



Gemeinde Stephanskirchen  
LANDKREIS ROSENHEIM

Original

## **13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Scheiberloh“**

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Die Gemeinde Stephanskirchen erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 5, 6, 7 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) die 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Scheiberloh“.

**als Satzung vom 14.10.2025**

in der Fassung vom 23.09.2025

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs der 13. Änderung verdrängt diese in Bezug auf die Planzeichnung und die von ihr berührten Festsetzungen den Bebauungsplan Nr. 39 „Scheiberloh“ mit allen seinen bisherigen Änderungen. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 „Scheiberloh“ mit allen seinen Änderungen unberührt.

Gemeinde  
**Stephanskirchen**

Rathausplatz 1  
83071 Stephanskirchen

Tel. 08031 / 7223-0  
poststelle@stephanskirchen.de

## INHALTSVERZEICHNIS

|          |                                                             |           |
|----------|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A</b> | <b>Begründung</b>                                           | <b>3</b>  |
| A.1      | Anlass der Planung                                          | 3         |
| A.2      | Art des Verfahrens                                          | 3         |
| A.3      | Innenentwicklung                                            | 4         |
| A.4      | Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan                             | 4         |
| A.5      | Lage und Größe des Änderungsbereiches                       | 4         |
| A.6      | Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage            | 5         |
| A.7      | Bestandsaufnahme und Bewertung                              | 7         |
| A.7.1    | Städtebau, Orts- und Landschaftsbild                        | 7         |
| A.7.2    | Erschließung und Infrastruktur                              | 7         |
| A.7.3    | Brandbekämpfung                                             | 8         |
| A.7.4    | Denkmalschutz                                               | 8         |
| A.7.5    | Schutzgebiete                                               | 8         |
| A.1.1    | Boden                                                       | 8         |
| A.7.6    | Wasser                                                      | 9         |
| A.7.7    | Vorbelastungen                                              | 10        |
| <b>B</b> | <b>Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen</b> | <b>11</b> |
| B.1      | Ziele der Planung                                           | 11        |
| B.2      | Bebauungsplankonzept                                        | 11        |
| B.2.1    | Städtebauliches Konzept                                     | 11        |
| B.2.2    | Art der baulichen Nutzung                                   | 11        |
| B.2.3    | Maß der baulichen Nutzung                                   | 11        |
| B.2.4    | Überbaubare Grundstücksflächen                              | 12        |
| B.2.5    | Höhenentwicklung                                            | 13        |
| B.2.6    | Abstandsflächen                                             | 14        |
| B.2.7    | Bauweise und Wohneinheiten                                  | 14        |
| B.2.8    | Garagen und Nebenanlagen                                    | 14        |
| B.2.9    | Dächer                                                      | 15        |
| B.2.10   | Solaranlagen                                                | 16        |
| B.3      | Grünordnung                                                 | 16        |
| B.4      | Erschließung                                                | 17        |
| B.5      | Versickerung und Niederschläge                              | 17        |
| B.6      | Alle übrigen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans            | 18        |
| B.7      | Klimaschutz                                                 | 18        |
| B.8      | Wesentliche Auswirkungen der Planung                        | 19        |
| B.9      | Flächenbilanz                                               | 20        |
| <b>C</b> | <b>Umweltbelange</b>                                        | <b>21</b> |
| C.1      | Umweltbericht                                               | 21        |
| C.2      | Naturschutzrechtlicher Ausgleich                            | 21        |
| C.3      | Artenschutzrechtliche Belange                               | 21        |
| <b>D</b> | <b>Ausfertigung</b>                                         | <b>21</b> |

### Planer

#### WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel: 08052-9568070

info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer: 1469

## A Begründung

---

### A.1 Anlass der Planung

Im Rahmen der gegenständlichen Bebauungsplanänderung sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans insbesondere im Hinblick auf Höhenentwicklung und zulässige Wohnungsanzahl angepasst werden, um so im Sinne des Vorrangs der Innenentwicklung (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB) und der Nachverdichtung (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB) eine Nutzungsintensivierung des Änderungsbereichs durch zusätzlichen Wohnraum zu ermöglichen.

Dies steht im Einklang einer gemeindeweiten Nachverdichtungsstrategie, wodurch unter der Prämisse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine intensivere Nutzung zugelassen werden soll. Insbesondere die Nachverdichtung bedarf hier auch kleinteiliger Lösungen als Teil einer gemeindeweiten Strategie, in welcher Nachverdichtungspotenziale gezielt in Einzelbereichen aktiviert werden.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für die 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Scheiberloh“ wurde durch den Bauausschuss Stephanskirchen am 15.07.2025 gefasst.

### A.2 Art des Verfahrens

Im Zuge der gegenständlichen Änderung kommt es zu einer moderaten Anpassung der Bebauungsmöglichkeiten und somit zu einer Nutzungsintensivierung von bereits überplanten bzw. bebauten Flächen. Die Grundzüge der Planung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 39 „Scheiberloh“ werden durch die gegenständliche Änderung nicht berührt. Insbesondere wird die Art der Nutzung nicht verändert. Es werden primär der Bauraum sowie die zulässige Höhenentwicklung und die gestalterischen Festsetzungen zur Dachgestaltung angepasst. Darüber hinaus sind nur moderate Anpassungen der Festsetzungen im Detail vorgesehen und insbesondere, wo die bisherigen Festsetzungen den aktuellen Anforderungen der Rechtsprechung nicht entsprechen.

Auch die übrigen Bedingungen für die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB sind erfüllt. Durch die Änderung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach bayerischem Recht unterliegen, vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000 Gebiete). Weiter wird § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schweren Unfällen durch die Bebauungsplanänderung nicht einschlägig. Dem folgend wird die 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Scheiberloh“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

### A.3 Innenentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. Der gegenständliche Änderungsbereich ist heute bereits überplant und bebaut und wird im Zuge der Anpassung einzelner Aspekte einer intensiveren Nutzung zugeführt. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist auch die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen. Die Flächen der hier gegenständlichen 13. Änderung sind ausschließlich bereits im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet überplant und als diese bebaut. Somit kommt es zu keiner Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald.

### A.4 Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan

Im Rahmen ihres räumlichen Geltungsbereichs, verdrängt die 13. Änderung in Bezug auf die Planzeichnung und die Festsetzungen durch Text 1., 2., 3., 4.1, 4.2, 5., 7., 11.3.1, 11.3.2, 11.4.1 und 11.4.2 den Bebauungsplan Nr. 39 „Scheiberloh“. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 „Scheiberloh“ mit allen seinen Änderungen unberührt.

Sollte die 13. Änderung aufgehoben werden oder anderweitig ihre Gültigkeit verlieren, gelten die bisherigen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans Nr. 39 „Scheiberloh“ inklusive aller bisherigen Änderungen weiter.

### A.5 Lage und Größe des Änderungsbereiches



Abb. 1: Lage des Änderungsbereiches – rot - ohne Maßstab

Der Änderungsumgriff befindet sich im Ortsteil Scheiberloh etwa 3 km östlich des Ortszentrums von Stephanskirchen (Schloßberg). Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 500/2 sowie Teilflächen der Flurstücke mit den Nrn. 497/6 (Scheiberlohstraße) und 151 (Kielinger Straße). Die Fläche befindet sich in der Gemarkung Stephanskirchen. Der Änderungsumgriff hat eine Größe von ca. 1.070 m<sup>2</sup>.

