



## **4. Änderung des Bebauungsplans**

### **Nr. 20 „Vogelherd“**

mit integriertem Grünordnungsplan

Flur Nrn. 2850/6, 2850/17, 2850/18, 2850/20, 2850/21, 2850/22, 2850/23,  
Gmrkg. Stephanskirchen

### **Begründung**

einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und artenschutzrechtlicher Betrachtung

### V O R A B Z U G

#### Hinweis:

In den überarbeiteten Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 "Vogelherd" wurden die Ergebnisse der Abwägung der Bedenken und Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingearbeitet. Zum besseren Verständnis sind die abgestimmten, geänderten oder ergänzten Inhalte farbig markiert.

Entwurf, überarbeitet

Datum: 13.05.2025

Projekt: 24832

#### Bearbeitung:

**plg** | Planungsgruppe  
Strasser  
Zweigstelle Rosenheim

Kufsteiner Straße 87, 1. OG Ost  
83026 Rosenheim  
Tel. +49/(0)8031 – 30 425 -0  
rosenheim@plg-strasser.de

#### Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt  
Dipl. Ing. (FH) Andrea Kaiser, Landschaftsarchitektin

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.0 Anlass und Erforderlichkeit .....</b>	<b>1</b>
1.1 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB.....	1
<b>2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum .....</b>	<b>1</b>
<b>3.0 Bestand und Planung, Alternativen .....</b>	<b>2</b>
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	2
3.2 Tatsächliche Ausgangssituation / Naturräumliche Gegebenheiten .....	3
3.3 Planung.....	7
<b>4.0 Begründung der Festsetzungen.....</b>	<b>8</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	8
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	8
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	9
4.4 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze .....	9
4.5 Gestalterische Festsetzungen .....	9
4.6 Festsetzungen zur Grünordnung .....	10
4.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	11
4.8 Artenschutzrechtliche Festsetzungen .....	11
<b>5.0 Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>11</b>
5.1 Eingriffe in Natur und Landschaft.....	13
5.1.1 Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft .....	13
5.1.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft.....	15
5.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	16
<b>Literatur- und Quellenverzeichnis .....</b>	<b>18</b>

## **1.0 Anlass und Erforderlichkeit**

Das Grundstück Flur Nr. 2850/6, Gemarkung Stephanskirchen liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 20 „Vogelherd“, letztmalig in diesem Bereich überplant durch die 3. Änderung in der Fassung vom 04.11.2002, und ist im Flächennutzungsplan FNP als Wohnbaufläche dargestellt.

Das derzeitige Baufenster umfasst die Errichtung eines Einzelhauses. Das vorhandene Bau-recht wurde bislang nicht genutzt.

Dem Bau- und Planungsausschuss liegt ein Antrag auf Neubau eines Wohngebäudes vor. Das geplante Vorhaben entspricht in Bezug auf die Lage des Gebäudes und im Maß der baulichen Nutzung nicht den Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplans. Aus die-sem Grund wurde beantragt, im Sinne einer maßstäblichen Nachverdichtung den Bebau-ungsplan Nr. 20 „Vogelherd“ entsprechend vorliegendem Konzept zu ändern.

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde hat sich mit den beantragten Änderungen in seiner Sitzung vom 17.09.2024 grundsätzlich befasst und eine Bebauungsplanänderung in Aussicht gestellt. In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 10.12.2024 wurde die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Vogelherd“ beschlos-sen. In derselben Sitzung wurde der vorliegende Änderungsentwurf gebilligt und die Ver-waltung beauftragt, das Verfahren durchzuführen.

### **1.1 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

Die Grundzüge der Planung werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht berührt. Die Bebauungsplanänderung wird daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB.

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung sind keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buch-stabe b BauGB genannten Schutzgüter. § 50 Abs. 1 BImSchG bleibt von der Planung un-berührt.

In der Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB wird auf den Umwelt-bericht gemäß § 2a BauGB sowie auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB verzichtet. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbe-lange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen werden daher ohne förmliche Umweltprüfung ermittelt und in der Planbegründung darge-legt.

Die Änderung des Bebauungsplans wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan ent-wickelt. Eine Änderung beziehungsweise Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist daher nicht erforderlich.

## **2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum**

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Vogelherd“ umfasst die Grundstücke Flur Nrn. 2850/6, 2850/17, 2850/18, 2850/20, 2850/21, 2850/22 und 2850/23 der Gemarkung Stephanskirchen, Gemeinde Stephanskirchen (siehe folgende Ab-bildung „Karte Geltungsbereich“).

Das Planungsgebiet befindet sich in zweiter Reihe an der Sepp-Zehentner-Straße am west-lichen Rand des Ortsbereichs des Hauptorts Schloßberg.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von circa 745 m<sup>2</sup>.



Abb. 1 Karte Geltungsbereich  
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung

M 1 : 1.000

### 3.0 Bestand und Planung, Alternativen

#### 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 20 „Vogelfeld“, letztmalig in diesem Bereich überplant durch die 3. Änderung in der Fassung vom 04.11.2002, ist für den überplanten Bereich innerhalb eines Reinen Wohngebiets gemäß § 3 BauNVO die Errichtung eines Einzelhauses in offener Bauweise zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche von 81 m<sup>2</sup> begrenzt. Nach Festsetzung im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans ist ein zweigeschossiges Gebäude (WH 6,00 m) mit zusätzlichem Staffelgeschoss WH 2,80 m zulässig. Als Dachform wird ein Pultdach vorgeschrieben.

Zusammen mit den benachbarten Gebäuden ist eine gemeinsame Erschließung vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze werden in Form einer Tiefgarage gemeinschaftlich angeboten. Für das überplante Grundstück selbst sind daher keine Flächen für oberirdische Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen / Carports festgesetzt.

