

MARKT
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

STAMSRIED
CHAM
OBERPFALZ



**Bebauungsplan und Grünordnungsplan
„3. Änderung Hofgartenwiese“
im Markt Stamsried**

Verfahren nach § 13a BauGB

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
GmbH & Co. KG
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

St.-Günther-Straße 4
D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de



Entwurfsfassung: 22.02.2022
Satzungsfassung: 27.04.2022

Inhaltsverzeichnis

Satzung

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Verfahrensvermerke | 4 |
| 2 | Übersichtslageplan | 5 |
| 3 | Planzeichnungen und Legende | 6 |
| 4 | Textliche Festsetzungen | 11 |
| 4.1 | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | 11 |
| 4.2 | Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)..... | 11 |
| 4.3 | Bauweise (§ 22 BauNVO)..... | 12 |
| 4.4 | Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)..... | 12 |
| 4.5 | Flächen für den Gemeinbedarf: Kindertageseinrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) | 12 |
| 4.6 | Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)..... | 12 |
| 4.7 | Höhenlage der baulichen Anlagen, Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)..... | 12 |
| 4.8 | Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)..... | 12 |
| 4.9 | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) | 12 |
| 4.10 | Flächen für Versorgungsanlagen: Biomasseheizkraftwerk (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) | 13 |
| 4.11 | Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) | 13 |
| 4.12 | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)..... | 13 |
| 4.13 | Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)..... | 13 |
| 5 | Grünordnungsplan | 14 |
| 5.1 | Grünordnerische Festsetzungen..... | 14 |
| 6 | Textliche Hinweise und Empfehlungen | 17 |
| 7 | Anlage | 22 |

Satzung

Aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), erlässt die Marktgemeinde Stamsried den Bebauungsplan und Grünordnungsplan „**3. Änderung Hofgartenwiese**“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 27.04.2022 festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke 581 (TF), Nr. 581/24, 581/27 (TF), 581/28 (TF), sowie 581/33 der Gemarkung Stamsried, Markt Stamsried mit einer Gesamtfläche von 13.495,54 m².

§ 2

Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Übersichtslageplan
3. Planzeichnungen und Legende
4. Textliche Festsetzungen
5. Grünordnungsplan
6. Textliche Hinweise und Empfehlungen
7. Anlage – Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplanes Markt Stamsried

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Stamsried, den 04.05.2022


.....
Erster Bürgermeister Herbert Bauer

1 Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Marktgemeinderat Stamsried hat in seiner Sitzung vom 23.07.2019 die Änderung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 09.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Der vom Marktgemeinderat am 22.02.2022 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 22.02.2022 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.03.2022 bis 05.04.2022 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.02.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.02.2022 bis 05.04.2022 beteiligt.

3. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Markt Stamsried hat die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB behandelt und mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 27.04.2022 den Bebauungsplan mit Begründung i. d. Fassung vom 27.04.2022 als Satzung beschlossen.

Markt Stamsried, den 04.05.2022

.....
Erster Bürgermeister Herbert Bauer



4. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung in der Fassung vom 27.04.2022 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Markt Stamsried, den 04.05.2022

.....
Erster Bürgermeister Herbert Bauer



5. INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durch den Marktgemeinderat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 04.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich in Kraft.

Die Festsetzungen der 3. Änderung ersetzen die bisher getroffenen Festsetzungen der Bebauungspläne „Hofgartenwiese“ und „1. Änderung Hofgartenwiese“ innerhalb des Änderungsbereiches.

Der Bebauungsplan und Grünordnungsplan „3. Änderung Hofgartenwiese“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Markts Stamsried zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und der §§ 214 und 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Markt Stamsried, den 04.05.2022

.....
Erster Bürgermeister Herbert Bauer



2 Übersichtslageplan

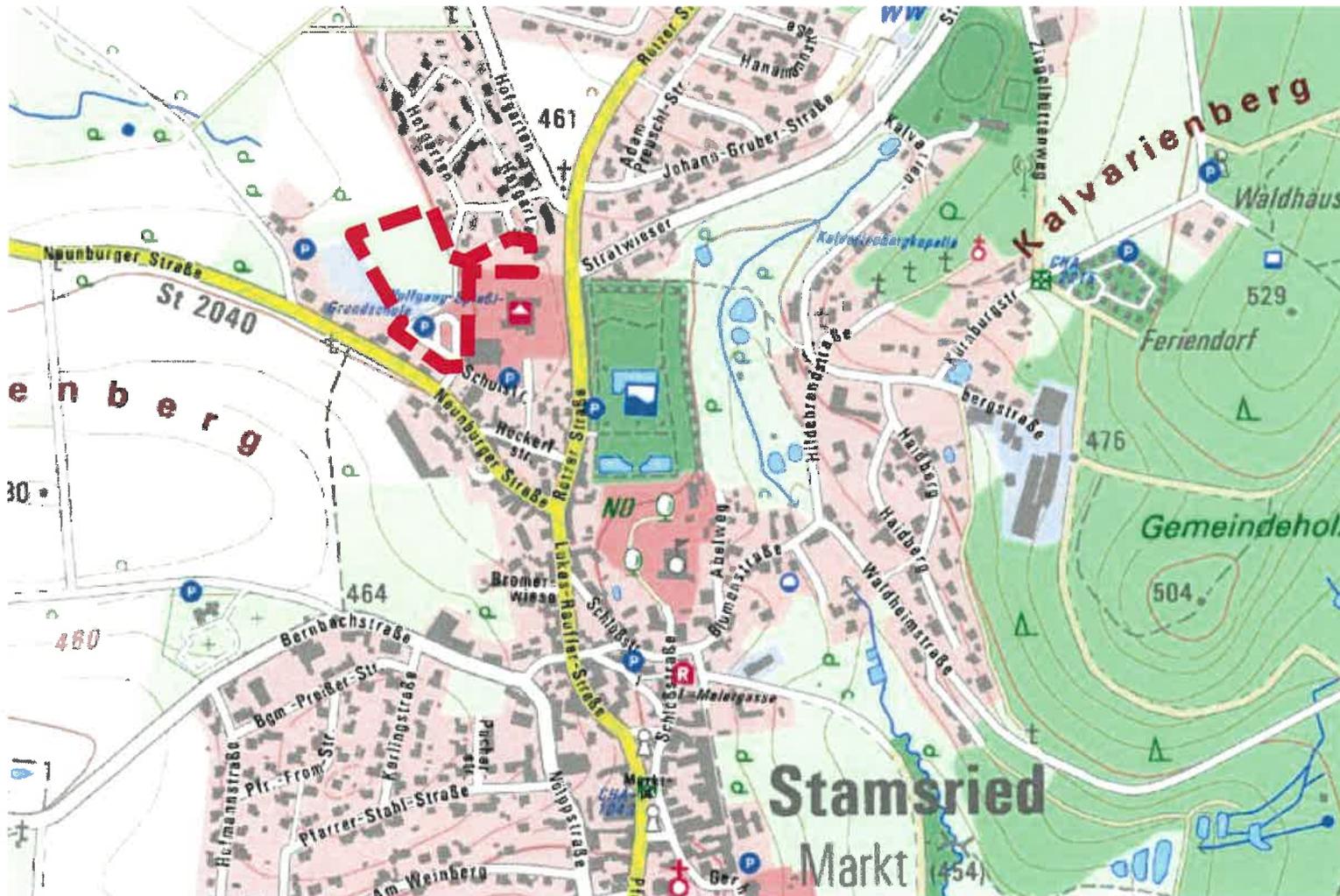
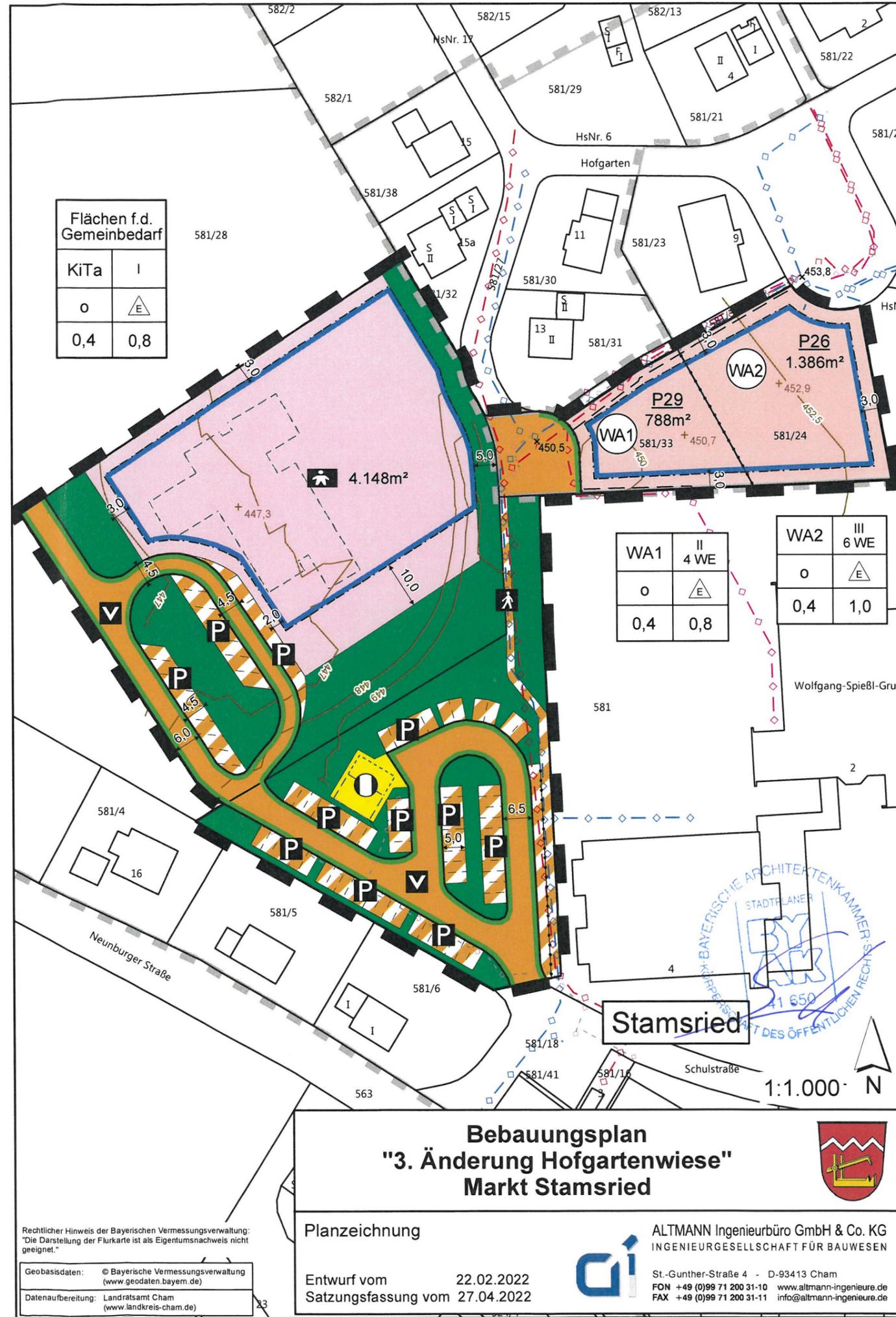


Abb. : Topografische Karte mit Lage des Änderungsbereiches (rot), o.M.

