

GEMEINDE

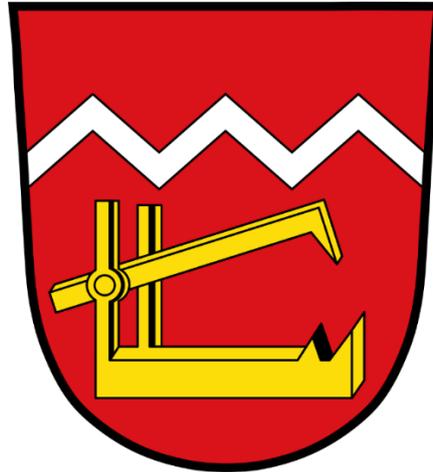
**Markt Stamsried**

LANDKREIS

Cham

Bezirk

Oberpfalz



**Bebauungsplan**  
**mit integriertem Grünordnungsplan**  
**für das Baugebiet**  
**„Erweiterung 2**  
**Am Großen Stein“**

Verfahren nach § 13b BauGB

Planverfasser:

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

Gewerbepark Chammünster Nord 3  
D-93413 Cham

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

Internet: [www.altmann-ingenieure.de](http://www.altmann-ingenieure.de)  
e-mail: [info@altmann-ingenieure.de](mailto:info@altmann-ingenieure.de)

## Inhaltsverzeichnis

### Satzung

<b>1</b>	<b>Verfahrensvermerke</b> .....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Planzeichnung und Legende</b> .....	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b> .....	<b>9</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	9
3.2.1	Grundflächenzahl (§ 23 BauNVO 1990 i.V.m. § 19 BauNVO 1990) .....	9
3.2.2	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO 1990) .....	9
3.2.3	Nutzungseinheiten je Gebäude .....	9
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO 1990).....	9
3.4	Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) .....	9
3.5	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	9
3.6	Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).....	9
3.7	Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 BauGB) .....	10
3.8	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO) .....	10
3.9	Grünordnerische Festsetzungen .....	11
3.9.1	Boden- und Gewässerschutz.....	11
3.9.2	Grünflächenanteil / Mindestbegrünung .....	11
3.9.3	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB) .....	12
3.9.4	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB).....	12
3.9.5	Pflanzlisten.....	12
3.9.6	Sonstige grünordnerische Festsetzungen .....	13
<b>4</b>	<b>Textliche Hinweise und Empfehlungen</b> .....	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>Begründung</b> .....	<b>19</b>
5.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	19
5.2	Geografische Lage, Topografie .....	19
5.3	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	21

5.3.1	Landes- und Regionalplanung.....	21
5.3.2	Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot.....	24
5.3.3	Verfahrenswahl .....	24
5.4	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	27
5.4.1	Erschließung.....	27
5.4.2	Immissionsschutz.....	28
5.4.3	Biotope .....	29
5.4.4	Natur- und Landschaftsschutz.....	29
5.4.5	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) .....	30
5.4.6	Baugrund und Bodenverhältnisse .....	31
5.4.7	Altlasten.....	31
5.4.8	Denkmalschutz.....	31
<b>6</b>	<b>Flächennutzungsplan.....</b>	<b>32</b>

# Satzung

Aufgrund von § 2, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260), erlässt der Markt Stamsried den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Erweiterung 2 – Am Großen Stein**“ als Satzung.

## § 1

### Räumlicher Geltungsbereich

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

Er umfasst die Flurstücke Nrn. 624 (TF), 634, 635 (TF), 636, 637 und 637/1 der Gemarkung 5032 Stamsried, Markt Stamsried.

## § 2

### Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Planzeichnung und Legende
3. Textliche Festsetzungen
4. Textliche Hinweise und Empfehlungen
5. Begründung
6. Anlage

## § 3

### Inkrafttreten

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

Markt Stamsried, den --.--.--

.....  
Erster Bürgermeister Herbert Bauer

## 1 Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Marktrat Stamsried hat in der Sitzung vom 04.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Erweiterung 2 – Am Großen Stein“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am --.--.-- ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 10.12.2018 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2018 bis einschließlich 31.01.2019 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung am 14.12.2018 hingewiesen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.12.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.12.2019 mit Fristsetzung bis 31.01.2019 beteiligt.

### 3. Satzungsbeschluss

Der Markt Stamsried hat mit Beschluss des Marktrates vom --.--.-- die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Erweiterung 2 – Am großen Stein“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom --.--.-- als Satzung beschlossen.

Markt Stamsried, den --.--.--

.....  
Erster Bürgermeister Herbert Bauer

### 4. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am --.--.-- gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13 a BauGB erfolgte ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Der Bebauungsplan für das Gebiet „Erweiterung 2 – Am Großen Stein“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Markt Stamsried zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan für das Gebiet „Erweiterung 2 – Am Großen Stein“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Markt Stamsried, den --.--.--

.....  
Erster Bürgermeister Herbert Bauer



LSG-00579.01



633

FW

WA

P25  
941m<sup>2</sup>

P24  
888m<sup>2</sup>

P23  
887m<sup>2</sup>

P22  
887m<sup>2</sup>

P21  
985m<sup>2</sup>

P20  
1007m<sup>2</sup>

P14  
912m<sup>2</sup>

P15  
899m<sup>2</sup>

P16  
927m<sup>2</sup>

P17  
927m<sup>2</sup>

P18  
859m<sup>2</sup>

P19  
1076m<sup>2</sup>

P13  
971m<sup>2</sup>

P12  
899m<sup>2</sup>

P11  
927m<sup>2</sup>

P10  
927m<sup>2</sup>

P9  
992m<sup>2</sup>

P8  
1130m<sup>2</sup>

Ö

WA

P1  
825m<sup>2</sup>

P2  
825m<sup>2</sup>

P3  
825m<sup>2</sup>

P4  
825m<sup>2</sup>

P5  
910m<sup>2</sup>

P6  
910m<sup>2</sup>

P7  
1300m<sup>2</sup>

Anbauverbotsstreifen  
Kreisstraße

638/8

638/9

638/10

638/11

638/12

638/13

WA	III
0,35	0,6
	0

# "Bebauungsplan Am Großen Stein Erweiterung 2"

M 1:1000

# PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV 1990)

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 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)

○ 3.1 offene Bauweise

 3.5 Baugrenze

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



6.1 Straßenverkehrsflächen



6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



besondere Zweckbestimmung: Flurweg



besondere Zweckbestimmung: Fußweg

## 9. Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 und (4), § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

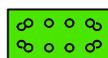


9d Spielplatz



9oe Öffentliche Grünflächen

## 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)



13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)



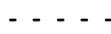
13.2a Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)



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

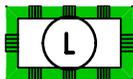
# PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV 1990)

## 15. Sonstige Planzeichen

-  15.6 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen m Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)
-  15.8 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
-  15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  15zvGSG vorgeschlagene Grundstücksgrenze

WA = Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)	WA	III	Zahl der Geschosse (Höchstgrenze)
GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze)	0,35	0,6	GFZ (Geschossflächenzahl) (Höchstgrenze)
		o	offene Bauweise

## NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579)



zu erhaltender Baum (außerhalb des Geltungsbereiches)

## PLANLICHE HINWEISE



bestehendes Gebäude



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer

P1  
792m<sup>2</sup>

Parzellenummer und -größe



Höhenschichtlinie

### **3 Textliche Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990 festgesetzt.

In den Bauflächen sind die zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO 1990 zulässig.