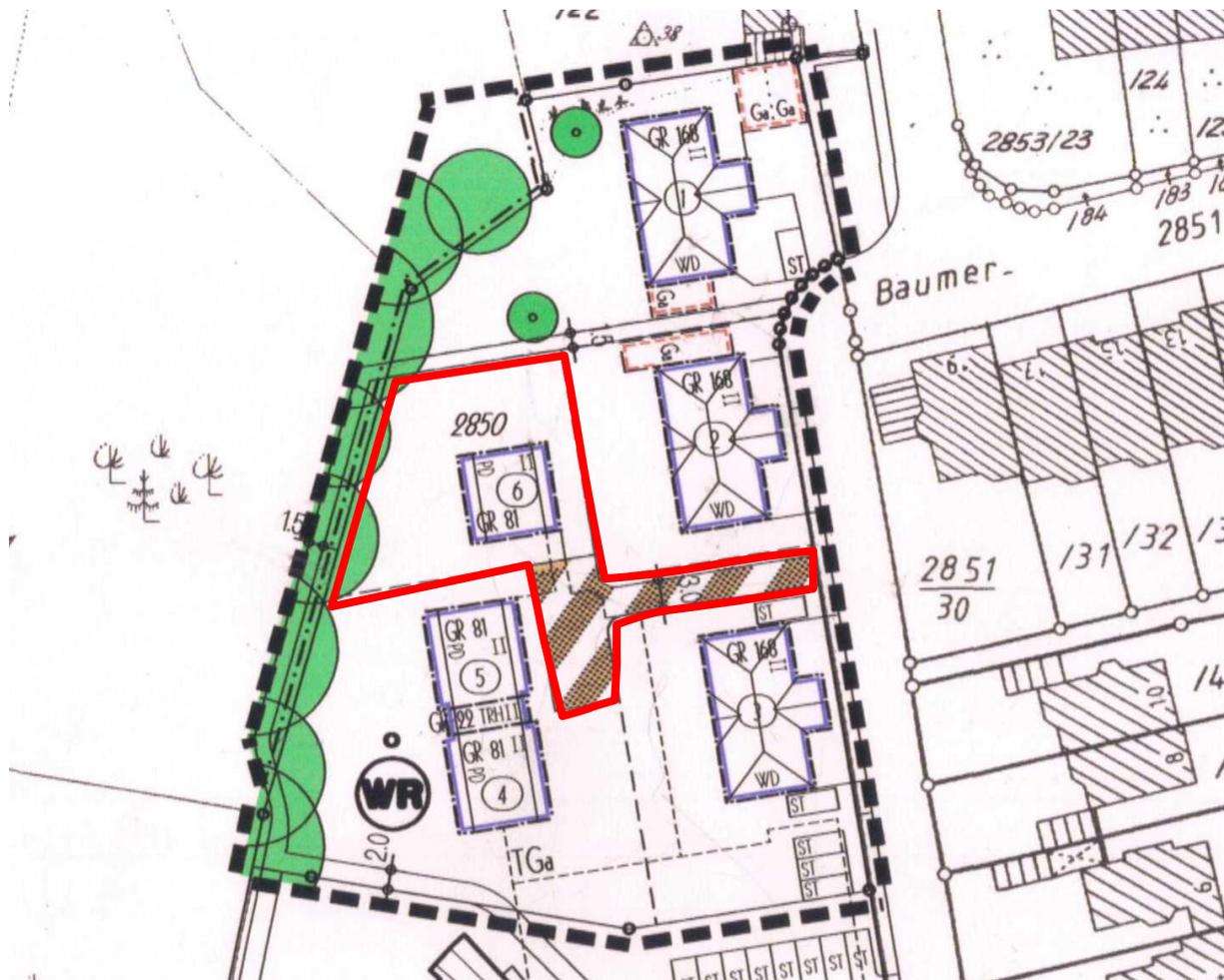


Abb. 2 Auszug aus der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Vogelfeld“ (Fassung vom 04.11.2002) mit Kennzeichnung des Änderungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: © Gemeinde Stephanskirchen

### 3.2 Tatsächliche Ausgangssituation / Naturräumliche Gegebenheiten

#### Erschließung / Technische Infrastruktur

Der überplante Bereich ist im Süden über einen Privatweg erschlossen und über die Sepp-Zehentner-Straße an das örtliche Straßennetz angebunden.

Die überplanten Bereiche sind durch bestehende Anschlüsse an die Trinkwasserversorgung von Stephanskirchen und an die gemeindliche Kanalisation im Trennsystem an die vorhandene technische Infrastruktur angebunden. Das Planungsgebiet ist an die vorhandenen Strukturen anzuschließen. Vorbehaltlich einer nutzungsabhängigen Überprüfung wird angenommen, dass die notwendigen Kapazitäten bereitgestellt werden können.

#### Baubestand und ausgeübte Nutzung

Das Planungsgebiet ist bislang unbebaut. Die Flächen werden regelmäßig als Grünfläche gepflegt.

#### Schutzgebiete / Biotope

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft (zum Beispiel Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler u.a.). FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete) und Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen.

In einem Umfeld von über 2 km befinden sich keine europäischen Schutzgebiete der NATURA 2000. Erhebliche direkte oder indirekte Beeinträchtigungen der Schutzziele und -zwecke von FFH-Gebieten durch vorliegende Planung können ausgeschlossen werden.

In einem Umkreis von 600 m befinden sich entlang des Inns die Landschaftsschutzgebiete LSG-00516.01 „Innauen Süd“, LSG-00322.01 „Schutz der Grünflächen an der Mangfall (LSG Mangfall)“ sowie LSG-00458.01 „Innauen-Nord“.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Bayernnetz Natur-Projekts Nr. 118 „Landschaftsplanumsetzung Stephanskirchen“ sowie im Naturraum 187-038-B „Innaue“ des Arten- und Biotopschutzprogramms ABSP Rosenheim.

Entsprechend dem Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern befindet sich der Änderungsbereich im Randbereich bzw. im Übergang zu einem Vorranggebiet für Hochwasserschutz und zu einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 15 „Inntal von Rosenheim bis Wasserburg a.Inn“. Diese erstrecken sich über den Talboden des Inntals. Aufgrund der Lage oberhalb der Leitenhänge wird davon ausgegangen, dass sich für das geplante Vorhaben keine besonderen Vorgaben aus der Regionalplanung ergeben.

Nach dem Bayerischen Fachinformationssystem Natur – Online-Viewer (FIN-WEB) des bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU, Online-Abfrage vom 24.10.2024, befinden sich im Planungsumfeld kartierten Biotopflächen (siehe folgende Karte).

Die westlich des Ortsrands gelegenen Leitenhänge des Schlossbergs sind Bestandteil der Biotopkartierung Bayern: Flachland. Es handelt sich dabei um das Biotop Nr. 8138-0102-006 „Östlicher Leitenhang des Inns von W-Aign (Kartenblattgrenze) bis S-Schlossberg“.



Abb. 3 Biotopflächen (rote Füllfläche) im Umfeld des Änderungsbereichs (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FIN-Web) © 2024 LfU; Geobasisdaten: © 2024 Bayer. Vermessungsverwaltung

Entsprechend Biotop-Steckbrief des Bayerischen Landesamts für Umwelt sind weite Teile der Biotopfläche als Schlucht-, Schuttwald als gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG einzustufen.

Die benachbarte Teilfläche 006 wird wie folgt beschrieben:

*[...] Der naturnahe Wald setzt sich am Leitenhang bis W-Schloßberg fort. Dom. Esche und Bergahorn mit dichter Kraut- und Strauchschicht. Krautschicht artenreich. [...]* (2025 LfU)

Durch vorliegende Planung wird in die vorhandenen Biotopflächen nicht eingegriffen. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope verboten ist.