3 Planzeichnungen und Legende



**Bebauungsplan
"3. Änderung Hofgartenwiese"
Markt Stamsried**

Planzeichnung

Entwurf vom 22.02.2022
Satzungsfassung vom 27.04.2022

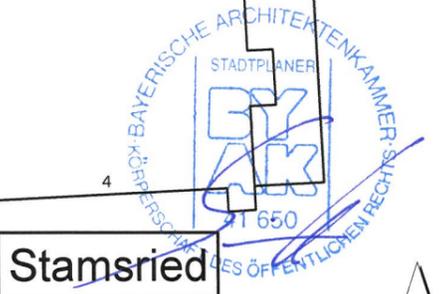
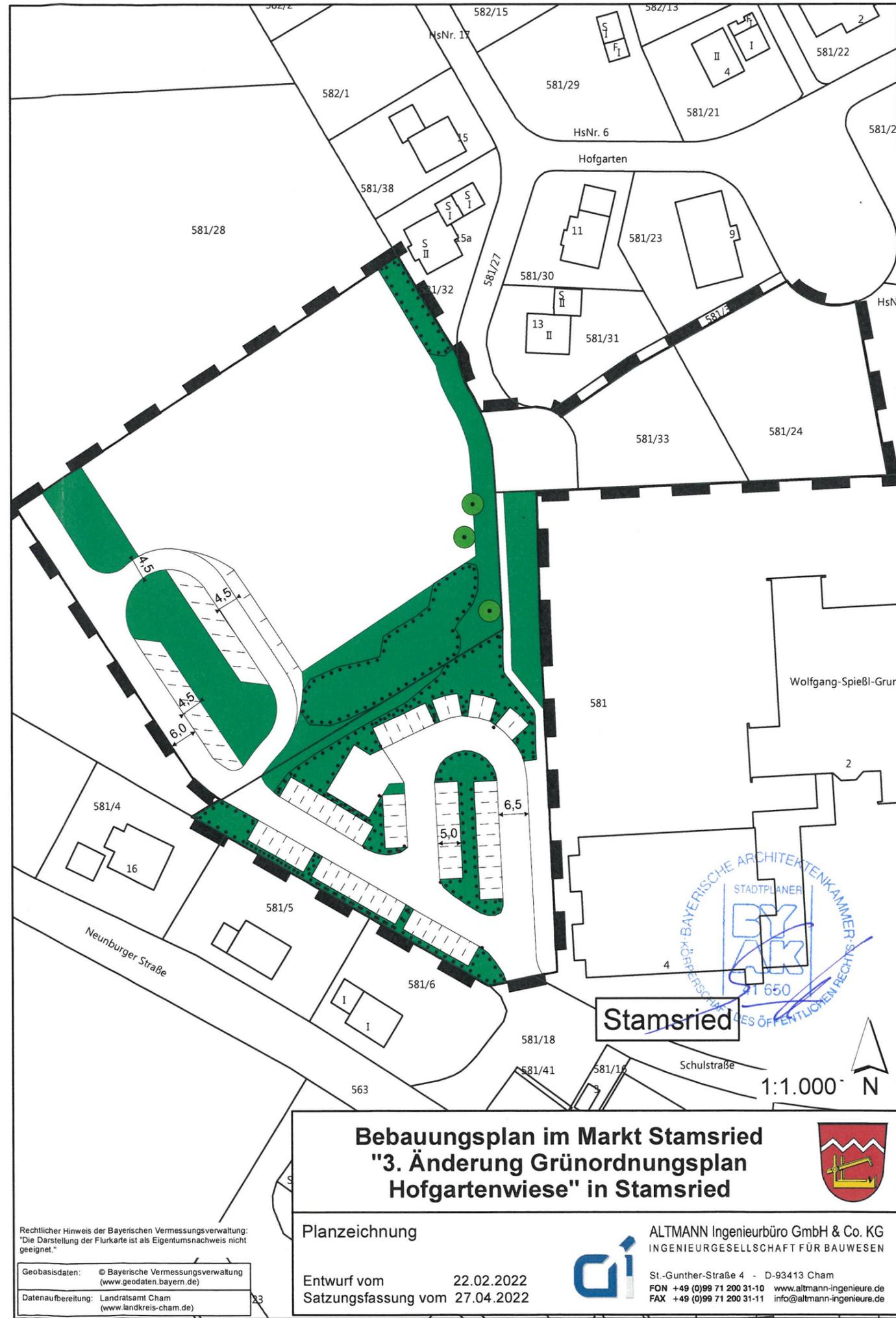
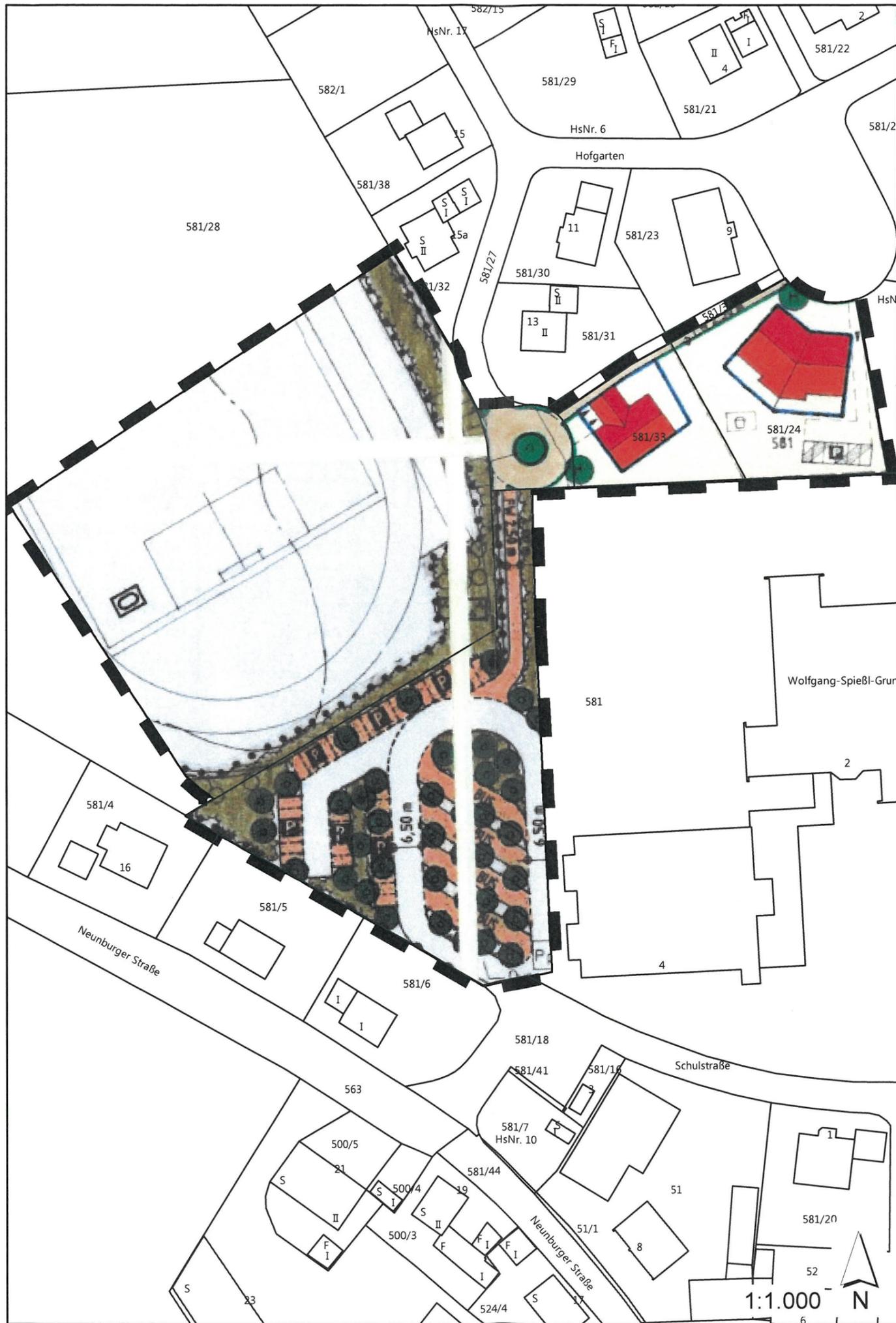
ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

St.-Gunther-Straße 4 - D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31-10 www.altmann-ingenieure.de
FAX +49 (0)99 71 200 31-11 info@altmann-ingenieure.de




Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:
"Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet."

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
Datenaufbereitung: Landratsamt Cham (www.landkreis-cham.de)



**Bebauungsplan im Markt Stamsried
"3. Änderung Grünordnungsplan
Hofgartenwiese" in Stamsried**

Planzeichnung

Entwurf vom 22.02.2022
Satzungsfassung vom 27.04.2022



ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

St.-Gunther-Straße 4 - D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31-10 www.altmann-ingenieure.de
FAX +49 (0)99 71 200 31-11 info@altmann-ingenieure.de

Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:
"Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht
geeignet."

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geodaten.bayern.de)
Datenaufbereitung: Landratsamt Cham
(www.landkreis-cham.de)



PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)



3.5 Baugrenze

| | | | |
|---|-----|------------|--|
| WA1 = Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) | WA1 | II 4 WE | Zahl der Geschosse (Höchstgrenze) und Zahl der Wohnungen (Höchstgrenze) |
| offene Bauweise | o | △ E | nur Einzelhäuser zulässig |
| GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze) | 0,4 | 0,8 | GFZ (Geschossflächenzahl) (Höchstgrenze) |

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) Nr. 5 und (6) BauGB)



4.1 Flächen für den Gemeinbedarf



Kindertageseinrichtung

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)



6.1 Straßenverkehrsflächen



6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



6.3 Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung



6.3 Öffentliche Parkplätze



6.3 Fußgängerbereich



6.3 Verkehrsberuhigter Bereich

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) und Nr. 12, 14 und (6) BauGB)



7 Versorgungsanlagen



Biomasseheizkraftwerk

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)



9 Öffentliche Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)



13.2d Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)



13.2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen



15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans



15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauGB)

+447,3

Höhenbezugspunkt der EFOK in m ü. NHN

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



Stromleitung unterirdisch



Stromleitung unterirdisch - stillgelegt



Trinkwasserleitung unterirdisch



Telekomleitung unterirdisch

x_{450,5}

Bestandshöhen in m ü.NHN

PLANLICHE HINWEISE



bestehendes Gebäude



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer

P29
788m²

Parzellennummer und -größe



Höhenschichtlinie in m ü.NHN

4 Textliche Festsetzungen

Die Festsetzungen der 3. Änderung ersetzen die bisher getroffenen Festsetzungen, Zeichen-erklärungen, Regelquerschnitte und Hinweise der Bebauungspläne „Hofgartenwiese“ und „1. Änderung Hofgartenwiese“ innerhalb des Änderungsbereiches und heben diese auf.

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die nachrichtlich dargestellten Parzellen Nrn. 26 und 29 werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

Im WA1, WA2 und in den Flächen für den Gemeinbedarf wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß § 16 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO festgesetzt.

4.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

4.2.2.1 WA1 / Flächen für den Gemeinbedarf

Im WA1 und in den Flächen für den Gemeinbedarf wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 gem. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO festgesetzt.

4.2.2.2 WA2

Im WA2 wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 gem. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO festgesetzt.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

4.2.3.1 WA1

Im WA1 werden als Höchstmaß für Hauptgebäude max. zwei Vollgeschosse (II) festgesetzt.

4.2.3.2 WA2

Im WA2 werden als Höchstmaß für Hauptgebäude max. drei Vollgeschosse (III) festgesetzt.

4.2.3.3 Flächen für den Gemeinbedarf

In den Flächen für den Gemeinbedarf wird als Höchstmaß für Hauptgebäude max. ein Vollgeschoss (I) festgesetzt.

4.2.3.4 Nebengebäude

Für Nebengebäude ist im WA1, WA2 sowie in den Flächen für den Gemeinbedarf max. ein Vollgeschoss (I) zulässig.

4.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Firsthöhe wird gemessen zwischen der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante (EFOK) und der Oberkante First.

4.2.4.1 WA 1

Im WA1 wird für Wohngebäude eine Firsthöhe von max. 7,50 m festgesetzt.

4.2.4.2 WA2

Im WA2 wird für Wohngebäude eine Firsthöhe von max. 10,50 m festgesetzt.

4.2.4.3 Flächen für den Gemeinbedarf

In den Flächen für den Gemeinbedarf wird für Hauptgebäude eine Firsthöhe von max. 6,00 m festgesetzt.

4.3 **Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
Zugelassen ist Einzelhausbebauung.

4.4 **Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

4.4.1 **WA1/WA2**

Im WA1 und WA2 sind Stellplätze, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

4.4.2 **Flächen für den Gemeinbedarf**

In den Flächen für den Gemeinbedarf müssen Stellplätze, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen die von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Baugrenzen einhalten.

4.5 **Flächen für den Gemeinbedarf: Kindertageseinrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Auf den festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertageseinrichtung“ ist die Errichtung einer Kindertagesstätte mit dazugehörigen Freianlagen, Parkplätzen, Fußwegen und Zu- und Abfahrten zulässig.

4.6 **Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

4.6.1 **WA1**

Im WA1 sind je Wohngebäude maximal 4 Wohnungen zulässig.

4.6.2 **WA2**

Im WA2 sind je Wohngebäude maximal 6 Wohnungen zulässig.

