



Gemeinde Stephanskirchen
LANDKREIS ROSENHEIM

Original

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Stichwiese“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Gemeinde Stephanskirchen erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 13 und 13a 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 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Stichwiese“

als Satzung vom 30.07.2026

in der Fassung vom 03.07.2026

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung verdrängt diese den Bebauungsplan Nr. 4 „Stichwiese“ mit allen seinen bisherigen Änderungen vollständig. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 „Stichwiese“ mit allen seinen Änderungen unberührt.

Gemeinde
Stephanskirchen

Rathausplatz 1
83071 Stephanskirchen

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

INHALTSVERZEICHNIS

A	Begründung	3
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.7.6	Boden	8
A.7.7	Wasser	9
A.7.8	Vorbelastungen	10
B	Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen	11
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	12
B.2.4	Überbaubare Grundstücksflächen	14
B.2.5	Bauweise	14
B.2.6	Höhenentwicklung	15
B.2.7	Abstandsflächen	16
B.2.8	Garagen und Nebenanlagen	17
B.2.9	Dächer	18
B.2.10	Einfriedung	20
B.3	Grünordnung	20
B.4	Erschließung und Infrastruktur	21
B.5	Versickerung und Niederschläge	22
B.6	Alle übrigen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans	22
B.7	Klimaschutz	23
B.8	Wesentliche Auswirkungen der Planung	24
B.9	Flächenbilanz	24
C	Umweltbelange	25
C.1	Umweltbericht	25
C.2	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	25
C.3	Artenschutzrechtliche Belange	25
D	Ausfertigung	25

Planer**WÜSTINGER RICKERT**

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel: 08052-9568070

info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer: 1494

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

Im Rahmen der gegenständlichen Bebauungsplanänderung sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans insbesondere im Hinblick auf Höhenentwicklung angepasst und die Aufstockung der Doppel- und Reihenhäuser unabhängig voneinander ermöglicht 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 mit 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 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Stichwiese“ wurde durch den Gemeinderat Stephanskirchen am 27.01.2026 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. Es werden primär 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. Somit handelt es sich bei der Änderung um eine „Nachverdichtung“ im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB.

Auch sind die weiteren Bedingungen für die Änderung im Rahmen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfüllt. Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzte Grundfläche liegt weit unter 20.000 m² (Grenzwert nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Der Geltungsbereich der Änderung inkl. Straßenverkehrsflächen etc. umfasst insgesamt lediglich ca. 1,5 ha.

Durch die getroffenen Festsetzungen im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es werden zudem keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000 Gebiete) beeinträchtigt. § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu schweren Unfällen wird durch die Bebauungsplanänderung ebenfalls nicht einschlägig.

Dem folgend wird entsprechend § 13a Abs. 4 BauGB die hier gegenständliche 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Stichwiese“ im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Demnach wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB 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. Dies ist ebenfalls in den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans 18 verankert. 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 4. Änderung sind ausschließlich bereits im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans als reines Wohngebiet bzw. Verkehrs- und Private Grünflächen etc. überplant und als diese bebaut bzw. genutzt. 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 4. Änderung in Bezug auf die Planzeichnung und die Festsetzungen durch Text den Bebauungsplan Nr. 4 „Stichwiese“ vollständig. Im Übrigen bleiben außerhalb des Änderungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 „Stichwiese“ mit allen seinen Änderungen unberührt.

Sollte die 4. Änderung aufgehoben werden oder anderweitig ihre Gültigkeit verlieren, gelten die bisherigen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans Nr. 4 „Stichwiese“ inklusive aller bisherigen Änderungen weiter.

A.5 Lage und Größe des Änderungsbereiches



Abbildung 1: Lage des Änderungsbereiches – rot - ohne Maßstab

Der Änderungsumgriff befindet sich im Ortsteil Schlossberg, ca. 200 m nordöstlich des Ortszentrums. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 2853/23 - /67, /70 - /109 sowie Teilflächen der Flurstücke 2853/68 (Baumerstraße) und 2695 (Wasserburger Straße). Die Fläche befindet sich in der Gemarkung Stephanskirchen. Der Änderungsumgriff hat eine Größe von ca. 15.053 m².

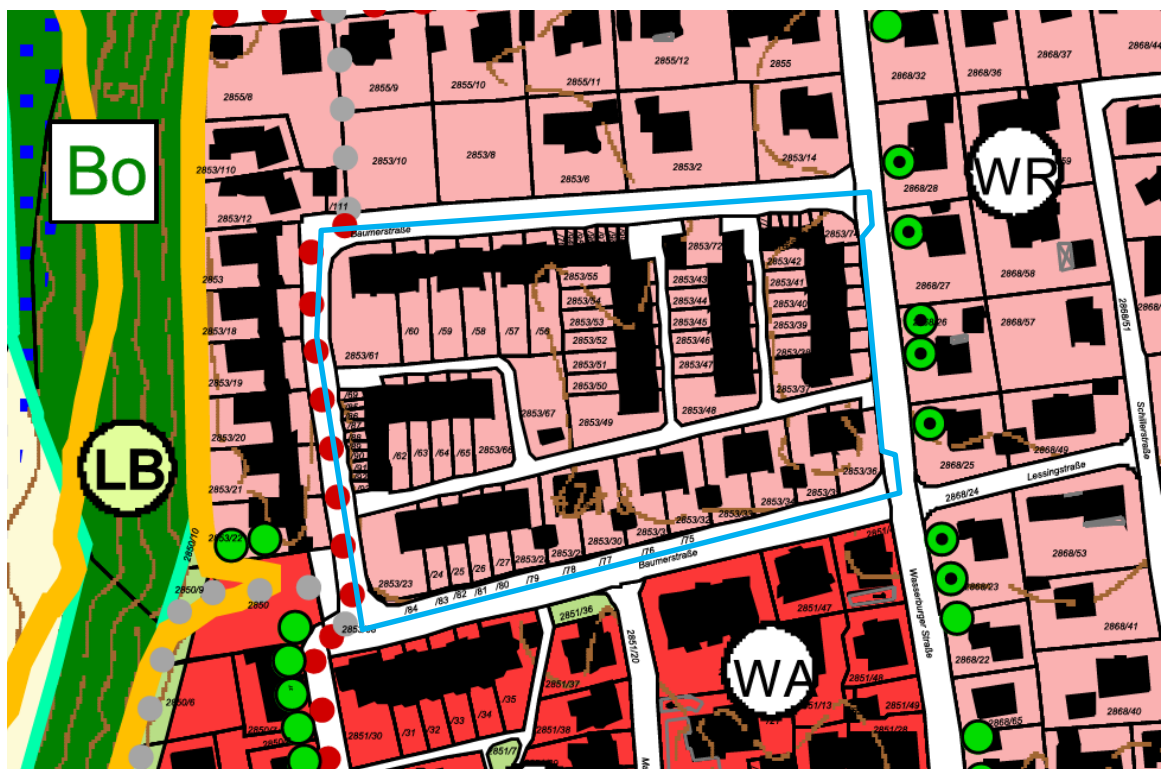
Im Osten wird der Änderungsbereich durch die Wasserburger Straße begrenzt, im Norden, Süden und Westen durch die Baumerstraße.

