



Gemeinde Stephanskirchen
LANDKREIS ROSENHEIM

Vorentwurf

Stand 09.01.2025

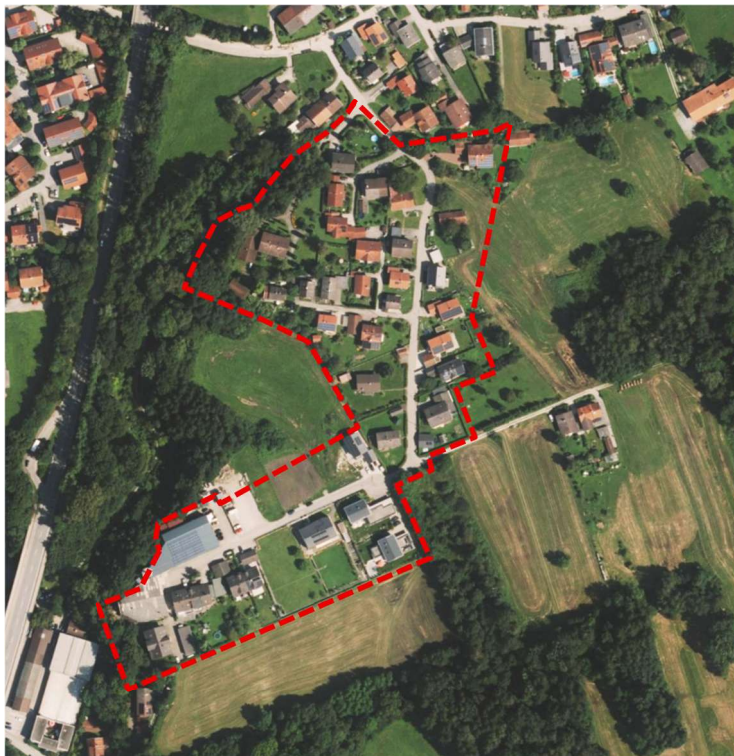
Bebauungsplan Nr. 40a „Westerndorf - Eckenholzstraße / Eggartweg / Fuchsbichlweg“

Die Gemeinde Stephanskirchen erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), des Art. 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) diesen Bebauungsplan

in der Fassung vom

als Satzung vom

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 40a "Westerndorf - Eckenholzstraße/Eggartweg/Fuchsbichlweg" ersetzt dieser, in Bezug auf die Planzeichnung und Festsetzungen, den Bebauungsplan Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“ vollständig.



Gemeinde Stephanskirchen

Rathausplatz 1
83071 Stephanskirchen

08031 7223-0
info@stephanskirchen.de

INHALTSVERZEICHNIS

A	Begründung	4
A.1	Anlass der Planung	4
A.2	Innenentwicklung	5
A.3	Verhältnis zum Bebauungsplan Nr. 40 „Westerndorfer Filze“	5
A.4	Lage und Größe des Planungsgebietes	5
A.5	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	7
A.6	Bestandsaufnahme und Bewertung	14
A.6.1	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	14
A.6.2	Erschließung und Infrastruktur	18
A.6.3	Brandbekämpfung	19
A.6.4	Boden	20
A.6.5	Denkmalschutz	21
A.6.6	Schutzgebiete und Schutzprogramme	21
A.6.7	Wald	22
A.6.8	Wasser	22
A.6.9	Vorbelastungen	24
B	Planungsbericht - Ziele der Planung	26
B.1	Ziele der Planung	26
B.2	Bebauungsplankonzept	26
B.2.1	Städtebauliches Konzept	26
B.2.2	Art der baulichen Nutzung	27
B.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche	28
B.2.4	Maß der baulichen Nutzung	30
B.2.5	Höhenentwicklung	33
B.2.6	Abstandsflächen	35
B.2.7	Garagen, Carports und Nebenanlagen	35
B.2.8	Dächer	36
B.2.9	Einfriedungen und Einfassungen	39
B.3	Grünordnung	39
B.4	Baumwurfgefährdeter Bereich	41
B.5	Artenschutzrechtliche Belange	42
B.6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	42
B.7	Erschließung und Infrastruktur	45
B.8	Brandbekämpfung	46
B.9	Versickerung und Entwässerung	47
B.10	Klimaschutz und Klimaadaptation	49
B.11	Wesentliche Auswirkungen der Planung	50
B.12	Flächenbilanz	50
C	Umweltbericht	51
C.1	Einleitung	51
C.1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	52
C.1.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	54
C.1.3	Relevante rechtliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne	55
C.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	58
C.2.1	Schutzgut Arten und Lebensräume sowie Biologische Vielfalt	59
C.2.2	Schutzgut Fläche	60
C.2.3	Schutzgut Boden	61
C.2.4	Schutzgut Wasser	63
C.2.5	Schutzgut Klima und Luft	65

Gemeinde Stephanskirchen

C.2.6	Schutzgut Landschaftsbild	66
C.2.7	Schutzgut Mensch	67
C.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	68
C.3	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	69
C.4	Rahmenbedingungen in Hinblick auf den Klimawandel	69
C.4.1	Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel	69
C.4.2	Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	70
C.4.3	Auswirkungen der Planung auf die Ziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes	70
C.5	Weitere Belange des Umweltschutzes	72
C.5.1	Abfälle	72
C.5.2	Abwasser	72
C.5.3	Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien	72
C.5.4	Schonender Umgang mit Grund und Boden	72
C.5.5	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	73
C.5.6	Risiken durch Unfälle und Katastrophen	73
C.5.7	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	73
C.6	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	73
C.7	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	74
C.7.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	74
C.7.2	Artenschutzrechtliche Belange	75
C.7.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	76
C.8	Alternative Planungsmöglichkeiten	79
C.9	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	79
C.10	Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken	79
C.11	Datengrundlage	79
C.12	Zusammenfassung	79
C.13	Allgemeine rechtliche Grundlagen und Quellenangaben	81
D	Zusammenfassende Erklärung	82
E	Ausfertigung	82

Bauleitplanung/Umweltprüfung**WÜSTINGER RICKERT**

Architekten und Stadtplaner PartGmbB

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel: 08052-9568070

info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer 1459

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

Die Flächen innerhalb des hier gegenständlichen Geltungsbereichs sind weitestgehend bereits umfänglich bebaut und befinden sich innerhalb des Siedlungsgefüges des Ortsteils Westerndorf in Stephanskirchen. Die Flächen befinden sich innerhalb des Bebauungsplans Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“ aus dem Jahr 1998.

Aufgrund einer mangelhaften Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (Definition lediglich durch Bauräume) für die Baugrundstücke wurde der Bebauungsplan Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“ durch das Verwaltungsgericht München für ungültig gehalten. Im Rahmen einer Mehrzahl der Bebauungsplanänderungen wurde dies punktuell bereits behoben. Diese Änderungen haben jedoch keine Auswirkungen auf die Ungültigkeit des Gesamtplans. Nach eingehender Rechtsberatung wurde am 01.07.2025 die Durchführung einer Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“ für einzelne Bereiche, insbesondere die im Zusammenhang bebauten Bereiche durch den Gemeinderat beschlossen. Somit wird der Rechtsschein des hier ungültigen Bebauungsplans auch formal behoben. Die Bereiche des Bebauungsplans welche ausschließlich den Bereich der Filze ohne Bebauung regeln, sind voraussichtlich nicht ungültig und werden daher nicht aufgehoben.

Um jedoch für die bereits bebauten Bereiche auch zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, werden für die im Zusammenhang bebauten Randbereiche einzelne Bebauungspläne neu aufgestellt. Dabei umfasst ein Teilbereich die vorhandene Bebauung im Süden des Ortsteils Westerndorf, im Bereich Eckenholzstraße / Eggartweg / Fuchsbichlweg, soweit diese bisher schon im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 gelegen haben. Innerhalb dieses Teilbereichs wurden auch in der Vergangenheit bereits diverse Bebauungsplanänderungen bezogen auf Einzelgrundstücke durchgeführt, welche bei der gegenständlichen Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 40a Berücksichtigung finden. Im Übrigen wird im Sinne einer zeitgemäßen Nachverdichtung aufgrund der teils locker festgesetzten Bebauung und der noch unbebauten Baugrundstücke eine moderate Intensivierung der Bebauung ermöglicht. Dabei wird ein einheitliches und in seiner Gesamtheit abgewogenes städtebauliches Konzept entwickelt zum Schutz des bestehenden dörflichen Charakters, unter Wahrung des Ortsbildes und Berücksichtigung der bestehenden Siedlungskörper in Stephanskirchen. Zudem wird durch die Neuaufstellung für die einzelnen bebauten Randbereiche die Überbaubarkeit der Flächen in Bezug auf die besondere Lage zu den Landschaftsräumen der Westerndorfer Filze eingegrenzt und gesteuert.

Die im Zusammenhang bebauten Randbereiche der Filzenflächen, welche neu überplant werden, befinden sich verteilt um den bestehenbleibenden Teil des Bebauungsplans Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“. Aufgrund der verteilten Lage und unterschiedlichen Ausprägung der einzelnen Teilbereiche, wurde durch den Gemeinderat am 01.07.2025 beschlossen, die Neuaufstellungen hinsichtlich einer besseren Übersichtlichkeit in fünf Bebauungspläne aufzuteilen. Bei der hier gegenständlichen Neuaufstellung handelt es sich um den Teilbereich A und um den Bebauungsplan Nr. 40a „Westerndorf – Eckenholzstraße / Eggartweg / Fuchsbichlweg“. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat Stephanskirchen am 01.07.2025 gefasst.