4.7 **Höhenlage der baulichen Anlagen, Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die zulässige Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EFOK max.) der Hauptgebäude beträgt maximal 0,3 m über/unter dem in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt innerhalb der jeweiligen Bauparzellen und Flächen für den Gemeinbedarf.

4.8 **Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

4.9 **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ und „öffentliche Parkplätze“ festgesetzt.

4.10 Flächen für Versorgungsanlagen: Biomasseheizkraftwerk (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist die Errichtung und der Betrieb von Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Wärme (Biomasseheizkraftwerk) zulässig.

4.11 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB hat die Verlegung aller erforderlichen Versorgungsleitungen grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen.

4.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die festgesetzte Fläche in den nachrichtlich dargestellten Parzellen P26 und P29 wird mit Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet.

Der Ver- und Entsorgungsträger erhält für diese Flächen das Recht zur Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen, Schächten etc. sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche Betretungs- und Eingriffsrecht.

Eine Überbauung der mit Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen ist nur mit Zustimmung des jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgers zulässig.

4.13 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

| | |
|-----------------------|---|
| Abstandsflächen | Die Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen der BayBO in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten. Abweichend von Art. 6 BayBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen innerhalb der festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf und den Versorgungsflächen mind. 1 H, bezogen auf das neu hergestellte Gelände. |
| Dächer | Dachformen: Zulässig sind Sattel-, Zelt-, Walm-, Krüppelwalm-, Pult- und versetzte Pultdächer. In den Flächen für den Gemeinbedarf sind zusätzlich begrünte Flachdächer zulässig. Dachneigung: <ul style="list-style-type: none"> • SD, WD, KWD: max. 42° • ZD, PD, VPD: max. 25° • FD: max. 5 ° Dachdeckung: Zulässig sind Dachziegel oder Betonstein sowie nicht glänzende oder spiegelnde Blecheindeckungen in Rot- und Brauntönen, schwarz, anthrazit oder grau. Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden können von dem des Hauptgebäudes abweichen. Flachdächer sind zulässig. |
| Stützmauern | Stützmauern sind mit einer Höhe von max. 1,50 m über dem bei der Erschließung hergestellten Gelände zulässig. |
| Zäune / Einfriedungen | Zäune dürfen eine max. Höhe von 1,20 m über dem neu hergestellten Gelände nicht überschreiten. Zulässig sind ausschließlich offene, sockellose Einfriedungen mit einem Abstand zwischen Oberboden und Zaununterkante von 15 cm. |

| | |
|--|--|
| Aufschüttungen/ Abgrabungen | Aufschüttungen in den Bauparzellen sind bis max. 1,50 m und Abgrabungen bis max. 1,00 m ab Oberkante des Urgeländes, am Ort der Auffüllung/Abgrabung zulässig. Dabei sind die bestehenden Geländehöhen in einem Abstand von mind. 1,00 m zur Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes einzuhalten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist das fertige Niveau der Grundstücksränder an das Höhenniveau der angrenzenden Verkehrsfläche anzupassen. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind bei Geländeänderungen zwischen den benachbarten Parzellen die Geländehöhen an den Grundstücksgrenzen einander anzugleichen. |
| Stellplätze | Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen, in einem Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche, sowie deren Zufahrt, darf zum Stellplatznachweis nicht herangezogen werden. Die Anzahl der Stellplätze für die Errichtung und den Betrieb einer Kindertageseinrichtung richtet sich nach den Vorgaben der GaStellV i.V.m. Art. 47 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 BayBO. Die erforderlichen Stellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme hergestellt sein. |
| Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmeengewinnung | Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmeengewinnung sind zulässig. Photovoltaik-Module und Solaranlagen auf Dachflächen sind ausschließlich in oder parallel aufgelagert (dachneigungsgleich) auszuführen. |
| Werbeanlagen | Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung bis max. 1,00 m ² Fläche zulässig. Blink-, Leucht- und Wechsellichter sowie Fahnen sind unzulässig. Es ist eine Blendwirkung auf die angrenzenden Verkehrsflächen zu vermeiden. |
| Beleuchtung | Es sind nur insektenunschädliche Beleuchtungen (z.B. natriumbeladene Leuchtmittel, warm-weiße LEDs, mit Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin) zulässig. Flutlichtanlagen sind unzulässig. Außen- bzw. Parkplatzbeleuchtungen sind so anzuordnen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der anschließenden Straße auszuschließen ist. |

5 Grünordnungsplan

5.1 Grünordnerische Festsetzungen

5.1.1 Boden- und Gewässerschutz

Bodenversiegelungen sind gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist.

Verkehrsflächen, Stellplätze sowie private Zuwege sind mit Ausnahme aller Flächen, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Gefahr von Verschmutzungen ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen. Festgesetzt werden wasserdurchlässige Beläge mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und

Wasserdurchlässigkeit (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies- oder Splittdecke, Porenpflaster).

5.1.2 Privater Grünflächenanteil / Mindestbegrünung

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Fläche 30 % der Grundstücksfläche. Flächen mit naturnahen Regenrückhalteeinrichtungen können hierauf angerechnet werden.

Je angefangener 300 m² Fläche ist, unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände, mindestens ein Laubbaum der 2. oder 3. Wuchsordnung zu pflanzen.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2,0 m Wuchshöhe.

Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

5.1.3 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind die bestehenden Bäume und Sträucher zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind in der nächsten Pflanzperiode artgleich nachzupflanzen.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

5.1.4 Gehölzauswahl

Für die Pflanzungen sind folgende Gehölzarten zulässig:

Pflanzenliste 1: Bäume

Mindestpflanzqualitäten:

- Hochstamm, mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, mind. 18/20 cm Stammumfang, Straßenbaumprofil, falls erforderlich; Obstbaum als Halb- oder Hochstamm
- In geschlossene Pflanzungen integriert:
Heister, mind. 2x verpflanzt, mind. 100/150 cm Höhe

| <i>Bezeichnung</i> | | <i>Wuchsordnung</i> |
|---------------------|---------------------------------|---------------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn | I. |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn | I. |
| Alnus glutinosa | Schwarz-Erle | II. |
| Betula pendula | Sand-Birke | II. |
| Carpinus betulus | Hainbuche | II. |
| Fagus sylvatica | Rot-Buche | I. |
| Populus tremula | Zitter-Pappel | II. |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche | II. |
| Pyrus communis | Holzbirne | III. |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere | III. |
| Tilia cordata | Winter-Linde | I. |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde | I. |
| | Heimische Obstgehölze aller Art | III. |

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 2: Sträucher

Mindestpflanzqualität: mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe

| <i>Bezeichnung</i> | |
|---------------------------------|--------------------------|
| <i>Corylus avellana</i> | Haselnuss |
| <i>Crataegus laevigata</i> agg. | Zweigriffeliger Weißdorn |
| <i>Crataegus monogyna</i> agg. | Eingriffeliger Weißdorn |
| <i>Euonymus europaeus</i> * | Pfaffenhütchen |
| <i>Prunus padus</i> * | Traubenkirsche |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Rhamnus cathartica</i> * | Kreuzdorn |
| <i>Rhamnus frangula</i> | Faulbaum |
| <i>Rosa canina</i> | Hunds-Rose |
| <i>Salix caprea</i> | Salweide |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| <i>Sambucus racemosa</i> * | Trauben-Holunder |
| <i>Viburnum opulus</i> * | Gewöhnlicher Schneeball |

* giftig / teilweise giftig

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind nur Arten zulässig, die keine giftigen Pflanzenbestandteile aufweisen.

5.1.5 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,50 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m.

Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

5.1.6 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Die Anpflanzungen sind dauerhaft und fachgerecht zu erhalten und zu pflegen. Der Aufwuchs der Pflanzungen ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Ausgefallene Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

6 Textliche Hinweise und Empfehlungen

| | |
|----------------------------------|--|
| Abfall-/ Müllentsorgung | <p>Der Änderungsbereich kann mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die festgesetzte Verkehrsfläche verfügt über eine genügende Breite. Die Müll- und Wertstofftonnen sind am Tag der Abholung an den Grundstückszufahrten bereit zu stellen.</p> <p>Die Abfallentsorgung bzw. Verwertung erfolgt durch die Kreiswerke Cham. Die Weiterbehandlung des anfallenden Mülls erfolgt im Müllentsorgungszentrum Schwandorf.</p> |
| Altlasten | <p>Nach dem Altlastenkataster liegen keine Informationen über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen im Änderungsbereich des Bebauungsplanes vor. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.</p> |
| Bauantrag / Höhenentwicklung | <p>Im Bauantrag sind sowohl die Urgeländehöhen als auch die geplanten Geländehöhen (Angaben in m ü. NHN) darzustellen. Es ist ein Höhennachweis zu führen.</p> <p>Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.</p> <p>Bei den Bauvorlagen wird ein Freiflächengestaltungsplan empfohlen.</p> |
| Begrünung / Bepflanzung | <p>Es wird empfohlen, an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen freiwachsende Hecken (keine Schnitthecken) anzulegen.</p> <p>Es wird ausdrücklich empfohlen Fassaden zu begrünen, Stützmauern zu bepflanzen, offene Vorgärten anzulegen und naturbelassene Holzzäune in senkrechter Lattung zu verwenden.</p> |
| Beleuchtung / Lichtverschmutzung | <p>Zur Vermeidung von Lichtemissionen, sind möglichst niedrige Leuchtpunkthöhen sowie die Ausrichtung der Lichtkegel in Richtung der Stellplätze oder Bebauung vorzusehen. Auf nicht notwendige Beleuchtung sollte verzichtet und streuendes Licht vermieden werden. Auf den „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung“ (StMUV 2020) sowie die Problematik der Lichtverschmutzung wird hingewiesen.</p> |
| Brandschutz | <p>Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes erfolgt unter Berücksichtigung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“. Die Verkehrsflächen sollten ganzjährig für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.</p> <p>Die notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG ist sichergestellt.</p> <p>Die Wasserversorgung der Kreiswerke Cham kann ein Löschwasservolumen von 48 m³/h bzw. 800 l/min über eine Dauer von 2 Stunden hinweg aus seinem Leitungsnetz liefern. Die Abstimmung zur Ausführung und zur Kostenübernahme erfolgt im Bedarfsfall zwischen der Gemeinde Stamsried und dem Wasserversorgungsunternehmen (einstimmig).</p> <p>Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Die Gebäude sind gemäß den gesetzlichen Bestimmungen mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.</p> |

| | |
|---------------------------|---|
| | <p>Sofern Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal zu verlegen. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.</p> |
| Denkmalschutz | <p>Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb des Änderungsbereiches noch im näheren Umfeld Boden- und Baudenkmäler vor.</p> <p>Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Cham bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG sind zu beachten.</p> |
| Einfahrtsbereiche | <p>Sichtdreiecke im Bereich der Ein- und Ausfahrt sind von Einbauten und niedriger Bepflanzung freizuhalten. Hochstämmige Laubbäume sind auszuästen.</p> |
| Fassadengestaltung | <p>Bei der Errichtung von Glasfassaden und großen Fensterflächen sollte Vorkehrungen zum Schutz vor anfliegenden Vögeln getroffen werden, welche Kollisionen von Vögeln weitgehend vermeiden.</p> <p>Hierbei wird auf die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz verwiesen.</p> |
| Forstwirtschaft | <p>Im Zuge des Klimawandels ist mit einer zunehmenden Verbreitung des Eichenprozessionsspinners (EPS) zu rechnen. Dieser kommt vor allem an der Baumart Eiche vor. Aufgrund der Ausrichtung des östlichen Waldrandes nach Westen und der Vielzahl dort vorkommender Eichen ist zukünftig ein Befall der Eichen mit dem Eichenprozessionsspinner sehr wahrscheinlich. Die Raupen des Eichenprozessionsspinners besitzen Brennhaare, die durch den Wind oder Baumfällungen verbreitet werden. In den Nestern der Eichenprozessionsspinners sammelt sich durch die Häutungsprozesse der Raupen eine hohe Konzentration dieser Brennhaare an. Die Brennhaare des Eichenprozessionsspinners können, beim Kontakt mit der Haut und beim Einatmen allergische Reaktionen und asthmatische Anfälle auslösen. Die Brennhaare dieser Raupen bauen sich nur sehr langsam ab und können über mehrere Jahre gesundheitliche Probleme hervorrufen.</p> <p>Ein Befall mit dem Eichenprozessionsspinner stellt ein Naturereignis dar und ist keine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht. Bei einer Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung können den Grundstücksbesitzern unter Umständen die Kosten für die Beseitigung der Nester des Eichenprozessionsspinners bis zu einer Höhe des Verkehrswertes des Grundstückes auferlegt werden.</p> |
| Grundwasserschutz | <p>Sofern im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser angetroffen wird, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.</p> <p>Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG i.V.m. Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen sind zu beachten.</p> <p>Der schadlose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während der Bauzeit gewährleistet sein.</p> |
| Hang- und Schichtenwasser | <p>Grundsätzlich ist innerhalb der Änderungsflächen mit Schicht- bzw. Hangwasser zu rechnen.</p> <p>Bei der Unterkellerung kann Hang- und Schichtenwasser angetrof-</p> |