A.6 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als reines Wohngebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Auch die umgebenden Flächen sind im Osten, Norden und Westen als reines Wohngebiet dargestellt. Im Süden grenzen als allgemeines Wohngebiet dargestellte Flächen an.

Im Rahmen der hier gegenständlichen 4. Änderung wird die Art der Nutzung nicht geändert. Somit kann die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Stichwiese“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Dem Entwicklungsgebot ist somit Genüge getan.



Bestehendes Baurecht

Der gegenständliche Änderungsumgriff umfasst beinahe den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4 „Stichwiese“ (Ur-Bebauungsplan) aus dem Jahr 1971. Im Rahmen der 2. Änderung aus dem Jahr 1981 wurde der Bereich der Straßenverkehrsfläche Baumerstraße neu überplant. Bei der 1. und 3. Änderung des Bebauungsplans wurden Änderungen auf einzelnen Grundstücken durchgeführt.

Die Baugrundstücke im Bebauungsplan Nr. 4 „Stichwiese“ sind allesamt als reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt. Für die Bauräume im Änderungsbereich sind zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Bauräume orientieren sich eng an der Bestandsbebauung. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl, eine Geschossflächenzahl und den Bauraum geregelt. Der Änderungsbereich wird von Osten über die Wasserburger Straße und im Übrigen durch die Baumerstraße erschlossen.

Darüber hinaus sind unter anderem Festsetzungen zur Höhenentwicklung, Einfriedung und Dachgestaltung getroffen.



Abbildung 3: Ausschnitt Ur-Bebauungsplan Nr. 4 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 steigt von Westen nach Osten um ca. 2,5 m von ca. 471,6 m ü. NHN auf ca. 474,1 m ü. NHN.

Der Änderungsbereich ist heute von einer relativ dichten Bebauung mit Reihen- und Doppelhäusern geprägt, wobei sich die Doppelhäuser im Nordwesten und Südosten entlang der Baumer Straße befinden. Insgesamt sind 7 Doppelhäuser mit 14 Doppelhaushälften und 30 Reihenhäuser in 5 Hausgruppen vorhanden.

Die Dächer sind als Satteldächer mit einer anthraziten Eindeckung ausgeführt. Bei einzelnen Gebäuden sind bereits Gauben oder Quergiebel vorhanden. Die Garagen mit Flachdächern sind für die Reihenhäuser im Westen und Nordosten an der Baumerstraße zusammengefasst. Im Rahmen der Doppelhäuser befinden sich die Garagen im Kontext der Gebäude.

Abgesehen von den versiegelten Flächen für Parken und Erschließung sind die weiteren, umgebenden Freiflächen überwiegend intensiv gärtnerisch genutzt. Im zentralen Bereich befindet sich eine mit dichtem Baum- und Strauchbestand überwachsene Grünfläche.

Bei der Baumerstraße handelt es sich um eine Mischverkehrsfläche ohne abgesetzte Gehbahn. Die Wasserburger Straße weist beidseitig abgesetzte Gehbahnen auf. Die Erschließung der Wohnanlagen zwischen den Straßen erfolgt durch Fußwege.

Umgebung

Die Umgebung des Änderungsumgriffs ist geprägt durch eine kleinteilige, relativ heterogene Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern. Diese weisen in der Regel zwei Vollgeschosse, im Süden auch teilweise drei Vollgeschosse auf. Die Dächer sind als Satteldach ausgeführt.

Die Flächen um die Gebäude sind sämtlich intensiv gärtnerisch geprägt.

A.7.2 Erschließung und Infrastruktur

Direkt an den Änderungsumgriff angrenzend verläuft im Osten die Wasserburger Straße. Darüber besteht südlich Anschluss an die Salzburger Straße. Über sie ist eine Anbindung an das Ortszentrum von Stephanskirchen und Rosenheim sowie an das regionale und überregionale Verkehrsnetz sichergestellt.

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 den angrenzenden Straßen ein gemeindlicher Mischwasserkanal.

Der Änderungsbereich ist sowohl faktisch als auch planungsrechtlich erschlossen.

A.7.3 Brandbekämpfung

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

In den angrenzenden Straßenverkehrsflächen 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 Juli 2026) sind im Änderungsbereich selbst und in dessen näherer Umgebung weder Bau- oder Bodendenkmäler sowie geschützte Ensembles noch landschaftsprägende Denkmäler verzeichnet. Das nächste Baudenkmal befindet sich ca. 140 m östlich des Änderungsbereiches in der Hoffeldstraße 12, eine Grabstätte mit der Aktennummer D-1-87-177-33. Durch die Entfernung und die 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 Juli 2026). Ca. 500 m westlich, auf der anderen Seite des Inns, befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet zum Schutz der Grünflächen an der Mangfall mit der ID LSG-00322.01. Aufgrund der dazwischenliegenden Straßen, des Flusses, der Bebauung und der Entfernung besteht hier keine 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: Bindige, feinkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert

Beispiele für Gesteine: Ton bis Schluff, teils karbonatisch: Löss/-lehme, ältere Seeablagerungen, ältere Hochflutablagerungen, Flussmergel, feinkörnige Tertiärablagerungen

Mittlere Tragfähigkeit: gering bis mittel

Allg. Baugrundhinweis: wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, frostempfindlich, setzungsempfindlich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar

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. Ca. 400 m westlich fließt der Inn. Dieser liegt topographisch jedoch ca. 30 m tiefer. 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 Juli 2026).

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

Sickerfähigkeit

Im Änderungsbereich ist aufgrund der vorherrschenden bindigen, feinkörnigen Böden (Ton-Schluff, Lösslehme) von einer insgesamt geringen bis höchstens mäßigen natürlichen Sickerfähigkeit auszugehen. Die Eigenschaften wie Wasserempfindlichkeit, mögliche Staunässe sowie Frost- und Setzungsempfindlichkeit zeigen eingeschränkte Infiltrationsleistung der oberflächennahen Schichten. Lokal können kiesigere Jungmoränen-Substrate zwar höhere Durchlässigkeit aufweisen, sind jedoch meist durch bindige Deckschichten überlagert. Für die Regenwasserbewirtschaftung ist daher eine standortspezifische Prüfung der Versickerungsfähigkeit erforderlich und gegebenenfalls sind technische Maßnahmen vorzusehen.