Nicht zulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 3, 4 und 5 BauNVO 1990.

Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO 1990 sind zulässig.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

##### **3.2.1 Grundflächenzahl (§ 23 BauNVO 1990 i.V.m. § 19 BauNVO 1990)**

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

##### **3.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO 1990)**

Als Höchstmaß werden drei Vollgeschosse (III) für die Hauptgebäude festgesetzt.

Es gelten die Regelungen der BayBO, insbesondere Art. 83 Abs. 7.

Für Nebenanlagen sind max. zwei Vollgeschosse (II) zulässig.

##### **3.2.3 Nutzungseinheiten je Gebäude**

Als Höchstmaß sind zwei Nutzungseinheiten (Wohnungen) je Wohngebäude zugelassen.

#### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO 1990)**

Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO 1990 festgesetzt.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO 1990 sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen als Holzlegen oder Geräteschuppen, Gewächs- oder Gartenhäuser, Terrassen, Treppenanlagen, Hauszugänge und Zuwegungen, Fluchtwege, Müllbehälter und deren Einhausungen, Fahrradständer, Einfriedungen usw. bis zu einer Grundfläche von höchstens 20m<sup>2</sup> zulässig.

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

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird mit der Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt.

#### **3.6 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

### 3.7 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 BauGB)

In den nachrichtlich dargestellten Parzellen 7, 8, 19, 20 und 21 sind als Vorkehrung zum Schutz vor Lärmeinwirkungen die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Decken, Dächer etc.) von nachfolgend definierten Aufenthaltsräumen, so auszubilden, dass in den nachfolgend definierten Zeiträumen die folgenden Innenraumpegel nicht überschritten werden:

nachts (22-6 Uhr) in Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden	25 dB(A)
tags (6-22 Uhr) in Wohnräumen	35 dB(A)
tags (6-22 Uhr) in Behandlungs- und Untersuchungsräumen von Arztpraxen, wissenschaftlichen Arbeitsräumen	40 dB(A)
tags (6-22 Uhr) in Büroräumen	45 dB(A)

Zusätzlich wird festgesetzt, in den genannten Parzellen 7, 8, 19, 20 und 21, an allen Fassadenseiten in Aufenthaltsräumen Fenster der Schallschutzklasse II auszuführen.

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

Höhe baulicher Anlagen:	<p>Wandhöhe von Nebenanlagen (Garagen, Carports, sonstige Nebengebäude) bis zu im Mittel 3,5m.                      Wandhöhe Hauptgebäude bis maximal 8,5m.                      Firsthöhe Hauptgebäude bis maximal 10,0m.</p> <p>Die Wand- und analog die Firsthöhe wird gemessen ab mit der Erschließung hergestelltem Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bei Attikaausbildung.                      Ausgenommen von dieser Festlegung sind Antennen und Kamine.</p>
Abstandsflächen:	Die Abstandsflächen richten sich nach der Regelungen der BayBO. Der Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO kommt nicht zur Anwendung.
Dächer:	<p>Zulässig sind: Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach, Zelt-dach, Tonnendach, gewölbtes Dach.                      Dächer von Garagen und Nebengebäuden können abweichend vom Hauptgebäude ausgeführt werden.                      Dachüberstände sind bei Flachdächern oder Dachterrassen mit max. 30cm und bei allen anderen zugelassenen Dächern bis max. 1,2m zugelassen.                      Dachgauben sind ab 28° Dachneigung mit einer maximalen Ansichtsfläche von 1,5m<sup>2</sup> mit einem Abstand von Giebelwänden mit mindestens 2,0m zulässig.                      Es ist eine Blendwirkung ausgehend von Dachmaterialien auszuschließen.</p>
Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärme-gewinnung:	<p>Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärme-gewinnung sind zulässig, wenn keine Blendwirkung zu erwarten ist.                      Die Anlagenbauteile sind möglichst parallel auf der Dachfläche auf-gelagert, auszuführen.</p>
Fassaden:	Es ist eine Blendwirkung von Fassadenmaterialien auf die angren-

	zenden Verkehrsflächen zu vermeiden.
Zäune/ Einfriedungen/ Stützmauern:	Stützmauern sind mit einer sichtbaren Höhe von maximal 1,5m mit einem Abstand von mindestens 1,0m zur Grenze zugelassen. Zur optischen Einbindung ist eine Vorpflanzung vorzusehen. Zäune dürfen eine max. Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Sockel sind nicht zulässig. Der Abstand von Zaununterkante zum Boden muss mindestens 15 cm betragen.
Aufschüttungen und Abgrabungen:	Die bestehenden Geländehöhen sind in einem Abstand von mind. 1,00 m zur Grenze des Geltungsbereiches exakt einzuhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 1,50m zum bei der Erschließung hergestellten Urgelände zulässig.
Stellplätze und Garagen:	Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Im Übrigen regelt sich die Anzahl der Stellplätze nach der GaStellV. Oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Der Abstand der geschlossenen Garage zur Straßenbegrenzungslinie hat mindestens 5,0m zu betragen.
Werbeanlagen	Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung bis max. 0,8 m <sup>2</sup> Fläche zulässig. Blink-, Leucht- und Wechsellichter sowie Fahnen sind unzulässig. Eine Blendwirkung ist generell zu vermeiden.
Beleuchtung	Es sind ausschließlich insektenunschädliche Beleuchtungen (z.B. natriumbedampfte Leuchtmittel, warm-weiße LEDs) zulässig. Flutlichtanlagen sind unzulässig.

### 3.9 Grünordnerische Festsetzungen

#### 3.9.1 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 geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

#### 3.9.2 Grünflächenanteil / Mindestbegrünung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist, unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes, mindestens ein Laubbaum der Pflanzliste 1 anzupflanzen. Obstbäume als Halb- oder Hochstämme werden angerechnet. Die Baumstandorte sind frei wählbar.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln, Gehölze mit unnatürlichen Wuchsformen sowie Nadelgehölze in Schnithecken mit Ausnahme der Eibe.

Die Anlage offener Vorgärten zur Verkehrsfläche hin wird empfohlen.

### 3.9.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen wird unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes die Anpflanzung von Bäumen der Pflanzliste 1 oder Sträuchern der Pflanzliste 2 festgesetzt.