Im Norden wird der Änderungsbereich durch die Scheiberlohstraße, im Westen durch die Kielinger Straße begrenzt. Im Süden und Osten grenzen allgemeine Wohngebietsflächen an.

## A.6 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

## Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Auch die umgebenden Flächen sind als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Im Rahmen der hier gegenständlichen 13. Änderung wird die Art der Nutzung nicht geändert. Somit kann die 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Scheiberloh“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Dem Entwicklungsgebot ist somit Genüge getan.



Abbildung 2: Darstellung des Änderungsbereiches im gültigen Flächennutzungsplan - blau - ohne Maßstab

### **Bestehendes Baurecht**

Der gegenständliche Änderungsumgriff befindet sich im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 39 „Scheiberloh“ (Ur-Bebauungsplan) aus dem Jahr 1994. Der Bereich wurde im Rahmen der 4. Änderung nochmals identisch überplant. Im Rahmen der 4. Änderung aus dem Jahr 2000 wurde lediglich der Geltungsbereich des Bebauungsplans an anderer Stelle verkleinert. Die Baugrundstücke im Bebauungsplan Nr. 39 „Scheiberloh“ sind allesamt als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Für den Änderungsbereich sind zwei Vollgeschosse festgesetzt. Es ist ein Bauraum vorgesehen, welcher sich eng an der Bestandsbebauung orientiert. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse und den Bauraum geregelt. Der Änderungsbereich wird von Westen über die Kielinger Straße bzw. im Norden durch die Scheiberlohstraße erschlossen.

Darüber hinaus sind unter anderem Festsetzungen zur Bauweise, bauliche Gestaltung, Garagen und Stellplätzen, Dachform, Grünordnung und Gebäudegestaltung getroffen.

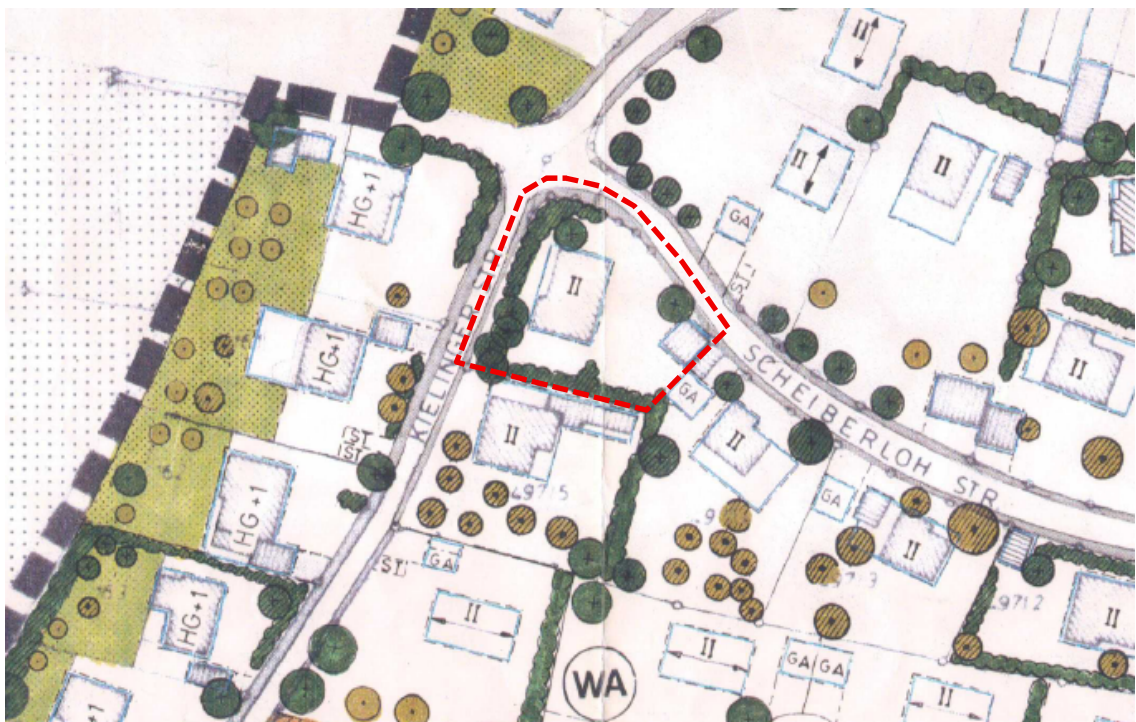


Abbildung 3: Ausschnitt Ur-Bebauungsplan Nr. 39 mit Darstellung Änderungsbereich - **rot** - ohne Maßstab

### **Gemeindliche Satzungen**

Für den Bebauungsplan sind besonders folgende gemeindliche Satzungen relevant:

- Satzung über die Herstellung und Ablöse von Stellplätzen und Garagen vom 07.01.2022 geändert durch Satzung vom 07.07.2025.
- Satzung der Gemeinde Stephanskirchen über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 27.01.2021

## **A.7 Bestandsaufnahme und Bewertung**

### **A.7.1 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild**

#### **Änderungsbereich**

Der Änderungsbereich fällt von der Scheiberlohstraße nach Südwesten um ca. 0,8 m von ca. 480,4 m ü. NHN auf ca. 479,6 m ü. NHN.

Im Änderungsgebiet steht heute ein Wohnhaus mit einer Grundfläche von ca. 125 m<sup>2</sup>. Das Wohngebäude verfügt über zwei Geschosse und zwei Wohneinheiten. Das Dach ist als Satteldach mit einer anthraziten Eindeckung ausgeführt. Das Gebäude liegt im Westen des Grundstücks mit seiner längeren Firstseite parallel der Kielinger Straße. In der nordöstlichen Ecke des Grundstücks stehen zwei Garagengebäude, welche sich entlang der Scheiberlohstraße orientieren. Das Grundstück wird im Norden durch Zufahrt auf die Scheiberlohstraße erschlossen.

Abgesehen von den versiegelten Flächen im Nordwesten sind die weiteren, umgebenden Freiflächen überwiegend intensiv gärtnerisch genutzt. Im Südwesten und südlich der Garagengebäude bestehen zwei größere Bäume.

Sowohl bei der Kielinger Straße als auch bei der Scheiberlohstraße handelt es sich um Mischverkehrsflächen ohne abgesetzte Gehbahn.

#### **Umgebung**

Die Umgebung des Änderungsumgriffs ist geprägt durch eine kleinteilige, relativ heterogene Wohnbebauung aus Einfamilien-, Doppelhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern. Diese weisen ein bis zwei Vollgeschosse auf. Die Dächer sind als Satteldach ausgeführt. Zudem sind einige Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden durch Solaranlagen überbaut.

Die Flächen um die Gebäude sind sämtlich intensiv gärtnerisch geprägt und weisen einigen Baumbestand auf.

Ca. 40 m westlich des Änderungsbereichs befindet sich der Ortsrand. Hier grenzen landwirtschaftliche genutzte Grünflächen an.