| | |
|-------------|---|
| | <p>fen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen.</p> <p>Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervon, z.B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers. Keller und Wände im Bodenbereich sollten deshalb in wasserundurchlässiger Bauweise ausgeführt werden.</p> <p>Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Kanalisation nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher die gegebenenfalls im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten. Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so stark verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke / Dritte entstehen (§ 37 WHG).</p> |
| Immissionen | <p><u>Schule / Kindertageseinrichtung</u></p> <p>Auf die Änderungsflächen wirken Geräuschimmissionen vom Schulgelände der Wolfgang-Spießl-Grundschule mit seinen angegliederten Außen- und Sportanlagen. Mit temporären Geräuscheinwirkungen durch die Schul- und Pausenzeiten ist zu rechnen.</p> <p>Ebenso ist ausgehend von den Gemeinbedarfsflächen, durch die geplante Errichtung einer Kindertagesstätte mit einer temporären Zunahme von Geräuschimmissionen, insbesondere während Spielzeiten im Freien, zu rechnen.</p> <p>Gemäß BImSchG § 22 Abs. 1a sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen, Schulen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Gemäß Art. 2 KJG sind die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, der Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen und als sozialadäquat hinzunehmen.</p> <p><u>Landwirtschaft</u></p> <p>Die nördlich und östlich des Geltungsbereichs liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, • Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie • Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe. <p>Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigt werden. Die Emissionen sind insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls eine entsprechende Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten notwendig macht, zu dulden.</p> |

| | |
|-----------------------------------|--|
| Niederschlagswasser (-entsorgung) | <p>Das auf den Flächen für den Gemeinbedarf anfallende Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal in das nordwestliche Regenrückhaltebauwerk geleitet.</p> <p>Das auf den privaten Bauflächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist möglichst auf dem eigenen Baugrundstück durch geeignete Rückhaltevorrichtungen (z.B. Regenrückhaltebecken oder-mulden, Zisternen) zu sammeln, zu reinigen, zu verdunsten und mit einem Notüberlauf gedrosselt an den bereits bestehenden, öffentlichen Mischwasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen („Hofgarten“) einzuleiten. Private Rückhaltungen sind jedoch nicht zwingend erforderlich.</p> <p>Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden.</p> <p>Es ist zu vermuten, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Änderungsgebiet nicht möglich ist.</p> <p>Es wird empfohlen, bei Unterkellerungen und Kellergeschossen Vorkehrungen gegen Wassereinträge und Vernässungen des Mauerwerks zu treffen. Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über die umgebende Gelände- bzw. Straßenoberkante zu legen.</p> <p>Es wird eine Abdichtung mit Dränung gegen Stau- und Sickerwasser nach DIN 4095, Kap. 3.6b, empfohlen. Die DIN 18195 für Bauwerksabdichtungen ist zu berücksichtigen.</p> <p>Der schadlose Abfluss von Niederschlagswasser muss auch während der Bauzeit gewährleistet sein.</p> <p>Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, www.lfu.bayern.de, wird hingewiesen.</p> |
| Regenerative Energien | Die Nutzung von regenerativen Energien (z. B. Solarenergie, Erdwärme) ist anzustreben. |
| Schmutzwasserentsorgung | Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem. Die Ableitung hat gegebenenfalls durch Anschluss mittels privater Hebeanlage zu erfolgen. Das Schmutzwasser der Bauflächen wird zur kommunalen Kläranlage geleitet. |
| Stromversorgung | <p>Das Änderungsgebiet ist bereits vollständig durch elektrische Versorgungsleitungen erschlossen. Ein Anschluss an das bestehende Stromleitungsnetz ist möglich.</p> <p>Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baum-schutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger (Bayernwerk Netz GmbH) geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> |
| Telekommunikation | Die Änderungsflächen sind bereits vollständig mittels Telekommunikationsleitungen erschlossen. Ein Anschluss an das bestehende Telekommunikationsnetz ist möglich. |

| | |
|--------------------------------|--|
| Wasserversorgung | Das Änderungsgebiet wird an die Wasserversorgung der Kreiswerke Cham angeschlossen. |
| Zugänglichkeit der Normblätter | Alle in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden beim Markt Stamsried, Schloßstr. 10, 93491 Stamsried, zur Einsicht bereitgehalten. |

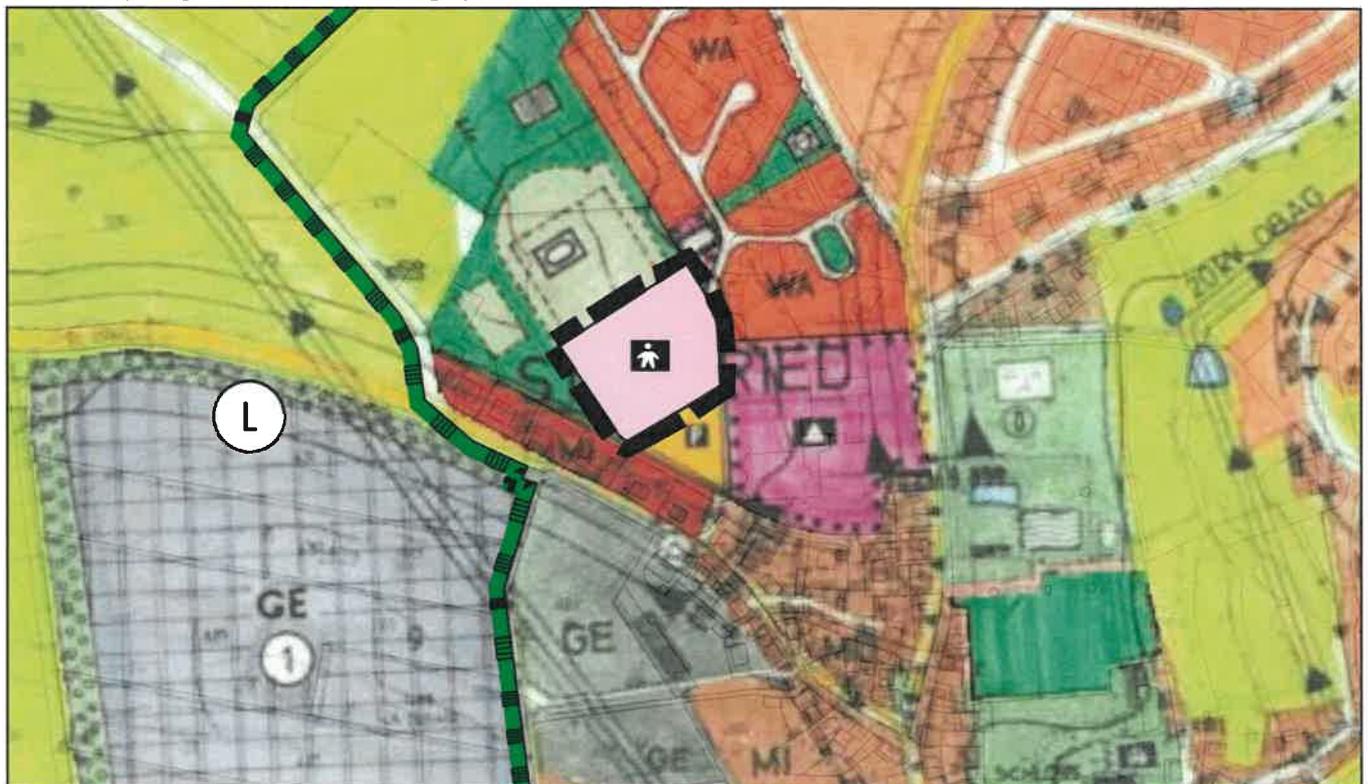
7 Anlage

Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplanes Markt Stamsried, M 1 : 5.000

Wirksamer Flächennutzungsplan des Marktes Stamsried



Berichtigung Flächennutzungsplan des Marktes Stamsried



Berichtigung anlässlich der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Hofgartenwiese"



Planzeichnung

Entwurf vom 22.02.2022
Feststellungsfassung
vom 27.04.2022

Legende

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Deckblattänderung
-  4.1 Flächen für Gemeinbedarf: Kinderhaus (§ 5 Abs. 2, Nr. 2a, Abs. 4 BauGB)
-  Landschaftsschutzgebiet



M 1:5.000

Planverfasser:

GI **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO

INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

St.-Gunther-Straße 4
D-93413 Cham

FON +49 (0)99 71 200 31 - 10

FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11

Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

MARKT
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

STAMSRIED
CHAM
OBERPFALZ



Bebauungsplan und Grünordnungsplan „3. Änderung Hofgartenwiese“ im Markt Stamsried

- Begründung -
Verfahren nach § 13a BauGB

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

St.-Gunther-Straße 4
D-93413 Cham

FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11

Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

GmbH & Co. KG



Entwurfssfassung: 22.02.2022
Satzungssfassung: 27.04.2022

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Anlass, Ziel und Zweck der Planung | 3 |
| 2 | Geografische Lage, Topografie | 4 |
| 3 | Planungsrechtliche Ausgangssituation | 6 |
| 3.1 | Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot | 6 |
| 3.2 | Verbindliche Bauleitplanung | 7 |
| 3.3 | Verfahrenswahl..... | 8 |
| 4 | Bedarfsbegründung | 8 |
| 5 | Inhalte der Änderung | 10 |
| 6 | Wesentliche Auswirkungen der Planung | 12 |
| 6.1 | Erschließung und technische Infrastruktur | 12 |
| 6.1.1 | Verkehrerschließung | 12 |
| 6.1.2 | Trinkwasserversorgung | 12 |
| 6.1.3 | Schmutzwasserentsorgung | 12 |
| 6.1.4 | Niederschlagswasserentsorgung..... | 13 |
| 6.1.5 | Stromversorgung / Telekommunikation | 13 |
| 6.1.6 | Wärmeversorgung / Nahwärme..... | 13 |
| 6.1.7 | Abfallentsorgung | 13 |
| 6.1.8 | Brandschutz | 13 |
| 6.2 | Immissionsschutz | 13 |
| 6.2.1 | Verkehr | 13 |
| 6.2.2 | Gewerbe | 14 |
| 6.2.3 | Kindertageseinrichtung u. Schulanlage inkl. Außensportflächen | 14 |
| 6.2.4 | Heizhaus | 14 |
| 6.2.5 | Landwirtschaft | 15 |
| 6.3 | Biotope | 15 |
| 6.4 | Natur- und Landschaftsschutz | 15 |
| 6.5 | Artenschutz..... | 16 |
| 6.6 | Kindertageseinrichtung | 17 |
| 6.7 | Wasser, Baugrund und Bodenverhältnisse | 17 |
| 6.8 | Altlasten..... | 18 |
| 6.9 | Denkmalschutz | 18 |

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Erfordernis zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hofgartenwiese“ ergibt sich zum einen aus der neu zu errichtenden Kindertageseinrichtung, die standortgemäß und infrastrukturell benachbart zum bestehenden Schulzentrum entstehen soll.

Zu diesem Zweck ist die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf erforderlich, die an die bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen und Verkehrsinfrastrukturen der Grundschule Stamsried anknüpfen.

Die Marktgemeinde kann dadurch die gestiegene Nachfrage nach Betreuungsangeboten auffangen und ihr diesbezügliches Angebot für jüngere Bevölkerungsgruppen an zentraler Stelle sinnvoll erweitern. Eine Bedarfs- und Bedürfnisanalyse nach BayKiBiG im Jahr 2018 begründet die Notwendigkeit - demnach hat der Markt Stamsried den festgestellten Bedarf an Kindergarten-/Krippenplätzen zu gewährleisten.

Die bisher im westlichen Teiländerungsbereich festgesetzte Fläche für Sportanlagen wird dementsprechend in Flächen für den Gemeinbedarf umgewidmet. Da ein multifunktionales Sportzentrum an anderer Stelle im Ort genutzt wird und die benachbarte Schule über Freisportflächen (Allwetterplatz) und eine Sporthalle verfügt, hat sich der Bedarf an Sportplätzen relativiert.