Die Sträucher sind in Gruppen mit mindestens zweireihigen Strauchpflanzungen mit heimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste 2 zu pflanzen.

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47 – 50 zu beachten.

### 3.9.4 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und 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 Gehölze zu erhalten. Ausgefallene Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

### 3.9.5 Pflanzlisten

Für die Pflanzungen sind ausschließlich folgende Gehölzarten zulässig:

#### Liste 1 Bäume

Mindestpflanzqualität:

- Hochstamm, mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, mind. 10/14cm Stammumfang, Obstbaum als Halb- oder Hochstamm
- In geschlossene Pflanzungen integriert:  
Heister, mind. 2x verpflanzt, mind. 100/150cm Höhe

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
	Obstgehölze aller Art

## Liste 2 Sträucher

Mindestpflanzqualität:

- Mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100cm Höhe

<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera nigra</i>	Schwarze Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Rhamnus carthartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa pendulina</i>	Alpen-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder

### 3.9.6 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 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.

Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

## 4 Textliche Hinweise und Empfehlungen

Abfall-/Müllentsorgung	<p>Sämtliche Parzellen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die festgesetzte Verkehrsfläche verfügt über eine genügende Breite mit Ringverbindung.</p>
Altlasten	<p>Derzeit sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt.</p> <p>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>
Bauanträge / Höhenentwicklung	<p>In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das hergestellte Gelände stets genau darzustellen.</p> <p>Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.</p>
Brandschutz	<p>Die Verkehrsfläche ist nach den gültigen Vorschriften zum Zeitpunkt des Baues zu errichten und sollte ganzjährig für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.</p> <p>Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Auf die gesetzlichen Bestimmungen (Art. 46 Abs. 4 BayBO) wird verwiesen.</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> <p>Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5 vom 08.2000 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405, bei 800 l/min.</p> <p>Der Wasserversorger `Kreiswerke Cham` kann ein Löschwasservolumen von 48 m<sup>3</sup>/h aus der bestehenden Trinkwasserleitung aus dem Netz liefern.</p> <p>Hydranten sollten in einem Abstand von max. 150 m zueinander errichtet werden. Hydrantenstandorte sollten eine maximale Entfernung von 75 m zu den Straßenfronten von Gebäuden aufweisen. Der Hydrantenplan ist mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Anordnung der Hydranten hat so zu erfolgen, dass diese von parkenden Autos nicht verstellt werden können. Im Winter müssen diese von Schnee und Eis frei sein.</p>

Denkmalschutz	<p>Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch im näheren Umfeld Boden- und Bau-denkmäler vor.</p> <p>Treten bei Bauarbeiten dennoch Bodenfunde auf, wird auf die gesetzlichen Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG verwiesen.</p>
Verkehrs- Erschließung	<p>Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch einen Anschluss an die bestehende Erschließungsstraße im Südwesten.</p>
Fassadengestaltung	<p>Bei der Errichtung von Glasfassaden und großen Fensterflächen sind Vorkehrungen zum Schutz vor anfliegenden Vögeln zu treffen.</p> <p>Hierbei wird auf die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz verwiesen.</p>
Hang- und Schichtenwasser	<p>Aufgrund der Höhensituation liegt innerhalb des Baugebietes kein Grundwasser vor.</p> <p>Das Planungsgebiet ist von Norden nach Süden geneigt.</p> <p>Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser zu rechnen.</p> <p>Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollten derartige Risiken berücksichtigt werden.</p> <p>Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Kanalisation unzulässig ist, empfiehlt es sich, die ggf. im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.</p> <p>Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so stark verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke/Dritte entstehen (§ 37 WHG).</p>
Immissionen	<p><u>Verkehr</u></p> <p>Auf den Geltungsbereich wirken Immissionen aus dem Verkehrslärm der im Osten angrenzenden Kreisstraße CHA31 ein. Auf die entstehenden Geräusch- und Staubemissionen wird hingewiesen.</p> <p>Bei Berücksichtigung der Festsetzungen (geregelt unter 3.7 der textlichen Festsetzungen) sind jedoch keine negativen Beeinträchtigungen für die geplanten Wohngebäude und deren Nutzung zu erwarten.</p> <p><u>Gewerbe</u></p> <p>Störendes Gewerbe ist im Umfeld nicht vorhanden.</p> <p><u>Landwirtschaft</u></p> <p>Die west-, ost- und nördlich des Geltungsbereiches liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle</li> </ul>

	<p>sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie</li> <li>- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.</li> </ul> <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.</p>
<p>Niederschlagswasser(entsorgung)</p>	<p>Das auf den privaten Flächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit durch geeignete Rückhaltevorrichtungen (z.B. über Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) zurückzuhalten, zu verdunsten und zu versickern und gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal zu leiten. Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung auf den privaten Flächen verwendet werden.</p> <p>Es sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazu bekannt gemachten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) sowie die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TREN OG) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.</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. Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, <a href="http://www.lfu.bayern.de">www.lfu.bayern.de</a>, wird hingewiesen.</p>
<p>Schmutzwasser(entsorgung)</p>	<p>Das anfallende Schmutzwasser der Bauflächen ist in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.</p> <p>Das Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage Stamsried zugeführt.</p>
<p>Strom(versorgung)</p>	<p>Zur elektrischen Versorgung des Plangebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungs-, Begleit- oder Grünstreifen ohne Baumbestand vorgesehen. Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Er-</p>

	<p>schließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Versorgungsunternehmen frühzeitig zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen mit ihm abzustimmen und zu koordinieren. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.</p> <p>Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.</p> <p>Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.</p> <p>Bei der Planung ist zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>a. Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen.</li><li>b. Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen.</li><li>c. Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie bspw. Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.</li></ol>
Telekommunikation	<p>Aus wirtschaftlichen Gründen wird eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durchgeführt. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innenerschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen,</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist;</li><li>- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger eingeräumt wird;</li><li>- dass eine rechtzeitige Abstimmung und eine Koordinierung der</li></ul>

	<p>Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben steht. Zur Abstimmung der Bauweise und für eine rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleitungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich der Bauherr rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem Versorgungsträger in Verbindung setzt.</p>
Trinkwasser(versorgung)	<p>Die Bauflächen können an die bestehenden Versorgungsleitungen der Kreiswerke Cham angeschlossen werden.</p>
Wassergefährdende Stoffe	<p>Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind der § 19 g WHG bzw. Art. 37 BayWG zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.</p>

## 5 Begründung

### 5.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung 2 Am Großen Stein“ ergibt sich aus der stark gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum innerhalb des Gemeindegebietes.