### **A.7.2 Erschließung und Infrastruktur**

Direkt an den Änderungsumgriff angrenzend verläuft im Norden die Scheiberlohstraße, im Westen die Kielinger Straße. Über beide besteht südlich Anschluss an die Simsseestraße und über diese ca. 300 m westliche an die Staatsstraße St2362. Über die Staatsstraße ist eine Anbindung an das Ortszentrum von Stephanskirchen und Rosenheim sowie an das regionale und überregionale Verkehrsnetz sichergestellt. Die Scheiberlohstraße und in Verlängerung der Kronastweg führt darüber hinaus nach Westen direkt in das Zentrum von Stephanskirchen.

Sowohl bei der Scheiberlohstraße als auch bei der Kielinger Straße handelt es sich um untergeordnete Erschließungsstraßen ohne wesentliche Verbindungsfunktion.

Da es sich beim Änderungsbereich und dessen Umgebung um bereits bebaute Flächen handelt, liegen die notwendigen Infrastrukturen (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation etc.) vor. Insbesondere verläuft in der angrenzenden Scheiberlohstraße ein gemeindlicher Schmutzwasser- sowie Regenwasserkanal.

Der Änderungsbereich ist sowohl faktisch wie auch planungsrechtlich erschlossen.

### A.7.3 Brandbekämpfung

Der Änderungsbereich ist in keinem Punkt weiter als 50 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Kielinger Straße bzw. der Scheiberlohstraße entfernt. Somit sind hier nicht zwangsläufig Zufahrten sowie Aufstellflächen für die Feuerwehr nach Art. 5 BayBO notwendig. Aufgrund der bestehenden und geplanten Höhe des Gebäudes kann davon ausgegangen werden, dass eine Personenrettung durch Steckleitern erfolgen kann.

In der angrenzenden Straßenverkehrsfläche liegt ein Hydrantennetz vor. Somit kann eine entsprechende Löschwasserversorgung grundsätzlich über das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

Auf Ebene der Bauleitplanung ist somit den Anforderungen des Brandschutzes Genüge getan. Der konkrete Brandschutznachweis ist auf Ebene der Baugenehmigung zu führen.

### A.7.4 Denkmalschutz

Nach der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand Juni 2025) ist im Änderungsbereich selbst und in dessen näherer Umgebung weder ein Bau- oder Bodendenkmal sowie geschütztes Ensemble noch ein landschaftsprägendes Denkmal verzeichnet. Das nächste Baudenkmal befindet sich ca. 100 m östlich des Änderungsbereiches. Durch die Entfernung und dazwischenliegende Bebauung besteht jedoch weder funktional noch gestalterisch eine Verbindung.

### A.7.5 Schutzgebiete

Innerhalb des Änderungsumgriffs und dessen nächster Umgebung befinden sich weder kartierte Biotope noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Juni 2025).

Ca. 160 m südlich, auf der anderen Seite der Bahngleise befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet zum Schutz des Simsees und seiner Umgebung mit der ID LSG-00111.01.

Aufgrund der dazwischenliegenden Straßen, des Gleiskörpers und der Bebauung besteht auch hier keine direkte Wechselwirkung mit dem Änderungsbereich.

Weitere Schutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind in der näheren Umgebung nicht verzeichnet.

### A.7.6 Boden

Laut Übersichtsbodenkarte von Bayern (1:25.000) ist im Plangebiet vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt) (Quelle: UmweltAtlas – Boden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt).

Laut digitaler Ingenieurgeologischer Karte von Bayern 1:25.000 (diGK25) wird der Baugrund im Änderungsbereich wie folgt charakterisiert (Quelle: UmweltAtlas – Angewandte Geologie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt):

Baugrundtyp: Nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert

Beispiele für Gesteine: Kies, Sand: Fluss-/Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nichtbindige Moränenablagerungen, sandig/kiesige Tertiärablagerungen

Mittlere Tragfähigkeit: mittel bis hoch

Allg. Baugrundhinweis: lokal z. T. mäßig frostempfindlich

Die Angaben aus den Übersichtskarten sind als Orientierungswerte zu betrachten, da es sich hier um die allgemeine Betrachtung großflächiger Gebiete handelt und die Angaben im Einzelfall abweichen können. Aufgrund der bestehenden Bebauung ist von einer Bebaubarkeit der Böden mit angemessenem Aufwand auszugehen. Ggf. ist mit der Notwendigkeit von Bodenaustausch oder anderen technischen Maßnahmen zu rechnen.

#### **A.7.7 Wasser**

##### **Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete**

Im Änderungsumgriff und dessen direkter Umgebung liegen keine Oberflächengewässer vor. Die gegenständliche Fläche liegt nach Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt weder in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet HQ100 noch innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem, auch ist dieser nicht als wassersensibler Bereich gekennzeichnet (Stand Juni 2025).

Dennoch können lokale Überschwemmungen im Rahmen von Starkregenereignissen nicht ausgeschlossen werden.

##### **Grundwasser**

Im näheren Umfeld des Änderungsbereichs befinden sich keine Grundwassermessstellen. Laut der Hinweiskarte „Hohe Grundwasserstände“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt (WMS-Dienst) liegt das Plangebiet nicht innerhalb eines Bereichs mit bekannt hohen Grundwasserständen.

Daraus lässt sich ableiten, dass im Planungsgebiet ein vergleichsweise großer Grundwasserflurabstand vorliegt. Eine direkte Wechselwirkung zwischen künftiger Bebauung und dem Grundwasser, etwa durch Keller oder tiefgreifende Gründungen, ist daher voraussichtlich nicht zu erwarten. Jedoch können Schichtwasserhorizonte nicht ausgeschlossen werden.

##### **Sickerfähigkeit**

Aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse – Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über schluffig bis kiesig-lehmigem Untergrund (Jungmoräne) – ist von einer insgesamt mäßig bis gut durchlässigen Bodenstruktur auszugehen. Die Bodenarten weisen in der Regel eine gute Versickerungsfähigkeit für Niederschlagswasser auf. Bereiche mit geringeren Anteilen an feineren Partikeln (z. B. Schluff, Lehm) können lokal zu einer reduzierten Sickerleistung führen. Die Sickerfähigkeit ist daher standortspezifisch zu prüfen, insbesondere im Hinblick auf die Bemessung von Versickerungsanlagen oder Rigolen.

##### **Starkregenereignisse**

Durch die Klimaänderung werden Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) auch in Zukunft besonders heftig auftreten und an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Grundstücke flächig überflutet werden. Auch im Änderungsbereich können lokale kurzzeitige Überschwemmungen nicht ausgeschlossen werden. Statische Hochwässer sind jedoch durch das bestehende und nach Süden weiter fallende Gelände weitgehend ausgeschlossen.

Im Umweltatlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist der Bereich nicht als Teil eines potenziellen Fließweges bei Starkregen, als Geländesenke bzw. potenzieller Aufstaubereich oder als wassersensibler Bereich kartiert.

Die Gefahr durch kurzzeitige Überschwemmungen sollte jedoch bei der baulichen Ausführung Berücksichtigung finden. Entsprechende Hinweise sind der Satzung beigelegt.