Darüber hinaus sind der Nutzung entsprechende Verkehrsinfrastrukturen sowie ein Versorgungsfläche erforderlich. Die bestehenden Verkehrsflächen werden dementsprechend ergänzt und der tatsächlich ausgeführten Straßenführung gemäß angepasst. Die Errichtung eines Biomasseheizkraftwerks dient der Wärmeversorgung der bestehenden Schule und der neu zu errichtenden Kindertagesstätte. Im Sinne einer nachhaltigen und klimafreundlichen Wärmeerzeugung wird hierbei vom bisherigen Energieträger Öl auf eine Hackschnitzelanlage umgestellt.

Zum anderen sind konkrete Vorhaben betroffener Grundstückseigentümer Anlass, welche den Bau von Mehrfamilienhäusern auf dem eigenen Grundstück vorsehen. Zur Nachverdichtung der bisher unbebauten Flurnummern 581/33 und 581/24 wird insbesondere der erkennbaren Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten im Markt Stamsried nachgekommen.

Der bislang wirksame Bebauungsplan sieht in der nachrichtlich dargestellten Parzelle 26 bereits eine Wohnbebauung mit bis zu 6 Wohnungen je Gebäude vor. Jedoch trifft er enge Festsetzungen hinsichtlich der Baugrenzen sowie der baulichen Gestaltung. Somit wäre das geplante Vorhaben nicht zulässig.

Innerhalb der Parzelle 29 sollen ebenfalls die kleinteiligen Baugrenzen angepasst und durch geänderte Festsetzungen, u.a. zur zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, eine Nachverdichtung ermöglicht werden.

Die unmittelbar angrenzenden Baugrundstücke sind bereits bebaut und weisen eine vergleichbare Bestandsbebauung mit Mehrfamilienhäusern auf.

Darüber hinaus sollen die bislang getroffenen Festsetzungen zeitgemäß überarbeitet und sinnvoll ergänzt werden, ohne jedoch das städtebauliche Ortsbild von Stamsried zu vernachlässigen.

Somit ergibt sich Änderungsbedarf auf der verbindlichen Bauleitplanebene.

Zweck der vorliegenden Änderung ist es, den betroffenen Eigentümern eine städtebaulich vertägliche Nachverdichtung innerhalb ihrer Grundstücke zu ermöglichen.

Die vorliegenden Änderungen dienen mit den klarstellenden Festsetzungen als Maßnahme der Innenentwicklung, weshalb das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird.

Dabei umfassen die Änderungsflächen der 3. Änderung einen Teilbereich des B-Plans „Hofgartenwiese“ und „Hofgartenwiese 1. Änderung“.

Die Flächen des allgemeinen Wohngebiets im Änderungsbereich sind unbebaut und bereits vollständig erschlossen.

Die vorgesehenen Flächen für den Gemeinbedarf im Änderungsbereich sind derzeit nicht vollständig erschlossen.

Die Kindertageseinrichtung wurde mit Bescheid vom 21.08.2019 durch das Landratsamt Cham genehmigt und befindet sich im Bau. Mit Zuwendungsbescheid vom 14.01.2020 wurde die Förderung des Neubaus eines Kinderhauses aus Landesmitteln gewährt.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen der vorliegenden Änderung sowie ein Grünordnungsplan gewährleisten eine ausreichende Eingrünung.

Die vorliegende Änderung ersetzt somit die bisher getroffenen Festsetzungen der Bebauungspläne „Hofgartenwiese“ und „Hofgartenwiese 1. Änderung“.

Mit den geänderten Festsetzungen, die sich an dem bisher wirksamen Bebauungsplan „Hofgartenwiese“ orientieren, soll weiterhin eine städtebaulich sinnvolle Ordnung und Entwicklung für das Baugebiet „Hofgartenwiese“ gesichert werden.

Die regional- und landesplanerischen Ziele stehen der vorliegenden Änderung nicht entgegen.

2 Geografische Lage, Topografie

Die Marktgemeinde Stamsried liegt im westlichen Landkreis Cham ca. 11 km nordwestlich der Kreisstadt Cham. Sie ist u.a. geprägt von der Lage am Sattelberg mit der dortigen Ruine Kürnburg sowie der innerortigen Schlossanlage.

Die Änderungsflächen befinden sich benachbart zur gemeindlichen Grundschule an der Schulstraße, rund 700 m nordwestlich des Ortskerns.

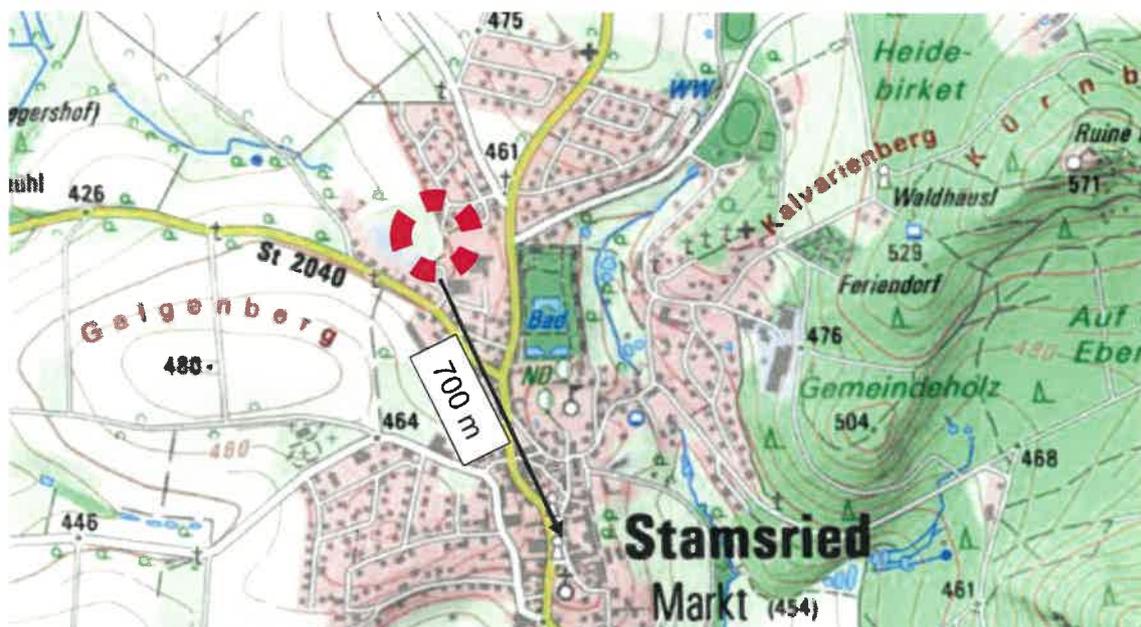


Abb. 1: DTK 25 mit Lage des Änderungsbereiches (rot) zum Ortskern Markt Stamsried, o.M.

Im Nordwesten grenzen die bereits bebauten Wohnbauflächen des Baugebietes „Hofgartenwiese“ an, welches sich aus Einzelhäusern in offener Bauweise sowie Mehrfamilienhäusern zusammensetzt.

Im Osten befinden sich Flächen für den Gemeinbedarf mit Grundschule, Sporthalle, Außen-sportanlage, Verkehrsgarten und den zugehörigen Verkehrsinfrastrukturen (u.a. Bushal-teplätze/-wendeanlage, Parkplätze).

Im Norden grenzt eine bisher als Lagerplatz und temporär als Festplatz genutzte Brachfläche an.



Abb. 2: Luftbild & Flurkarte (ALKIS) mit Lage des Änderungsbereiches (rot), o.M.

Der Änderungsbereich ist derzeit unbebaut. Im südlichen Drittel des Geltungsbereiches befinden sich die PKW-Stell- und Bushalteflächen der Grundschule.

Durch die Änderungsfläche verläuft ein Fußweg der die südliche Schulstraße und das Schulgelände mit der nördlich gelegenen Wohnsiedlung verbindet. An den wegebegleitenden Böschungen befinden sich Gehölz- und Grünstrukturen.



Abb. 3: Blick von der Wendeanlage ‚Hofgarten‘ in Richtung Osten auf die Änderungsflächen des WA1 und WA2; im Hintergrund die bestehende Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern

Die Änderungsflächen sind über die bereits bestehende Straße ‚Hofgarten‘ im Norden sowie die Schulstraße im Süden verkehrlich erschlossen.

Der westliche Flächenteil ist leicht von Süden nach Nordwesten geneigt. Die östlichen Teilflächen des allgemeinen Wohngebietes liegen erhöht über dem Schulgelände und fallen von Nordosten nach Südwesten hin leicht ab.

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt ca. 1,35 ha und gliedert sich wie folgt:

| Nutzung | Fläche |
|--|--------------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | 2.174,58 m ² |
| <i>davon WA1</i> | 788,43 m ² |
| <i>davon WA2</i> | 1.386,15 m ² |
| Flächen für den Gemeinbedarf: Kindertageseinrichtung | 4.147,65 m ² |
| Öffentliche Verkehrsflächen | 2.347,34 m ² |
| Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung | 1.508,63 m ² |
| <i>davon öffentliche Parkplätze</i> | 1.308,43 m ² |
| <i>davon Fußgängerbereich</i> | 200,20 m ² |
| Versorgungsflächen: Biomasseheizkraftwerk | 145,95 m ² |
| Öffentliche Grünflächen | 3.171,38 m ² |
| Gesamt | 13.495,54 m² |

Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot

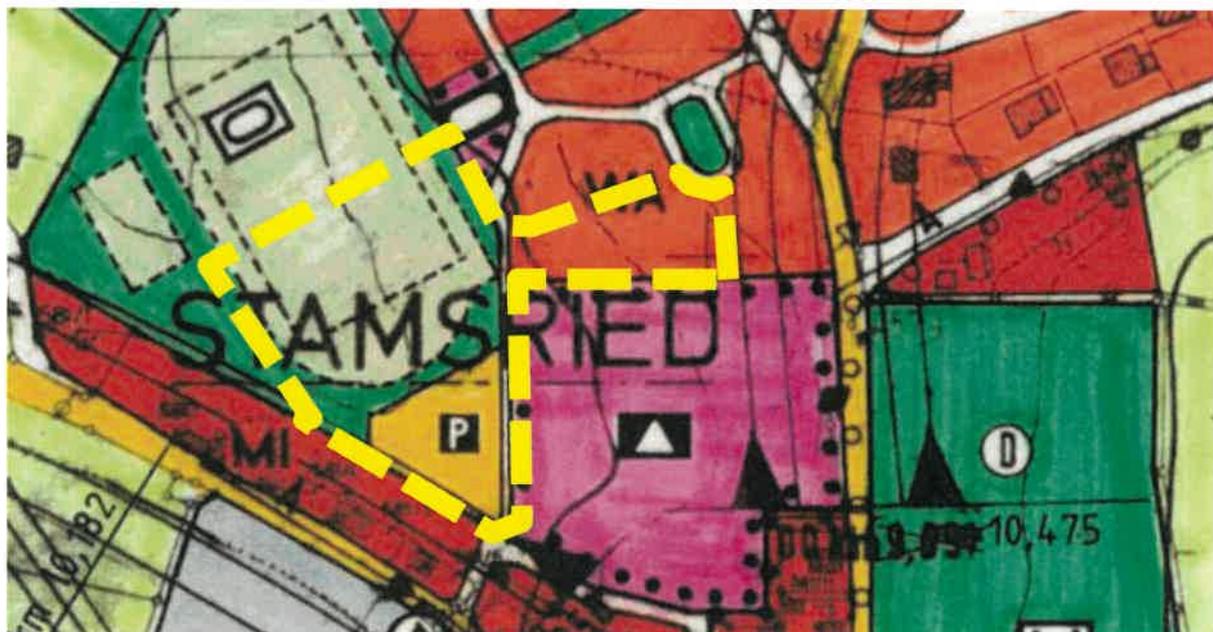


Abb. 4: Lage der Änderungsflächen (gelb) im wirksamen Flächennutzungsplan Stamsried, o.M.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Stamsried vom 16.05.1983, geändert durch das Deckblatt Nr. 2 vom 29.12.1992, sind im Änderungsbereich verschiedene Flächennutzungen dargestellt:

Im Osten ist bereits Wohnbaufläche dargestellt. Hier schließen sich in Richtung Norden und Osten ebenfalls Wohngebietsflächen an.