A.2 Innenentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. Dies ist ebenfalls in den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayerns und des Regionalplans 18 verankert.

Wie bereits beschrieben, handelt es sich bei dem gegenständlichen Umgriff weitestgehend um bereits bebaute Flächen, welche durch den Bebauungsplan Nr. 40, wenn auch rechtsfehlerhaft, auch bereits überplant waren.

Im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans wird gegenüber der heute vorhandenen Bebauung aber auch gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 40, eine Nutzungsintensivierung in Abwägung mit dem bestehenden dörflichen Charakter ermöglicht. Darüber hinaus werden punktuell neue Gebäude auf heute noch ungenutzten Flächen ermöglicht. Dies war bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 40 mit seinen Änderungen vorgesehen.

Somit ist mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 40a eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung (u.a. Prüfung Nachverdichtungspotentiale) zu unterstellen. Somit ist auch den Anforderungen des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB Genüge getan.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen. Im Rahmen der hier gegenständlichen Bebauungsaufstellung werden ausschließlich bereits, wenn auch rechtsfehlerhaft, überplante sowie weit überwiegend baulich genutzte Grundstücke neu überplant. Somit kommt es zu keiner Nutzungsänderung auf vormaligen Flächen für die Landwirtschaft oder Wald.

A.3 Verhältnis zum Bebauungsplan Nr. 40 „Westerndorfer Filze“

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans umfasst Teile des Bebauungsplans Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“ aus dem Jahr 1998. Der Bebauungsplan Nr. 40 wurde in den vergangenen Jahren innerhalb des hier gegenständlichen Geltungsbereichs an diversen Stellen neu überplant.

Der hier gegenständliche Bebauungsplan Nr. 40a „Westerndorf – Eckenholzstraße/Eggartweg/Fuchsbichlweg“ ersetzt den vormaligen Bebauungsplan Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“, inkl. aller seiner Änderungen, innerhalb seines Geltungsbereichs vollständig.

Beim hier gegenständlichen Bebauungsplan Nr. 40a „Westerndorf – Eckenholzstraße / Eggartweg / Fuchsbichlweg“ handelt es sich ausdrücklich um eine Bebauungsplanneuaufstellung und nicht um eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 40. Im Nachgang der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 40a wird der Bebauungsplan Nr. 40 in einem separaten Verfahren formell aufgehoben.

A.4 Lage und Größe des Planungsgebietes

Der gegenständliche Planungsumgriff befindet sich im Süden des Ortsteil Westerndorf und liegt ca. 1,1 km östlich des Ortszentrums von Stephanskirchen (Schloßberg).

Der Geltungsbereich umfasst ca. 4,34 ha. Die Ausdehnung der Planung beträgt im Mittel in Nord-Süd-Richtung ca. 300 m und in Ost-West Richtung ca. 170 m. Der Planungsumgriff umfasst die Flächen der Flurstücke Nr. 2967/2, 2967/3, 2967/4, 2967/5 (Hammererweg), 2967/6, 2967/7, 2967/8, 2967/9, 2967/10, 2967/11, 2967/12, 2967/14 (Fuchsbichlweg), , 3598/1 (Eggartweg), 3598/2, 3599, 3599/4, 3599/7, 3600, 3601, 3602, 3602/2, 3602/6, 3604, 3604/2, 3604/3, 3605, 3607, 3610, 3610/1, 3611, 3611/1, 3615, 3615/1, 3616/1, 3619, 3619/1, 3620, 3621, 3621/1, 3806/6, 3808 und 3808/1 sowie Teilflächen der Flurstücke 3598 (Eckenholzstraße), 3601/1,

3615/2, 3616/4, 3616/6, 3616/7, 3616/11, 3616/12, 3616/13, 3616/15, 3624 (Schneidermühlstraße) und 3807. Die Flurstücke liegen in der Gemarkung Stephanskirchen.

Im Norden schließen die weiteren Siedlungsflächen des Ortsteils Westerndorf an. Im Osten befinden sich die Landschaftsräume der Westerndorfer Filze. Im Süden grenzen Landwirtschafts- und Waldflächen an. Im Westen befinden sich Grünflächen, Waldflächen, der Verlauf des Wäschebachs sowie die Miesbacher Straße (ST2095).

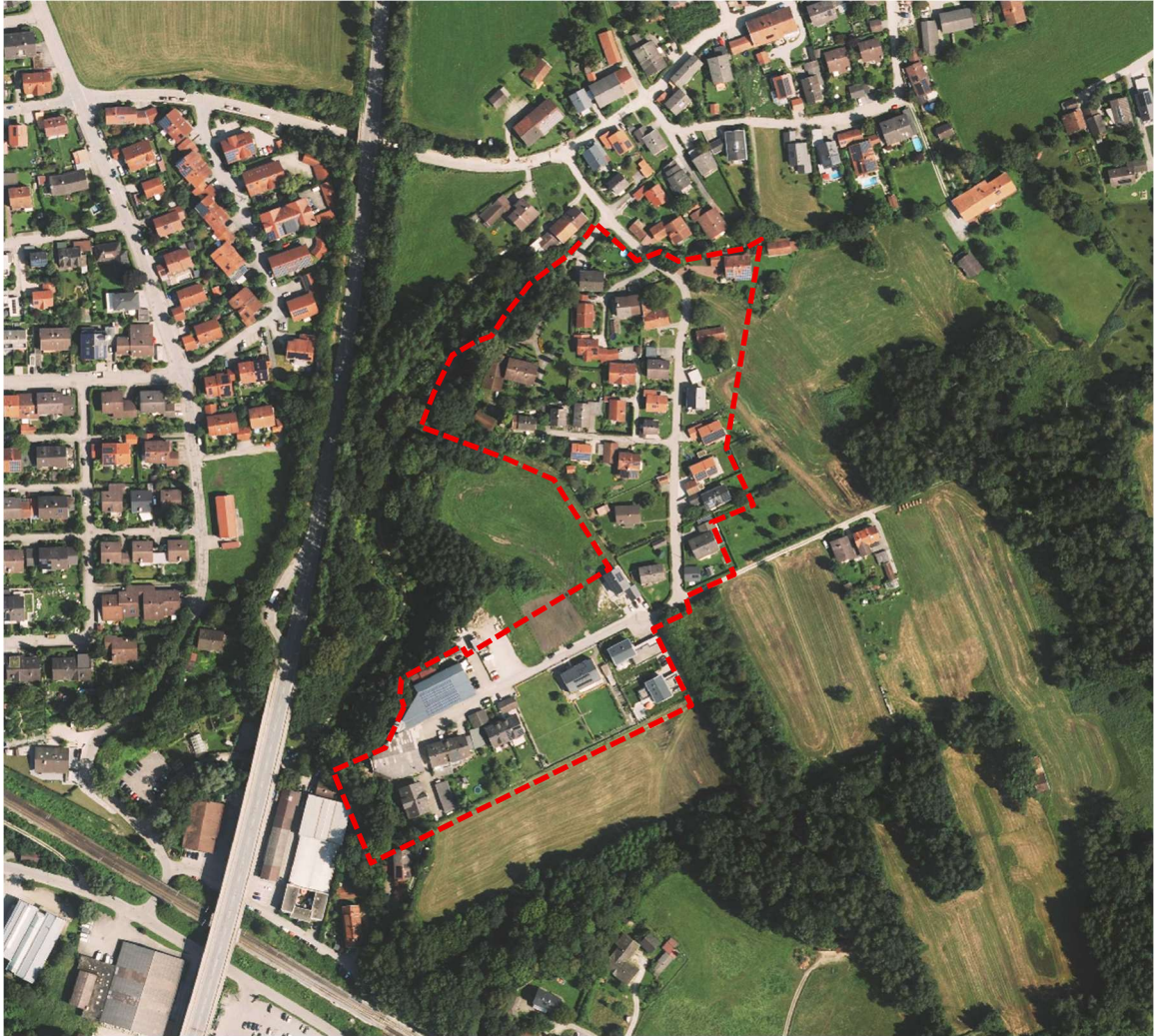


Abbildung 1: Lage des Planungsgebiets (Geltungsbereich **rot**) – ohne Maßstab

A.5 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist die Gemeinde Stephanskirchen im südwestlichen Bereich der Region 18 Südostoberbayern als Verdichtungsraum dargestellt. Im Westen grenzt das Oberzentrum Rosenheim an. Im Süden die Gemeinde Rohrdorf, welche ebenfalls als Verdichtungsraum dargestellt ist. Die umgebenen Gemeinden (Prutting und Riedering) im Norden und Osten sind als allgemein ländlicher Raum dargestellt.

Für die Region Südostoberbayern ist, ausgehend vom Jahr 2023, ein moderates Bevölkerungswachstum, Stand 2025, von 2,6 % bis 2033 bzw. 4,3 % bis 2043 vorausberechnet (Bayerisches Landesamt für Statistik).

Laut regionalisierter Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2043 des Bayrischen Landesamt für Statistik, ist für den Landkreis Rosenheim, in dem Stephanskirchen liegt, mit einer Bevölkerungsentwicklung Stand 2023 von +6,6% bis 2043 zu rechnen.

Aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sind für die hier gegenständliche Planung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

(Deren Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplans ist den einzelnen Zielen und Grundsätzen in grau und kursiv nachgestellt.)

- 1.1.1 (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.
 -> Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum

- 1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
 -> Nutzungsintensivierung auf bereits überbauten Siedlungsflächen bzw. Flächen im direkten Siedlungskontext

- 2.2.7 (G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass
 - (...)
 - sich bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleistet. (...)
 -> Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten auf bereits überbauten Siedlungsflächen in Anbindung an bestehende Erschließung, Sicherung eines klaren Siedlungsabschlusses zu den Filzenflächen

- 3.1 (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
 -> Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten in bestehender Struktur unter Abwägung mit der Wahrung des Ortsbildes und einer dörflichen Struktur

- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
 -> Ausnutzung der Innenentwicklungspotenziale, Nutzungsintensivierung Bestandsbebauung

Regionalplan 18

Die Gemeinde Stephanskirchen liegt gemäß Regionalplan 18 für die Region Südostoberbayern (RP 18) im Verdichtungsraum. Die Gemeinde Stephanskirchen ist dabei als Grundzentrum eingeordnet, östlich des Oberzentrum Rosenheim. Die angrenzende Gemeinde Rohrdorf ist ebenfalls als Verdichtungszentrum verzeichnet. Im Norden und Osten grenzen als allgemein ländlicher Raum dargestellte Gemeinden (Prutting und Riedering) an.

Aus dem gültigen Regionalplan für die Region Südostoberbayern sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von besonderem Belang:

(Deren Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplans ist den einzelnen Zielen und Grundsätzen in grau und kursiv nachgestellt.)

- A I 2.1 (G) Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten.
-> Sicherung bestehender Wohnbebauung und der angrenzenden Freiräume, Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten auf bereits überbauten Siedlungsflächen und in deren direktem Kontext
- B I 2.1 (Z) (...) Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten werden, die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden. (...) An Ortsrändern und in der Nähe von relevanten Grünbeständen sollen aus Gründen des Artenschutzes, Beleuchtungseinrichtungen an Straßen und Gebäuden auf das notwendige Maß beschränkt werden.
-> Beschränkung der Versiegelung auf ein Mindestmaß, wo möglich Festsetzung versickerungsfähiger Beläge
- B II 1 (G) Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen
- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.
-> Nachverdichtung, Nutzungsintensivierung auf bereits überbauten Siedlungsflächen in Anbindung an bestehende Erschließung.
- B II 2 (G) Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Traditionen der Teilräume der Region ausgerichtet sein.
-> Nachverdichtung und Sicherung der bestehenden Siedlungsstruktur unter Wahrung der örtlichen Bautradition

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für die Flächen des Planungsumgriffs Dorfgebiet im Norden und Misch- sowie Gewerbegebiet im Süden dar. Im Westen befinden sich innerhalb des Umgriffs Darstellungen von Grünflächen als Biotop. Zudem ist der westliche Bereich von der Signatur „Wassersensibler Bereich“ überlagert. Die Straßen sind als Straßenverkehrsflächen dargestellt, wobei die Eckenholzstraße zudem als Fuß- und Radverbindung gekennzeichnet ist.

Im Norden grenzen weitere als Dorfgebiet gekennzeichnete Siedlungsflächen an. Im Osten und Süden befinden sich zusammenhängende Landwirtschaftsflächen. Im Südwesten grenzen weitere Flächendarstellungen von Misch- und Gewerbegebietsflächen sowie Grünflächen an. Im Westen wird der Planungsumgriff durch die Darstellungen von Wald und Landwirtschaft begrenzt, welche ebenfalls durch die Signatur „Wassersensibler Bereich“ überlagert sind. Im Nordwesten gehen diese über in Landwirtschaft- und Grünflächen.

Im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans werden die Bauflächen im Süden weiterhin als Mischgebiet nach § 6 BauNVO sowie als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Für die Bauflächen im nördlichen Bereich wird aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung im Bestand anstatt des bisherigen Dorfgebiets nach § 5 BauNVO nun Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO festgesetzt. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechen somit nicht vollumfänglich den Zielsetzungen des Bebauungsplans. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu genügen, müsste der Flächennutzungsplan somit geändert werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans für den nördlichen Bereich erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit dem hier gegenständlichen Verfahren.

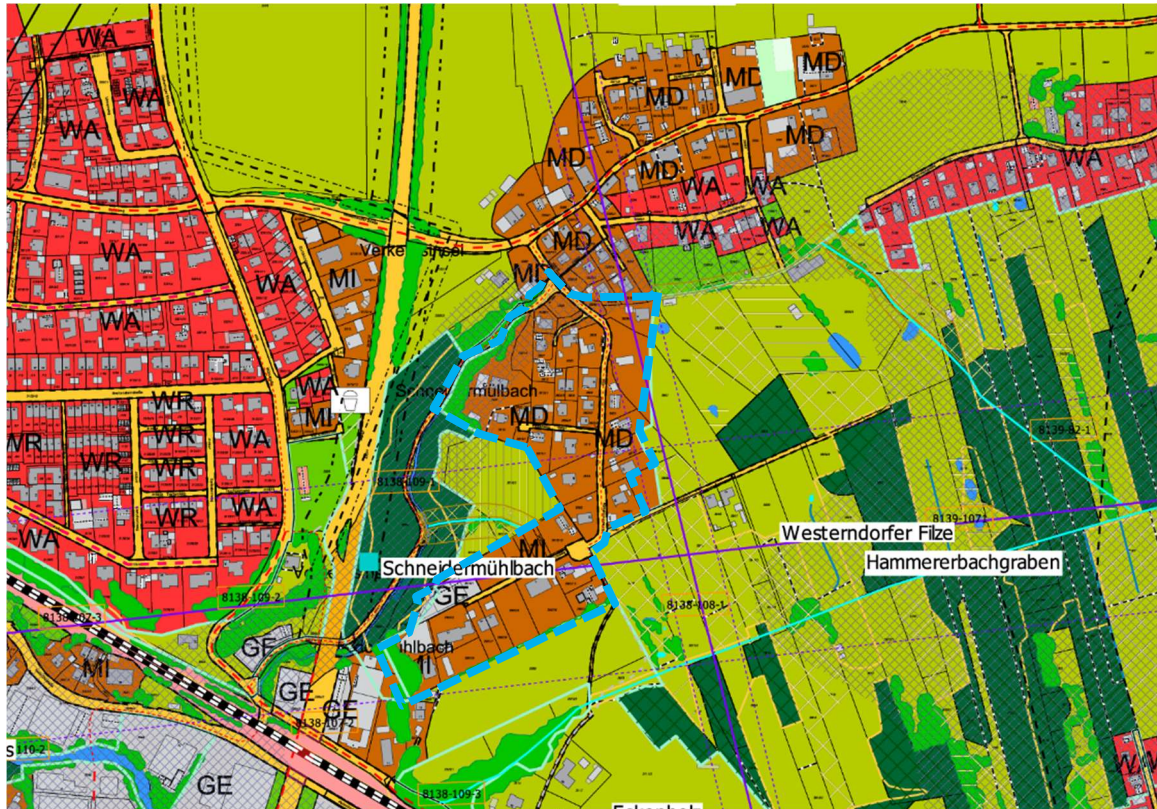


Abbildung 2: Darstellung Planungsumgriff im gültigen Flächennutzungsplan (Ausschnitt) - blau - ohne Maßstab

Bestehendes Baurecht

Bebauungsplan Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“

Der Bebauungsplan Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“ wurde im Jahre 1998 beschlossen. Der gegenständliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40a befindet sich im westlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“.

Im Rahmen einer Klage gegen die Ablehnung eines Vorbescheidsantrags wird dieser Bebauungsplan jedoch vom Verwaltungsgericht München aufgrund einer mangelhaften Maßfestsetzung für ungültig gehalten. Dies gilt insbesondere für die im nun gegenständlichen Geltungsbereich gelegenen Bereiche, welche eine Bebauung vorsehen.

Dennoch sind hier hilfsweise die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“ aufgeführt, da sie die vormaligen gemeindlichen Planungsziele, auch unabhängig der Gültigkeit des Bebauungsplans Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“ abbilden.

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen wurde im Norden als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO und im Süden als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) geregelt. Es sind verschiedenen große Bauräume dargestellt. In diesen sind teils zwei Vollgeschosse oder zwei Vollgeschosse plus Dach zulässig, wodurch die maximal zulässige Höhenentwicklung geregelt wird. Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses darf maximal 20 cm über dem natürlichen Gelände liegen. Ebenfalls sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu situieren. Für Gartenlauben werden zudem explizite Regelungen bzgl. Größe und Höhe festgelegt.