### A.7.8 Vorbelastungen

#### Altlasten

Für die Flächen des Änderungsumgriffs sind aktuell keine Altlasten bekannt. Die bisherige Flächennutzung als allgemeines Wohngebiet lässt nicht auf eine erhöhte Altlastenwahrscheinlichkeit schließen.

#### Immissionen

##### Landwirtschaft

Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen in näherer Umgebung kann es zu Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen kommen. Wenn es die Wetterlage und Erntezeit erfordern, können diese Immissionen auch in den Abendstunden sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten. Soweit diese das übliche (zulässige) Maß nicht überschreiten, ist mit keiner unzulässigen Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung zu rechnen.

##### Anlagenlärm

Da der Änderungsbereich von Wohnbebauungen umgeben ist und es sich um ein allgemeines Wohngebiet handelt, ist mit keinen relevanten Anlagenlärmimmissionen und -emissionen zu rechnen.

##### Verkehrslärm

Von den angrenzenden Straßen (Scheiberlohstraße und Kielinger Straße) ist aufgrund des untergeordneten Charakters mit keinen relevanten Verkehrslärmimmissionen zu rechnen.

Von der übergeordneten Simseestraße ist aufgrund des Abstands und der dazwischen liegenden Bebauung mit keinen relevanten Immissionen zu rechnen.

Die Bahnlinie Rosenheim – Salzburg liegt ca. 200 m südlich und ist durch mehrere Reihen Bebauung abgeschildert. Somit sind auch hier keine relevanten Belastungen zu erwarten.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans kommt es zu einer nur sehr moderaten Nachverdichtung. Durch den zusätzlichen Verkehr ist mit keinen messbaren Steigerungen der Verkehrslärmbelastung durch die angrenzenden Straßen zu rechnen.

## **B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen**

---

### **B.1 Ziele der Planung**

Die städtebaulichen / ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

- Nachverdichtung insbesondere im Sinne einer Anpassung der Höhenentwicklung
- Wahrung des Ortsbildes

### **B.2 Bebauungsplankonzept**

#### **B.2.1 Städtebauliches Konzept**

Durch die Drehung des Baufensters und eine leichte Vergrößerung wird in Zusammenspiel mit einer moderaten Erhöhung der zulässigen Wandhöhe und der Topographie ein Gebäude mit ca. 5 Wohneinheiten möglich. Durch die gestalterischen Festsetzungen und die immer noch moderate Höhenentwicklung fügt sich das Gebäude auch weiterhin in das ländliche Ortsbild ein.

Im östlichen Bereich können die notwendigen Stellplätze untergebracht werden.

#### **B.2.2 Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen des Änderungsbereiches sind als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht weiterhin den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 39 aus dem Jahr 1994 sowie der heute im Gebiet vorhandenen Nutzungsstruktur. Somit ergibt sich hinsichtlich der Art der Nutzung keine Änderung. Zwischen der BauNVO in der Fassung von 1990 (maßgeblich für den Ursprungsbebauungsplan) und der heute gültigen BauNVO hat sich hinsichtlich des § 4 BauNVO keine inhaltliche Änderung ergeben.

#### **B.2.3 Maß der baulichen Nutzung**

##### Zulässige Grundflächenzahl

Im Rahmen des Ur-Bebauungsplan ergab sich die zulässige bauliche Dichte aus dem Bauraum. Dieser wies eine Fläche von ca. 155 m<sup>2</sup> auf. Somit errechnet sich eine Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,18. Im Rahmen der Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung (vgl. §1 Abs. 5 BauGB) und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (vgl. §1a Abs. 2 BauGB) wird nun eine maximale Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Auch dies bildet, insbesondere in Kombination mit der vorgesehenen Höhenentwicklung eine lockere und ländliche Struktur ab. Grundsätzlich liegt in der Umgebung die vorhandene Dichte etwas niedriger, vereinzelt sind jedoch auch dichter bebaute Grundstücke (z.B. nördlich auf der anderen Straßenseite GRZ ca. 0,21) vorhanden. Die etwas höhere Dichte kann hier auch aufgrund der Lage an der Kreuzung zugelassen werden, da durch die Straßenflächen eine insgesamt offenere Anmutung entsteht.

Die Orientierungswerte des §17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete von GRZ 0,4 werden wesentlich unterschritten.

##### Zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl

Terrassen, Loggien und Balkone haben gegenüber den „eigentlichen“ Gebäuden einen nur untergeordneten Einfluss auf das Ortsbild. Um im Rahmen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Grundfläche für die „Hauptgebäude“ nutzen zu können, darf diese durch Loggien Balkone und Terrassen bis zu einer GRZ (inkl. „Hauptgebäude“) von 0,3 überschritten werden. Somit können andersherum auch die zulässigen ortsbildprägenden Hauptgebäude möglichst präzise festgesetzt werden.

Nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden. Dies reicht jedoch aufgrund der relativ geringen festgesetzten Grundfläche und dem im ländlichen Raum hohen Stellplatzbedarf für eine angemessene Nutzung des Änderungsbereichs zu Wohnzwecken nicht aus. Auch in der Bestandsituation ist bisher diese Regelung nicht eingehalten.

Um dennoch vor dem Hintergrund der geplanten Nachverdichtung eine funktionale Nutzbarkeit des Grundstücks zu ermöglichen, wird eine über die Regelungen nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehende gestaffelte Überschreitung der maximal zulässigen GRZ ermöglicht. Diese Differenzierung erfolgt nach der städtebaulichen Relevanz der jeweiligen Anlagen. Somit kann die Überschreitung relativiert werden. Für Nebenanlagen mit raumwirksamer Ausprägung – insbesondere Garagen, Carports und Nebenanlagen nach §14 BauNVO – ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,40 zulässig. Diese baulichen Anlagen nehmen durch ihre Höhenentwicklung Einfluss auf das Ortsbild und sind daher hinsichtlich Umfangs und Platzierung besonders zu berücksichtigen. Die gestaffelte Festsetzung dient dazu, eine städtebaulich geordnete Entwicklung sicherzustellen und zugleich ein offenes, durchgrüntes Erscheinungsbild zu bewahren. Auch Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind in dieser Überschreitung inkludiert. Durch deren Begrenzung sollen die umfangreichen Eingriffe in das Bodengefüge minimiert werden.

Für Anlagen ohne relevante Höhenentwicklung – wie offene Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen oder unterirdische bauliche Einrichtungen – ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,60 zulässig. Diese „zweidimensionalen“ Anlagen haben keine besonders prägende Wirkung auf die städtebauliche Struktur und sind daher in einem größeren Umfang zulässig. Sie ermöglichen eine funktionsgerechte Nutzung der Außenbereiche bei gleichzeitiger Schonung des Ortsbildes. Durch die Festsetzung versickerungsfähiger Ausgestaltung dieser Flächen können auch die Auswirkungen auf das Bodengefüge minimiert werden.

Mit einem unversiegelten Flächenanteil von mindestens 40 % bleibt eine ausreichende Durchgrünung gewährleistet. So wird nicht nur das ortstypische Erscheinungsbild gesichert, sondern auch ein Beitrag zum Mikroklima und zur Versickerungsfähigkeit des Bodens geleistet.

#### **B.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Der heute festgesetzte Bauraum orientiert sich eng an der Bestandsbebauung und lässt nur kleinteilige Erweiterungen zu.