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 Westen weiter fallende Gelände weitgehend ausgeschlossen.

Im voralpinen Bereich können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) besonders heftig auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden. Auch im Planungsgebiet kann dies nicht ausgeschlossen werden.



Abb. 3: Ausschnitt Umwelt-Atlas mit Karteninhalt „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ Darstellung „mäßiger Abflussbereich“ (gelb) und potentieller Aufstaubereich (lila) im Planungsumgriff (blau) – ohne Maßstab

Gemäß dem Kartendienst „Potentielle Fließwege bei Starkregen“ im Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand Juli 2026) befindet sich innerhalb des Planungsumgriffs ein potentieller Fließweg bei Starkregen. Am westlichen Rand des Geltungsbereichs, entlang der Baumerstraße, ist ein Fließweg mit der Kategorie „mäßiger Abfluss“. Potentielle Aufstaubereiche sind nicht verzeichnet.

A.7.8 Vorbelastungen

Altlasten

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

Immissionen

Anlagenlärm

Da der Änderungsbereich von Wohnbebauungen umgeben ist, ist mit keinen relevanten Anlagenlärmimmissionen und -emissionen zu rechnen.

Verkehrslärm

Von den angrenzenden Baumerstraße und Wasserburger Straße ist aufgrund des untergeordneten Charakters mit keinen relevanten Verkehrslärmimmissionen zu rechnen.

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

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

Im Zuge der gegenständlichen Bebauungsplanänderung wird eine bereits überbaute Fläche neu überplant. Neben der Sicherung der bestehenden Baustruktur im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Nachverdichtung wird auch eine Intensivierung der Bebauung ermöglicht.

Durch eine angepasste Höhenentwicklung wird eine höhere Wandhöhe der einzelnen Gebäude unabhängig voneinander ermöglicht. Die Planung ermöglicht eine zukünftige Bebauung mit zwei Vollgeschossen zuzüglich eines Dachgeschosses mit Kniestock. Die Festsetzungen werden dabei so gewählt, dass eine Aufstockung aus dem Bestand heraus auch bei einzelnen Reihen- und Doppelhäusern möglich ist.

Die festgesetzten Bauräume orientieren sich eng an dem Bestand, es ist jedoch eine gestaffelte Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung vorgesehen. Dies soll angemessene Erweiterungen ermöglichen sowie eine geordnete Überbauung der Baugrundstücke sicherstellen.

In Abwägung mit den Belangen des Ortsbildes werden unter bestimmten Rahmenbedingungen Dachgauben und Quergiebel ermöglicht. So soll auch der Dachraum besser für eine Wohnnutzung belichtet werden können.

B.2.2 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im Geltungsbereich sind im Flächennutzungsplan als reines Wohngebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Auch der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 „Stichwiese“ von 1972 mit seinen Änderungen setzt reines Wohngebiet fest.

Dies wird im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung beibehalten. Es wird auch weiterhin ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt.

Für den Ur-Bebauungsplan von 1972 war die BauNVO von 1968 relevant. Im Rahmen der hier gegenständlichen Fassung ist auf die aktuelle BauNVO abzustellen.

Nun sind Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, allgemein zulässig.

Darüber hinaus gab es im Detail Ergänzungen der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und eine Klarstellung im Hinblick auf Wohngebäude, die der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Die Grundstruktur und Zweckbestimmung des Gebietes bleiben jedoch unverändert. Die vorgenommenen Erweiterungen des Nutzungskanons im Detail sind im Sinne der Gemeinde und werden somit nun festgesetzt.

B.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Ur-Bebauungsplan waren eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

Da nun jedoch der Bereich in sehr viele einzelne Reihenhaushaus- und Doppelhausgrundstücke geteilt ist und sich somit eine sehr disparate GRZ und GFZ bezogen auf die Einzelgrundstücke ergibt, erscheint die Festsetzung einer GRZ bzw. GFZ zur Steuerung einer angemessenen Bebauung und insbesondere zur Erhaltung der Struktur nicht sinnvoll.

Nun ist für die einzelnen Baugrundstücke jeweils eine eigene, dem Bestand zuzüglich eines kleineren Erweiterungsspielraums entsprechende Grundfläche festgesetzt. In Bereichen, in welchen die vormals mögliche Grundfläche durch die heutige Bebauung nicht ausgeschöpft ist, ist ein etwas größerer Erweiterungsspielraum vorgesehen.

Für die Bauräume sind Grundflächen zwischen 65 m² und 160 m² festgesetzt. Dies steht im ausgewogenen Verhältnis zur Grundstücksgröße und der jeweils benachbarten Bebauung. Somit ist sichergestellt, dass es im Gesamtbereich nicht zu einer zu dichten, für das Ortsbild schädlichen Bebauung kommt.

Insgesamt würde sich für den Änderungsbereich bei der zulässigen GR eine GRZ von ca. 0,2- 0,4 ergeben. Dies orientiert sich an den bisherigen Festsetzungen. Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO für reine Wohngebiete von 0,4 GRZ werden eingehalten.

Auf die Festsetzung einer Geschossfläche kann verzichtet werden, da die Kombination aus der Festsetzung der Grundfläche und der Höhenentwicklung den städtebaulich wirksamen Baukörper ausreichend bestimmt.

Überschreitung Grundfläche

Bei der quantitativen Festsetzung der Grundfläche je Bauraum wurden die städtebaulich verträglichen Hauptbaukörper zu Grunde gelegt. Räumlich weniger prägende Elemente wie Balkone, Terrassen oder Loggien blieben jedoch außen vor. Gerade im Rahmen von Wohnnutzungen sind diese jedoch erforderlich, um ein angemessenes Wohnumfeld zu garantieren. Da diese eine geringere Auswirkung auf die städtebauliche Erscheinung haben, können hier entsprechende Überschreitungen zugelassen werden. Dabei ist relevant, dass sich diese Anlagen dem jeweiligen Hauptgebäude unterordnen. Dem folgend ist eine prozentuale Überschreitung von 30 % der je Bauraum festgesetzten GR festgelegt. Durch die prozentuale Kopplung an die zulässige GR wird eine an die disparaten Grundstücksverhältnisse angepasste Regelung ermöglicht.