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

### Denkmale

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD mit Stand vom 09.10.2024 sind weder innerhalb noch angrenzend an das Planungsgebiet Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas © 2024 BLfD).

### Realvegetation

Das Planungsgebiet ist unbebaut. Die Grünflächen werden regelmäßig gepflegt und gemäht. Im Norden und Süden ist der Bereich durch geschnittene Hecken begrenzt.

Im Westen erstreckt sich der vorhandene Baumbestand im Bereich der Leitenhänge des Schlossbergs.

### Topografie

Entsprechend vorliegender Geländeaufnahme des A & G Vermessungsbüro Rosenheim mit Stand vom 05.03.2025 ist das Gelände überwiegend eben. Die mittlere Höhenlage ist mit etwa 470,40 m ü. NHN anzusetzen.

Im westlichen Bereich des Planungsgebiets befindet sich die Böschungsoberkante des östlichen Leitenhang des Inntals. Dieser weist in Teilen Gefälle von über 65 % in Richtung Inn auf (DGM1© 2024 StMFH, Geobasisdaten © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung).

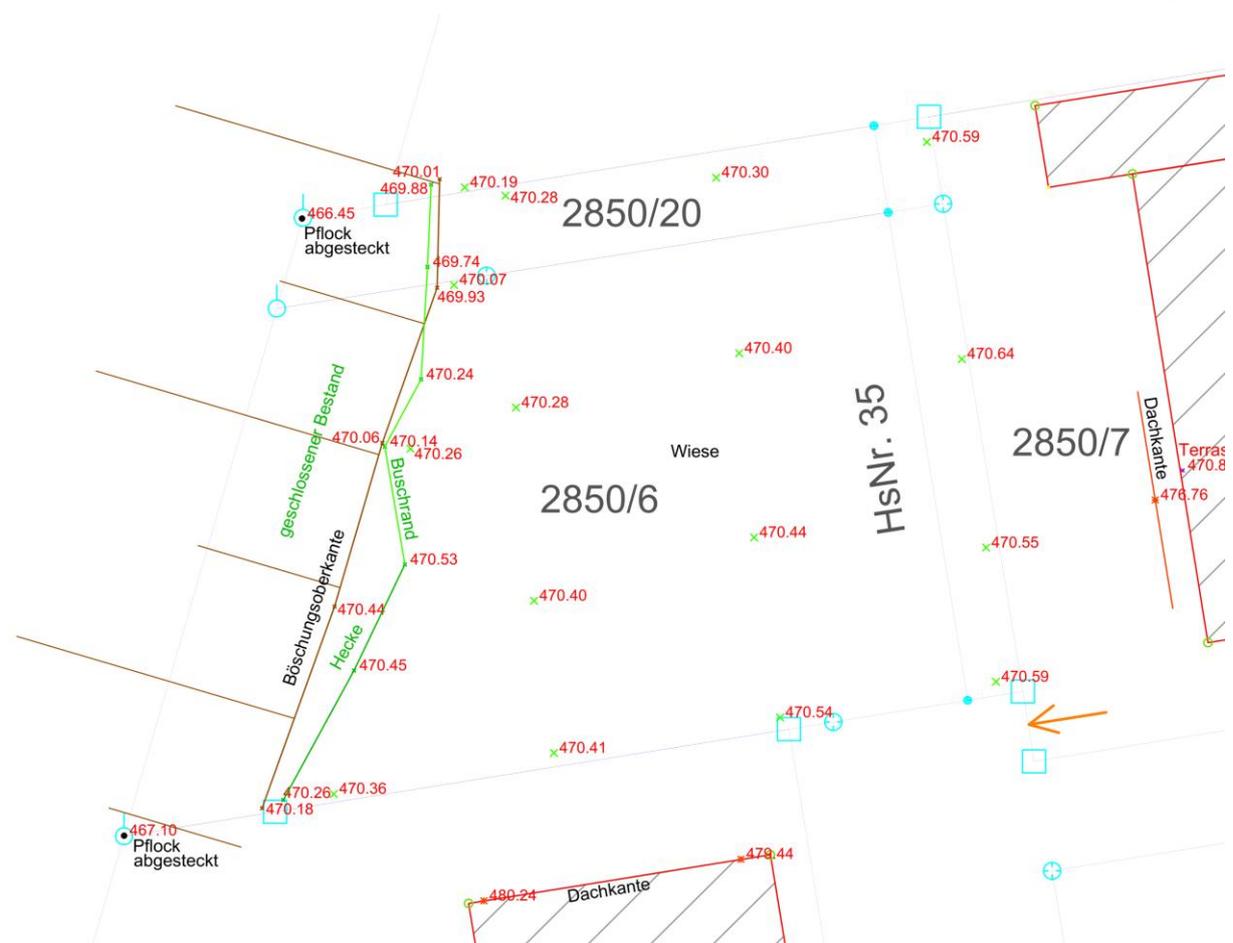


Abb. 4 Auszug aus Geländeaufnahme – ohne Maßstab

Verfasser: A&G Vermessungsbüro Rosenheim, 83071 Stephanskirchen, Stand 05.03.2025

### Oberflächen- / Fließgewässer

Innerhalb und angrenzend an die überplanten Grundstücke befinden sich keine Oberflächengewässer. Westlich des Grundstücks verläuft in einem Abstand von circa 140 m ein Binnenwassergraben. Das Vorhaben befindet sich nicht innerhalb eines 60 m – Bereichs von Fließgewässern.

Hochwasser und sonstige Gefahren

Entsprechend dem UmweltAtlas – Themenbereich Naturgefahren: Überschwemmung befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet weder festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete noch Hochwassergefahrenflächen. Das Gebiet liegt nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereichs (UmweltAtlas © 2024 LfU).

Angaben zu wild abfließenden Oberflächenwasser liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Der Änderungsbereich ist eben. Aufgrund der westlich gelegenen Leitenhänge des Schlossbergs ist nicht von einem erhöhten Risiko von wild abfließenden Oberflächenwasser zu erwarten.

Entsprechend der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt LfU sind innerhalb des Plangebiets keine potenziellen Fließwege bei Starkregen verzeichnet (UmweltAtlas © 2024 LfU). In benachbarten Bereichen außerhalb des Planungsgebiets sind kleinräumig Geländesenken und Aufstaubereiche gekennzeichnet.