Im Zuge der gegenständlichen 13. Änderung wird der Bauraum, auch unter Abwägung der Größe des gegenständlichen Baugrundstücks, größer gefasst. Der Bauraum wird nun größer als die zulässige Grundfläche gefasst, um mehr Spielraum für eine angemessene architektonische Lösung zu schaffen.

Durch die Drehung des Bauraums wird eine bessere Nutzung des Grundstücks im Hinblick auf eine Südausrichtung mehrerer Wohneinheiten ermöglicht. Da das Grundstück an einer Kreuzung liegt und in der Umgebung ohnehin eine heterogene, dörfliche Bebauungsstruktur besteht, führt die Drehung nicht zu einer Verschlechterung im Hinblick auf die städtebauliche Anmutung.

Im Rahmen des festgesetzten Bauraums werden die Bereiche geregelt, in welchen Ortsbildverträglich die festgesetzte Höhenentwicklung zulässig ist. Terrassen weisen eine geringere bzw. im Regelfall gar keine Höhenentwicklung auf. Somit können auch über den Bauraum hinaus Terrassen zugelassen werden. Im Süden und Westen ist eine entsprechende Fläche festgesetzt. Dieses ist in Abwägung der angemessenen Nutzung der Flächen für Terrassen so bestimmt, dass zu den Nachbargrundstücken und der Straße ein für eine angemessene Bepflanzung ausreichender Abstand eingehalten wird.

Überschreitung des Bauraums:

Im Rahmen des Bebauungsplans ist mangels Rechtsgrundlage keine Überschreitung der Baugrenzen geregelt. Nach §23 Abs. 3 BauNVO kann jedoch eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Maß zugelassen werden. Gebäudeteile sind in der Regel als untergeordnet zu betrachten, wenn sie die Vorgaben des Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO einhalten. Dies ist im Rahmen des Bauvollzugs zu bewerten.

**B.2.5 Höhenentwicklung**

Im Rahmen des Ur-Bebauungsplans war die Höhenentwicklung über die Anzahl der Vollgeschosse und eine Maximalhöhe des Kniestocks geregelt. Diese Regelung ist nicht ausreichend bestimmt und entspricht nicht den heutigen Anforderungen der Rechtsprechung sowie des § 18 BauNVO. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der Vollgeschossdefinition in bewegter Topographie.

Auch die vormalig getroffene Festsetzung zur Höhenlage: „Die Oberkante der Rohdecke über dem Kellergeschoss darf maximal 20 cm über der natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche liegen.“ ist nicht ausreichend bestimmt.

Dem folgend ist nun eine maximal zulässige Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses sowie eine maximal zulässige Oberkante der Wandhöhe jeweils in Metern über Normalhöhennull im Bezugssystem DHHN 2016 festgesetzt. Somit ist ein eindeutiger, unveränderlicher Bezug geschaffen. Diese Höhe ist so gewählt, dass eine Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses ca. 30 cm über dem bestehenden Gelände an seiner höchsten Stelle zur Scheiberlohstraße hin möglich ist. Somit können die empfohlenen Rahmenbedingungen zur hochwasserangepassten Bauweise eingehalten werden.

Die Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der jeweiligen Traufseite, bei Flachdächern der höchste Punkt des oberen Abschlusses der Attika bzw. die Oberkante der Absturzsicherung. Aufgrund der Lage in der Topographie wird diese Art der Höhenfestsetzung gegenüber der Festsetzung einer Wandhöhe über dem zulässigen Fertigfußboden bevorzugt. Somit kann insbesondere der Fertigfußboden im Rahmen des Architektonischen Konzeptes auf die Topographie reagieren. Die festgesetzte maximale Oberkante der Wandhöhe ermöglicht eine Wandhöhe von ca. 6,4 m über der maximal zulässigen OK FFB.

Im Rahmen der vormaligen Höhenfestsetzung war unter Berücksichtigung einer lichten Höhe der Vollgeschosse von ca. 2,6 m eine maximale Oberkante der Wandhöhe von ca. 6,8 m über Gelände zur Scheiberlohstraße bzw. ca. 6,45 m über Fertigfußboden möglich.

Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sind nun entsprechend einer möglichen Bebauung mit zwei Vollgeschossen und der umgebenden Bebauung Wandhöhen von bis zu 6,6 m über Fertigfußboden zulässig. Durch diese moderate Erhöhung kann vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine bessere Ausnutzung des Dachraums zu Wohnzwecken erreicht werden. Gleichzeitig ist, insbesondere vor dem Hintergrund der nördlich weiter ansteigenden Topographie auch weiterhin eine angemessene Einbindung der Bebauung in die Höhenkanon der Umgebung sichergestellt.

Durch den Bezug der OK FFB auf Meter über NHN (DHHN 2016) und den Bezug der Wandhöhe wiederum auf diese Höhe, ergibt sich insgesamt eine ausreichend bestimmte und den heutigen Rahmenbedingungen der Rechtsprechung entsprechende Festsetzung.

Die festgesetzte Höhenentwicklung kann an allen Stellen des Bauraumes, wenn auch nicht an allen Stellen gleichzeitig, auch vor dem Hintergrund der Anordnung der „Satzung über abweichende Abstandsflächentiefen“ der Gemeinde Stephanskirchen umgesetzt werden. Somit kann das Baurecht bestimmungsgemäß umgesetzt und gleichzeitig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Ansprüche des Nachbar- und Brandschutzes gewahrt werden.

Eine Regelung der Höhe von Nebenanlagen und Garagen ist nicht erforderlich. Eine Verträglichkeit dieser ergibt sich mittelbar aus den Regelungen zu den Abstandsflächen.

### **B.2.6 Abstandsflächen**

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird kein Gebrauch von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten abweichenden Regelungen zu Abstandsflächentiefen gemacht.

Somit gilt die „Satzung der Gemeinde Stephanskirchen über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ in der jeweils aktuellen Fassung. Eine Verkürzung der Abstandsflächentiefen durch die Bauräume findet explizit nicht statt.

Die Satzung der Gemeinde Stephanskirchen setzt über die Regelung des Art. 6 BayBO hinausgehende Abstandsflächentiefen fest. Somit sind unabhängig des Abstandes der Bauräume untereinander und zu den Flächen außerhalb des Änderungsbereichs ausreichende Abstände hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, des Brandschutzes sowie des Nachbarschutzes gewährleistet.

Unter Einhaltung der Regelungen der gemeindlichen Satzung ist an jeder Stelle des festgesetzten Bauraumes (wenn auch nicht an allen Stellen gleichzeitig), aufgrund der gewährten Ausnahmen (16m-Privileg), eine Ausnutzung der maximalen Höhenentwicklung möglich.

Sollte die Satzung aufgehoben werden oder anderweitig ihre Gültigkeit verlieren, gelten die allgemeinen Regelungen der BayBO. Auch unter deren Einhaltung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Auch die Belange des Brand- und Nachbarschutzes sind sichergestellt. Durch die generell gegenüber der Satzung kürzeren Abstandsflächen im Rahmen der BayBO wäre auch in diesem Fall eine Ausnutzung der Bauräume möglich.