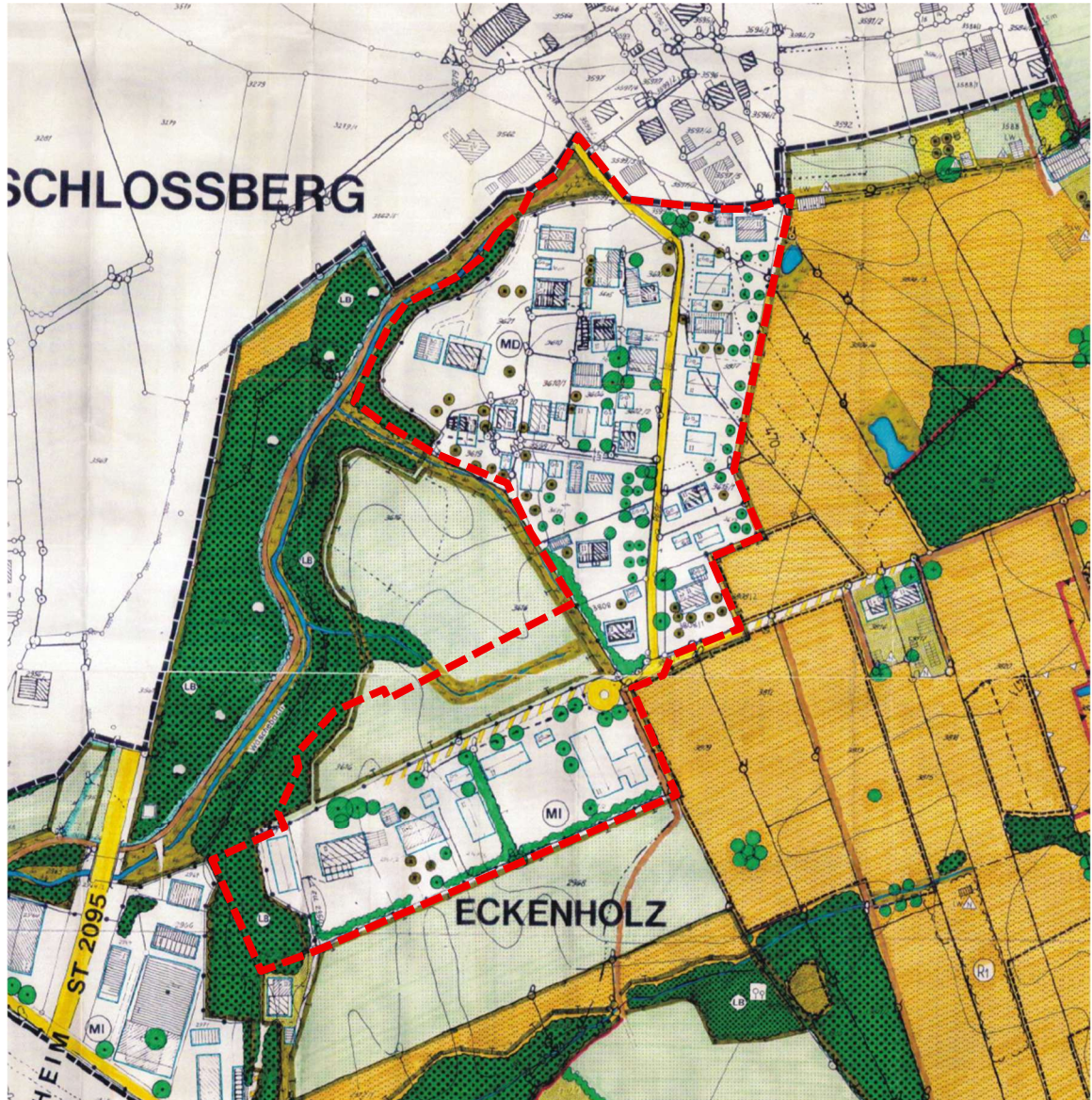


Abbildung 3: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“, mit Darstellung Planungsgebiet (Geltungsbereich rot) – ohne Maßstab

Im gesamten Geltungsbereich sind jeweils zu pflanzende Bäume textlich festgesetzt. Dazu werden zu erhaltende Bäume und freiwachsende Hecken als zu erhalten bzw. zu pflanzen festgesetzt. Die Baumkulisse im Westen ist als „Mischwald zu erhalten und zu pflegen“ festgesetzt.

Die Schneidermühlstraße ganz im Norden des Planungsumgriffs ist als „landwirtschaftlicher Weg“ festgesetzt. Westlich grenzen Flächen für die Landwirtschaft mit Zweckbestimmung „Wirtschaftswiese“ an. Der Fuchsbichlweg ist als „private Verkehrsfläche“ dargestellt.

Darüber hinaus sind weitere diverse Festsetzungen zu Verkehr, Gewässerschutz, Grünordnung und Gartengestaltung, Landschaftspflege, Abgrabungen und Aufschüttungen, Dachgestaltung (Dachneigung 20° - 26°), Fassaden sowie Einfriedungen getroffen.

Änderungen:

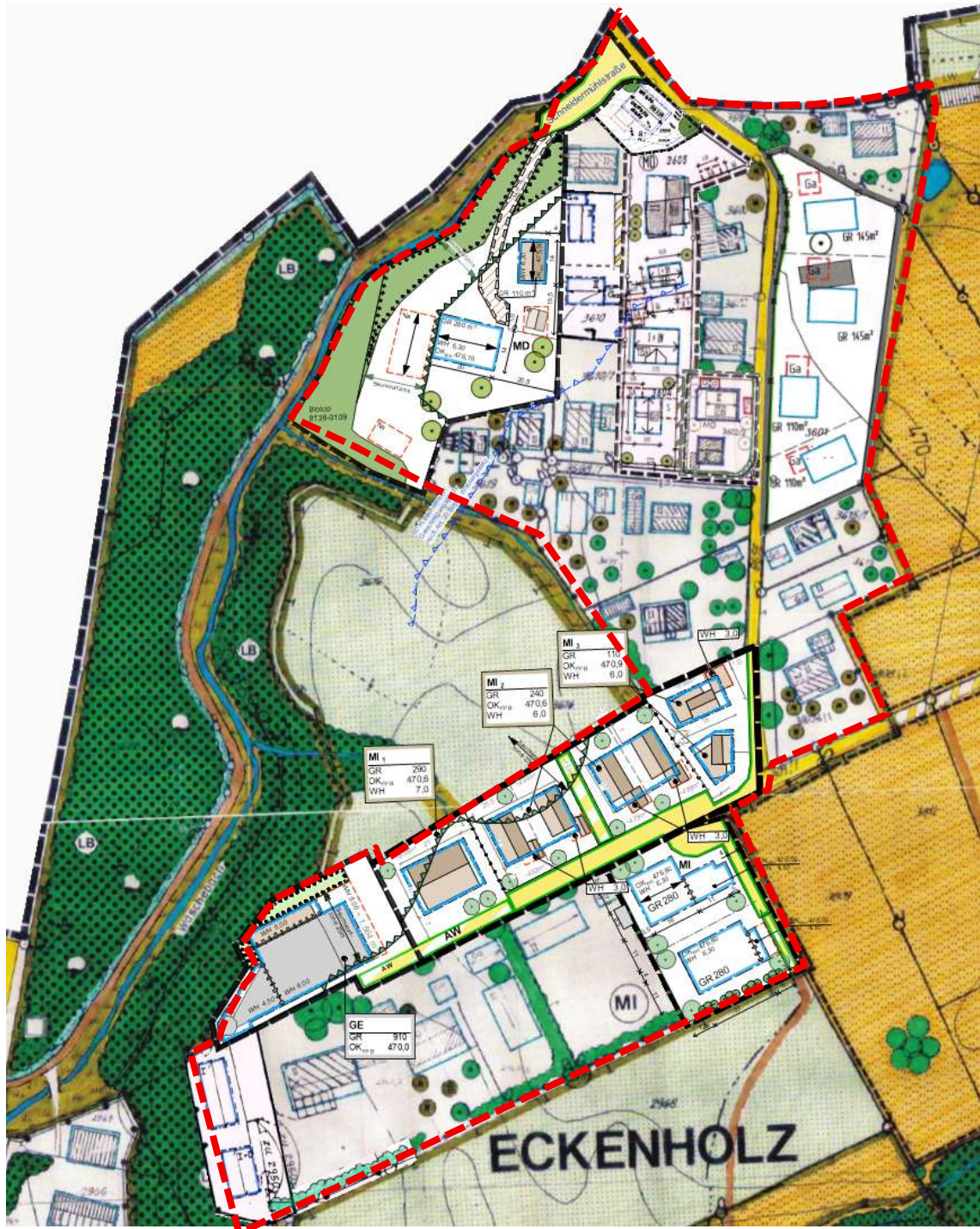


Abbildung 4: Ausschnitt Überlagerung Bebauungsplan Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“ mit den bisherigen Änderungen mit Darstellung Planungsgebiet (Geltungsbereich **rot**) – ohne Maßstab

Im gegenständlichen Geltungsbereich wurde der Bebauungsplan Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“ insgesamt 12-mal geändert. Da der Bebauungsplan selbst ungültig ist, sind auch diese Änderungen ungültig. Auch diese werden jedoch als Indiz für die bisherige Entwicklung und den bisherigen Planungswillen der Gemeinde aufgeführt. In der folgenden Darstellung ist eine

Überlagerung des Bebauungsplans und der Änderungen abgebildet, um die Änderungen der Planzeichnungen ablesbar zu machen.

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 (1999)

Im Rahmen der 1. Änderung wurden im Norden und im Südosten mehrere kleinere Bereiche Punktuell geändert. Dabei wurden zusätzliche Baufenster (Baugrenzen) sowie Erweiterungsmöglichkeiten festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin durch die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) geregelt.