Auch nach dem integralen Konzept zum kommunalen Sturzflut-Risiko-Management in der Gemeinde Stephanskirchen (Ingenieurbüro Kokaj, 82362 Weilheim i.OB, Stand 23.04.2024) sind für den überplanten Bereich keine Überflutungen verzeichnet.

Entsprechend dem UmweltAtlas – Themenbereich Naturgefahren: Georisiken befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet Gefahrenhinweisbereiche oder GEORISK-Objekte (UmweltAtlas © 2024 LfU). Die westlichen Leitenhänge des Inntals / Schlossbergs nördlich des Planungsgebiets sind mit dem Gefahrenhinweis „Rutschung“ gekennzeichnet. In Teilbereichen der Leitenhängen ist zudem eine „Anfälligkeit für flachgründige Hangabbrüche im Extremfall“ vermerkt.

Boden / Geologie / Hydrogeologie

Entsprechend der Standortauskünfte des UmweltAtlas Bayern – Boden bzw. Angewandte Geologie des Bayerischen Landesamts für Umwelt ist das Planungsgebiet wie folgt gekennzeichnet.

<b>Standortbeschreibung Boden / Geologie / Hydrogeologie</b>	
Ingenieurgeologische Bewertung	<u>Untergrund:</u> bindige, feinkörnige Lockergesteine, mäßig bis dicht konsolidiert <u>Allgemeiner Baugrundhinweis:</u> wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, frostempfindlich, setzungsempfindlich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar <u>Zu erwartende mittlere Tragfähigkeit:</u> gering bis mittel
Bodenkundliche Bewertung im 1. Meter	<u>Nährstoffverfügbarkeit:</u> gering <u>Pflanzenverfügbares Bodenwasser:</u> sehr gering <u>Grundwasser:</u> > 20 dm tief <u>Stauwasser:</u> Stau- oder Haftnässe nicht vorhanden <u>Grobbodengehalt (Steine):</u> sehr stark steinig, kiesig, grusig <u>Carbonatgehalt (Kalk) im Feinboden im Untergrund:</u> sehr carbonatreich <u>Humusgehalt im Oberboden:</u> stark humos
Grabbarkeit, Wassereinfluss und Humusgehalt am Standort	<u>Grabbarkeit im 1. Meter:</u> oft nicht grabbar Spätestens ab dem 2. Meter ist der Boden oft sehr schwer / nicht grabbar. Es gibt keine Hinweise auf Stau-/Hangwasser oder auf niedrige Grundwasserflurabstände. Es handelt sich bereichsweise um humose Böden.

<b>Standortbeschreibung Boden / Geologie / Hydrogeologie</b>	
Gesteinsklassifikation digitale Geologischen Karte dGK25	Schluff, tonig, feinsandig
Baugrundklassifikation nach der digitalen Ingenieurgeologischen Karte (dIGK25)	[L,bf] Bindige, feinkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert <u>Mögliche Bodengruppen:</u> UL, UM, UA, TL, TM, TA, OK, OU
Kartierter Boden bis ca. 1 m Tiefe am Standort	[56a] Fast ausschließlich Syrosem-Rendzina, (Para-)Rendzina und Braunerde, selten Fels aus verschiedenem Ausgangsmaterial an steilen Talhängen

Tab. 1 Kennzeichnung des Planungsgebiets  
Fachdaten: UmweltAtlas Bayern – Boden / angewandte Geologie © 2024 LfU

### 3.3 Planung

Im überplanten Bereich befindet sich ein nicht ausgeschöpftes Baurecht zur Errichtung eines Einfamilienhauses.

Die vorliegende Planung ermöglicht die Errichtung eines Mehrfamilienhauses und dient damit der Nachverdichtung in einem vorgeprägten Randbereich eines gewachsenen Wohngebiets. Die Entwicklungsspielräume auf dem Baugrundstück sind z. B. durch Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen begrenzt. Alternative Lösungen wurden daher nicht untersucht.

Das geplante Vorhaben erfordert eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung und eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Insgesamt handelt es sich bei den geplanten Maßnahmen um eine maßvolle Nachverdichtung im Umfeld der bestehenden Bebauung. Ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sowie ein gesundes Wohnumfeld werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung entspricht der planerischen Konzeption der Gemeinde und dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

#### Flächenbilanzierung

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Vogelherd“ umfasst eine Fläche von insgesamt circa 745 m<sup>2</sup>. [Einen Überblick über die Flächennutzungen innerhalb des Planungsgebiets liefert folgende Flächenbilanzierung.](#)

<b>Flächenbilanzierung im räumlichen Geltungsbereich</b>	
<b>Flächennutzung</b>	<b>Planung [m<sup>2</sup>] ca.-Werte entspr. digitalem Flächenabgriff</b>
Gesamter Geltungsbereich des Bebauungsplans	ca. 745 m <sup>2</sup>
Baugrundstücke	
- Reines Wohngebiet	ca. 515 m <sup>2</sup>
Baugrundstücke gesamt	ca. 515 m <sup>2</sup>
Grünflächen	
- Private Grünfläche, Zweckbestimmung Biotopschutz	ca. 115 m <sup>2</sup>
Grünflächen gesamt	ca. 115 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	
- Private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Privatweg	ca. 115 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen gesamt	ca. 115 m <sup>2</sup>

Tab. 2 Überblick Flächenbilanzierung

Das Baugrundstück umfasst eine Fläche von circa 515 m<sup>2</sup>. Die festgesetzte zulässige Grundfläche (vgl. § 19 Abs. 2 BauNVO) umfasst insgesamt 185 m<sup>2</sup>. Die rechnerisch ermittelte GRZ beträgt für das Baugrundstück demnach 0,36.

#### **4.0 Begründung der Festsetzungen**

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich vollumfänglich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 „Vogelherd“ einschl. bisheriger Änderungen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung basiert auf den Festsetzungen der bisherigen Bauleitplanung. Im Folgenden werden lediglich inhaltlich neue und geänderte Festsetzungen erläutert, im Übrigen wird auf die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan verwiesen.

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

Gemäß der vorhandenen Prägung des Gebiets und analog der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan handelt es sich bei dem Planungsgebiet um ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird i. V. m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO für den Geltungsbereich durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche GR sowie der zulässigen Wandhöhe WH bestimmt.

Auf die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 BauNVO durch Festsetzung der GR und der Höhe baulicher Anlagen hinreichend bestimmt.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange wie zum Beispiel das Orts- und Landschaftsbild findet nicht statt.

#### Höchstzulässige Grundfläche GR

Für das Planungsgebiet (Reines Wohngebiet) wird in Berücksichtigung des geplanten Vorhabens und der umgebenden Bebauung die zulässige Grundfläche GR festgesetzt. Im Sinne eines Planungsspielraums werden gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO zudem Grundflächen für Terrassen definiert. Die rechnerisch ermittelte GRZ unterschreitet die Orientierungswerte zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO.