### **B.2.7 Bauweise und Wohneinheiten**

Im Ur-Bebauungsplan waren maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Darüber hinaus waren Einzelhäuser festgesetzt. Auf diese Festsetzungen wird im Rahmen der Änderung ersatzlos verzichtet. Das Maß der Nutzung ist durch GRZ und Bauraum ausreichend bestimmt. Somit ist es städtebaulich nicht relevant ob Einzelhäuser oder andere Bauweisen umgesetzt werden.

Im Rahmen der Nachverdichtung, insbesondere einer funktionellen Nachverdichtung soll auf eine Begrenzung der Wohneinheiten verzichtet werden. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels sind nun vermehrt kleinere Wohneinheiten erforderlich. Eine zu hohe Nutzungsdichte auf dem Grundstück, z.B. im Rahmen der notwendigen Stellplätze ist durch die GRZ bzw. die in diesem Zusammenhang zugelassene Überschreitung dieser ausgeschlossen.

### **B.2.8 Garagen und Nebenanlagen**

Im Ur-Bebauungsplan war eine Fläche für Garagen und Nebenanlagen ausschließlich im nordöstlichen Eck des Grundstücks vorgesehen. Diese war jedoch als „normaler“ Bauraum aus Baugrenzen festgesetzt. Dort befinden sich auch heute eine Garage sowie angrenzende kleinere Nebengebäude. Dieses geht jedoch über den festgesetzten Bereich wesentlich nach Westen hinaus. Darüber hinaus waren Nebenanlagen nur bis zu einer Größe von 6 m<sup>2</sup> zulässig.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden ebenfalls gezielt Flächen für Nebenanlagen im Nordosten des Grundstücks festgesetzt. Damit konzentrieren sich raumwirksame bauliche Anlagen mit einer Grundfläche über 6 m<sup>2</sup> – etwa Garagen, Carports oder Nebenräume – auf den nordöstlichen Grundstücksbereich. Der für das Ortsbild wichtige Kreuzungsbereich bleibt frei und es können durchgehende Grünräume im Hinblick auf Ortsgestalt und die Durchlüftung gesichert werden.

Nebenanlagen mit einer Grundfläche unter 6 m<sup>2</sup> sind hier aufgrund ihrer geringen städtebaulichen Präsenz weniger relevant und somit auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Dies gilt aufgrund der untergeordneten Höhenentwicklung bzw. des Fehlens der dritten Dimension auch für offene Stellplätze für Pkw oder Fahrrad, Zuwegungen und Zufahrten sowie offene, nicht überdachte Sichtbereiche (Terrassen). Stützmauern und Einfriedungen sind schon in Abwägung mit ihrer Zweckbestimmung auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

### B.2.9 Dächer

Im Ur-Bebauungsplan waren ausschließlich Satteldächer mit mittlerem First und einer Dachneigung von 18° bis 24° festgesetzt. Diese Regelung diene der optischen Einfügung in das gewachsene Ortsbild sowie der Sicherung eines homogenen Erscheinungsbildes innerhalb des Baugebiets. Als Materialien für die Dacheindeckung waren Dachziegel oder Dachpfannen vorgeschrieben. Darüber hinaus waren Abschleppungen über Hauseingängen, Balkonen oder Freisitzen erlaubt. Die Gestaltung von Dachflächenfenstern war restriktiv geregelt: Es waren maximal zwei Fenster pro Dachseite mit einer Einzelfenstergröße von höchstens 1 m<sup>2</sup> zulässig.

Vor diesem Hintergrund erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanänderung keine grundlegende Abkehr vom Satteldach, wohl aber eine Anpassung der Detailregelungen im Sinne einer zeitgemäßen Nachverdichtung.

Das Satteldach als übergeordnete Dachform bleibt erhalten, um den ortsbildprägenden Charakter zu wahren und die Einfügung in die umliegende Bebauung sicherzustellen. Lediglich auf Dachflächen unter 10 m<sup>2</sup> wird gänzlich auf Festsetzungen zu deren Gestalt verzichtet, da diese für die Gesamtanmutung von stark untergeordneter Bedeutung sind.

Im Hinblick auf eine größere Flexibilität und einer besseren Nutzung der Dachgeschosse im Sinne der Nachverdichtung werden unter gewissen Rahmenbedingungen jedoch Abweichungen ermöglicht.

Auf untergeordneten Dachflächen werden auch Pultdächer und Flachdächer zugelassen. Somit können die Baukörper besser gegliedert werden, ohne auf den Gliederungselementen übergroße Dachkonstruktionen zu bedingen. Darüber hinaus sind auf Flachdächern auch Terrassen möglich, welche gerade bei kleineren Wohnungen auch in den Obergeschossen angemessene Freibereiche ermöglichen. Durch die flächenmäßige Unterordnung dieser Flächen bleibt das Satteldach prägend und das Ortsbild erhalten.

Garagen und Nebenanlagen sowie Gebäudeteile mit einer Wandhöhe unter 3,0 m sind gegenüber den ortsbildprägenden Hauptgebäuden mit den festgesetzten Satteldächern untergeordnet und weniger prägend für die Erscheinung des Ortsteils. Somit können auch hier in Abwägung mit zurückhaltenden und rationellen Konstruktionen Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 5° zugelassen werden. Um die Unterordnung gegenüber den Hauptgebäuden sicherzustellen, dürfen diese Dächer eine Fläche von insgesamt 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Da auch diese untergeordnet sind und um in diesem Zusammenhang übergroße und wuchtige Konstruktionen zu vermeiden, sind auch bei Überdachungen von Wintergärten und Terrassen Pultdächer sowie flach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel ab 5° zulässig. Um auch hier eine Unterordnung zu gewährleisten, dürfen diese Dachflächen 30 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die festgesetzte Dachdeckung orientiert sich grundsätzlich an der Regelung des Ur-Bebauungsplans, differenziert diese jedoch vor dem Hintergrund des tatsächlichen Erscheinungsbildes vor Ort weiter aus. Für Flächen unter 10 m<sup>2</sup> sind auch hier, da diese für das Ortsbild weniger relevant sind, keine Festsetzungen getroffen. So sind ausschließlich nicht glänzende Dachziegel und Betondachsteine in Rot- oder Grautönen zulässig (entsprechend der Umgebung vor Ort). Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, sind bei

Nebenanlagen und Garagen dieselben Dachdeckungsmaterialien zu verwenden. Dies gilt nicht, wenn die Nebenanlagen und Garagen mit einem Flachdach ausgeführt werden.

Abweichende Regelungen gelten, da diese eine geringere Präsenz im Ortsbild haben und andere Konstruktionen bedingen, auf Flachdächern. Diese sind vor dem Hintergrund der Niederschlagswasserrückhaltung und dem positiven Effekt auf das Mikroklima als Gründächer mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratüberdeckung von 10 cm auszuführen. Alternativ sind diese Flächen, um auch für Wohnungen in den Obergeschossen angemessene Freibereiche umsetzen zu können, als Dachterrassen zulässig.

Untergeordnete Dachflächen sind, um übermäßige Dachkonstruktionen zu vermeiden und eine gestalterische Gliederung der Gebäude zu ermöglichen, auch als Blechdächer zulässig.

