw. Straucharten sowie deren Pflanzqualitäten
- Festsetzung des Pflanzraumes für Groß-, Kleinbäume und Sträucher

Durch die 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen. Die Eingriffe werden durch die Vermeidungsmaßnahmen und die Festsetzungen in der Grünordnung minimiert bzw. ausgeglichen.

## **BEGRÜNDUNG**

### **10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

Für eine qualifizierte Grünordnung werden in der 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

Altötting, den 14.02.2023, 18.04.2023

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

Petra Kellhuber  
Landschaftsarchitektin  
Stadtplanerin

## **BEGRÜNDUNG**

### **10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

#### **Literaturverzeichnis**

- BauGB, B. (2020). Baugesetzbuch BauGB.
- BauNVO, B. (November 2021). Baunutzungsverordnung BauNVO.
- BayernAtlas, B. S. (2023). *BayernAtlas*. Von [www.geoportal.bayern.de/bayernatlas](http://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](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm) abgerufen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (2020). Landesentwicklungsprogramm Bayern.
- 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**

### **10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Stammham Ost" gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren**

#### **Abbildungsverzeichnis**

<i>Abb. 1: Luftbild mit Lage des Planungsgebietes (roter Kreis); (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich</i>	6
<i>Abb. 2: Ansicht von Nordosten - Grünlandfläche und Innstraße; (Foto Jocham + Kellhuber, Dez. 2022)</i>	7
<i>Abb. 3: Ansicht von Osten - Innstraße; (Foto Jocham + Kellhuber, Dez. 2022)</i>	7
<i>Abb. 4: Ansicht von Osten - Innstraße und Strommast; (Foto Jocham + Kellhuber, Dez. 2022)</i>	8
<i>Abb. 5: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich</i>	9
<i>Abb. 6: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020), Darstellung unmaßstäblich</i>	14
<i>Abb. 7: Auszug aus dem Regionalplan 18 – Region Südostoberbayern, Karte 1 – Raumstruktur; Darstellung unmaßstäblich</i>	16
<i>Abb. 8: Ausschnitt aus rechtskräftigem Flächennutzungsplan der Gemeinde Stammham, Darstellung unmaßstäblich</i>	17
<i>Abb. 9: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich</i>	18
<i>Abb. 10: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich</i>	20
<i>Abb. 11: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht; (FINWeb 2023), Darstellung unmaßstäblich</i>	32
<i>Abb. 12: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; (FINWeb 2023), Darstellung unmaßstäblich</i>	33
<i>Abb. 13: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich</i>	34