Zur Gewährleistung einer zweckentsprechenden Grundstücksnutzung darf die zulässige Grundfläche GR gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (u. a. Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO etc.) bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von 0,6 überschritten werden. Durch im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen (Herstellung der erforderlichen Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen, Vorgaben zur Begrünung u. a.) ist die Erhöhung der zulässigen Überschreitung der maximalen Grundfläche vertretbar.

#### Wandhöhe WH

Die Höhenentwicklung wird durch Festsetzung der höchstzulässigen Wandhöhe (WH) bestimmt. Das Maß der zulässigen Wandhöhe orientiert an der umgebenden Bebauung.

Im Sinne einer an die vorhandenen Gegebenheiten und einer an die vorhandene Topografie angepassten Bauweise wird der Höhenbezugspunkt für die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss OK.FFB.EG in m ü. NHN als Höchstmaß festgesetzt. Die geplante Höhenentwicklung der Gebäude fügt sich in die umgebende Bebauung ein.

### 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

#### Bauweise

Für das Planungsgebiet ist entsprechend rechtskräftigem Bebauungsplan eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für das überplante Grundstück durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Haustyp, Ausrichtung der Bauwerke zueinander und notwendige Abstandsflächen bestimmen im Wesentlichen den Spielraum der Baugrenzen.

Die Spielräume der baulichen Entwicklung auf dem überplanten Grundstück sind mit den festgesetzten Baugrenzen nahezu ausgeschöpft. Diese berücksichtigen gesunde Wohnverhältnisse und ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse.

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen und Anbauelementen, wie z. B. Erker, Vordächer etc. kann gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Im Sinne eines Planungsspielraums werden zudem Baugrenzen ausschließlich für Terrassen und regionaltypische Balkone definiert. [Diese orientieren sich aufgrund des Grundstückszuschnitts im südwestlichen Bereich des geplanten Gebäudes, um einen Freihaltebereich zur heranrückenden Hangkante mit Leitenwald im Norden einzuhalten. Der Abstand zu Gebäude muss mindestens 4 m betragen.](#)

#### Erforderliche Abstandsflächen

Für die Berechnung der Abstandsflächentiefen gilt die zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültige Satzung der Gemeinde Stephanskirchen über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe bzw. die BayBO für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag keine wirksame Abstandsflächensatzung der Gemeinde besteht. Für eine Abweichung von den vorgeschriebenen Abstandsflächen besteht keine städtebauliche Notwendigkeit.

### 4.4 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze

Es gilt die Satzung der Gemeinde Stephanskirchen über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatz- und Garagensatzung).

Die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO ab einer Größe der Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> sowie von Anlagen für den ruhenden Verkehr (Garagen, Carports) ist in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan und zur Wahrung des Gebietscharakters ausschließlich auf den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenze zulässig.

[Die Errichtung von baulichen Anlagen im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Biotopschutz ist allgemein unzulässig. Auf den Schutz von Biotopen gem. § 30 BNatSchG wird verwiesen.](#)

[Die Flächen für Nebenanlagen und Anlagen für den ruhenden Verkehr \(Garagen / Carports\) werden dem geplanten Gebäude direkt zugeordnet durch Planzeichen festgesetzt](#)

Stellplätze sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Zur Schonung der natürlichen Bodenfunktionen, einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und damit einer Unterstützung des Wasserhaushaltes sind Stellplätze und Zufahrten ausschließlich mit offenen und wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

### 4.5 Gestalterische Festsetzungen

Das überplante Grundstück befindet sich nicht in exponierter Lage mit Fernwirkung. Dennoch sollen sich Gebäude harmonisch in das Ortsbild einfügen. Die Festsetzungen zur Fasadens- und Dachgestaltung sollen zu einer positiven Wirkung beitragen.

Die Vorgaben zur Dachgestaltung in Form und Farbe entsprechen den ortsüblichen Ausprägungen.

Für Flachdächer werden zur Unterstützung der Wasserrückhaltung und als erweiterter Lebensraum Vorgaben für eine Dachbegrünung getroffen. Mit einer durchgängigen Begrünung der Flachdachflächen wird das Erscheinungsbild der einsehbaren Dachflächen belebt und die Gestaltung verbessert.

Dacheinschnitte (siehe Ziff. 1 der Skizze "Bezeichnungen am Dach") sind in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan weiterhin unzulässig. Zur Unterstützung einer Wohnraumgewinnung durch ein ausgebautes Dachgeschoss und in Berücksichtigung mehrerer Bezugsfälle in der näheren Umgebung des Baugrundstücks wird die Errichtung von Zwerch- und Quergiebel (Ziff. 4 und 6 der Skizze „Bezeichnungen am Dach“) in begrenztem Maß zugelassen.

Alle Gebäude und Gebäudeteile mit Satteldach müssen Dachüberstände aufweisen. Die festgesetzten Mindestmaße entsprechend den ortstypischen Dimensionen.

Solarzellen und Sonnenkollektoren sind mit Rücksicht auf das Ortsbild, die Qualität der Dachlandschaft und die Fernwirkung bündig in, das heißt bis maximal 20 cm über, und in gleicher Neigung wie die Dachfläche zu installieren.

Die vorgeschriebenen Materialien und Farbgebung für die Dacheindeckung sind ortstypisch. Alternative Dacheindeckungen sind für untergeordnete Bauteile zulässig.

Die Vorgaben zur Einfriedung sind ortstypisch. Die Bodenfreiheit von Einfriedungen unterstützen die Siedlungsökologie.

#### 4.6 Festsetzungen zur Grünordnung

Der, entsprechend Planzeichen festgesetzte, vorhandene Baumbestand im Bereich der Hangleite ([private Grünfläche: Zweckbestimmung Biotopschutz](#)) ist aus Gründen des Naturschutzes und zur Gewährleistung der Schutzfunktionen (Erosionsschutz) dauerhaft zu erhalten, darf nicht beschädigt und nicht entfernt werden.

Die Bäume sind vor allem während der Bauzeit besonders zu sichern. Im gesamten Wurzelbereich der Kronentraufe dürfen keine Abgrabungen und keine Aufschüttungen vorgenommen werden. Bei unvorhergesehenen Ausfällen sind die Bäume in gleicher Zahl und Qualität zu ersetzen.

Zur Sicherung einer ausreichenden, grünordnerischen Entwicklung und Durchgrünung des Bereichs sowie zur Stärkung der Umgebung wird zudem ein Mindestpflanzgebot für Laub- und Obstbäume getroffen.