Um deren funktionalen Ansprüchen gerecht zu werden und überdimensionalen Konstruktionen vorzubeugen, sind Überdachungen von Wintergärten und Terrassen auch als transparente Dächer zulässig. Durch die höhen- und flächenmäßige Unterordnung können negative Auswirkungen für das Ortsbild ausgeschlossen werden.

Um einem angemessenen Ortsbild widersprechenden Absätzen in Dächern vorzubeugen, sind Regelungen zu grenzständigen, aneinander gebauten Häusern, Nebenanlagen und Garagen getroffen.

### **B.2.10 Solaranlagen**

Um eine nachhaltige Energieerzeugung zu ermöglichen sind Solaranlagen unter gewissen Rahmenbedingungen zur Wahrung des Ortsbildes zulässig. Dies ist auch notwendig, um den Empfehlungen des Art. 44a BayBO gerecht werden zu können. Diesem Artikel nach sollen auf geeigneten Dachflächen von Wohnhäusern Solaranlagen realisiert und betrieben werden.

Um ein homogenes und ruhiges Erscheinungsbild des Gebäudes und Ortsbildes zu gewährleisten, sollen sich die Solaranlagen dem Dach bzw. dem Gebäude möglichst unterordnen. Solaranlagen sind somit nur im Neigungswinkel der Dachhaut bzw. der Ebene der Fassade zulässig. Ein Abstand zur Dachhaut oder Fassade ist nur im Rahmen des konstruktiv notwendigen zulässig.

Für Flachdächer ist konstruktionsbedingt eine abweichende Regelung getroffen. Um eine Unterordnung gegenüber den Gebäuden zu gewährleisten, dürfen die Paneele die Oberkante der Attika nur um 1,5 m überragen und müssen um ihre Höhe über der Attikaoberkante von deren Außenkante zurücktreten. Um auch hier eine Niederschlagsrückhaltung und positive Wirkungen auf das Mikroklima sicherzustellen, sind die Anlagen mit Gründächern zu kombinieren.

Um durchgehende Grünstrukturen zu sichern und im Hinblick auf das Ortsbild unbefriedigenden Situationen vorzubeugen, sind gebäudeunabhängige Solaranlagen generell unzulässig.

Bei der Installation von Solaranlagen ist auf die Vermeidung von Blendwirkungen für andere zu achten.

## **B.3 Grünordnung**

Vor dem Hintergrund der nun zulässigen höheren Versiegelung kommt der Begrünung und insbesondere der Verschattung besonderes Gewicht zu, um gerade vor dem Hintergrund des Klimawandels auch weiterhin ein angemessenes Mikroklima zu gewährleisten. Dem folgend ist je angefangenen 250 m<sup>2</sup> Fläche des Baugrundstückes mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Somit kann eine Verschattung der versiegelten Flächen (insbesondere Stellplätze) erreicht werden. Durch Verdunstungskälte sind zusätzliche positive Effekte zu erwarten. Um diese Effekte möglichst schnell und nachhaltig zu erreichen, sind Mindestgrößen, Pflanzqualitäten und Fristen für die Bepflanzung sowie deren dauerhafter Erhalt festgesetzt.

Aktuell befinden sich auf dem Baugrundstück zwei Bäume. Deren Erhalt kann jedoch bei der nun zulässigen Bebauung nicht zwangsläufig sichergestellt werden. Weiter weisen diese Bäume auch keine besondere naturschutzfachliche Qualität auf. Anstelle von Neupflanzungen können jedoch auch diese Bäume erhalten werden.

Darüber hinaus ist festgesetzt, dass alle Zufahrten, Zuwegungen sowie offenen Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind. Hierdurch wird der Versiegelungsgrad des Baugrundstücks und somit der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert. Darüber hinaus ist eine direkte Versickerung möglich was den Oberflächenabfluss verhindert. Durch Verdunstungskälte hat auch dies einen positiven Einfluss auf das Mikroklima.

## **B.4 Erschließung**

Die Erschließungssituation wird durch die hier gegenständliche Änderung nicht geändert und erfolgt weiterhin über die Kielinger Straße und die Scheiberlohstraße, welche entsprechend dem Ur-Bebauungsplan auch weiterhin als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt sind.

Durch die hier gegenständliche 13. Änderung erhöht sich das Maß der Nutzung minimal. Hinsichtlich der Möglichkeit der Schaffung von weiterem Wohnraum in Abwägung mit dem Umfang der gegenständlichen Änderung ist ggf. mit einer geringen Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass das Verkehrsaufkommen über die bestehenden Straßen aufgenommen werden kann.

Um gefährlichen Verkehrssituationen vorzubeugen ist im Kreuzungsbereich ein Bereich festgesetzt in dem Ein- und Ausfahrten auf das Baugrundstück nicht zulässig sind. Im Südwesten und Nordosten bestehen dennoch ausreichend Bereiche, um eine angemessene Erschließung des Grundstücks zu realisieren.

## **B.5 Versickerung und Niederschläge**

In der Umgebung und beim Bestandsgebäude wird das Niederschlagswasser direkt auf dem Baugrundstück versickert. Somit ist davon auszugehen, dass dies auch im Rahmen der Umsetzung der Bebauungsplanänderung möglich ist.

Grundsätzlich ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers sinnvoll. Um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig zu beeinflussen, ist als primäre Lösung eine ortsnahe, flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen, unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Ziel ist eine möglichst naturnahe Versickerung über alle Bodenschichten, um die Funktion des Bodens als Klimapuffer und Wasserspeicher aufrecht zu erhalten.

Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die Vorgaben der "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Soll von diesen abgewichen werden, ist ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten.

Im Rahmen des Bauvollzuges und der zugehörigen Entwässerungsplanung ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV angewendet werden darf. Darf diese nicht angewendet werden, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim LRA Rosenheim-Wasserrecht zu beantragen.

Im Rahmen der Geländemodellierung ist darauf zu achten, dass durch die Baumaßnahmen die Situation hinsichtlich des wild abfließenden Oberflächenwassers nicht negativ beeinflusst wird.

Um nachbarrechtliche Belange zu schützen, ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass Niederschlagswasser vom Baugrundstück nicht auf die Straßenverkehrsfläche oder die Nachbargrundstücke gelangt. Der § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen. Bei Starkregenereignissen ist auch bei unveränderter Geländesituation bereits ein nicht zu vernachlässigender Oberflächenabfluss zu erwarten. Dessen Fließrichtung wird entsprechend der Topografie grob von Nordosten nach Südwesten verlaufen. Insgesamt ist das „Einzugsgebiet“ des Oberflächenabflusses auf der westlichen Seite des Änderungsbereichs relativ gering.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so herzustellen bzw. zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

## **B.6 Alle übrigen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans**

Im Rahmen der hier gegenständlichen 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Scheiberloh“ werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs die Festsetzungen Nr. 1., 2., 3., 4.1, 4.2, 5., 7., 11.3.1, 11.3.2, 11.4.1 und 11.4.2 des Ur-Bebauungsplans sowie sämtliche Festsetzungen durch Planzeichen des Ur-Bebauungsplans sowie dessen 4. Änderung vollumfänglich verdrängt. Alle übrigen Festsetzungen gelten unverändert, auch innerhalb des Änderungsbereichs, weiter und sind zu beachten.