Darüber hinaus wurden Festsetzungen zur Höhenentwicklung durch eine maximale Geschossanzahl und zur Situierung von Garagen sowie der Erschließung festgelegt. Die zulässige Dachneigung wurde aus den Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans übernommen.

2. Änderung des Bebauungsplans (2005)

Im Rahmen der 2. Änderung wurde ein Teil des Wohngebietes zwischen Eckenholzstraße und Eggartweg neu überplant. Um eine zeitgenössische Bebauung zu ermöglichen, wurden neue Baufenster (Baugrenzen) und Flächen für Garagen und Stellplätze festgesetzt. Für die einzelnen Bauräume wurde eine maximale überbaubare Grundfläche in m² festgesetzt. Diese orientiert sich an der bestehenden Bebauung und deren Dichte. Die Höhenentwicklung wurde über die Zahl der Vollgeschosse und deren Ausgestaltung geregelt. Die Ausführungen zur zulässigen Dachgestaltung orientieren sich an der zulässigen Höhenentwicklung und lassen u.a. auch Quergiebel zu. Zur Sicherstellung der Erschließung des innenliegenden Grundstücks erfolgte die Festsetzung einer privaten Zufahrt mit Belastung eines Geh-, Fahrt- und Leitungsrechts.

3. Änderung des Bebauungsplans (2006)

Im Rahmen der 3. Änderung wurde das Eckgrundstück Eggartweg - Eckenholzstraße neu überplant. Das Maß der baulichen Nutzung wurde durch eine maximale überbaubare Grundfläche in m² festgesetzt sowie die maximale Höhenentwicklung mit zwei Vollgeschossen bestimmt. Darüber hinaus wurde die Zahl der Wohneinheiten mit maximal drei angepasst.

4. Änderung des Bebauungsplans (2007)

Im Rahmen der 4. Änderung wurde der Bereich Eckgrundstück Eggartweg - Eckenholzstraße erneut überplant und im Detail angepasst. Das Maß der baulichen Nutzung wurde durch eine maximale überbaubare Grundfläche in m² je Bauraum festgesetzt sowie die maximale Höhenentwicklung mit zwei Vollgeschossen und einer maximalen Wandhöhe von 5,6 m bestimmt. Die zulässige Dachneigung wurde im Bezug zum Bestandsgebäude angepasst, auf 26° bis 30°.

5. Änderung des Bebauungsplans (2010)

Im Rahmen der 5. Änderung wurde der weitestgehend unbebaute Bereich östlich der Eckenholzstraße überplant. Dabei wurden vier neue Bauräume durch Baugrenzen festgesetzt. Diese werden durch Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports punktuell erweitert. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine maximale Grundfläche (fester Zahlenwert) in m² je Bauraum festgesetzt. Zudem wird das Seitenverhältnis des Grundrisses des Hauptkörpers mit einem Verhältnis 4:5 festgesetzt.

7. Änderung des Bebauungsplans (2014)

Im Rahmen der 7. Änderung wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Gewerbestandort eines Handwerksbetriebs im Süden des hier gegenständlichen Bereichs, am Ende des Fuchsbichlweg, geschaffen. Im Ur-Bebauungsplan war die Fläche als Wirtschaftswiese festgesetzt. Durch die 7. Bebauungsplanänderung entsteht ein neuer Bauraum. Die Art der Nutzung wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine maximale Grundfläche in m² und einer zulässigen Gesamtversiegelung durch weitere bauliche Anlagen und Flächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 geregelt. Die maximale Höhenentwicklung wird geregelt über die Anzahl der Vollgeschosse und einer zulässigen Wandhöhe als Höchstmaß. Die Zufahrt, der Fuchsbichlweg, wird weiterhin als private Zufahrt dargestellt. Darüber hinaus werden diverse Festsetzungen zur Bauweise, Grünordnung, Garagen und Stellplätze, Dachausbildung und Einfriedung getroffen.

8. Änderung des Bebauungsplans (2014)

Im Rahmen der 8. Änderung wurde für den gesamten Bereich entlang der Eckenholzstraße eine Änderung der einzuhaltenden Dachüberstände vorgenommen. Dächer von Gebäuden mit einer maximalen Länge von 16 m sollen mindestens mit 0,75 m Dachüberstand ausgebildet werden. Bei einer Länge von über 16 m ist der Dachüberstand mit 1,25 m auszubilden. Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen.

10. Änderung des Bebauungsplans (2017)

Im Rahmen der 10. Änderung wurden die Flächen im nordwestlichen Teil, in Verlängerung der Schneidermühlstraße neu überplant. Der Ur-Bebauungsplan sah in diesem Bereich lediglich einen großen Bauraum (Baugrenze) um die Bestandsbebauung vor. Im Zuge der Innenentwicklung und unter Berücksichtigung des angrenzenden dichter bebauten Wohngebiets wurde auf den Flächen ein weiterer Bauraum geschaffen. Das Maß der baulichen Nutzung wurde durch eine maximale Grundfläche je Bauraum sowie eine gestaffelte Überschreitung dieser Grundfläche festgesetzt. Die maximale Höhenentwicklung wurde durch eine maximale Oberkante der Wandhöhe und eine maximale Wandhöhe genau definiert. Um die Erschließung beider Bauräume sicherzustellen, wurde zudem die Zufahrt als Fläche mit einem Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht festgesetzt. Darüber hinaus wurden Festsetzungen zu Firstrichtung, Nebenanlagen, Grünordnung und Abgrabungen getroffen. Weiteres Ziel der Planung war es zusätzlich Anpassungen der Regelungen hinsichtlich des im Umgriff befindlichen Biotops zu erarbeiten.

12. Änderung des Bebauungsplans (2018)

Im Rahmen der 12. Änderung wurde das Baugrundstück südlich am Anfang des Fuchsbichlweg neu überplant. Ursprünglich war hier die Errichtung einer Druckerei vorgesehen, innerhalb eines großen Bauraums. Eine Umsetzung der Planung fand jedoch nie statt. Die Änderung sieht zwei separate Bauräume vor, für kleinere Nutzungen, die als Gewerbe- und Wohnfläche gemischt genutzt werden können. Die Erschließung der Grundstücke wurde durch die Festsetzung einer öffentlichen Erschließungsfläche „Hammererweg“ sichergestellt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde durch eine maximale Grundfläche je Bauraum (280 m²) sowie eine gestaffelte Überschreitung dieser festgesetzt. Die maximale Höhenentwicklung wurde durch eine maximale Oberkante der Wandhöhe und einer maximalen Wandhöhe (6,3 m) genau definiert. Zudem wurden weitere Festsetzungen zu Garagen und Nebenanlagen, der Dachgestaltung sowie der Grünordnung getroffen.

15. Änderung des Bebauungsplans (2021)

Der Bereich der 15. Änderung wurde im Ur-Bebauungsplan als „Wirtschaftswiese“ bzw. Dorfgebiet (Baugrundstück im Osten) festgesetzt. Im Rahmen der Änderung wurden hier Mischgebietsflächen mit drei großzügigen Bauräumen zugelassen. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch eine maximale Grundfläche je Bauraum sowie eine gestaffelte Überschreitung dieser Grundfläche festgesetzt. Die maximale Höhenentwicklung wurde durch eine maximale Oberkante des Fertigfußbodens und einer maximalen Wandhöhe genau definiert. Zudem wurden Festsetzungen bzgl. maximale Wohneinheiten, Dachgestaltung, Solaranlagen, Garagen und Nebenanlagen, sowie der Grünordnung getroffen. Auch wurde für die Schaffung des neuen Baurechts der naturschutzrechtliche Eingriff ermittelt und berücksichtigt.

20. Änderung des Bebauungsplans (2022)

Im Rahmen der 20. Änderung wurde eine intensivere Nutzung der bestehenden Gewerbefläche (7. Änderung) im Südwesten ermöglicht.

22. Änderung des Bebauungsplans (2022)

Im Rahmen der 22. Änderung wurde das Grundstück am Kreuzungsbereich zwischen der Schneidermühlstraße und Eckenholzstraße überplant. Im Rahmen der Nachverdichtung wird neues Baurecht auf noch unbebauter Fläche geschaffen. Im Ur-Bebauungsplan ist in diesem Bereich noch kein Bauraum festgesetzt. Es wurden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Höhenentwicklung und Stellung der baulichen Anlagen, zu Flächen für Nebenanlagen und Anlagen für den ruhenden Verkehr, zur Gestaltung des Gebäudes, zu Einfriedungen und zur Grünordnung getroffen.

Gemeindliche Satzungen

Für die gegenständliche Neuaufstellung sind besonders folgende Satzungen der Gemeinde Stephanskirchen zu beachten. Sie gelten in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

- Satzung der Gemeinde Stephanskirchen über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatz- und Garagensatzung)
- Satzung der Gemeinde Stephanskirchen über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

A.6 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.6.1 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich weitgehend auf einer relativ ebenen Fläche, welche eine mittlere Geländehöhe zwischen 469,5 und 470 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull nach DHHN 2016) aufweist. Im Nordwesten und Südwesten fällt das natürliche Gelände im Rahmen der Hangkante des Taleinschnittes durch den Wäschebach ab, zwischen 5,0 m (Norden/Süden) und 10 m (Südwesten).