Im Westen stellt der FNP Grünflächen mit Sportplatznutzung dar, die sich in Richtung Norden fortsetzt.

Im Südlichen Teiländerungsbereich sind Parkplätze dargestellt, die im Osten an Gemeinbedarfsflächen anschließen. Weiter im Süden schließt sich Mischgebiet an.

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt. Es erfolgt eine Berichtigung der Darstellung der Sportanlagen als Flächen für den Gemeinbedarf.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht mit den getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) damit in Art und Umfang den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Somit ist das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB beachtet und eine geordnete, städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld sind nicht zu erwarten.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Die Änderungsflächen liegen teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hofgartenwiese“ der am 14.09.1993 Rechtskraft erlangte, sowie teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hofgartenwiese 1. Änderung“, rechtswirksam seit 21.12.1995.

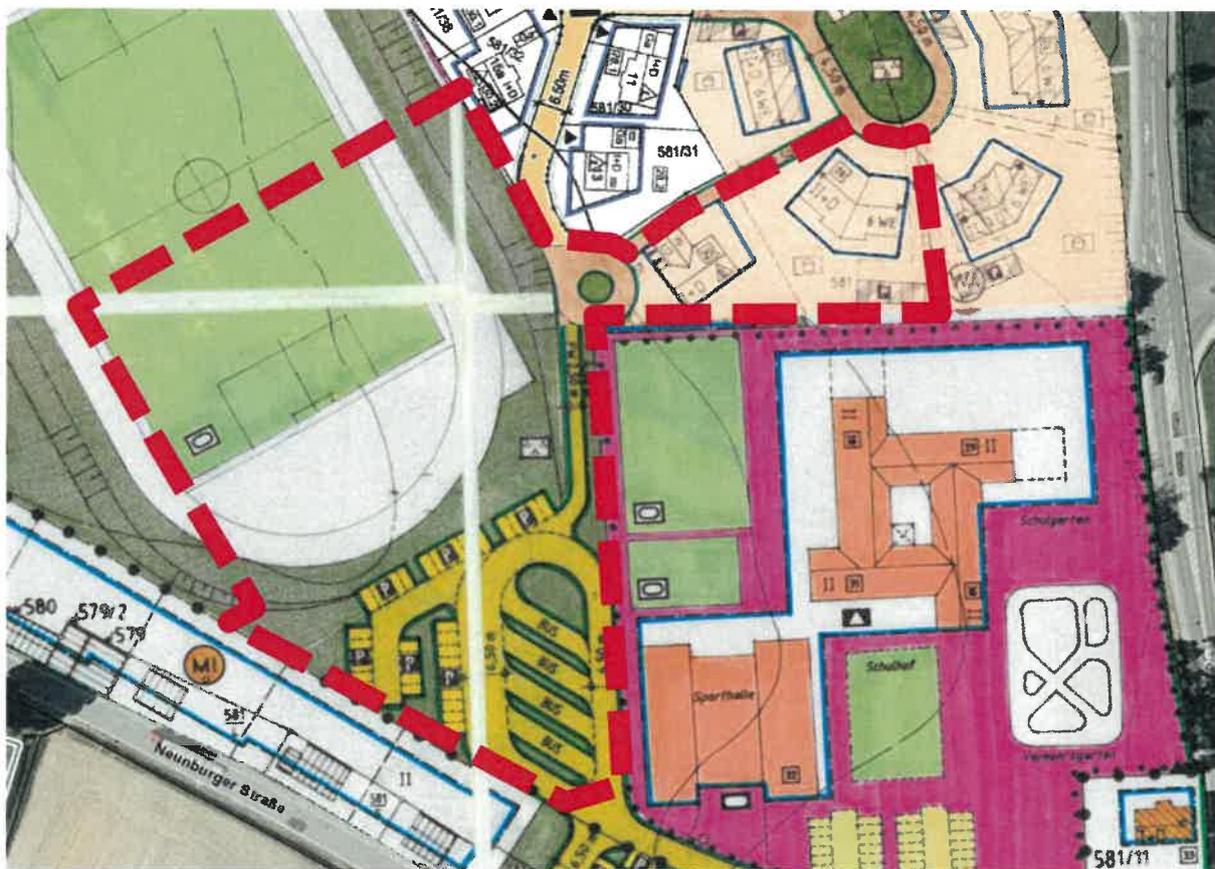


Abb. 5: Auszug B-Plan „Hofgartenwiese“ und 1. & 2. Änderung mit Lage der Änderungsflächen (rot), o.M.

Der bisher gültige Bebauungsplan und dessen 1. Änderung setzen im Änderungsbereich der vorliegenden 3. Änderung zum einen ein Allgemeines Wohngebiet mit enggefassten Bauformen fest. Es werden zudem detailliert gefasste Festsetzungen u.a. zur Dachgestaltung gemacht. In Parzelle 26 sind des Weiteren Flächen für Stellplätze geregelt.

Zum anderen sind im westlichen Teil des Änderungsbereichs öffentliche Grünflächen sowie ein Sportplatz, und südlich davon, öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die grünordnerischen Festsetzungen erfolgen im Rahmen eines separaten Grünordnungsplans. Dieser setzt u.a. Pflanzstandorte für Haus- und Straßenbäume sowie die Gestaltung von Einfriedungen fest.

3.3 Verfahrenswahl

Laut § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden „Bauleitpläne aufzustellen [und zu ändern], sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.

Dabei sollen Bauleitpläne eine „nachhaltige städtebauliche Entwicklung (...) gewährleisten. (...) Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Die Änderungsflächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hofgartenwiese“ sowie dessen Änderungen und umfassen insgesamt 13.244 m². Es handelt sich damit um ein Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes - die Änderungsflächen befinden sich in einem bereits überplanten Bereich nach § 30 BauGB.

Mit der vorliegenden Änderung soll eine bisher als Grünfläche/Sportplatz festgesetzte Fläche aufgrund der fehlenden Erforderlichkeit und der geänderten, gemeindlichen Entwicklungsziele in Flächen für den Gemeinbedarf umgewandelt werden.

Darüber hinaus soll u.a. der tatsächlich hergestellten Erschließung baurechtlich entsprochen und die Festsetzungen zum allgemeinen Wohngebiet zeitgemäß überarbeitet werden.

Damit dient die Änderung der Nachverdichtung bzw. als Maßnahme der Innenentwicklung.

Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist u.a., dass die in ihm zulässige Grundfläche nicht größer als 20.000 m² sein darf. Der geforderte Höchstwert wird deutlich unterschritten.

Versagensgründe nach § 13a Abs.1 S. 4 und 5 BauGB, nach denen das Verfahren ausgeschlossen ist, „wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen“ oder „wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind“, sind nicht erkennbar.

Somit sind die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt.

Die Planung entspricht den städtebaulichen Zielen und Grundsätzen des Baugesetzbuches.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB kann nach § 13 Abs. 2 S.1 Nr.1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

4 Bedarfsbegründung

Bevölkerungsentwicklung

Das Bayerische Landesamt für Statistik, Fürth, geht in der Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040 (Stand Januar 2022) für den Landkreis Cham von einer „stabilen“ Bevölkerungsentwicklung von -2,5 bis unter 2,5 % aus. Konkret soll die Bevölkerung im

Landkreis mit derzeit 128.472 (Stand September 2021) bis zum Jahr 2040 auf rd. 130.100 Einwohner ansteigen.

Nach Angaben der Statistik kommunal 2020 (Bayer. Landesamt für Statistik, Hrsg. Juni 2021) kann die Marktgemeinde Stamsried seit 2010 ein Bevölkerungswachstums von gut 4 % verzeichnen. Am 31.12.2010 lebten noch insgesamt 2.141 Einwohner im Markt Stamsried. Bis zum 31.12.2019 stieg die Bevölkerung um 95 Einwohner auf 2.236 an.

Gemäß Demographie-Spiegel (Bayer. Landesamt für Statistik, Hrsg. August 2021) soll sich die Bevölkerungszahl der Gemeinde Markt Stamsried von 2019 bis 2033 im Korridor von + 2,5 % bis – 2,5 % relativ „stabil“ entwickeln.

| Jahr | Bevölkerung am 31. Dezember | | |
|------|-----------------------------|---------------------------------------|-------|
| | insgesamt | Veränderung zum Vorjahr ¹⁾ | |
| | | Anzahl | % |
| 2010 | 2 141 | 19 | 0,9 |
| 2011 | 2 161 | 20 | 0,9 |
| 2012 | 2 138 | - 23 | - 1,1 |
| 2013 | 2 140 | 2 | 0,1 |
| 2014 | 2 159 | 19 | 0,9 |
| 2015 | 2 191 | 32 | 1,5 |
| 2016 | 2 219 | 28 | 1,3 |
| 2017 | 2 250 | 31 | 1,4 |
| 2018 | 2 234 | - 16 | - 0,7 |
| 2019 | 2 236 | 2 | 0,1 |

Bevölkerungsentwicklung der Marktgemeinde Stamsried von 2010 bis 2019 (Statistik kommunal 2020)

Betreuungsbedarf: Kindertagesbetreuung

Der Markt Stamsried verfügt über eine bestehende Kindertageseinrichtung unter katholischer Trägerschaft mit 80 Betreuungsplätzen für Kinder ab dem Alter von einem Jahr.

Auf Grund zunehmender Nachfragen wurde im Jahr 2018 eine Bedürfniserhebung sowie eine Bedarfsfeststellung gem. BayKiBiG durchgeführt. Befragt wurden alle Erziehungsberechtigten von Kindern vor dem Schuleintritt im Gemeindegebiet. Gemäß dem bayernweiten Trend wurde ein steigender Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen, insbesondere Ganztagesplätze, dokumentiert.

Zusammengefasst hat die Befragung für das Kindergartenjahr 2018/19 sowie für die Folgejahre folgende Bedarfe ergeben: Für 22 Kinder wurde ein Krippenplatz, für 56 Kinder ein Kindergartenplatz gewünscht.

Da die bestehende Kindertagesstätte nicht über die Kapazitäten zur Deckung des ermittelten Bedarfs verfügt und der Träger keine Erweiterung plant, ist ein Neubau erforderlich.

Die Marktgemeinde kommt damit ihrer Verpflichtung nach, die gemäß der Bedarfsfeststellung notwendigen Plätze in einer kommunalen Kindertageseinrichtung zur Verfügung und ein ausreichendes Betreuungsangebot sicher zu stellen. Die Kindertagesstätte umfasst zwei Kindergartengruppen mit je 25 und eine Kinderkrippe mit zwölf Plätzen.

Innenentwicklungspotentiale / Kommunales Flächenmanagement

Das **Baulückenkataster** der Marktgemeinde Stamsried dokumentierte zuletzt rd. 50 Baulücken am Hauptort Stamsried. Die Eigentümer dieser Parzellen wurden seitens der Gemeinde

bereits angeschrieben und nach ihrer Abgabebereitschaft befragt. Die Grundstückseigentümer sind jedoch nicht bereit, die Baulücken zur Verfügung zu stellen.

Ein Fünftel der Baulücken liegen im Baugebiet „Am Großen Stein“. Die entstandenen Bauparzellen sind bereits alle verkauft. Von einer Bebauung dieser Parzellen ist kurz- bis mittelfristig auszugehen. Somit stehen hier keine freien Bauflächen zur Verfügung.

Neben dem Baulückenkataster wird ein **Leerstandskataster** für das Gemeindegebiet geführt. Dieses enthält Informationen zur Lage und Art des Leerstandes.

Aus dem Kataster geht hervor, dass am Hauptort derzeit 9 Leerstände an Wohngebäuden vorhanden sind. Es handelt sich um einen eher geringen Leerstandsanteil, der deutlich unter dem landkreisweiten Durchschnitt liegt.

Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass bisherige Bemühungen der Marktgemeinde bereits erfolgreich waren und alte Anwesen im Ortskern rückgebaut werden konnten und stattdessen altersgerechte Wohnformen geschaffen wurden.

Die Reaktivierung anderer leerstehender Gebäude wird teilweise durch deren Zustand deutlich erschwert. Rund die Hälfte der Leerstände befindet sich in einem baufälligen oder unsanierten Zustand und können nur unter erheblichem (wirtschaftlichen) Aufwand als Wohnflächen zurückgewonnen werden.

Darüber hinaus sind die privaten Eigentümer nicht abgabebereit, sodass die erfassten Gebäude einer Wiedernutzbarmachung nicht zur Verfügung stehen.