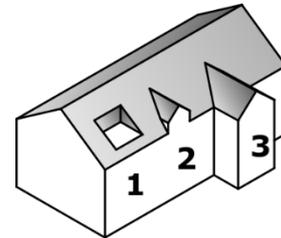
Alle Pflanzungen sind aus heimischen, standort- und klimagerechten Bäumen und Sträuchern herzustellen, z.B. Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*). Für Obstbäume wird die Verwendung alter bewährter Sorten empfohlen.

Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

Die Pflanzung von Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen, buntlaubige Gehölze sowie alle Koniferen ist aus Gründen des Ortsbildes nicht zulässig.

Geschnittene und freiwachsende Hecken sind zulässig. Es sind, aus Gründen des Naturschutzes und des Ortsbildes standortgerechte, bevorzugt heimische Laubholzarten zu verwenden. Schnittverträgliche heimische Gehölze sind z. B. Feld-Ahorn, Liguster, Heckenkirsche, Hainbuche, Kornelkirsche, Alpen-Johannisbeere etc.

Skizze (Beispiel):



#### Bezeichnungen am Dach

- 1 Dacheinschnitt
- 2 Zwerchgiebel / -haus /  
Lukarne / Standgaube
- 3 Quergiebel (Risalit)

#### **4.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

In Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. §§ 9 und 11 BNatSchG sowie Art. 4 BayNatSchG werden Festsetzungen zur Sicherung und Pflege des siedlungsnahen Frei- raums sowie zur Verminderung der geplanten Eingriffe in das Schutzgut Boden getroffen.

Zur Schonung der natürlichen Bodenfunktionen, einer gleichmäßigen Oberflächenwas- serableitung und damit einer Unterstützung des Wasserhaushaltes ist die Befestigung von nicht überdachten Stellplätzen und privaten Zufahrten, sofern verkehrstechnische Gründe dies erlauben, ausschließlich in offenen und wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

KFZ-Stellplätze, zum Beispiel Besucherstellplätze sind zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktionen sowie aus Gründen des Ortsbildes zudem bevorzugt in begrünenden Be- lägen auszuführen.

Zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden werden Vorga- ben zum Umgang mit anfallendem Oberboden (Mutterboden) festgesetzt. Auf § 202 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Das Planungsziel bzgl. der geplanten Höhenlage der Gebäude ist eine an die vorhandene Topografie angepasste Bebauung. Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksteile, einschließlich der Vorgaben zur Geländemodellierung und der Unzuläs- sigkeit von Stützmauern dienen dazu, dass der natürliche Geländeverlauf nicht bzw. nicht wesentlich verändert wird. Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Abgrabungen, Aufschüttungen bzw. Terrassierung) sind daher lediglich in geringem Umfang bis zu einer begrenzten Höhendifferenz gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Geländeverän- derungen sind grundsätzlich weich zu modellieren.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 30 Abs. 2 BNatSchG (gesetzlich ge- schützte Biotope) ist zur Umsetzung des geplanten städtebaulichen Vorhabens für die ge- samte Bauphase eine schutzgutübergreifende Umweltbaubegleitung zu beauftragen mit besonderem Augenmerk auf den Schutz und Erhalt des vorhandenen Baumbestands des Leitenhangs.

Begehungstermine, Entscheidungen und Ergebnisse der ökologischen Baubegleitung sind in Kurzform zu dokumentieren und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde Rosen- heim mitzuteilen.

#### **4.8 Artenschutzrechtliche Festsetzungen**

Flächige Glasfronten führen zu einem erhöhten Tötungsrisiko für Vögel durch Vogelschlag. Glas mit Durchsicht bzw. sich daraus ergebenden Spiegelungen sind für Vögel nicht als Hindernis erkennbar.

Gegenüberliegende Bäume und Landschaftsstrukturen werden reflektiert und täuschen ei- nen zusätzlichen Lebensraum vor. Um Vogelschlag effektiv zu vermeiden, müssen ausge- dehnte Glasflächen durch sichtbar markierte Vogelschutzgläser großflächig für Vögel sicht- bar gemacht werden.

Um Störungen von nachtaktiven Insekten, Gebäudebrütern und Fledermäusen zu vermei- den werden Vorgaben zu Ausmaß und Umfang von Außenbeleuchtungen getroffen.

#### **5.0 Auswirkungen der Planung**

Vorliegende Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich vollumfänglich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 "Vogelherd" einschließlich bisheriger Änderungen.

Die vorliegende Änderungsplanung basiert auf den maßgeblichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Das Maß der baulichen Nutzung und die Lage der über- baubaren Grundstücksflächen werden verändert bzw. erhöht, um der vorliegenden Planung gerecht zu werden. Eine Anpassung an die topografischen Verhältnisse vor Ort wird ange- strebt. Weitere Änderungen und Ergänzungen wie z. B. Vorgaben für versickerungsfähige Ausbildung von Stellplatzbelägen und Vorgaben zur grünordnerischen Entwicklung lassen auf positive Auswirkungen auf die Umweltbelange schließen.

Wesentliche zusätzliche negative Eingriffe oder Belastungen für die naturräumliche Umgebung sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Naturräumliche Empfindlichkeiten und Schutzgüter i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind nach derzeitiger Einschätzung nicht betroffen.

Für den zusammenhängenden Baumbestand im Bereich des Leitenhangs ist anzunehmen, dass es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatschG handelt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG verboten. Auf Art. 23 BayNatSchG wird verwiesen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre.

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD mit Stand vom 09.10.2024 sind weder innerhalb noch angrenzend an das Planungsgebiet Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 24.10.2024). Es wird jedoch allgemein darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD unverzüglich anzuzeigen sind.

Das Erscheinungs- / Ortsbild wird sich durch vorliegende Planung nur geringfügig verändern. Durch die Begrenzung der Wandhöhe und Ordnung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Stellung der baulichen Anlagen ist davon auszugehen, dass sich das geplante Vorhaben in die bebaute Umgebung einfügt.

Abgesehen von temporären Störungen während der Bauzeit werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Grundstück selbst oder auf die umgebende Bebauung erwartet. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind keine wesentlichen nachhaltig erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange erkennbar.

Entschädigungsansprüche nach §§ 39 bis 42 BauGB werden durch diese Bebauungsplanänderung voraussichtlich nicht begründet.

In Anwendung des § 7 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG und unter Berücksichtigung der Anlage 1 zum UVPG ist für das vorliegende Vorhaben aufgrund der festgesetzten Grundfläche deutlich unterhalb des zulässigen Schwellenwerts von 20.000 m<sup>2</sup> eine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung einer UVP-Pflicht nach UVPG nicht erforderlich.

### Klimaschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll nach der in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügten Klimaschutzklausel den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden. Der Klimaschutz soll dabei sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimaschutz dienen, umgesetzt werden.

Vorrangige Aufgaben sind die Anpassung an klimawandelbedingte Extremwetterlagen und Maßnahmen zum Schutz des Klimas wie zum Beispiel die Verringerung des CO<sub>2</sub>- Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die folgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen.

<b>Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten</b>	
<b>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>Berücksichtigung in der Bauleitplanung</b>
<u>Hitzebelastung</u> (wie z.B. Baumaterialien, Baustruktur, vorherrschende Wetterlagen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbeläge)	Baumpflanzungen führen zur Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung.

<b>Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten</b>	
<b>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>Berücksichtigung in der Bauleitplanung</b>
<u>Extreme Niederschläge</u> (wie z.B. Minimierung Versiegelungsgrad, Retentionsflächen, Beseitigung von Abflusshindernissen, Boden- und Hochwasserschutz)	Wasserdurchlässige Beläge minimieren den Abfluss von Regenwasser. Entwicklung von Wohnbauflächen außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrenflächen.
<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, Klimaschutz</b>	<b>Berücksichtigung in der Bauleitplanung</b>
<u>Energieeinsparung / regenerative Energien</u> (wie Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, Anbindung an ÖPNV, Verbesserung der verkehrlichen Situation Radwege, Strahlungsbilanzen)	Sparsame Erschließung von Bauflächen. Empfehlung zur Nutzung von Sonnenenergie. Verringerung des Energieverbrauches im Verhältnis zu konventionellen Gebäuden beim Neubau durch die Verwendung von regenerativen Energien für Heizung und Kühlung sowie Wärmedämmung.
<u>Vermeidung von CO<sub>2</sub>-Ausstoß, Förderung der CO<sub>2</sub>-Bindung</u> (wie Treibhausgas, Verbrennungsprozesse in Heizungsanlagen CO <sub>2</sub> -neutrale Materialien)	Förderung der CO <sub>2</sub> -Bindung durch Pflanzung von Gehölzen.

Tab. 3 Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten

Grundsätzlich sollen erneuerbare Energien stärker genutzt werden. Zur Unterstützung dieser Zielsetzung wird die Installation von Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen empfohlen. Entsprechend Energie-Atlas Bayern ist die Region auch für eine Nutzung oberflächennaher Geothermie geeignet. Die Standorteignung wird grundsätzlich für Erdwärmekollektoren, -sonden und Grundwasserwärmepumpen bestätigt. Im Sinne eines Umbaus der Energieversorgung hin zu erneuerbaren Energien wird eine fachgerechte Nutzung der Erdwärme als ressourcenschonende Energiequelle empfohlen.

Weitere Informationen können dem Online-Angebot der bayerischen Staatsregierung zur Energiewende und zu Energiesparen, Energieeffizienz und erneuerbare Energien entnommen werden: Energie-Atlas Bayern <https://www.energieatlas.bayern.de>

## 5.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

§ 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB.

Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung)“ (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen StMLU, 2003) regelt beispielhaft die Umsetzung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

### 5.1.1 Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit diesem Bebauungsplan liegt aufgrund der geplanten Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche und der damit verbundenen Baurechtsmehrung grundsätzlich ein Eingriff in Natur und Landschaft vor. Die folgende Tabelle liefert einen entsprechenden Überblick.

<b>Überblick Eingriffsbilanzierung</b>	
<b>Gesamter Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung</b>	<b>ca. 745 m<sup>2</sup></b>
Baugrundstück	ca. 515 m <sup>2</sup>

Bestehendes Baurecht	Festgesetzte Grundfläche	81 m <sup>2</sup>
Geplantes Baurecht	Festgesetzte Grundfläche einschl. zulässiger Überschreitung Terrassen	160 m <sup>2</sup> + 25 m <sup>2</sup> = 185 m <sup>2</sup>
Baurechtsmehrung		+ 104 m <sup>2</sup>

Tab. 4 Überblick Eingriffsbilanzierung

#### Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps

Als Eingriffsflächen werden die Flächen herangezogen, die aufgrund des geplanten zusätzlichen Baurechts einer erheblichen Umgestaltung unterzogen werden.

Zur Einordnung des Eingriffs erfolgt mit der Typisierung der Flächen auch die Zuordnung der Wertigkeit des überplanten Bereichs.

In Anwendung des bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung (2003), Anhang Teil A „Bewertung des Ausgangszustands“ ist das überplante Grundstück aufgrund der anthropogenen Prägung der Gebietskategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zuzuordnen.

Schutzgut	Kategorie	Merkmal
Arten- und Lebensraum	<b>I</b>	Intensiv gepflegtes Grünland
Boden	<b>II</b>	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs
Wasser	<b>I</b>	Keine Oberflächengewässer innerhalb des Planungsgebietes, Auswirkungen auf das Grundwasser und die Grundwasserströme sind nicht zu erwarten
Klima / Luft	<b>I</b>	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	<b>I</b>	Ortsrandlage ohne Fernwirkung
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>I (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)</b>	

Tab. 5 Einstufung des Zustands des Planungsgebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Anhang Teil A „Bewertung des Ausgangszustands“

Die Eingriffsschwere ist in Anwendung der Einstufung entsprechend Leitfaden, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ aufgrund der festgesetzten Grundfläche und der daraus resultierenden GRZ > 0,35 als „Fläche mit mittlerem bis hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A)“ einzuordnen.

In Anwendung der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ ergibt sich unter Berücksichtigung der Gebietskategorie und der Eingriffsschwere eine Spanne der Kompensationsfaktoren von 0,3 bis 0,6.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan werden grundlegende grünordnerische Festsetzungen u.a. zur Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung getroffen. Dieses planerische Ziel wird mit der Bebauungsplanänderung bestätigt und ergänzt. Aus diesem Grund erscheint ein Kompensationsfaktor von 0,4 angemessen.

Für die Bilanzierung der Eingriffe und des erforderlichen Ausgleichs ergibt sich daher folgendes Bild.

<b>Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs</b>	
Eingriffsflächen (Baurechtsmehrung)	<b>104 m<sup>2</sup></b>
Gebietskategorie	<b>Kategorie I</b>

	Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Eingriffstyp	<b>Typ A</b> Mittlerer / hoher Versiegelungsgrad
Ausgleichsfaktor	<b>0,4</b>
Bedarf an Ausgleichsflächen <i>Fläche Eingriff x Faktor Ausgleich</i>	<b>ca. 42 m<sup>2</sup></b>

Tab. 6 Ermittlung Ausgleichsflächenbedarf

In Anbetracht der Geringfügigkeit der erforderlichen Ausgleichsflächen und der getroffenen Festsetzungen im Sinne einer erhöhten Anforderung an die Grünordnung im Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans verzichtet die Gemeinde auf eine Umsetzung der Ausgleichsflächen.