Die Flächen des Planungsumgriffs sind heute zum Großteil bereits umfänglich bebaut und werden intensiv nahezu ausschließlich zu Wohnzwecken, im Südosten auch zu gewerblichen Zwecken genutzt. Lediglich vereinzelte Grundstücke sind noch unbebaut. Diese sind jedoch bereits im Rahmen diverser Änderungen des Ur-Bebauungsplans überplant, sodass ein angemessenes, an die Bestandsbebauung angelehntes Baurecht besteht. Die bestehende Überbauung weist dabei eine heterogene Struktur auf. Bei der bestehenden Bebauung im Planungsgebiet handelt es sich überwiegend um freistehende Einfamilienhäuser sowie um einzelne Doppelhausbebauungen mit

zwei Vollgeschossen. Auf den einzelnen Baugrundstücken besteht heute eine unterschiedlich ausgeprägte Bebauungsdichte. Unter der Prämisse der Nachverdichtung wurden bereits einige Baugrundstücke neu gegliedert und dichter überbaut. So bestehen Baugrundstücke mit einer kleineren Fläche, die bereits dicht überbaut sind durch Doppelhausbebauungen oder größere Einzelbaukörper und es gibt größere Baugrundstücke die vergleichsweise eine geringere Dichte aufgrund einer kleineren, älteren Bestandsbebauung aufweisen. Ergänzt werden die Hauptbaukörper durch Garagen- und Nebengebäude, auch teilweise in größerem Umfang. Diese sind meist in Richtung der Verkehrsflächen ausgerichtet.

Im Südwesten besteht eine relative dichte heterogene Bebauungsstruktur mit einer Mischung aus mehreren Gewerbebetrieben und Wohnnutzungen. So bestehen hier neben einer Doppelhausbebauung auch Mehrfamilien- bzw. Mehrgenerationenhäuser sowie größere Baukörper einer Schreinerei. Die Flächen in diesem Bereich sind aufgrund der dichten Struktur und der Nutzung überwiegend versiegelt und dienen als Zuwegungen, Zufahrten, Wendebereich, Stellplatz- sowie Lagerflächen.

Die Hauptgebäude weisen zumeist Satteldächer, die niedrigeren Gebäudeteile Flachdächer auf. Die Dachflächen der Gebäude des Schreinereibetriebes im Südwesten sind durch flachgeneigte Dächer ausgebildet. Grundsätzlich besteht eine einheitliche, ruhige Dachlandschaft. Lediglich auf einigen vereinzelt Dächern der Hauptgebäude befinden sich Solarpaneele.

Die heute noch unbebauten Flächen werden entweder als private Gartenflächen oder intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt (am Fuchsbichlweg). Zudem befindet sich im Nordosten an der Eckenholzstraße eine Teilfläche eines größeren zusammenhängenden Flurstücks, welches überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird. Im Bereich des Planungsumgriffs jedoch steht heute ein älterer Holzstadl. Die umgebenen Flächen werden als Holz-Lagerfläche sowie Weidefläche genutzt.

Die Flächen um die Gebäude sind meist privat genutzte Grünflächen, mit einzelnen kleineren Strauch- und Baumpflanzungen. Vereinzelt Flächen sind durch Heckenstrukturen eingefasst. Auch befinden sich im Nordwesten und -osten vereinzelt größere Baumbestände. Entlang des westlichen Randes des Geltungsbereichs bestehen Waldflächen, welche auch teilweise mit ihren Baumkronen in den Geltungsbereich und auf die jeweiligen Baugrundstücke ragen.

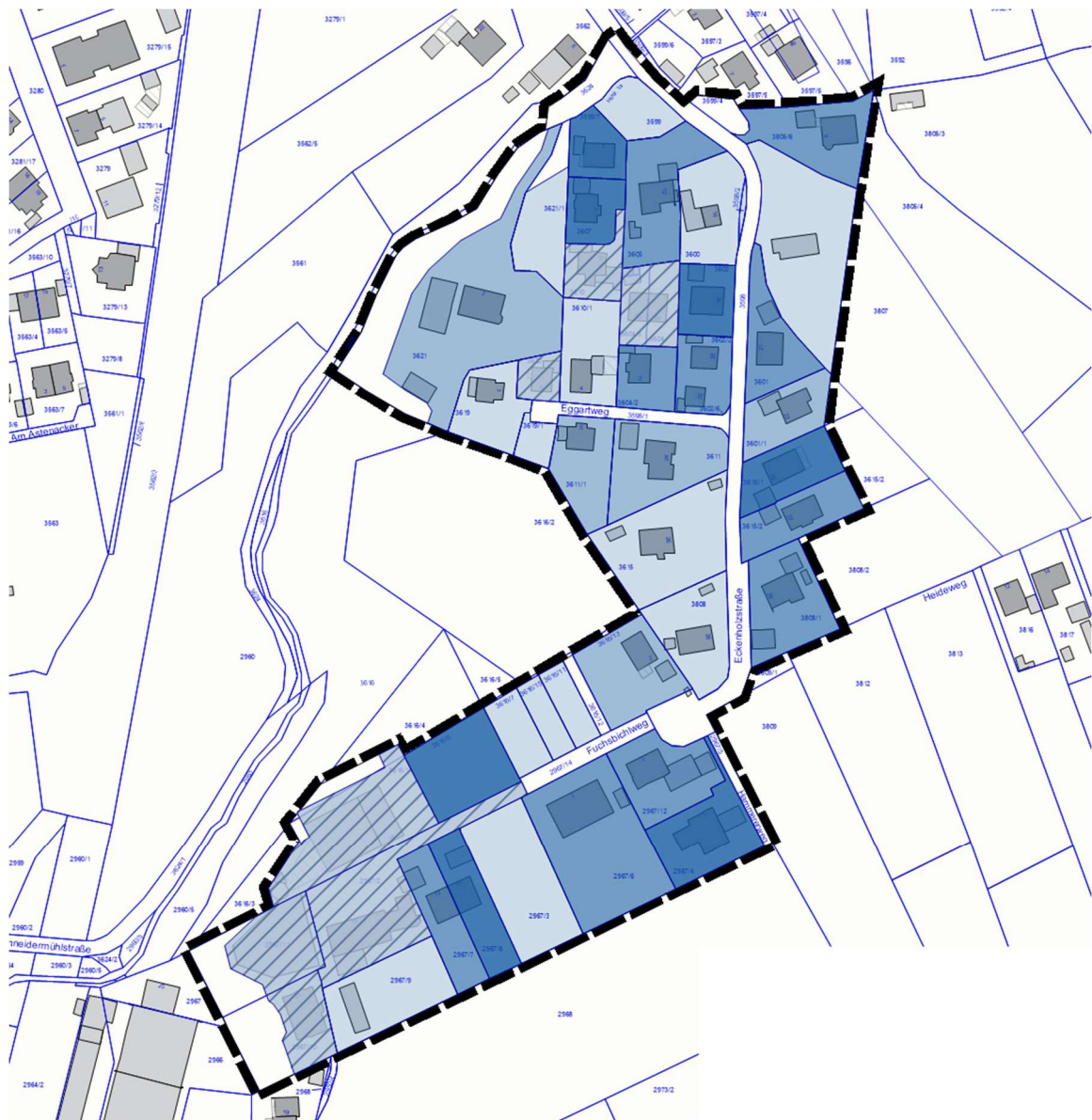
Maß der Nutzung im Bestand

Abbildung 16: Übersicht der realisierten Baudichte – ohne Maßstab

Wie bereits beschrieben besteht eine relativ heterogene Bebauungsstruktur und -dichte im Planungsumgriff. Die spiegelt sich auch in der Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung, welche im Bebauungsplan Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze und dessen Änderungen vorgesehen wurde, von im Durchschnitt ca. 90 % wider.

In der Übersicht ist nochmals die nach dem Bebauungsplan Nr. 40 inklusive seiner Änderungen vorgesehene Dichte dargestellt. Dabei sind die wenig dicht bzw. unbebauten Baugrundstücke hellblau dargestellt (bis zu einer Grundflächenzahl von 0,30). Dies betrifft vor allem die unbebauten Grundstücke im Süden und die großen Baugrundstücke im Norden. Die dicht bebauten Grundstücke sind mit einem dunklen Blau oder schraffiert dargestellt (mit einer Grundflächenzahl zwischen 0,51 bis 0,60 bzw. über 0,60). Gerade die gewerblichen bzw. gemischten Baugrundstücke im Südwesten sowie die Baugrundstücke im Norden, die im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen entstanden sind, sind schraffiert dargestellt und weisen somit eine Gesamtversiegelung über 60% auf.