Alternative Entwicklungsflächen sind im Hauptort Stamsried sowie innerhalb des Gemeindebereichs Stamsried aufgrund des fehlenden Flächenzugriffs, ungünstigen Lage oder schwierigen Erschließungssituation nicht verfügbar. Zur innerörtlichen Nachverdichtung hat die Marktgemeinde Stamsried Gebäude erworben und teilweise bereits auch entfernt (Leerstandseseitigung); die Vorplanung zur Nutzung dieser Liegenschaften läuft bereits. Ein Leerstandskataster ist bereits erstellt.

Die Neuausweisung von Wohnbauflächen von Einfamilienwohnhäusern zur Deckung des konkret bestehenden Bedarfes ist an überplanter Stelle trotzdem unumgänglich.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, auf den bisher im Außenbereich gelegenen Flächen eine städtebaulich sinnvolle Ordnung und Erschließung für eine Wohnbauflächenentwicklung herzustellen und zu sichern. Im Flächennutzungsplan sind die überplanten Flächen bereits als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Es kann gemäß dem Grundsatz der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an vorhandene Siedlungs- und technische Infrastrukturen im Umfeld angeknüpft werden.

Daraus ergibt sich die Erforderlichkeit zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB.

Zweck der Bauleitplanung ist die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen, insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung, sowie die Vermeidung von Abwanderung der Wohnbevölkerung in andere Gemeinden.

Durch eine nachhaltige Siedlungsentwicklung an einem städtebaulich geeigneten Standort sollen langfristig vorhandene technische und soziale Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde gesichert werden.

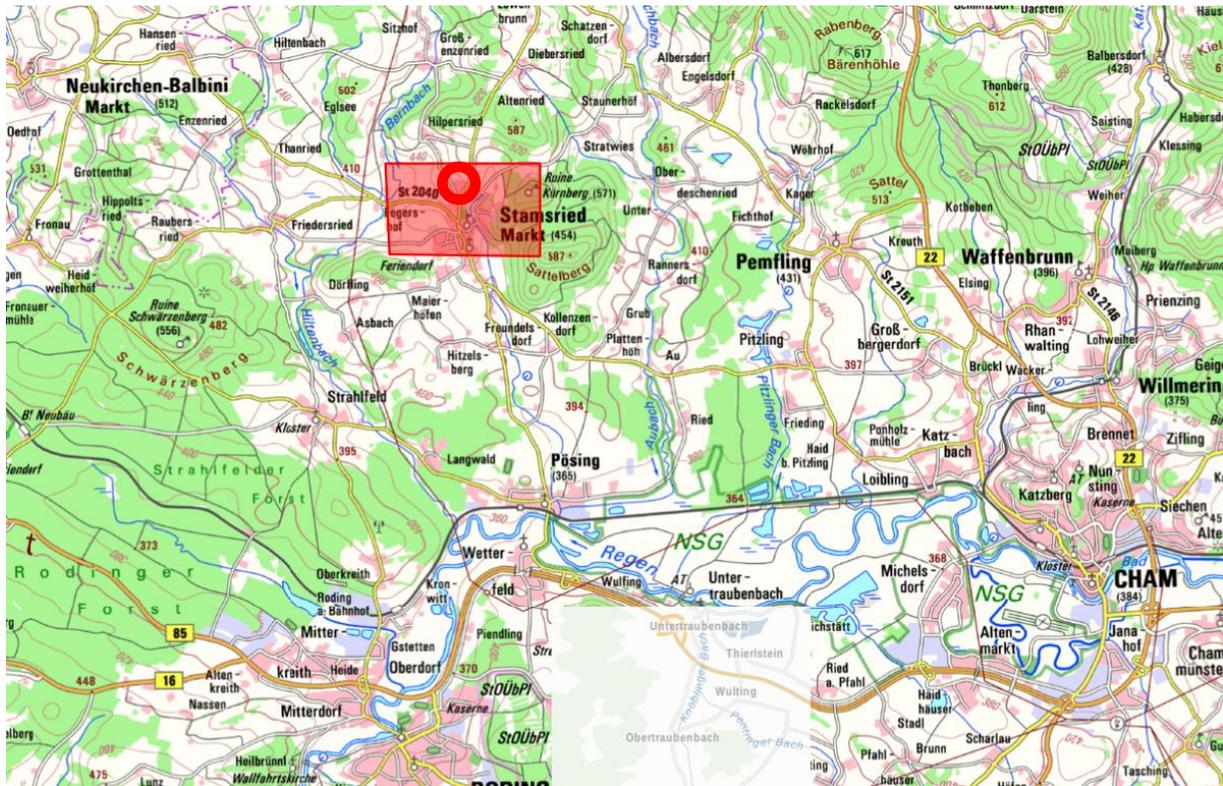
Dass die Nachfrage für das Baugebiet mit 25 Parzellen besonders groß ist, zeigen die von der Gemeinde bereits dokumentierten konkreten Anfragen.

Durch die getroffenen Festsetzungen zu Firsthöhen, Dachformen und Fassaden werden sich die Gebäude in das bestehende Umfeld einfügen. Die grünordnerischen Festsetzungen schaffen eine entsprechende Eingrünung der Flächen hin zur freien Landschaft und dienen der Erhaltung bestehender Grünstrukturen.

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

### 5.2 Geografische Lage, Topografie

Der Markt Stamsried liegt im westlichen Bereich des Landkreis Cham. Das überplante Gebiet liegt im Norden des Hauptortes Stamsried.



TK 50 mit Lage (rot) (Quelle: BayernAtlas Plus)

Im Süden der Planungsfläche setzen sich wohnbaulich genutzte Flächen fort.

Im Osten grenzt das überplante Gebiet an die Kreisstraße CHA 31 (Rötzer Straße) an, im Westen an den bestehenden Flurweg, welcher als Erschließungsstraße ausgebaut wird. Im weiteren Verlauf liegen im Westen und unmittelbar in Norden landwirtschaftliche Flächen.

Die überplante Fläche wurde bislang landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Das Gelände ist in nord- südlicher Richtung geneigt.