Die bestehenden Potentiale aus Sanierung und Umnutzung des Baubestandes können den ermittelten Bedarf zudem allein nicht auffangen. Die Neuausweisung neuer Wohnbauflächen ist somit notwendig.

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um die Nutzung eines vorhandenen Innenentwicklungspotentials für Wohnbauzwecke. Dem Gebot der Innenentwicklung sowie der Nachverdichtung kann damit entsprochen werden.

Zusammenfassung

Gemäß Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 2020 sollen vorrangig vorhandene Innenentwicklungspotentiale genutzt werden, bevor an anderer Stelle (bspw. im Außenbereich) neue Siedlungsflächen entwickelt werden.

Damit soll das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden beachtet werden.

Als Maßnahmen der Innenentwicklung definiert der Gesetzgeber die Wiedernutzbarmachung von (Brach-)Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Die vorliegende Bauleitplanung sieht eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung auf bereits bestehenden Wohnbauflächen vor. Die Wohnbauflächen im Änderungsbereich sind bereits erschlossen und von weiteren Wohnnutzungen umgeben.

Die Bauleitplanung dient den betroffenen Privateigentümern u.a. zur Nachverdichtung ihrer Grundstücksflächen.

Darüber hinaus kommt die Marktgemeinde Stamsried ihrer Planungsverantwortung für die rechtzeitige Bereitstellung und den Betrieb von Plätzen in der Kindertagesbetreuung gem. Art. 5 BayKiBiG nach. Zur Feststellung des Bedarfs wurde eine Bedarfs-/Bedürfnisanalyse auf Basis einer Befragung durchgeführt, die die Realisierung einer Kindertagesstätte eindeutig begründet.

Auf eine städtebauliche Alternativenprüfung wird auf Grund der Entwicklungsmaßnahme im Innenbereich verzichtet.

5 Inhalte der Änderung

Im Rahmen der vorliegenden Änderung werden u.a. folgende Inhalte geändert/ ergänzt:

- Änderung der zulässigen Nutzungen im westlichen Änderungsbereich von Sportanlagen zu Flächen für den Gemeinbedarf auf Grund der fehlenden Erforderlichkeit eines zusätzlichen Sportplatzes im Gegensatz zum gestiegenen Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen
- Festsetzung von Flächen für Versorgungsanlagen mit der Errichtung eines Biomasseheizkraftwerks zur Wärmeversorgung der Kindertageseinrichtung und Grundschule
- Ergänzung eines verkehrsberuhigten Bereiches zur Erschließung der Gemeinbedarfsflächen
- Aufweitung der festgesetzten Baugrenzen im WA aufgrund der planerischen Zurückhaltung
- Festsetzung von Baugrenzen auf den Gemeinbedarfsflächen aus bauordnungsrechtlichen Gründen
- Festsetzung abweichender Abstandsflächen (1H) in den Flächen für den Gemeinbedarf zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung, zur Gewährleistung umfangreicher KiTa-Frei- und Spielflächen sowie Flächen für Begrünung und zum Immissionsschutz
- klarstellende Festsetzungen zu Bauweise, Grund- und Geschossflächenzahlen, Vollgeschossen, Dachformen, Dachmaterialien, Beleuchtung sowie zur Geländegestaltung aus Gründen der Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Streichung der Festsetzungen zu Dachgauben, Kniestock, Ortgang- und Traufüberstand sowie Sockelhöhe und Seitenverhältnis aufgrund der fehlenden Erforderlichkeit
- Aufnahme von Festsetzungen zur Höhenlage von Gebäuden und Firsthöhen aufgrund der aktuellen Rechtsprechung
- Aufnahme von Festsetzungen zu technischen Anlagen zur solaren Energiegewinnung aufgrund des Klimawandels
- Aufnahme von grünordnerischen Festsetzungen für eine Mindestbegrünung sowie zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Verzicht auf Straßenbäume aus Gründen der Verkehrssicherheit
- Verzicht auf Standortfestsetzungen von Hausbäumen auf Grund der planerischen Zurückhaltung
- Änderung der festgesetzten Lage von Garagen und Stellplätze zu einem frei wählbaren Standort auf dem Grundstück
- Änderung des Bezugspunktes der festgesetzten Wand- und Firsthöhen zwischen der EFOK (Erdgeschossfertigfußbodenoberkante) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut
- Ergänzung des Höhenbezuges der EFOK für Hauptgebäude
- Anpassung der Verkehrs- und Stellplatzflächen auf Grund der geänderten Straßenführung
- Ergänzung zulässiger Dachformen aufgrund der Nachfrage
- Erhöhung der zulässigen Wandhöhen aufgrund der Nachfrage (ökologische und energieeffiziente Bauweise)
- Ergänzung der nachrichtlichen Darstellung unterirdischer Entsorgungsleitung im Bereich des WA aus Gründen einer gesicherten Erschließung

- Ergänzung von textlichen Hinweisen zu informativen Zwecken
- Aktualisierung der bereits bebauten Grundstücke gemäß der digitalen Flurkarte
- Aktualisierung der aktuellen Rechtsgrundlagen und -bezüge

6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Erschließung und technische Infrastruktur

6.1.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung der Änderungsflächen erfolgt über die bereits bestehende Schulstraße im Süden sowie die Straße ‚Hofgarten‘ im Norden.

Die Schulstraße mündet in eine großzügige Wendeanlage mit Parkplätzen, die darüber hinaus als Bushaltestelle für die Schülerbeförderung dient. Sie bindet bereits die Grundschule mit ihrem täglichen Hol- und Bringverkehr an die örtlichen und überörtlichen Straßen an. Der zu- und abfließende Verkehr wird durch das Vorhandensein getrennter Zufahrten über die Rückerlstraße sowie die Neunburger Straße entzerrt. Straßenbegleitend verläuft ein Gehweg für den fußläufigen Schülerverkehr.

Der verkehrsberuhigte Bereich der bestehenden Buswendeanlage und des Schulparkplatzes wird nach Norden erweitert um auch die geplante Kinderbetreuungseinrichtung anzubinden. Hier entsteht eine ausreichend dimensionierte, separate Hol- und Bringzone unabhängig von der bereits Bestehenden. Die Anfahrzone wird als Ringschluss ausgebildet und ermöglicht so ein Wenden der Fahrzeuge ohne Begegnungsverkehr zu verursachen. Parkplätze sind sowohl für PKW als auch Busse vorgesehen.

Bei der Straße ‚Hofgarten‘ handelt es sich um die bestehende Erschließungsstraße des Baugebietes Hofgartenwiese. Sie gewährleistet die verkehrliche Erschließung des allgemeinen Wohngebietes innerhalb des Änderungsbereiches.

Südlich und südwestlich der Änderungsflächen verläuft innerorts die Staatsstraße St 2040 in Richtung Neunburg v. Wald bzw. zur Bundesstraße B 85 im Süden.

Im Osten verläuft die Kreisstraße CHA 31 in Richtung der Stadt Rötz bzw. Kreisstadt Cham. Anschluss an das Bahnnetz (Schwandorf-Furth) besteht über den Haltepunkt Pösing im etwa 4,5 km südlich gelegenen Ortsteil Pösing.

6.1.2 Trinkwasserversorgung

Die Änderungsflächen des allgemeinen Wohngebietes sind bereits an die bestehenden Versorgungsleitungen der Kreiswerke Cham in der Straße ‚Hofgarten‘ angeschlossen. Der Druck ist ausreichend.

Die Gemeinbedarfsflächen innerhalb des Änderungsbereiches können ebenfalls an die Versorgungsleitung der Kreiswerke in der Schulstraße angeschlossen werden.

6.1.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Änderungsflächen des allgemeinen Wohngebietes sind bereits an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde angeschlossen.

In der Straße „Hofgarten“ sowie in der Schulstraße besteht ein Mischsystem, welches das Schmutzwasser der Änderungsflächen aufnehmen und zur zentralen Kläranlage der Gemeinde weiterleiten kann.

Die Gemeinbedarfsflächen innerhalb des Änderungsbereiches können an das Kanalsystem der Schulstraße angeschlossen werden.

6.1.4 Niederschlagswasserentsorgung

Das auf den privaten Bauflächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser kann in den bestehenden Mischwasserkanal in den öffentlichen Verkehrsflächen eingeleitet werden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Änderungsbereich ist voraussichtlich nicht möglich.

Das auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird direkt in den bereits bestehenden, öffentlichen Mischwasserkanal innerhalb der Verkehrsflächen eingeleitet (Bestandssituation).

Das Gelände im allgemeinen Wohngebiet ist von Nordosten nach Südwesten geneigt. Aufgrund der Topografie ist bei (Stark)Regenereignissen mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser aus Richtung Nordosten zu rechnen.

Das auf den Flächen für den Gemeinbedarf anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser wird über einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal in das nordwestlich, außerhalb des Änderungsbereiches gelegene, bestehende und ausreichend dimensionierte Regenrückhaltebecken geleitet. Von hier erfolgt eine gedrosselte Ableitung in den nördlich gelegenen Vorfluter (Gewässer III. Ordnung).

6.1.5 Stromversorgung / Telekommunikation

Innerhalb der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Schulstraße bzw. ‚Hofgarten‘ sind bereits Versorgungsleitungen verlegt, ein Anschluss an diese ist möglich.

6.1.6 Wärmeversorgung / Nahwärme

Innerhalb der Versorgungsflächen im Bereich des bestehenden Schulparkplatzes erfolgt die Errichtung eines Hackschnitzelheizkraftwerkes zur Nahwärmeversorgung der Gemeinbedarfsflächen - sowohl für die neu zu errichtenden Kindertageseinrichtung als auch die bestehende Grundschule.

6.1.7 Abfallentsorgung

Die Parzellen der Wohnbauflächen sowie die Flächen für den Gemeinbedarf können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die bereits bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Breite. Die zu errichtenden Erschließungsstraßen sind ebenfalls entsprechend dimensioniert.

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Cham.

6.1.8 Brandschutz

Die Änderungsflächen können mit Rettungsfahrzeugen angefahren werden.

Die bereits bestehenden Erschließungsstraßen verfügen über eine ausreichende Breite. Die zu errichtenden Erschließungsstraßen sind ebenfalls entsprechend dimensioniert.

Der Brandschutz kann aus der bestehenden Trinkwasserleitung der Kreiswerke Cham in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend sichergestellt werden.

Die Anlage von zusätzlichen Hydranten innerhalb des Änderungsbereiches ist grundsätzlich möglich.

6.2 Immissionsschutz

6.2.1 Verkehr

Auf den Änderungsbereich des allgemeinen Wohngebietes wirken Immissionen aus dem Verkehrslärm der angrenzenden Straße ‚Hofgarten‘. Hierbei handelt es sich jedoch um eine Orts-

/ Anwohnerstraße, auf der eher geringe Verkehrsbewegungen durch den Anwohner- und Besucherverkehr entstehen.

Hiervon sind keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Etwa 50 m südwestlich verläuft die Staatsstraße St 2040. Laut Straßenverkehrszählung 2015 wurden hier DTV-Werte von Kfz 865, LV 795 und SV 70 ermittelt.

Etwa 80 m entfernt, verläuft im Osten die Kreisstraße CHA 31 in Richtung Rötz. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke beträgt hier Kfz 1334, LV 1214 und SV 120.

Die nächstgelegene Bundesstraße B 85 verläuft ca. 5,5 km südlich der Änderungsflächen.

Aufgrund der Entfernung, Verkehrsstärken oder der dazwischen befindlichen Siedlungsbebauung sind von den überörtlichen Straßen ebenfalls keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Durch die geplanten Wohnnutzungen mit entsprechendem Quell- und Zielverkehr ist mit einem Anstieg des Verkehrslärms auf den Orts- und Kreisstraße zu rechnen.

Aufgrund der bereits bestehenden Verkehrsimmissionen sowie des geringen Umfang der Wohnbauflächen (2 Parzellen) ist die zu erwartende Zunahme des innerörtlichen Verkehrs jedoch als verträglich einzustufen und stellt somit keine erhebliche Beeinträchtigung der Ortsstraßen und Anwohner dar.

Mit einer Zunahme des Verkehrs ist auch im Bereich der bestehenden und neu ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen zu rechnen. Durch die Realisierung einer Kindertageseinrichtung ist von einem Anstieg der Verkehrsgeräusche durch Bring- und Abholverkehr, Beschäftigten sowie Wirtschaftsverkehr zur Ver- und Entsorgung der Einrichtung auszugehen.