## **B.7 Klimaschutz**

### **Maßnahmen, die dem Klimawandel Rechnung tragen**

Durch die Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen wird der Oberflächenabfluss gerade bei Starkregenereignissen minimiert. Auch hat dies wie auch die Festsetzungen zu Baumpflanzungen (Verdunstung und Verschattung) in Zusammenhang mit vermehrt zu erwartenden Hitzeereignissen positive Effekte auf das Mikroklima.

Auch die verbindliche Festsetzung von Gründachflächen hat in diesem Zusammenhang positive Wirkung.

Die Höhenfestsetzungen lassen ausreichend Spielraum für eine im Sinne des vermehrt zu erwartenden Oberflächenabflusses hochwasserangepasste Bauweise.

### **Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**

Durch die Nutzungsintensivierung einer bereits überbauten Fläche im Rahmen der Nachverdichtung, wird der Versiegelung neuer, heute natürlicher (bzw. landwirtschaftlicher) Flächen in der freien Landschaft vorgebeugt. Auch wird so kein neuer Erschließungsaufwand notwendig, da die bereits bestehende Erschließung weiterhin genutzt werden kann. Weiter schafft die Festsetzung zu Solaranlagen und die Möglichkeit der Unterbringung von Solaranlagen auf Flachdächern von Nebengebäuden Voraussetzungen für die passive sowie aktive Nutzung der solaren Strahlungsenergie und ermöglicht eine nachhaltige Energieerzeugung.

### **Wechselwirkungen mit dem Bundes-Klimaschutzgesetz**

Gemäß §13 Abs. 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) müssen die Träger öffentlicher Aufgaben und somit auch die Gemeinde Stephanskirchen, bei ihren Planungen und Entscheidungen den Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels, die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben (vgl. § 1 KSG) berücksichtigen.

Um diese Ziele, insbesondere den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 Grad Celsius und möglichst unter 1,5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen, sind im KSG-Reduktionsziele bzw. absolute Ziele für den Ausstoß von Treibhausgasen für unterschiedliche Bereiche festgesetzt (vgl. §3 und §3a KSG).

Im Rahmen der Bauleitplanung ist daher die Frage in den Blick zu nehmen, ob und inwieweit dieser Einfluss auf die Treibhausgasemissionen hat und die Erreichung der Klimaziele gefährden kann.

Eine Ermittlung der Auswirkungen kann, da es sich nur um einen Angebotsbebauungsplan handelt und somit nur ein möglicher baulicher Rahmen vorgegeben wird, nur qualitativ und nicht quantitativ erfolgen. Die genaue Ausformung der Bebauung und Nutzung des Areals und somit die quantitative Bezifferung des Treibhausgasaufkommens kann erst auf Ebene des tatsächlichen Bauvollzuges und Betriebes erfolgen.

Aufgrund des sehr kleinen Planungsumgriffs ist eine direkte Auswirkung auf die bundesweiten Ziele des KSG weitgehend ausgeschlossen.

Für die Sektoren 1 „Energiewirtschaft“, 2 „Industrie“, 5 „Landwirtschaft“ und 6 „Abfallwirtschaft und Sonstiges“ ergeben sich, aufgrund des extrem geringen Planungsumfangs und der Überplanung eines bereits bebauten Bereichs keine Auswirkungen.

Die in Abwägung mit der ländlichen Umgebung relativ kompakten Baukörper stehen der Erreichung der Ziele des Sektors 3 „Gebäude“ nicht entgegen.

Der Bereich befindet sich in Scheiberloh etwas abseits vom innerörtlichen Bereich von Stephanskirchen mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Insgesamt ist der Bereich jedoch vor dem Hintergrund der ländlichen Umgebung als angemessen angeschlossen zu bewerten. Die Planung steht somit dem Erreichen der Ziele des Sektors 4 „Verkehr“ nicht entgegen.

Von einer Überplanung als Bauland sind im Planungsbereich ausschließlich heute bereits bebaute Flächen betroffen. Waldflächen als Klimasenken o.Ä. sind nicht betroffen. Auch sind keine Moorböden oder Ähnliches betroffen. Somit steht die Planung auch den Zielen des KSG für den Sektor 7 „Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft“ nicht entgegen.

Insgesamt kann somit die Planung unter Abwägung der generellen Planungserfordernis auch vor dem Hintergrund der Ziele des KSG umgesetzt werden.

## **B.8 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Nachverdichtung im Hinblick auf eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche
- Moderate Erhöhung der Höhenentwicklung

**B.9 Flächenbilanz**

| Flächenbezeichnung                     | Fläche ca.                 | Anteil an der Gesamtfläche ca. |
|----------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet (Nettobauland)  | 860 m <sup>2</sup>         | 81 %                           |
| Straßenverkehrsflächen                 | 209 m <sup>2</sup>         | 19 %                           |
| <b>Bruttobauland (Planungsgebiet):</b> | <b>1.069 m<sup>2</sup></b> | <b>100 %</b>                   |

*Kleinere Abweichungen bei den Flächengrößen und prozentualen Angaben entstehen durch Rundung der Werte.*

## C Umweltbelange

---

### C.1 Umweltbericht

Die hier gegenständliche 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Scheiberloh“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Somit wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht sowie einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

### C.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Bei der hier gegenständlichen 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Scheiberloh“ handelt es sich um eine Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Durch die Änderung wird gegenüber dem Ur-Bebauungsplan kein zusätzliches Ausgleichserfordernis im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB begründet.

### C.3 Artenschutzrechtliche Belange

Durch die hier gegenständliche Bebauungsplanänderung kommt es gegenüber dem Ur-Bebauungsplans nicht zu wesentlich intensiveren Eingriffen in den Vegetationsbestand. Ein bereits bebautes und im Rahmen eines Bebauungsplans geregeltes Gebiet wird in moderaten Umfang überplant.

Die bestehende Vegetation im Änderungsbereich, wie auch dessen Größe und Nutzungsintensität, lässt nicht auf eine besondere Wahrscheinlichkeit des Vorkommens geschützter Arten schließen.

Dennoch wird im Zusammenhang mit sämtlichen Eingriffen auf die in § 44 BNatSchG verankerten Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten hingewiesen. Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören. So sollen Störungs- oder Verbotstatbestände weitestgehend ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Bauausführung ist sicherzustellen das die Bauvorhaben, weder durch deren Errichtung noch durch deren späteren Bestand, den Regelungen des § 44 BNatSchG zuwiderhandeln. Dies ist besonders im Hinblick auf Gehölzentfernungen sowie bei Abriss- oder Umbauarbeiten von Gebäuden und deren Zeitpunkt zu beachten.

Diese allgemeingültige Regelung ist bereits im Ur-Bebauungsplan enthalten und auch weiterhin zu beachten.

## D Ausfertigung

---

Mit Beschluss des Bauausschusses der Gemeinde Stephanskirchen vom 14.10.2025 wurde die 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Scheiberloh“ in der Fassung vom 23.09.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stephanskirchen, 28.10.2025

(Siegel)

.....  
Karl Mair, Erster Bürgermeister