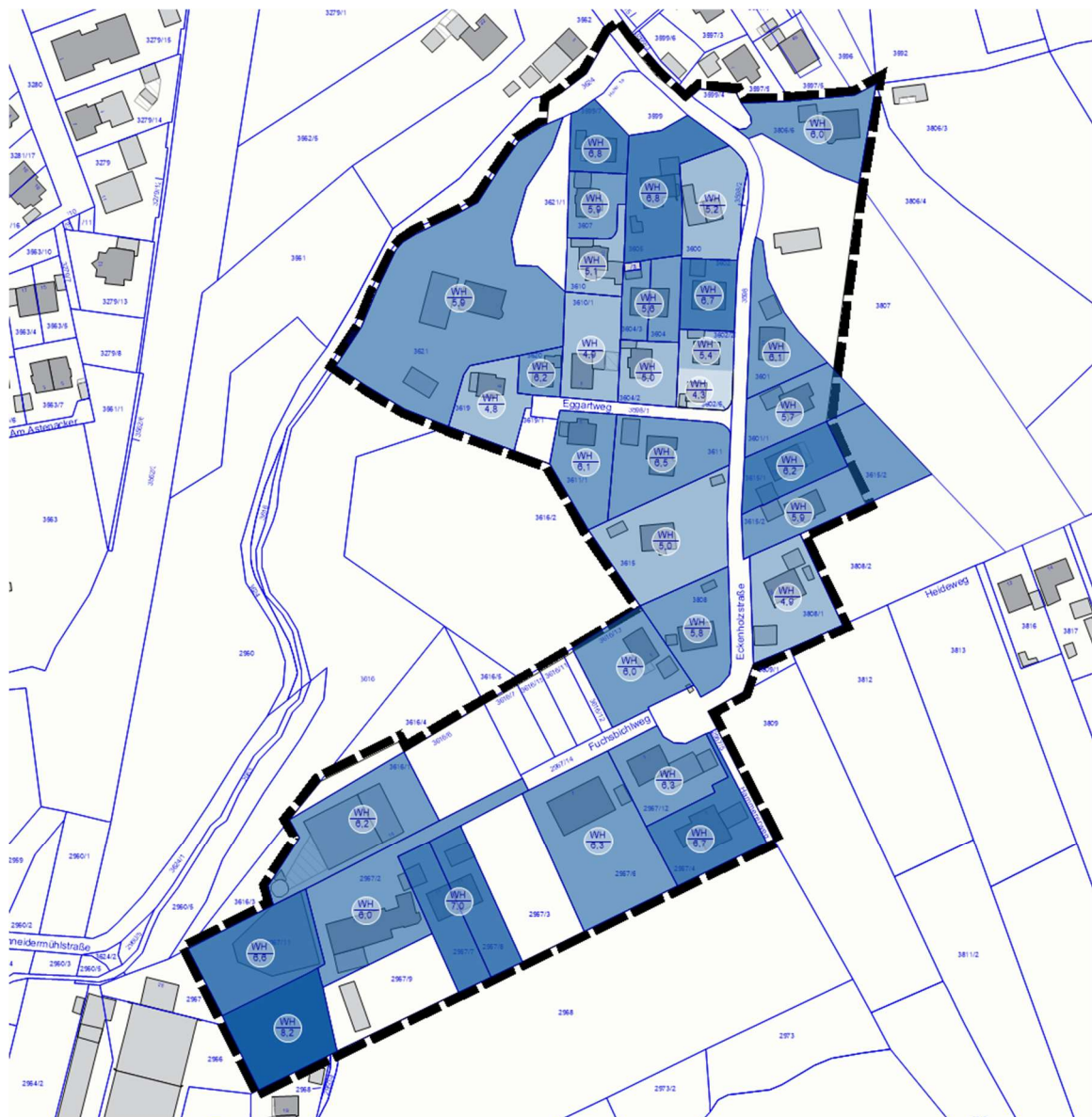
Höhenentwicklung

Abbildung 17: Übersicht der realisierten Wandhöhen – ohne Maßstab

Die im Planungsgebiet tatsächlich realisierten Wandhöhen (Abstand zwischen Bestandsgelände und Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) liegen in der Regel zwischen ca. 4,8 m ca. 6,8 m. Im Südwesten bestehen auch höhere Gebäude mit Wandhöhen von 7,0 m bzw. 8,2 m. Zudem gibt es auch im Norden kleinere Gebäude mit einer Wandhöhe von ca. 4,3 m.

Die Darstellung mit den heute bestehenden Wandhöhen zeigt auf, dass gerade im nördlichen Bereich niedrigere Gebäude mit einer Wandhöhe bis zu 5,5 m bestehen (helleres Blau), ein Großteil der Gebäude eine Wandhöhe von 6,0 m oder höher aufweist (dunkelblaue oder schraffierte Flächen). Zum Ortsrand hin, in Richtung Osten und Norden, sowie im Süden bestehen dagegen höhere Gebäude mit Wandhöhen ab 6,0 m auf. Die höheren Gebäude mit Wandhöhen ab 6,5 m sind in einem dunkeln Blau dargestellt und sind verteilt über den Planungsumgriff.

Umgebung

Im Norden grenzen an den Umgriff weitere Wohnbebauungen des Ortsteils Westerndorf an. Es besteht eine ähnliche Bebauungsstruktur wie im gegenständlichen Planungsumgriff, mit einer hohen Baudichte. Da es sich bei den Flächen um das Ortszentrum von Westerndorf handelt, bestehen hier neben den Einfamilienhäusern auch größere Baukörper vormaliger landwirtschaftlicher Hofstellen. Eine landwirtschaftliche Nutzung besteht jedoch nicht mehr. Auch weisen hier die Baukörper meist zwei Vollgeschosse und eine Dachausbildung als Satteldach auf.

Im Osten grenzen die freien Landschaftsräume der Westerndorfer Filze an. Diese werden teilweise intensiv landwirtschaftlich genutzt. Zudem bestehen Wald- und Gehölzflächen, welche als Flachlandbiotop mit der Nr. 8138-0108-001 „Naßwiesen und Birkenwäldchen im Westerndorfer Filz S-Westerndorf“ kartiert sind. Im Nordosten verläuft zudem der Wäschebach in einem Grabenlauf und im Südosten der Heideweg.

Im Süden begrenzen intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen den Planungsumgriff. An diese grenzen weitere Waldflächen an, welche ebenfalls teilweise als Flachlandbiotop mit der Nr. 8138-0108-001 „Naßwiesen und Birkenwäldchen im Westerndorfer Filz S-Westerndorf“ sowie als Flachlandbiotop mit der Nr. 8138-0109-003 „Zwei Bachschluchten S-Westerndorf“ kartiert sind. Dahinter verläuft der Hammererweg mit einigen Wohnbebauungen und der Bahndamm der Strecke 5703 Rosenheim-Freilassing. Zudem verläuft im Südwesten einige Meter unter dem Bahndamm der Neumühlweg, an dem sich kleinteilige Wohn- und größere Gewerbenutzungen befinden.

Im Westen begrenzen Waldflächen den Planungsumgriff. Dabei handelt es sich überwiegend um einen mittelhohen Mischbestand aus Laubbäumen (u.a. Eiche, Hainbuche, Linde) und Fichten. Die Waldflächen befinden sich in einer Hangkante des Tales des Wäschebach und sind größtenteils als Biotop mit der Nr. 8138-0109-001 „Zwei Bachschluchten S-Westerndorf“ gekennzeichnet. Westlich der Biotopflächen verläuft die Staatsstraße 2095 (Miesbacher Straße), jenseits dieser befinden sich die Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr. 9 „Leiten“ und des Bebauungsplanes Nr. 44 „Astenacker“ (Wohn- und Mischgebiet).

Im zentralen, westlichen Bereich zwischen den Flächen des Planungsumgriffs und der Waldflächen befinden sich zum Geltungsbereich hin kleinräumige, intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen.

A.6.2 Erschließung und Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließung des Planungsumgriffs erfolgt über die Eckenholzstraße. An diese schließt im Süden im Anschluss an einen kleineren Wendebereich die untergeordnete Straße Fuchsbichlweg an, welche als Sackgasse im Südwesten endet. An den Fuchsbichlweg schließt im Osten die untergeordnete, schmal ausgebaute, Straße Hammererweg an. Im zentralen Bereich des nördlichen Umgriffs geht die untergeordnete Straße Eggartweg westlich von der Eckenholzstraße ab, welche als Sackgasse weiter westlich endet. Zudem geht im Norden die untergeordnete Erschließungsstraße Schneidermühlstraße ab. Im zentralen, nördlichen Bereich werden die hinterliegenden Baugrundstücke durch kleine private Zufahrten erschlossen.

Die Haupteerschließungsstraßen Eckenholzstraße und Fuchsbichlweg sind mit einer asphaltierten Straßenbreite zwischen 4,5 m und 5,0 m entsprechend ausgebaut. Die weiteren untergeordneten Erschließungsstraßen weisen eine Straßenbreite bis zu 3,0 m auf. Die Straßen weisen keinen separaten oder abgesetzten Fuß- oder Radweg auf.

Über die Eckenholzstraße besteht in Richtung Nordosten Anschluss an das regionale Verkehrsnetz. Die Eckenholzstraße mündet ca. 50 m weiter nördlich auf die Gemeindestraße Westerndorfer Straße. Über diese besteht in Richtung Nordosten in ca. 1,03 km Anschluss an die Simseestraße, welche als Staatsstraße ST2362 kategorisiert ist. Über die Staatsstraße besteht Anschluss an diverse übergeordnete Straßen sowie in den Hauptort Stephanskirchen und weiter nach Rosenheim. Auch besteht über die Westerndorfer Straße und weiter über die Gemeindestraße Salinweg in Richtung Westen Anschluss an den Hauptort Schloßberg sowie nach Rosenheim.

Insgesamt ist durch die bestehenden Verkehrsflächen eine ausreichende Erschließung sichergestellt und durch deren Anbindung an die übergeordneten Straßen eine angemessene Anbindung des Planungsgebietes an das regionale sowie übergeordnete Verkehrsnetz gegeben.