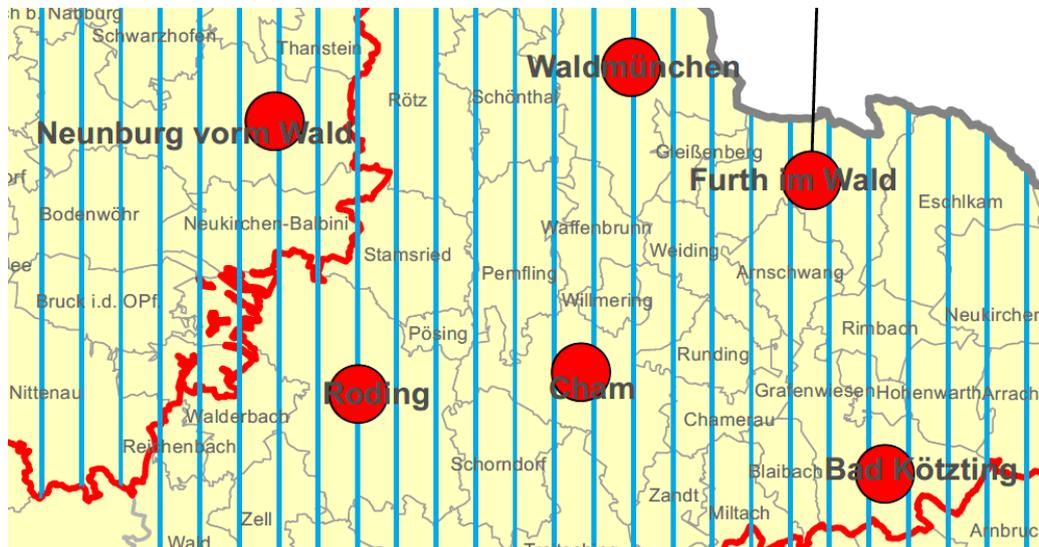
Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Gesamtfläche von ca. 2,82 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>
(Wohn)Baupläche	23.461
Öffentliche Verkehrsflächen (Straße, Mehrzweckstreifen)	3.248
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg, Flurweg)	152
Öffentliche Grünfläche incl. Spielplatz	1.350
<b>Gesamtfläche</b>	<b>28.211</b>

## 5.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 5.3.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013** wird die Marktgemeinde Stamsried dem allgemeinen ländlichen Raum (gelbe Fläche) sowie dem Raum mit besonderem Handlungsbedarf (blaue Schraffur) zugeordnet:



Auszug LEP 2013, Anhang 2 Strukturkarte

Im LEP werden folgende allgemeine Ziele (Z) und Grundsätze (G), bezogen auf die Siedlungsentwicklung, formuliert:

#### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

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

#### 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

*(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.*

### 1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

### 1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

### 2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

(Z) Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. Lage und Abgrenzung ergeben sich aus Anhang 2.

### 2.2.4 Vorrangprinzip

(Z) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- der Verteilung der Finanzmittel,

soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

### 3.1 Flächensparen

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

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

### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(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. (...)

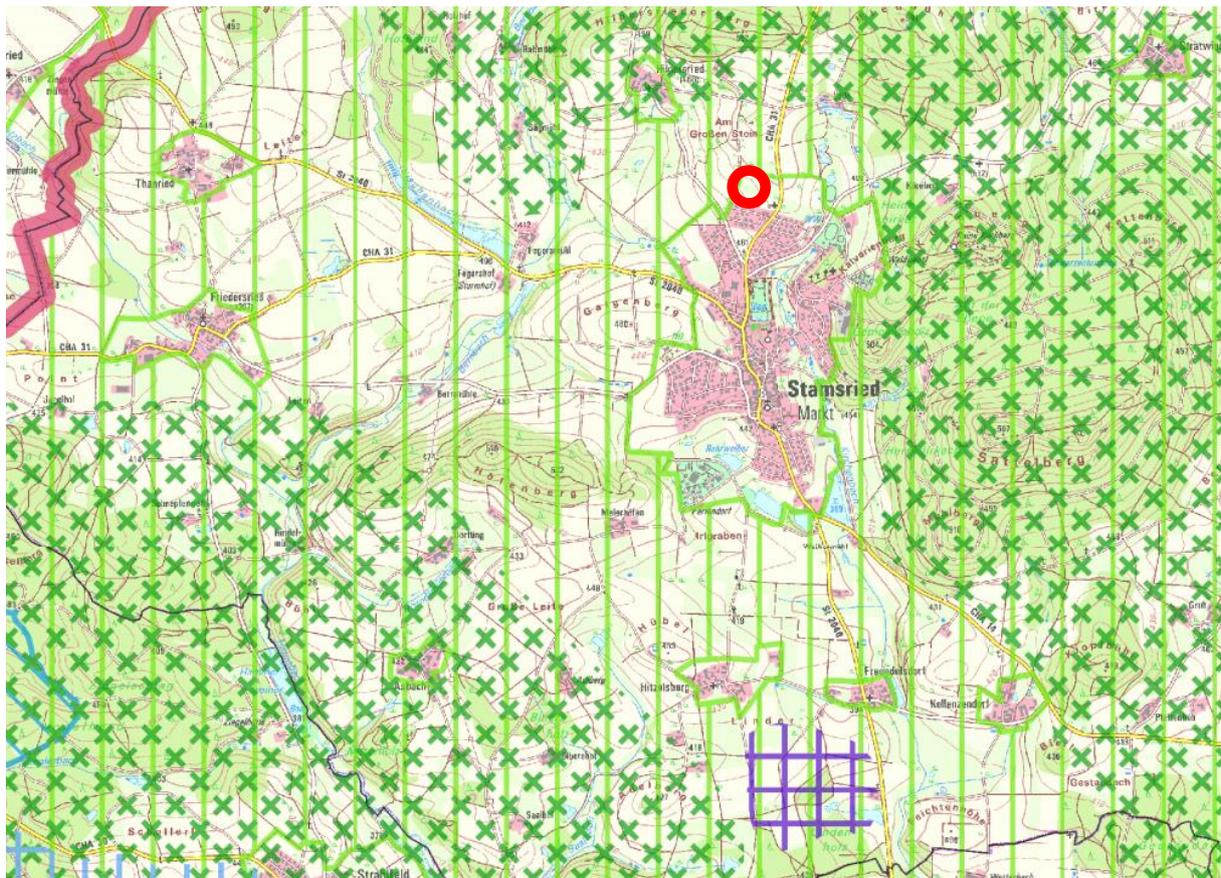
Der **Regionalplan Region Regensburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.02.2011** ordnet Stamsried ebenfalls als sonstige Gemeinde dem ländlichen Teilraum zu, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Die Planungsfläche liegt innerhalb des Naturparks Oberer Bayerischer Wald (NP-00007):

#### B I 3 Naturparke

3.1 Die Bildung eines grenzüberschreitenden Naturparkes soll für den Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ angestrebt werden. Das Gebiet des Mittelbereiches Regensburg zwischen Donau und Regen soll in den Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ einbezogen werden.

Darüber hinaus liegt die Planungsfläche weder innerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete, Regionaler Grünzüge oder Vorranggebiete für Natur und Landschaft.



Auszug Regionalplan Region 11 Regensburg

### 5.3.2 Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Stamsried ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als `Allgemeines Wohngebiet` dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit im Umfang den Ausführungen des Flächennutzungsplanes. Damit ist das städtebauliche Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB beachtet.

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

### 5.3.3 Verfahrenswahl

Die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Dies ist dann der Fall, wenn

- die beabsichtigte oder die zu erwartende städtebauliche Entwicklung der Gemeinde voraussichtlich zu einer wesentlichen Veränderung der baulichen oder sonstigen Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde führt oder
- wenn es aus anderen, im öffentlichen Interesse liegenden Gründen notwendig wird, die örtliche räumliche Entwicklung zu ordnen.