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 um bis zu 50 % überschritten werden. In der im Ur-Bebauungsplan relevanten Fassung der BauNVO von 1972 war eine entsprechende Regelung noch nicht enthalten. Hier wurden entsprechende Anlagen nicht zur GR gezählt und waren ohne feste Beschränkung zulässig.

Aufgrund der insbesondere durch die Reihenhauskonstellation vorgegebenen speziellen Struktur erscheint eine Überschreitung von 50 % auf den eigentlichen Grundstücken zu viel, um auch weiterhin eine angemessene Durchgrünung sicherzustellen. Dies gilt insbesondere, da die Stellplätze und Garagen auf eigenen Grundstücken liegen. Dem folgend ist hier abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO eine geringere Überschreitung von lediglich 20 % durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (§ 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO) vorgesehen. Eine Überschreitung von Anlagen unterhalb der Gelände-

oberfläche (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO) ist aufgrund der Stellplatzkonstellation gänzlich überflüssig.

Die Garagen der Reihenhäuser sind jeweils auf gesonderten Grundstücken untergebracht. Somit sind diese nicht durch die Überschreitungsregelungen der GR für die Hauptgebäude erfasst, bzw. erfassbar. Dem folgend ist für diese Bereiche jeweils eine eigene Grundfläche, welche der Fläche der Garage entspricht, festgesetzt. Um eine einheitliche Festsetzung zu erreichen, ist dies auch bei den Doppelhäusern, bei welchen die Garagen auf dem Baugrundstück liegen, so gehandhabt. Die zulässigen prozentualen Überschreitungen beziehen sich dabei auf die festgesetzte GR. Die GR für Garagen und Nebenanlagen, welche in die Flächen für Nebenanlagen eingeschrieben ist, ist gesondert zu addieren.

Baugebiet	Fläche Baugebiet (Nettobauland)	Zulässige Grundfläche nach §3 (1) (entspricht GRZ)	Zulässige Überschreitungen			Zulässige Gesamtversiegelung (entspricht GRZ)
			30 % durch Terrassen, Balkone, Loggien und Lichtschächte nach §3 (2)	20 % durch Garagen und Nebenanlagen etc. nach §3 (3)	Garagen nach §3 (4)	
WR 1	3.638 m ²	965 m ² (0,27)	290 m ²	193 m ²	192 m ²	1.640 m ² (0,45)
WR 2	1.108 m ²	415 m ² (0,38)	124 m ²	83 m ²	96 m ²	718 m ² (0,65)
WR 3	1.235 m ²	425 m ² (0,34)	127 m ²	85 m ²	96 m ²	733 m ² (0,59)
WR 4	3.770 m ²	890 m ² (0,24)	267 m ²	178 m ²	270 m ²	1.605 m ² (0,43)
WR 5	1.185 m ²	325 m ² (0,27)	97 m ²	65 m ²	160 m ²	647 m ² (0,55)
Gesamt	10.936 m²	3.020 m² (0,28)	905 m²	604 m²	814 m²	5.343 m² (0,49)
Private Grünfläche „Spielplatz“		20 m ²				

In WR 2 werden die Orientierungswerte der GRZ nach § 17 BauNVO für reine Wohngebiete von 0,4 mit einem Maximalwert von 0,38 zwar eingehalten, unter Berücksichtigung der Terrassen, Balkone etc. ergibt sich jedoch ein Wert von 0,45, was eine geringfügige Überschreitung darstellt. Das Quartier ist jedoch als Ganzes zu betrachten, sodass sich bei einer Betrachtung aller reinen Wohngebiete auch unter Berücksichtigung der Terrassen, Balkone etc. eine GRZ von 0,36 ergibt und somit der Orientierungswert eingehalten ist.

Nach § 17 i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ergibt sich für reine Wohngebiete ein Orientierungswert für die Maximalversiegelung von 0,6 (0,4 + 50 % nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Auch dieser ist in WR 2 mit GRZ 0,65 leicht überschritten, im Gesamtkontext des Quartiers mit 0,49 aber sicher unterschritten.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist darüber hinaus in einem Bauraum eine Grundfläche von 20 m² zulässig. Dies führt die Festsetzung des Ur-Bebauungsplans fort und bildet ein bestehendes Gebäude im Kontext der Nutzung der Grünfläche ab.

B.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die bisher festgesetzten Bauräume orientieren sich an der Bestandsbebauung und lassen nur kleinteilige Erweiterungen zu.

Im Zuge der gegenständlichen 4. Änderung werden die Bauräume weitestgehend so übernommen. Punktuell werden diese in Anlehnung an die bereits bestehende Bebauung etwas erweitert. Sie sind etwas größer als die zulässige Grundfläche gefasst, um mehr Spielraum für eine angemessene architektonische Lösung zu schaffen.

Im Rahmen der festgesetzten Bauräume werden die Bereiche geregelt, in welchen ortsbildverträglich die festgesetzte Höhenentwicklung zulässig ist. Terrassen weisen eine geringere bzw. im Regelfall keine Höhenentwicklung auf. Somit können auch über den Bauraum hinaus Terrassen zugelassen werden. Es sind entsprechende Flächen festgesetzt.

Im Plangebiet ist eine Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen bzw. bereits städtebaulich prägend. Um ein einheitliches Straßen- und Ortsbild sicherzustellen und die typische geschlossene Bauweise ohne seitliche Baulücken zu gewährleisten, werden ergänzend zu den Baugrenzen zwischen den Gebäuden auch Baulinien festgesetzt. Somit ergibt sich mit der Regelung zur Bauweise die Möglichkeit, auch einzelne Reihenhäuser aufzustocken, gleichzeitig aber die Möglichkeiten der Aufstockung der jeweils angrenzenden Gebäude nicht zu stören.

Innerhalb der privaten Grünfläche privater Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist ein Bauraum mit einer Fläche von ca. 30 m² festgesetzt. Dieser soll Nutzungen im Kontext der Grünfläche ermöglichen und ist aus dem Ur-Bebauungsplan übernommen. Auch besteht hier heute bereits ein Gebäude.