Die zusätzlich entstehenden Verkehrsbewegungen werden sich durch die gute Anbindung voraussichtlich zügig auf das vorhandene Straßennetz verteilen. Der Quell- und Zielverkehr kann sowohl nach Norden als auch nach Süden abfließen. Eine unverträgliche Zunahme des Verkehrs sowie der Emissionen auf den Innerortsstraßen ist somit nicht zu erwarten.

6.2.2 Gewerbe

Entlang der Staatsstraße St 2040 befinden sich gemischte Bauflächen. Aufgrund der vorrangig wohnbaulichen Nutzung sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

6.2.3 Kindertageseinrichtung u. Schulanlage inkl. Außensportflächen

Auf die Änderungsflächen wirken Geräuschimmissionen des Schulgeländes der Wolfgang-Spießl-Grundschule mit seinen angegliederten Außen- und Sportanlagen ein. Mit temporären Geräuscheinwirkungen durch die Schul- und Pausenzeiten ist zu rechnen.

Durch die geplante Errichtung einer Kindertagesstätte ist von einer temporären Zunahme von Geräuschimmissionen, insbesondere während Spielzeiten im Freien, auszugehen.

Gemäß BImSchG § 22 Abs. 1a sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen, Schulen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen.

Gemäß Art. 2 KJG sind die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, der Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen und als sozialadäquat hinzunehmen.

6.2.4 Heizhaus

Gemäß den Nebenbestimmungen des Genehmigungsbescheids zur Errichtung eines gemeinsamen Heizhauses für die Schule und die Kindertagesstätte in Stamsried vom 07.06.2021, dürfen die von der Gesamtanlage ausgehenden Geräusche die in der TA-Lärm festgesetzten Immissionsrichtwerte nicht überschreiten.

Alle Anlagen und Anlagenteile (z.B. Lüfter, Gebläse), die Lärm und Erschütterungen erzeugen, werden entsprechend dem Stand der Technik auf dem Gebiet des Lärm- und Erschütterungsschutzes errichtet. Von schädlichen Auswirkungen ist deshalb nicht auszugehen.

Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung ist ausreichend groß um den Abtransport der austretenden Abgase ohne Beeinträchtigung der Nachbarnutzungen sicherzustellen.

Zur zukünftigen Sicherstellung ausreichender Belüftung und Ventilationsflächen ist die Tiefe der Abstandsfläche mit 1 H festgesetzt.

6.2.5 Landwirtschaft

Die ca. 100 m nordwestlich bzw. nordöstlich des Änderungs-Geltungsbereichs liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.

6.3 Biotope

Innerhalb des Änderungs-Geltungsbereiches sowie im unmittelbaren Umfeld sind keine nach Art. 16 BayNatSchG i.V.m. mit § 39 BNatSchG, Art. 23 BayNatSchG sowie § 30 BNatSchG geschützte Biotopflächen vorhanden.

Aufgrund der Distanz sowie der dazwischen gelegenen, bereits bestehenden Bebauung sind keine negativen Beeinträchtigungen des nächstgelegenen Biotops (Nr. 6741-0068-001) im Nordwesten zu erwarten.

Sollte es sich bei den Gehölzbeständen auf den Böschungen um gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile handeln ist es gemäß Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG verboten, diese in der freien Natur zu roden, abzuschneiden, zu fällen oder auf sonstige Weise erheblich zu beeinträchtigen. Für eine geplante Rodung kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können oder wenn die Maßnahme aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig ist. Der Antrag ist formlos (mit Angabe des Eingriffsbereichs und Lage und Umfang der Ausgleichspflanzung) bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Die bestehenden Bäume und Sträucher sind überdies zum Erhalt festgesetzt.

6.4 Natur- und Landschaftsschutz

Die Änderungsflächen liegen in keinem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet.

In ca. 100 m Richtung Osten verlaufen die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets Oberer Bayerischer Wald (LSG-00579).

Aufgrund der Distanz sowie der dazwischen befindlichen Siedlungsbebauung sowie der Staatsstraße St 2040 sind keine negativen Beeinträchtigungen der nächstgelegenen Natur- und Landschaftsschutzgebiete durch die Änderung zu erwarten.

Die grünordnerischen Festsetzungen binden die Änderungsflächen weiterhin ausreichend in das städtebauliche Umfeld ein.

6.5 Artenschutz

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen. Dies geschieht in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), wobei die vorhandenen, besonders oder streng geschützten Arten zu ermitteln und die Folgen der Planauswirkungen für diese Arten anhand des § 44 ff BNatSchG zu bewerten sind.

§ 44 BNatSchG ist unmittelbar geltendes Recht und enthält Verbote zum Schutz der besonders bzw. streng geschützten Arten. Diese Arten genießen gegenüber dem allgemeinen Artenschutz einen höheren Schutzstatus und können bei der Errichtung baulicher Anlagen und somit auch in der Bauleitplanung relevant sein.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen des Vorhabensraums, der weitestgehend verkehrlich erschlossen und von bereits bebauten und genutzten Siedlungsflächen sowie deren technischer Infrastrukturen umgeben und damit anthropogen geprägt ist, wird insgesamt davon ausgegangen, dass eine Habitataignung nur für ein reduziertes Artenspektrum vorliegt.

Die im Änderungs-Geltungsbereich vorkommenden Haupt-Lebensraumtypen ‚Hecken und Gehölze‘ sowie ‚Extensivgrünland [...]‘ lassen überwiegend das Vorhandensein von Vogelarten gem. der Vogelschutzrichtlinie erwarten. Potentiell betroffene Arten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie die Gilde des Siedlungsbereiches und der feld- und wiesengebundenen Arten. Für das TK Blatt 6741 (Cham-West) sind vom Landesamt für Umwelt in der Arteninformation überwiegend Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand ausgewiesen. Stark gefährdete Arten sind im Abfrageraum dokumentiert, können jedoch auf Grund der konkreten Habitataignung der Änderungsflächen ausgeschlossen werden (z.B. Wachtelkönig, Bluthänfling, Kiebitz). Die potentiell in Frage kommenden, gelisteten Arten für diesen Standort, u.a. Brutvorkommen von Mäusebussard, Neuntöter oder Feldsperling, stehen nicht auf der Roten Liste Bayern oder Deutschland.

Es ist generell anzunehmen, dass sich innerhalb der Änderungsflächen sowie den angrenzenden Grundstücken Vogelbrutplätze befinden. Insgesamt ist jedoch davon auszugehen, dass sich der mögliche (temporäre) Verlust eines Brutplatzes nicht signifikant auf den Erhaltungszustand der lokalen Vogelpopulationen auswirkt.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Siedlung sowie bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen ist zudem eher mit weit verbreiteten, ungefährdeten Arten (z.B. Amsel, Rauch- und Mehlschwalbe, Haus- und Feldsperling, Stieglitz, Kohlmeise etc.) zu rechnen, d.h. sie werden aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung und Häufigkeit als "unempfindlich" eingestuft.

Bei Realisierung des Geltungsbereiches können Brutplätze der feldgebundenen Arten oder ein Teil davon verloren gehen. Eine Betroffenheit von hecken- und waldbewohnenden Arten kann ausgeschlossen werden, da die bestehenden Gehölzstrukturen zum Erhalt festgesetzt werden und in den Lebensraum Wald nicht eingegriffen wird.

Während der Baumaßnahmen können temporäre Störungen durch Baulärm und ggf. Vibrationen auftreten. Es ist dadurch jedoch nicht von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen auszugehen. Vor mechanischen Schäden, Überfüllungen und Abgrabungen sind die angrenzenden Heckenlebensräume während der Baumaßnahmen zu schützen.

Unter Heranziehung der Tier- und Pflanzenarten nach den Anhängen IVa und IVb der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie mit artenschutzrechtlicher Betroffenheit für die Oberpfalz sowie der ‚Prüfliste Vogelarten im Regierungsbezirk Oberpfalz‘ wird hinsichtlich der Farn- und Blütenpflanzen, der Säugetiere, der Amphibien und Reptilien, der Fische und Rundmäuler, der Käfer, der Libellen, der Schmetterlinge, der Weichtiere sowie der Vögel festgestellt, dass Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie (Oberpfalzliste)

aufgrund der bereits bestehenden Bebauungen und Versiegelungen sowie der Nutzung als Lagerflächen nicht betroffen sind. Eine artenschutzrechtliche Fragestellung (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) ergibt sich somit nicht.

Ist eine Beseitigung der vorhandenen Gehölze und Sträucher innerhalb des Änderungsbereiches geplant, ist der allgemeine und besondere Artenschutz zu berücksichtigen. Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken und andere Gehölze in der Zeit von 01.03. bis zum 30.09. zu beseitigen.

Für besonders bzw. streng geschützte Arten gelten nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG die gesetzlichen Verbotstatbestände. Insbesondere ist die Tötung von Tieren und die Zerstörung von Fortpflanzung- oder Ruhestätten der besonders geschützten Arten verboten.

Der Gehölzbestand kann Lebensraum für besonders geschützte Arten wie z. B. Vögel oder Fledermäuse sein. Vor einer Beseitigung ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange betroffen sind und ggf. Ersatzmaßnahmen zu treffen.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Eingrünung (Mindestbegrünung der privaten Flächen, Erhalt von Bepflanzungen) ergänzen die vorhandenen Strukturen und schaffen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

Im Änderungsgebiet befindet sich keine registrierte Biotop- bzw. Biotopverbundfläche. Ferner ist es nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes.

6.6 Kindertageseinrichtung

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf innerhalb des Änderungsbereiches ist die Errichtung einer kommunalen Kindertagesstätte vorgesehen. Die Einrichtung soll zwölf Plätze für eine Kinderkrippe sowie 50 Plätze eines Kindergartens beherbergen.

Die nächstgelegene Kindertageseinrichtung befindet sich unter kirchlicher Trägerschaft und liegt ebenfalls im Hauptort Stamsried etwa 800 m südwestlich. Die bestehenden Betreuungsplätze an diesem Standort bleiben zusätzlich erhalten um den Bedarf im Gemeindegebiet zu decken, können jedoch nicht mehr erweitert werden.

6.7 Wasser, Baugrund und Bodenverhältnisse

Die Flächen sind überwiegend unversiegelt und liegen brach mit temporärer Nutzung als Lager für Schüttstoffe und unregelmäßiger Mahd.

In Vorbereitung des Baus der geplanten Kindertagesstätte wurde ein Baugrunduntersuchung der Flächen für den Gemeinbedarf durch die IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Hengersberg, durchgeführt.

Daraus geht u.a. hervor, dass sich unterhalb einer bis zu 2,0 m mächtigen Schicht von Auffüllungsmaterial, Lehmablagerungen (Homogenbereich B2) sowie Kieslagen (Homogenbereich B3) anschließen.

In einer Tiefe von 0,4 m unter GOK wurde Schicht-/Hangwasserzutritt festgestellt. Schichtwasser, Oberflächen- und Niederschlagswasser können nicht ausgeschlossen werden.

Sickerversuche wurden nicht durchgeführt. Es wird von nicht sickerefähigen oberen Bodenschichten ausgegangen.

Während der Erkundungen wurde bis 2,0 m unter GOK kein Grundwasser angetroffen.

Für die Änderungsfläche des allgemeinen Wohngebietes liegen keine detaillierten Informationen zum Bodenaufbau bzw. zur Bodenbeschaffenheit vor.

Nach Informationen der Digitalen Ingenieurgeologischen Karten von Bayern 1:25.000 (dIGK25) liegen bindige, gemischtkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert, teils Sand und Kies, vor. Die mittlere Tragfähigkeit wird mit „mittel, teils hoch“ angegeben.

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Oberflächengewässer I., II. oder gleichgesetzter Ordnung liegen nicht vor, so dass keine wasserrechtlichen Verbote betroffen sind.

Hinweise zu Geotopen, weiteren Auffüllungen oder Bergbau liegen nicht vor.

6.8 Altlasten

Es liegen keine Hinweise zu Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen innerhalb des Änderungsbereiches hervor.

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

6.9 Denkmalschutz

Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb des Änderungsbereiches noch im näheren und weiteren Umfeld Boden- oder Baudenkmäler vor.

Sollten dennoch Auffälligkeiten oder eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler aufgefunden werden, wird auf die Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art 8 Abs. 1-2 BayDSchG hingewiesen.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.