Die Marktgemeinde Stamsried beabsichtigt, eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche von ca. 2,82 ha in ein allgemeines Wohngebiet umzuwidmen. Der Planungsbereich ist bisher unbeplant. Von daher ist von einer wesentlichen Veränderung innerhalb des städtebaulichen Gefüges zu sprechen. Es ist notwendig, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung im Rahmen der Bauleitplanung vorzubereiten und verbindlich zu regeln.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Innenentwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Innenentwicklung schützt nicht nur unbebaute Flächen vor Überbauung und Versiegelung, sondern schont auch das Klima, indem innerörtliche Standorte mit kurzen Wegen und nichtmotorisierten Mobilitätsoptionen gestärkt werden. Hierfür können Bebauungspläne in einem „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Für das vorliegende Planungsvorhaben kommt eine Entwicklung im Sinne des § 13a BauGB jedoch nicht in Frage, da die Fläche nicht innerhalb eines Siedlungsbereiches liegt. Es grenzen ausschließlich im Süden Siedlungseinheiten an. Die Fläche befindet sich weder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB noch innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB. Daneben dient die Planung weder der Wiedernutzbarmachung von Flächen, da die Fläche bislang landwirtschaftlich genutzt wurde, noch der Nachverdichtung, da die Fläche bislang unbebaut ist.

Für „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ beschloss der Gesetzgeber ab 13. Mai 2017 den neuen § 13b BauGB zur „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“.

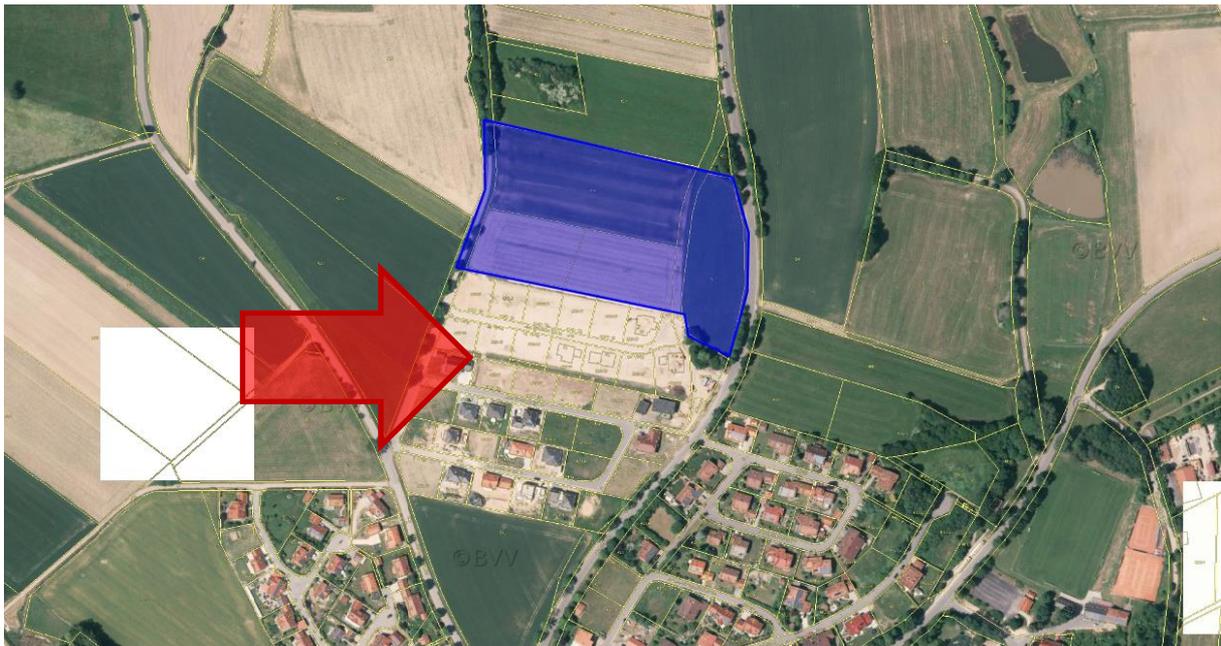
„Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die

die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“

Sinn und Zweck dieser Neuregelung ist die Fortentwicklung des Städtebaurechts zur Erleichterung der Wohnbauflächenentwicklung in den Kommunen. Es soll ermöglicht werden, kleinteilige Außenbereichsflächen, die an vorhandene Siedlungsstrukturen anknüpfen, im Rahmen des beschleunigten Verfahrens zur Bereitstellung von Wohnbauflächen zu entwickeln.

Die für die Innenentwicklung vorgesehene Fläche umfasst insgesamt ca. 2,7ha. Darin enthalten sind sowohl Wohnbau- und Verkehrsflächen als auch öffentliche Grünflächen. Die Wohnbauflächen umfassen insgesamt rund 23.509m<sup>2</sup>. Bei einer festgesetzten GRZ von maximal 0,35 ist eine versiegelte (Wohnbau)Fläche von maximal 8.228m<sup>2</sup> zu erwarten. Damit unterschreitet die zu erwartende, versiegelte Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes deutlich den geforderten Höchstwert von 10.000 m<sup>2</sup> aus § 13b BauGB.

Die Marktgemeinde Stamsried beabsichtigt, im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990 zu entwickeln. Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen sind alle Nutzungen nach dem § 4 BauNVO 1990, insbesondere die Wohnnutzung, zulässig.



Luftbild mit Darstellung des Planungsgebietes (blau) im Anschluss an den bestehenden, im Zusammenhang bebauten Ortsteil (roter Pfeil) (Quelle: BayernAtlas Plus)

Als dritte Bedingung wird der Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil genannt. Damit sind sowohl § 34-er (im Zusammenhang bebaute Ortsteile ohne Bebauungsplan) als auch § 30-er Gebiete (Gebiete mit qualifiziertem Bebauungsplan) gemeint. Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil zeichnet sich durch einen Komplex von Bauten aus, „die zueinander in einem engeren räumlichen Zusammenhang stehen“ (Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger: BauGB Kommentar, Band II, Sept. 2013, Lfg. 111, Söfker). Dieser Bauungskomplex muss „nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt[en] und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur“ sein. Dann gilt er als Ortsteil.

An die Planungsfläche schließen sich Richtung Westen Bauflächen an, die als „im Zusammenhang bebaut“, also nach § 34 BauGB einzustufen und auch durch eine entsprechende Ortsabrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB gesichert sind. Die Bebauung des „Ortskerns“ prägt bereits jetzt die Planungsfläche. Somit wirken auf die Planungsfläche die vorhandenen Bebauungen und Infrastrukturen im Umfeld ein.