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 Bauweise

Neben der Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern ist auch eine Errichtung von Häusern zulässig, die nur im Erdgeschoss bzw. im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss im Sinne eines Doppel- oder Reihenhauses aneinandergebaut sind und in diesem Bereich im Obergeschoss bzw. 2. Obergeschoss einseitig an die Grundstücksgrenze gebaut sind. Insoweit ist auch die einseitige Erhöhung aneinandergebauter Gebäude um ein Vollgeschoss zulässig. Es muss an die innerhalb eines Bauraums verlaufende Grundstücksgrenze herangebaut werden. Mit der Festsetzung wird die Möglichkeit geschaffen, Doppel- und Reihenhäuser nicht nur vollständig, sondern auch lediglich im Erdgeschoss bzw. im Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss aneinanderzubauen und im Obergeschoss bzw. 2. Obergeschoss einseitig bis an die innerhalb des Bauraums verlaufende Grundstücksgrenze heranzurücken. Dadurch können einzelne Gebäude eines Gebäudeensembles unabhängig voneinander aufgestockt werden, ohne dass hierbei Abstandsflächen ausgelöst oder verletzt werden. Die planerische Steuerung gewährleistet zugleich, dass die städtebauliche Gestalt des Gebäudezusammenhangs erhalten bleibt und nachbarliche Belange gewahrt werden. Die Regelung dient somit der Flexibilisierung der baulichen Entwicklung innerhalb der Reihenhausezeilen oder bei einem Doppelhaus, ohne die Ordnung des Baugebiets zu beeinträchtigen. Insbesondere ist diese Bauweise notwendig, um im Gebiet mit einer disparaten Eigentumsstruktur eine Nachverdichtung überhaupt sinnvoll zu ermöglichen.

B.2.6 Höhenentwicklung

Im Rahmen des Ur-Bebauungsplans war die Höhenentwicklung über die Anzahl der Vollgeschosse geregelt. Diese Regelung ist nicht ausreichend bestimmt und entspricht nicht den heutigen Anforderungen der Rechtsprechung sowie des § 18 BauNVO.

Auch die vormalig getroffene Festsetzung zur Höhenlage: „Die Erdgeschoss-Fußbodenoberkante darf 20 cm über Oberkante fertiger Straße nicht überschreiten.“ ist nicht ausreichend bestimmt.

Dem folgend sind 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 jeweils ca. 30 cm über dem bestehenden Gelände an seiner höchsten Stelle möglich ist. Somit können die empfohlenen Rahmenbedingungen zur hochwasserangepassten Bauweise eingehalten werden.

Ergänzend ist eine maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt. Diese ist definiert als der Abstand zwischen unterem und oberem Bezugspunkt. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses. Oberer Bezugspunkt 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.

Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sind nun entsprechend einer möglichen Bebauung mit zwei Vollgeschossen zuzüglich Dachgeschoss mit Kniestock und der umgebenden Bebauung, Wandhöhen von bis zu 7,5 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.

Zusätzlich sind in einigen Bereichen eingeschossige Anbauten vorgesehen. Hier ist eine Höhenentwicklung, welche für eine eingeschossige Bebauung ausreicht, vorgesehen. Mehrgeschossige Anbauten würden in diesen Bereichen zu einer zu starken Verdichtung führen.

Für den Bauraum im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist eine Wandhöhe von 3,5 m vorgesehen. Somit soll sichergestellt werden, dass eine eingeschossige gemeinschaftliche Nutzung möglich ist, sich das Gebäude jedoch der übrigen Bebauung unterordnet und die Qualität der Grünfläche nicht einschränkt.

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.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen nach §14 BauNVO ist die Wandhöhe einheitlich gesondert festgesetzt. Diese dürfe eine maximale Wandhöhe von 3,0 m nicht überschreiten. Die Wandhöhe ist dabei als Abstand zwischen den gedachten Schnittpunkten der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut (bei Flachdächern der höchste Punkt des oberen Abschlusses der Attika) und dem geplanten Gelände, senkrecht gemessen, an der traufseitigen Wand definiert. Somit ist sichergestellt, dass diese Anlagen den Hauptanlagen untergeordnet sind und keine eigenen Abstandsflächen erzeugen.

B.2.7 Abstandsflächen

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO von der „Satzung der Gemeinde Stephanskirchen über abweichende Maße der Abstandsflächentiefen“ (im Weiteren „gemeindliche Satzung“) und Art. 6 Abs. (5) BayBO abweichende Abstandsflächentiefen festgesetzt.

Es gelten die Abstandsflächentiefen, die sich aus den Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans ergeben. Das heißt, es darf an alle Baulinien und Baugrenzen mit der maximal zulässigen Wandhöhe herangebaut werden.

Die Abwägung der Abstandsflächen erfolgt vollumfänglich in der Begründung. Den Ausgangspunkt dieser Abwägung stellen die Abstandsflächentiefen nach der gemeindlichen Satzung dar, da diese Abstandsanforderungen die Abstandsanforderungen des Art. 6 Abs. 5 der BayBO übersteigen.

Die Abwägung erfolgt im Hinblick auf die tatsächlich möglichen, minimalen Abstände der zukünftigen Gebäude untereinander und deren maximalen Höhen (unter Berücksichtigung der zulässigen Dachneigung von 25°). Die heutigen, sehr kleinteiligen Grundstücksverhältnisse innerhalb des Änderungsbereichs bleiben dabei außen vor, da im Hinblick auf die Abstandsflächen primär gesunde Wohnverhältnisse, insbesondere die Belichtung und der Brandschutz, zu prüfen sind.

In der untenstehenden Zeichnung sind die bei einer maximalen Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplans anfallenden Abstandsflächentiefen entsprechend der gemeindlichen Satzung dargestellt.



Abb. 4: Überlagerung Bebauungsplanzeichnung mit den für die Ausnutzung der Festsetzung nach gemeindlicher Abstandsflächensatzung notwendigen Abstandsflächen – ohne Maßstab

Wie sich aus dieser Zeichnung ergibt, können diese Abstandsflächen unter der obenstehenden Prämisse nahezu überall eingehalten werden. Zu den Flächen außerhalb des Änderungsbereichs werden die Straßenmitten der Baumerstraße und der Wasserburger Straße nicht überschritten.

Lediglich im Inneren des Gebietes kommt es an einzelnen Stellen (rot markiert) zu einer Unterschreitung der Abstandsflächen nach gemeindlicher Satzung.

Im nordwestlichen Bereich von WR 1 kommt es bei einer Aufstockung (aber auch bereits im heutigen Bestand) zu einer Überlagerung der Abstandsflächen der Stirnseiten zwischen den einzelnen Doppelhäusern. Zwischen den Bauräumen bzw. den Bestandsgebäuden besteht hier jeweils ein Abstand zwischen 5,5 bzw. 5,6 m. Somit wird auch die Mindestabstandsfläche von 3 m je Außenwand nicht eingehalten. Die im Hinblick auf die Verhinderung eines Brandüberschlages notwendigen Abstände von 5,0 m sind jedoch eingehalten. Weiter handelt es sich lediglich um die Stirnseiten primär nach Norden und Süden orientierter Gebäude. Aufgrund der Größe der Bauräume ist eine ausreichende Belichtung angrenzender Aufenthaltsräume an den Fassaden über Eck nach Norden oder Süden möglich. Dem folgend sind diese Wände im Bestand auch weitgehend fensterlos.