Eine Ausgleichspflicht wird durch diese Bebauungsplanänderung daher nicht begründet. Allerdings sind darüber hinaus die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplan werden zudem Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen festgesetzt.

### **5.1.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft**

#### Schutzgut Mensch / Ortsbild

- Vorgaben zur Sicherstellung einer Ein- / Durchgrünung.
- Höhenbegrenzung der geplanten Gebäude.
- Entwicklung eines vorgeprägten Bereichs.

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Nutzung von vorgeprägten Flächen mit einer geringen Biotopausstattung und vergleichsweise geringen Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.
- Ausführung der Zäune ohne Sockel und einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm.
- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich Stellplätze und Zufahrten
- Vorgaben zur Ein- / Durchgrünung des Quartiers.
- Artenschutzrechtliche Festsetzungen zur Beleuchtung und Vermeidung von Vogelschlag.

#### Schutzgut Boden / Wasser

- Unterschreitung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.
- Festsetzungen zur Unterstützung kurzer Erschließungswege.
- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich Stellplätze und Zufahrten.
- Versickerung der anfallenden Dachwasser und Niederschlagswasser bevorzugt in Muldensysteme oder Mulden-Rigolensysteme.

#### Schutzgut Klima / Luft

- Keine zusammenhängende Bebauung, somit ist keine Riegelwirkung gegeben.
- Individuelle Umsetzung einer umweltfreundlichen Wärme- und Stromversorgung der Gebäude, die Installation von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie wird empfohlen.
- Erweiterung vorgeprägter Bereiche.

## 5.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplans während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

Im größeren Umfeld des Geltungsbereichs ist von hochwertigen und artenreichen Lebensräumen und prüfrelevanten Arten auszugehen.

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

- 1) wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 2) wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- 3) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 4) wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Auf das Kapitel 3.2 Tatsächliche Ausgangssituation / Naturräumliche Gegebenheiten wird verwiesen. Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden europäischen und nationalen Schutzgebiete können aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet sowie der geplanten Nutzung ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung und der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets nicht zu erwarten.

Direkte Beeinträchtigungen der benachbarten Biotopflächen finden durch vorliegende Planung nicht statt. Erhebliche zusätzliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung und der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets nicht zu erwarten.

### Prognose zu Schädigung- und Störungsverboten

Durch die Planung wird kein Baumbestand mit der Funktion für Quartiere entfernt, so dass keine Beeinträchtigungen von prüfrelevanten Tierarten zu erwarten sind.

Zudem ist grundsätzlich anzumerken, dass durch die vorliegende Nutzung und den vorhandenen Siedlungsbereich eine Vorbelastung vorliegt und daher nur häufig und an den Lebensraum anspruchslose „Siedlungsarten“ wie Amsel, Buchfink, Rotkehlchen oder Mönchsgrasmücke zu erwarten sind.

Innerhalb der überplanten Bereiche fehlen aufgrund der intensiven Pflege Strukturen oder Habitatrequisiten wie zum Beispiel Altgras- oder Hochstaudenfluren, Kies- und Sandflächen für artenschutzrechtlich relevante Insekten-, Reptilien- und Amphibiengruppen.

Es sind keine Gehölze vorhanden, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Haselmaus geeignet sind, ein unmittelbarer Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten liegt demnach nicht vor.

Im Eingriffsbereich und dessen Umfeld sind keine als Laichgewässer geeigneten Fortpflanzungsstätten für Amphibien vorhanden. Es sind keine Gehölzstrukturen vorhanden die zur Überwinterung für Amphibien geeignet sind.

Aus der Gruppe der artenschutzrechtlich relevanten Gefäßpflanzen sind aufgrund der Standortbedingungen keine Vorkommen im Eingriffsbereich zu erwarten.

Artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzengruppen sind daher nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen. Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Somit kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen.

Für den zusammenhängenden Baumbestand im Bereich des Leitenhangs ist anzunehmen, dass es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatschG handelt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG verboten. Auf Art. 23 BayNatSchG wird verwiesen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 30 Abs. 2 BNatSchG (gesetzlich geschützte Biotope) ist zur Umsetzung des geplanten städtebaulichen Vorhabens für die gesamte Bauphase eine schutzgutübergreifende Umweltbaubegleitung zu beauftragen mit besonderem Augenmerk auf den Schutz und Erhalt des vorhandenen Baumbestands des Leitenhangs.

Begehungstermine, Entscheidungen und Ergebnisse der ökologischen Baubegleitung sind in Kurzform zu dokumentieren und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde Rosenheim mitzuteilen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG im Rahmen der konkreten Vorhabengenehmigung abschließend zu prüfen sind.

Stephanskirchen, den .....

.....  
Karl Mair  
Erster Bürgermeister

## **Literatur- und Quellenverzeichnis**

Die, in dieser Bebauungsplanänderung verwendeten Abbildungen und Karten wurden, soweit nicht anders angegeben, durch die Planungsgruppe Strasser GmbH - Zweigstelle Rosenheim, Kufsteiner Str. 87, 1. OG - Ost, 83026 Rosenheim erstellt.

Im Übrigen wurden neben eigenen Erhebungen folgende Quellen zur Erstellung dieser Begründung verwendet.

### BayernAtlas

<https://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas>

Herausgeber: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Alexandrastraße 4, 80538 München, [service@geodaten.bayern.de](mailto:service@geodaten.bayern.de)

### Rauminformationssystem RIS-View in Bayern (RISBY)

<http://risby.bayern.de/>

Auskunftssystem zum Rauminformationssystem der Landes- und Regionalplanung Bayern

Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Referat 101 Allgemeine Angelegenheiten, Raumbewertung; 80525 München, [Referat101@stmwi.bayern.de](mailto:Referat101@stmwi.bayern.de)

### Bayerischer Denkmal-Atlas

<https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/>

Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München, [poststelle@blfd.bayern.de](mailto:poststelle@blfd.bayern.de)

### Kartendienste der Landesanstalt für Umwelt LfU Bayern

<https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/index.htm>

Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg, [poststelle@lfu.bayern.de](mailto:poststelle@lfu.bayern.de)

### Regionalplan der Region 18 Süd-Ost-Oberbayern

© 2005 – 2024 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern

Herausgeber: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle Region 18, Bahnhofstraße 38, 84503 Altötting

### Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern – Landkreis Rosenheim

Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Rosenkavalierplatz 2, 81925 München

Stand: Dezember 1995

### Rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Digitale Flurkarte, Maßstab 1 : 1.000, Stand September 2019