Die Planungsfläche wird über einen Anschluss an die bestehende Straße `Am Großen Stein` erschlossen. An die bestehenden technischen Infrastrukturen im Umfeld kann ebenfalls angeknüpft werden.

Damit sind die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB (der Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, der Flächenumfang von 1 ha sowie die Entwicklung zu Wohnbauflächen), erfüllt.

Die Planung entspricht somit den städtebaulichen Zielen und Grundsätzen des Baugesetzbuches.

## 5.4 Wesentliche Auswirkungen der Planung

### 5.4.1 Erschließung

#### 5.4.1.1 Verkehrserschließung

Erschlossen ist das Baugebiet über die Erschließungsstraße `Am Großen Stein` im Südwesten. Diese ist bereits im Anschlussbereich vorhanden und wird im Bereich der Neuausweisung auf dem Flurweg hergestellt.

Die Erschließungsstraße mündet in die Gemeindeverbindungsstraße Hilpersried- Stamsried, welche nach ca. 250m in die Kreisstraße CHA31 mündet.

Daneben ist eine fußläufige Verbindung über den geplanten Spielplatz zur bestehenden Bebauung vorgesehen, von wo aus weiterführende Wegeverbindungen in Richtung Ortskern und auch zu den Naherholungsbereichen vorhanden sind.

#### 5.4.1.2 Trinkwasserversorgung

An die bestehenden Versorgungsleitungen der Kreiswerke Cham kann angeknüpft werden. Der Druck ist ausreichend.

#### 5.4.1.3 Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser der Bauflächen wird mithilfe des neuen Schmutzwasserkanals (im Freispiegel) in den Verkehrsflächen zum bereits vorhandenen Anschlusspunkt geführt.

Das Schmutzwasser wird Vorort zur gemeindlichen zentralen Kläranlage Stamsried abgeleitet. Diese ist ausreichend dimensioniert.

#### 5.4.1.4 Niederschlagswasserentsorgung

Das auf den privaten Flächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit mit geeigneten Rückhaltevorrichtungen (z.B. über Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) zurückzuhalten, zu verdunsten und zu versickern und gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal zu leiten. Über die vorhandenen Regenwasserleitungen und den Rückhalteteich wird das Regenwasser dem „Bernbach“ gedrosselt zugeführt.

Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung auf den privaten Flächen verwendet werden.

Das Gelände ist von Nord nach Süd geneigt, so dass aufgrund der Topografie bei (Stark)Regenereignissen mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser aus Richtung Norden zu rechnen ist.

#### 5.4.1.5 Stromversorgung/Telekommunikation

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist die Verlegung von neuen Leitungen sowie der Anschluss an bestehende Infrastrukturen im Umfeld möglich.

#### 5.4.1.6 Abfallentsorgung

Die Bauflächen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die festgesetzte Verkehrsfläche verfügt über eine genügende Breite mit Umfahrungsmöglichkeit.

#### 5.4.1.7 Brandschutz

Die Bauflächen können mit Rettungsfahrzeugen angefahren werden.

Die Erschließungsstraße verfügt über eine ausreichende Breite und Umfahrungsmöglichkeit.

Sie wird nach den gültigen Vorschriften zum Zeitpunkt des Baues errichtet und ist somit für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar. Es ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.

Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5 vom 08.2000 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405, bei 1.600 l/min.

Die Kreiswerke Cham sind in der Lage, 46 m<sup>3</sup>/h aus der bestehenden Trinkwasserleitung zur Verfügung zu stellen.

Die Anlage von Hydranten ist innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen der Erschließung möglich.

#### 5.4.2 Immissionsschutz

##### 5.4.2.1 Verkehr

Auf den Geltungsbereich wirken Immissionen aus dem Verkehrslärm der im Osten angrenzenden Kreisstraße CHA31 ein.

Bei Berücksichtigung der Festsetzungen (geregelt unter 3.7 der textlichen Festsetzungen) sind jedoch keine negativen Beeinträchtigungen für die geplanten Wohngebäude und deren Nutzung zu erwarten.

Um einen ausreichenden Lärmschutz sicherzustellen, sollten die Fenster der Parzellen 7, 8, 19, 20 und 21 in zum Aufenthalt dienenden Räumen, der Schallschutzklasse 2 nach VDI 219 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ vom August 1987 entsprechen.

Hierzu sind im Bebauungsplan entsprechende schalltechnische Festsetzungen getroffen, um einen ausreichenden Schutz der geplanten Wohnnutzungen zu gewährleisten. Damit können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB erfüllt werden.

##### 5.4.2.2 Gewerbe

Gewerbe ist im Umfeld des Ausweisungsbereiches nicht vorhanden.

##### 5.4.2.3 Landwirtschaft

Die west-, öst- und nördlich des Geltungsbereiches liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,

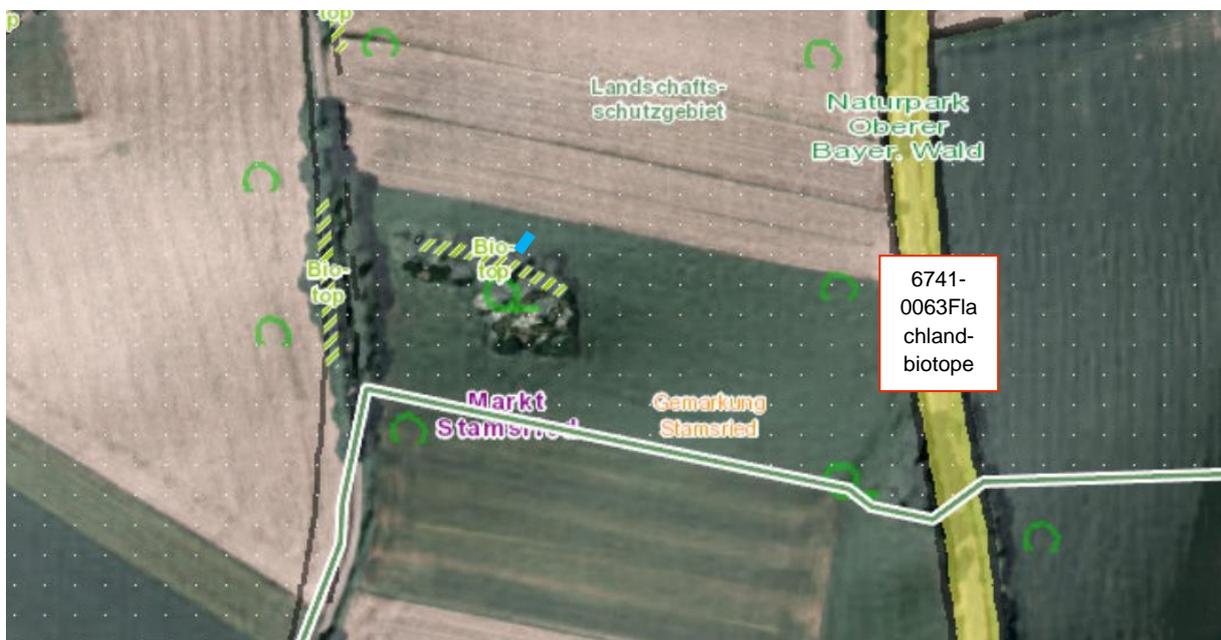
- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.