Die Belichtung von Aufenthaltsräumen ist bereits nach Art. 45 Abs. 2 BayBO allgemeingültig geregelt. Somit braucht es im Bebauungsplan hier keine weitere Regelung. Wie oben beschrieben ist eine bestimmungsgerechte Nutzung der zulässigen Baukörper unter Einhaltung des Art. 45 Abs. 2 BayBO durch die Orientierung von Fenstern auf andere Gebäudeseiten zulässig.

Dem folgend können hier geringere Abstandsflächentiefen als dies die BayBO vorsieht, zugelassen werden.

Im Westen von WR 4 besteht eine weitere nahezu identische Situation. Lediglich kommt es hier zu einer wesentlich geringeren Überlagerung der Abstandsflächen nach gemeindlicher Satzung, da der Abstand zwischen den beiden Bauräumen 7,10 m aufweist. Auch hier kann, der oben ausgeführten Argumentation folgend, eine geringe Abstandsflächentiefe zugelassen werden.

Weiter östlich überlagern die nach gemeindlicher Satzung für eine Vollausnutzung der möglichen Aufstockung notwendigen Abstandsflächen der Nordfassaden die Abstandsflächen der Stirnseiten der Reihenhaussreihen in WR 1, WR 2 und WR 3. Die nach BayBO notwendigen Abstandsflächentiefen von 0,4 H können hier jedoch eingehalten werden. Somit kann sowohl im Hinblick auf den Brandschutz als auch im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse eine entsprechende Abstandsflächenverkürzung zugelassen werden. Da 0,4 H die regelmäßige Anforderung des Art. 6 BayBO darstellt, kann hier, unabhängig der gemeindlichen Satzung, davon ausgegangen werden, dass die notwendigen Anforderungen erfüllt sind. Da die nördlichen Reihenhaussreihen primär nach Osten und Westen ausgerichtet sind, ist auch nicht mit einer wesentlichen Einschränkung der Wohnqualität dieser Gebäude zu rechnen.

B.2.8 Garagen und Nebenanlagen

Analog zum Ur-Bebauungsplan sind über die Bauräume hinaus Flächen für Garagen und Nebenanlagen vorgesehen. Diese dienen primär zur Unterbringung von Garagen. So sind, ebenfalls identisch mit dem Ur-Bebauungsplan und der Situation vor Ort, zwischen den Doppelhäusern im Nordwesten und Südosten entsprechende kleinere Flächen vorgesehen. Im Nordosten und Westen sind größere zusammenhängende Flächen für die Garagen der Reihenhäuser vorgesehen. Im Südosten sind die Flächen gegenüber dem Ur-Bebauungsplan etwas vergrößert, um eine geordnete Unterbringung von weiteren Nebenanlagen (z.B. Gartenhäusern etc.) im Kontext der Garagen zu ermöglichen. Hier weisen die Grundstücke eine entsprechende Größe auf, um dies zu ermöglichen.

Durch die Beschränkung von Nebenanlagen, Garagen und Carports über 5 m² auf die ausgewiesenen Flächen wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung, insbesondere im Rahmen der teilweise „externen“ Unterbringung der Stellplätze, sichergestellt. Weiter kann so die Zulässigkeit bezüglich des Maßes der Nutzung vor dem Hintergrund der kleinteilig disparaten Grundstückssituation sinnvoll geregelt werden.

Nebenanlagen mit einer Grundfläche unter 5 m² 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 Fahrräder, Zuwegungen und Zufahrten sowie offene, nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen) und Swimmingpools. Stützmauern und Einfriedungen sind schon in Abwägung mit ihrer Zweckbestimmung auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

In einer der privaten Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Eingrünung“ ist ebenfalls eine Fläche für Nebenanlagen vorgesehen. Hier besteht bereits eine Nebenanlage.

B.2.9 Dächer

Im Rahmen der nun getroffenen Festsetzungen soll die Dachgestalt unter Berücksichtigung des heutigen, gegenüber dem Ur-Bebauungsplan veränderten Ortsbilds neu geregelt werden. Dabei werden die Regelungen auf ein für ein angemessenes Ortsbild in Stephanskirchen-Schlossberg notwendiges Minimum reduziert. Insbesondere werden vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und des Vorrangs der Nachverdichtung möglichst umfängliche Möglichkeiten für Dachgauben, Quergiebel etc. geschaffen. So soll eine möglichst gute Nutzung der Dachgeschosse zu Wohnzwecken in Abwägung mit einem angemessenen Ortsbild ermöglicht werden.

Dachform und Deckung:

Im Ur-Bebauungsplan waren ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 25° festgesetzt. Vor Ort weisen die Reihenhauseszeilen einheitlich eine Dachneigung von 18° und im Südwesten 19° auf. Die Doppelhäuser weisen weitgehend eine Dachneigung von 25° im Rahmen einzelner Dächer auch 26 – 27° auf.

Dachflächen mit einer Fläche unter 10 m² bleiben gänzlich von den Festsetzungen ausgeschlossen, da diese für die Erscheinung der Dächer als Ganzes und somit das Ortsbild nur von untergeordneter Bedeutung sind.

Im Rahmen des Bebauungsplans solle eine Anhebung der Dächer vorgesehen werden. Diese wird voraussichtlich nach und nach an unterschiedlichen Stellen erfolgen. Um auch nach dieser Anhebung der Dächer ein möglichst einheitliches Bild zu erhalten, ist nun einheitlich eine Dachneigung von 25° festgesetzt. Vor dem Hintergrund der gewünschten Nachverdichtung erscheint mit dieser im Rahmen der Umgebung und der Bestandsbebauung noch angemessenen Dachneigung die beste Nutzung der Dachräume möglich. Im Rahmen der Anhebung des Daches ist ohnehin ein neuer Dachstuhl erforderlich, so dass die Anpassung der Dachneigung mit angemessenem Aufwand möglich ist. Die bisherigen Dächer bzw. Dachneigungen haben Bestandsschutz. Durch die Festsetzung einer Situierung des Firstes in der Mitte des Daches wird eine ortsbildangepasste Dachgestalt gesichert. Darüber hinaus ist auch dies notwendig, um nach Abschluss des Nachverdichtungsprozesses eine konsistente Gestaltung zu erhalten.

Im Hinblick auf eine größere Flexibilität, eine bessere Nutzung der Dachgeschosse im Sinne der Nachverdichtung und eine Vermeidung von überproportionalen Dachkonstruktionen 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.

Auf Wintergärten und Terrassen sind ebenfalls Pultdächer zulässig. Um eine bessere Vereinbarkeit mit den Gebäuden zu ermöglichen, sind diese auch mit flachen Neigungen ab 5° zulässig. Da diese Elemente dem Gebäude als Ganzes untergeordnet sind, sind keine negativen Auswirkungen auf die Gesamterscheinung zu erwarten. Dies wird weiter durch die Festsetzung einer Größenbeschränkung sichergestellt.

Garagen, Carports 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 10° zugelassen werden. Durch die Größenbeschränkung auf 40 % wird eine Unterordnung gegenüber dem Gesamtdach sichergestellt.

Um bei einer Kombination unterschiedlicher dieser Abweichungsmöglichkeiten im Rahmen eines Vorhabens sicherzustellen, dass die primäre, ortsbildprägende Dachform auch weiterhin das Satteldach bleibt, dürfen die einzelnen abweichenden Dachformen zusammen nicht mehr als 40 % der Gesamtdachflächen des Gesamtvorhabens ausmachen.

Die festgesetzte Dachdeckung orientiert sich grundsätzlich an der Regelung des Ur-Bebauungsplans und dem tatsächlichen Erscheinungsbild vor Ort. Für Flächen unter 10 m² sind auch hier, da diese für das Ortsbild weniger relevant sind, keine Festsetzungen getroffen. So sind ausschließlich einheitlich, nicht glänzende Dachziegel und Betondachsteine in Rot-, Braun- 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 für die zulässigen, von Satteldächern abweichenden Dachflächen.

Für diese Flächen sind, um überdimensionale Konstruktionen zu vermeiden, bzw. für die jeweiligen Dachformen auch technisch angemessene Lösungen umsetzen zu können, abweichende Regelungen zur Zulässigkeit von Dachkonstruktionen getroffen.

Dachaufbauten:

Wie weiter oben bereits ausgeführt, soll im Rahmen der Bebauungsplanänderung die Möglichkeit zur Schaffung neuen Wohnraums durch Dachgeschossausbau gegeben werden. Dennoch sind gerade Dachaufbauten wesentlich für die Gestaltung der Gebäude und das Ortsbild. Dem folgend sind in Abwägung dieser beiden Belange Festsetzungen getroffen, die eine größtmögliche Offenheit im Hinblick auf die Dachaufbauten bieten, aber gleichzeitig deren Unterordnung unter das Gebäude als Ganzes und ein angemessenes Ortsbild sicherstellen.

In Abwägung mit den technischen Notwendigkeiten sind technisch notwendige Aufbauten, Kamine und Entlüftungsrohre uneingeschränkt zulässig. In Abwägung mit dem in §2 EEG formulierten überwiegenden öffentlichen Interesse an der Erzeugung erneuerbarer Energien, gilt dies auch für Solar- und Photovoltaikanlagen.

Um die Wirkung der Anlagen auf das Ortsbild, insbesondere aus der „Fußgängerperspektive“, zu minimieren, müssen auf Flachdächern Dachaufbauten mind. um ihre Höhe über der Oberkante der Attika von der Außenkante dieser zurücktreten. Wiederum in Abwägung mit dem überwiegenden öffentlichen Interesse gilt dies nicht für aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen.

B.2.10 Einfriedung

Um einen offenen, dem Ortsbild entsprechenden Charakter des Planungsgebiets zu gewährleisten, gilt es, räumliche wie optische Barrieren zu minimieren. Im Rahmen eines Wohngebiets sind jedoch Einfriedungen notwendig, um die Privatsphäre zu wahren. In Abwägung eines angemessenen Ortsbildes mit den funktionalen Anforderungen an Einfriedungen sind nur Zäune aus Naturholz, mit Hecken aus heimischen Laubgehölzen, hinterpflanzte Maschendraht- bzw. Metallzäune und Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

Durch die Festsetzung eines offenen Anteils der Zäune von mindestens 40 % wird eine gewisse Offenheit und Durchlässigkeit sichergestellt. Mauerartige, hermetische „Bretterwände“ sind somit nicht zulässig.

Um ortsbildunverträgliche Situationen zu verhindern und einen offenen Charakter zu wahren, sind Zäune über 1,2 m Höhe ab realisiertem Gelände unzulässig. Hinsichtlich der Wahrung der Privatsphäre sind Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m über realisiertem Gelände zulässig. Hier sind keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten.

Aus Rücksicht auf Flora und Fauna dürfen Einfriedungen keine Barriere für Kleinsäugetiere etc. bilden. Daher sind Zäune ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden aufweisen.

Hinsichtlich des Nachbarschutzes und der Sicherstellung einer gewissen Wohnqualität (Privatsphäre) werden abweichende Regelungen bzgl. Sichtschutzwänden getroffen, welche direkt an das Gebäude anschließen. So sind direkt mit dem Gebäude verbundene, geschlossene Sichtschutzwände mit einer maximalen Länge von 3,0 m und einer Höhe von 2,0 m zulässig. Diese müssen einen Abstand von mindestens 4,0 m von den Gebäudeecken einhalten. Im Bereich von Doppel- und Reihenhäusern sind sie auch an der Grundstücksgrenze, zwischen den einzelnen Gebäudeeinheiten, zulässig. Somit wird dem Nachbarschutz, gerade in einer verdichteten Bauweise, Rechnung getragen und hermetische, ortsbildfremde Barrierewirkungen am Ortsrand werden minimiert. Der Mindestabstand von den Gebäudeecken stellt sicher, dass sich diese Anlagen den Gebäuden unterordnen und keine optische Vergrößerung der Baukörper bewirken.

B.3 Grünordnung

Vor dem Hintergrund der insgesamt hohen möglichen Versiegelung kommt der Begrünung und insbesondere der Verschattung besonderes Gewicht zu, um gerade vor dem Hintergrund des Klimawandels ein angemessenes Mikroklima zu gewährleisten. Dem folgend ist je angefangenen 250 m² Fläche des Baugrundstückes mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Somit kann eine Verschattung der versiegelten Flächen 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 festgesetzt. Durch diese Festsetzung ergibt sich implizit eine Verpflichtung zum dauerhaften Erhalt der Pflanzung sowie zu deren Ersatz im Fall eines Ausfalls (vollkommenes Absterben oder Ähnliches). Ausgenommen von dieser Regelung sind Baugrundstücke, welche vollumfänglich für den Bau von Garagen vorgesehen sind. In Abwägung mit der Zweckbestimmung ist hier keine Baumpflanzung notwendig (und auch möglich).