#### 5.4.3 Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.

Die nächstgelegenen Biotope befinden sich ca. 30m bzw. 50m nordwestlich und nördlich des Plangebietes (ID 6741-0063, Biotopkartierung Flachland).

Aufgrund der Distanz ist keine negative Beeinträchtigung der nächstgelegenen Biotope durch die Planung zu erwarten.



Luftbild mit Lage der nächstgelegenen Biotope (Quelle GeoBIS Cham)

#### 5.4.4 Natur- und Landschaftsschutz

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ (ID NP-00007).

Im Norden und Westen besteht das Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ (ID LSG-00579.01) (grüne Punkte).



Luftbild mit Lage der nächstgelegenen Schutzgebiete (Quelle GeoBIS Cham)

Es ist keine negative Beeinträchtigung der nächstgelegenen Natur- und Landschaftsschutzgebiete durch die Planung zu erwarten.

#### 5.4.5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

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 § 42 ff BNatSchG zu bewerten sind. § 42 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.

Unter Heranziehung der „Arten des Anhangs IV 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 Nutzung als intensiv genutztes Ackerland des Planungsbereiches nicht betroffen sind. Eine artenschutzrechtliche Fragestellung (§ 42 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) ergibt sich somit nicht.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Planungsfläche selbst, die ackerbaulich genutzt sind, wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 42 Abs.1 BNatSchG vorliegen. Für mögliche Bestände wie Brutvögel wird aufgrund der momentanen Gegebenheiten nicht von einer Beeinträchtigung durch das vorliegende Projekt ausgegangen, zumal bereits Wohnbebauungen im Umfeld vorhanden sind und die Planungsfläche hiervon bereits geprägt ist.

#### 5.4.6 Baugrund und Bodenverhältnisse

Derzeit liegen keine detaillierten Informationen zum Bodenaufbau, -beschaffenheit etc. vor.  
Hinweise zu Auffüllungen oder Bergbau liegen nicht vor.

#### 5.4.7 Altlasten

Es liegen keine Informationen über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen innerhalb des Geltungsbereiches vor.

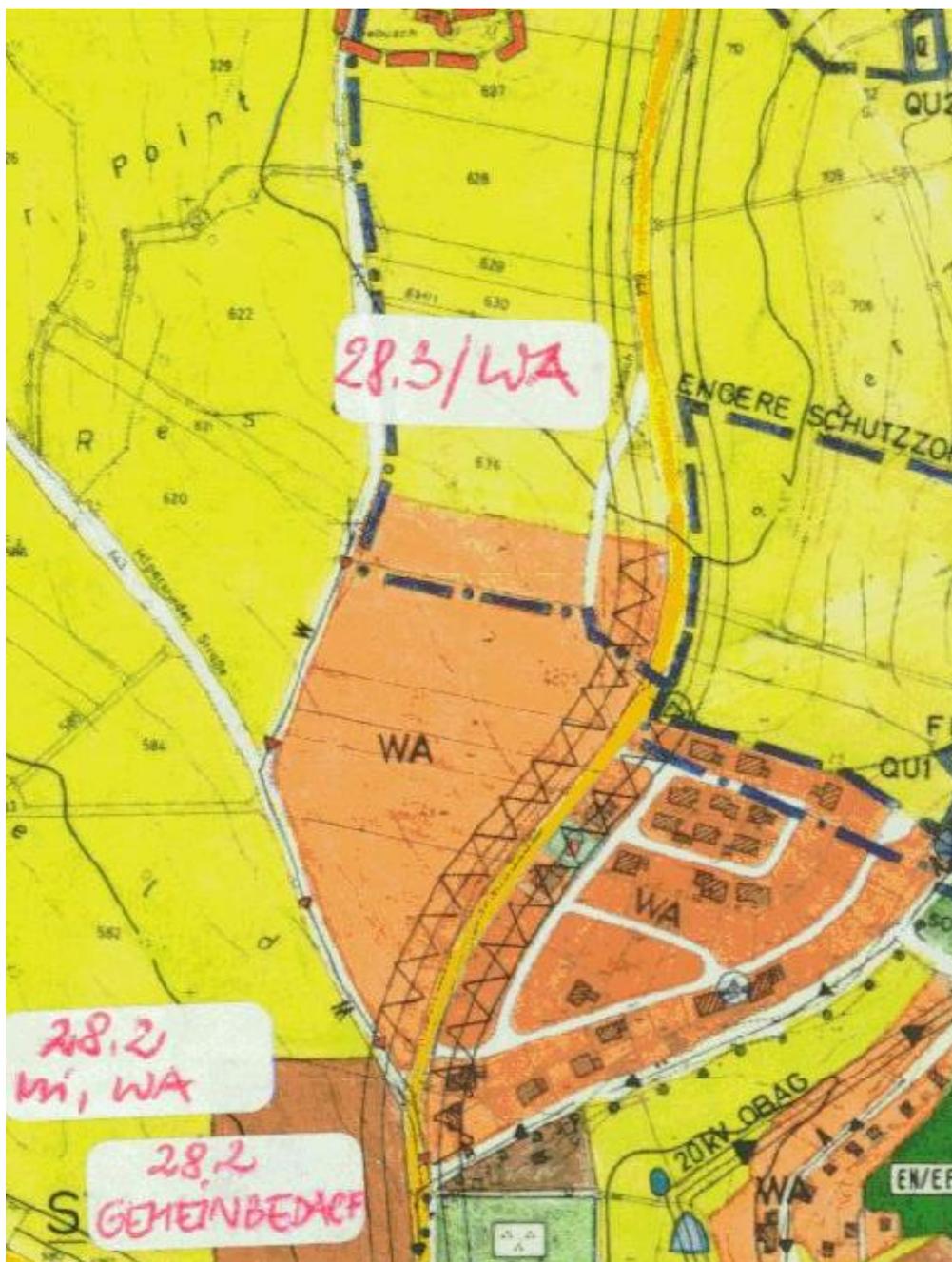
Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

#### 5.4.8 Denkmalschutz

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

## 6 Flächennutzungsplan

Auszug aus rechtsgültigen Flächennutzungsplan F.Nr. 28 Stamsried, in Kraft getreten am 16.05.1983



Auszug aus rechtsgültigen Flächennutzungsplan F.Nr. 23.3 Stamsried, 3. Änderung, in Kraft getreten am 09.10.1995 für die nördlich des überplanten Bereiches gelegenen Flächen.