Aktuell befinden sich auf den Baugrundstücken und in den Straßenverkehrsflächen einige Bäume. Diese Bäume weisen teils besondere Bedeutung für das Ortsbild auf und sind als zu erhalten festgesetzt. Andere Bäume sind für das Ortsbild weniger relevant. Somit erscheint hier im Rahmen einer Gleichbehandlung mit den umgebenden Gärten eine Festsetzung des Erhalts der Bäume nicht angemessen. Eine angemessene Durchgrünung ist bereits durch die quantitative Festsetzung zu Baumpflanzungen und Erhalt gegeben. Weiter weisen diese Bäume auch keine besondere naturschutzfachliche Qualität auf. Anstelle von Neupflanzungen können jedoch auch diese Bäume erhalten werden.

In der Mitte des Änderungsumgriffs ist auf der Flurstücknummer 2853/67 eine private Grünfläche besonderer Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Die Festsetzung dient der Sicherung der wohnungsnahen Freiraum- und Spielflächenversorgung innerhalb des Plangebiets. Sie gewährleistet, dass die Fläche dauerhaft ihrer Funktion als Spielbereich für die Bewohner zur Verfügung steht und städtebaulich verträglich in die umgebende Wohnnutzung eingebunden bleibt. Dies entspricht weitgehend den Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans. Weiter befinden sich an der Baumerstraße im Norden weitere gemeinschaftliche Grünflächen, welche für das Ortsbild relevant sind und mit ihrem Baumbestand erhalten werden sollen. Diese sind als private Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Eingrünung“ festgesetzt.

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. Aktuell sind die entsprechenden Flächen noch mit Asphaltbelägen ausgeführt. Im Sinne des Klimawandels sollen diese aber langfristig ersetzt werden.

B.4 Erschließung und Infrastruktur

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

Des Weiteren wird das Planungsgebiet, insbesondere die Reihenhausezeilen, durch ein internes Wegenetz erschlossen (Teilflächen Flurstück 2853/67) erschlossen. Diese Wege sind entsprechend als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Anwohnerweg Fußgänger und Radfahrer“ festgesetzt.

Aufgrund der kleinteiligen Grundstücksstruktur, gerade in Zusammenhang mit den Reihenhäusern, sind die Stellplätze bzw. Garagenzufahrten zentralisiert an der Straße untergebracht. Dem folgend sind die Garagenzufahrten bzw. Stellplätze außerhalb der eigentlichen Baugrundstücke als private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Stellplätze und Zufahrten festgesetzt.

Durch die hier gegenständliche 4. 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.

Da es sich lediglich um Dachgeschossausbauten handelt, ist in der Regel nicht damit zu rechnen, dass entsprechender neuer Stellplatzbedarf durch diese Maßnahmen entsteht. Sollte dies in Einzelfällen der Fall sein, kann die Stellplatzsituation auch die konkrete Situation limitieren und einzelne Fallkonstellationen ausschließen.

Die entsprechenden Medien Strom, Telekommunikation, Frischwasser und Abwasser liegen aufgrund der Bestandsbebauung bereits vor.

Zur Sicherung des bestehenden Kanals wird entlang des westlichen Grundstücksrands des Grundstücks mit der Flurnummer 2853/61 eine Fläche von 1 m Breite (0,5 m beidseitig der Leitung) als Fläche für Versorgungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieses Bereichs wurde eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde eingetragen. Ergänzend wurden zwischen der Gemeinde Stephanskirchen und dem Grundstückseigentümer vertragliche Regelungen für einen Rückbau des Anbaus getroffen, falls dies aufgrund des Kanalunterhalts erforderlich sein sollte.

B.5 Versickerung und Niederschläge

Voraussichtlich ist im Änderungsbereich aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht oder nur sehr schwer möglich. In den Straßenverkehrsflächen liegt ein Mischwasserkanal vor. An diesen kann angeschlossen werden.

Sollte dennoch kleinräumig eine Versickerung geplant werden bzw. möglich sein, sind die folgenden Punkte zu beachten.

Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Soll von den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau, Betrieb" ist zu beachten.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV angewendet werden darf. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim LRA Rosenheim zu beantragen.

Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (also die Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt) ist ebenfalls eigenverantwortlich zu prüfen. Hierzu wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" empfohlen.

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 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Stichwiese“ werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs die Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans durch Planzeichen sowie Text und sämtliche Änderungen vollumfänglich verdrängt. Alle übrigen Festsetzungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung gelten unverändert 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 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. Wobei hier aufgrund der Bestandsstruktur voraussichtlich keine wesentlichen baulichen Veränderungen zu erwarten sind.

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. Durch die zentrumsnahe Lage sind darüber hinaus gute Voraussetzungen für die Nutzung des Umweltverbundes (ÖPNV, Fahrrad, Zufußgehen) gegeben.

Da im Rahmen der Planung primär Aufstockungsmaßnahmen ermöglicht werden, kann hier neuer Wohnraum auch innerhalb des Planungsgebiets weitgehend ohne neue Versiegelungen geschaffen werden.

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 geringen Planungsumfanges und der Überplanung eines bereits bebauten Bereichs keine Auswirkungen.

Die vorgesehenen Doppel- und Reihenhausstrukturen und insbesondere die nun vorgesehene Möglichkeit der Aufstockung stehen der Erreichung der Ziele des Sektors 3 „Gebäude“ nicht entgegen.

Der Bereich befindet sich im innerörtlichen Bereich von Stephanskirchen mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Insgesamt ist der Bereich 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 des generellen Planungserfordernisses 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:

- Schaffung der Möglichkeit zur Aufstockung
- Verdichtung der Bebauung insbesondere im Hinblick auf eine höhere Bebauung

B.9 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Reines Wohngebiet (Nettobauland)	10.947 m ²	73 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	1.752 m ²	12 %
Private Verkehrsflächen	1.838 m ²	12 %
Private Grünflächen	516 m ²	3 %
Bruttobauland (Planungsgebiet):	15.053 m²	100 %

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

C Umweltbelange

C.1 Umweltbericht

Die hier gegenständliche 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Stichwiese“ wird entsprechend § 13a Abs. 4 BauGB im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a 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 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Stichwiese“ handelt es sich um eine Bebauungsplanänderung im Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB. In diesem Rahmen zu erwartende Eingriffe gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Somit entsteht kein weiteres Ausgleichserfordernis.

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 moderatem Umfang überplant.

Die bestehende Vegetation im Änderungsbereich, wie auch dessen Größe und Nutzungsintensität, lassen 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, dass 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 30.07.2026 wurde die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Stichwiese“ in der Fassung vom 03.07.2026 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stephanskirchen, 04.08.2026

(Siegel)

.....
Karl Mair, Erster Bürgermeister