ÖPNV

Die nächste Bushaltestelle befindet sich ca. 190 m (von der Kreuzung Eckenholzstraße - Schneidermühlstraße) weiter im Norden an der Westerndorfer Straße. Von der Haltestelle „Westerndorf Ort“ verkehrt aktuell die Buslinie 498 (Baierbach – Rosenheim Bahnhof) nach/von Rosenheim über den Hauptort Stephanskirchen. Somit ist auch durch den ÖPNV eine regionale Anbindung sichergestellt.

Sonstige Infrastruktur

Durch die bestehende Bebauung liegen die notwendigen Medien, wie Kanalisation, Strom, Wasser, Telekommunikation etc. am bzw. im Planungsgebiet vor. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen des Bauvollzuges möglicher Neubebauungen ein Anschluss an diese Medien mit angemessenem Aufwand möglich ist.

Im Süden befindet sich am Übergang Eckenholzstraße und Fuchsbichlweg, nördlich des kleinen Wendebereichs eine Trafostation im Planungsumgriff. Von hier aus laufen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen die Niederspannungsleitungen, welche an kleinere Verteilerschränke anschließen, wo die einzelnen Anschlüsse an die Baugrundstücke (Hausanschlüsse) abgehen.

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Eckenholzstraße und des Fuchsbichlwegs verläuft der gemeindliche Mischwasserkanal, an den die anliegenden Baugrundstücke angeschlossen sind. Über den Mischwasserkanal wird das anfallende Niederschlagswasser abgeleitet.

Zudem verläuft innerhalb des Fuchsbichlwegs ein Regenwasserkanal, an welchen die nördlichen Baugrundstücke angeschlossen sind. Dieser verläuft entlang der Flurstücksgrenze zwischen 3616/13 und 3808 weiter in Richtung Norden, wo außerhalb des gegenständlichen Planungsumgriff ein Auslauf in einen Graben besteht. Der Graben läuft in Richtung Wäschebach. Die Baugrundstücke im Südwesten führen das angefallene Niederschlagswasser über eine private Regenwasserleitung ab.

Dem folgend ist der Geltungsbereich sowohl faktisch wie auch planungsrechtlich erschlossen.

A.6.3 Brandbekämpfung

Der überwiegende Teil der Baugrundstücke liegt in keinem Bereich weiter 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen entfernt. Die bestehenden Grundstücke können direkt über die öffentlichen Verkehrsflächen oder über die separaten Grundstückszufahrten von der Feuerwehr angefahren werden. Einzig im südwestlichen Randbereich befinden sich einzelne Baugrundstücke weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Grundsätzlich können diese Grundstücke jedoch über private Verkehrsflächen angefahren werden.

Hier sind auch weiterhin entsprechend Art. 5 BayBO funktionsfähige Zufahrten sowie Aufstellflächen für die Feuerwehr zu berücksichtigen.

Im Rahmen der heute bestehende Höhenentwicklung ist die Personenrettung bei allen Gebäuden über Steckleitern möglich. Somit sind im Zuge der Überplanung voraussichtlich keine weiteren neuen Zufahrten bzw. Aufstellflächen für die Feuerwehr entsprechend Art. 5 Abs. 1 BayBO erforderlich.

Hinsichtlich der bestehenden Bebauung ist eine Löschwasserversorgung heute über die bestehende Wasserversorgung im Straßenbereich zur Verfügung gestellt. Im Zuge der Überplanung ist ggf. punktuell die Erweiterung des Hydrantennetzes erforderlich. Dies ist voraussichtlich mit angemessenem Aufwand möglich.

A.6.4 Boden

Laut digitaler ingenieurgeologischer Karte von Bayern 1:25.000 (diGK25) liegen im Planungsgebiet als Baugrundtyp bindige, feinkörnige Lockergesteine vor, mäßig bis gut konsolidiert. Hier kommen vor allem Ton bis Schluff, teils karbonatische Löss/-lehme, ältere Seeablagerungen, ältere Hochflutablagerungen, Flussmergel, feinkörnige Tertiärablagerungen vor. Der Boden ist als gering bis mittel tragfähig einzustufen. Allgemein sind diese Böden wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz), frostepfindlich, setzungsempfindlich (z.T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich) sowie ist Staunässe möglich (Bayerisches Landesamt für Umwelt Stand Januar 2026).

Im Zuge der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“ (siehe Ziffer A.6) wurde im Jahr 2019 durch das Büro für Baugrunderkundung OHIN ein Bodengutachten im Süden des Planungsumgriff erstellt. Die Ergebnisse des Bodengutachtens können hier zur Orientierung berücksichtigt werden. Im Zuge der Bodenuntersuchung wurden unter der Mutterboden- und Torfschicht bis zu einer Tiefe von ca. 8,0 – 9,0 m Seeton erkundet. Darunter folgen die Kiesschichten. Insgesamt ist der Seeton als ein bedingt tragfähiger Baugrund zu beurteilen, dessen Tragfähigkeit durch einen Teilbodenersatzkörper zu erhöhen ist.

Da die Flächen bereits größtenteils überbaut sind, ist grundsätzlich von einer Bebaubarkeit der Böden auszugehen. Ggf. ist mit der Notwendigkeit von Bodenaustausch oder anderen technischen Maßnahmen bzw. speziellen Gründungsformen zu rechnen.

Sickerfähigkeit

Die im Planungsgebiet angetroffenen Bodenschichten sind überwiegend als begrenzt durchlässig einzustufen. Eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser ist nur im Kies möglich, der gemäß der Baugrunderkundung erst zwischen 7,9 m und 9,4 m Tiefe ansteht. Somit kann nur in Ausnahmefällen davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung möglich ist. Es wird empfohlen, dass anfallende Niederschlagswasser in Schächten mit Überlauf zu sammeln und gedrosselt in das Kanalsystem einzuleiten. Dies erfolgt heute bereits bei den Bestandsgebäuden, welche das Regenwasser in den Mischwasserkanal, im Süden auch in einen Regenwasserkanal einleiten.

Grund- und Schichtwasser

Im Rahmen von Bodenerkundungen für Bauvorhaben aus der Vergangenheit wurde Grundwasser in einer Tiefe zwischen ca. 7,9 und 9,8 m unter Geländeoberkante (u. GOK) angetroffen. Es kam zu einem Grundwasseranstieg im Bohrloch, was auf gespannte Grundwasserverhältnisse hindeutet. Der Grundwasserschwankungsbereich wird angegeben zwischen 5,6 und 7,9 m u. GOK bzw. 7,4 und 9,8 m u. GOK.

Je nach Ausführungen der baulichen Anlagen, z.B. mit Unterkellerungen, ist auf eine wasserdichte und auftriebssichere Herstellung zu achten, sowie auf den Grundwasserschutz. Hierbei handelt es sich jedoch um eine punktuelle Erkundung. Innerhalb des Geltungsbereichs ist ggf. auch mit abweichenden Grundwasserverhältnissen zu rechnen.

A.6.5 Denkmalschutz

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand Januar 2026) sind weder im Planungsumgriff selbst noch in dessen unmittelbarer Umgebung Bau- oder Bodendenkmäler sowie geschützte Ensemble oder landschaftsprägende Denkmäler verzeichnet.

Das nächste Denkmal befindet sich ca. 50 m nördlich an der Westerndorfer Straße. Hierbei handelt es sich um eine kleine Kapelle als Baudenkmal (D-1-87-177-29).

A.6.6 Schutzgebiete und Schutzprogramme

Biotopflächen und Schutzgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Westen mehrere kleine Teilflächen der kartierten Biotopfläche 8138-0109-001 (Flachland) „Zwei Bachschluchten S-Westerndorf“. Bei den Biotopflächen handelt es sich um größere zusammenhängende Flächen, welche sich südlich und westlich des Geltungsbereichs erstrecken. Die Flächen sind charakterisiert durch mesophile Laubwälder (60 %), welche durch Gewässer-Begleitholz, feuchte und nasse Hochstaudenflure und Feuchtgebüsche ergänzt werden (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Januar 2026).

Nach dem Fachinformationsdienst (FIN-Web) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wird das Biotop folgendermaßen beschrieben (Stand Januar 2026): *„Größere Schlucht N-S verlaufend. Beginn des Einschnittes am westlichen Ortsrand von Westerndorf. Im Einschnitt Bachlauf und unbefestigte Straße. Bach bis 1 (1,5) m breit, wasserführend, klares Wasser, Bett sandig-kiesig. Die Straße verläuft parallel im O des leicht mäandrierenden Baches. Die mäßig steilen, stellenweise auch steilen (20-40 Grad) Einhänge sind dicht bewaldet mit dom. Esche und Hainbuche. Auffallend sind alte mehrstämmige ausladende Hainbuchen. Die Kraut- und Strauchschicht ist durch den dichten Kronenschluß sehr lückenhaft ausgebildet. In der Krautschicht dom. Waldarten, wie Goldnessel, Giersch, Echte Nelkwurz. Entlang des Baches Kälberkropffluren, etwas Mädelsüß, Bitteres Schaumkraut. Der westliche Einhang ist abgezaunt (Wasserschutzgebiet). Schlucht nach N schmaler werdend. Dort am O-Ufer Schwarzerlen dom. einzelne Kastanien eingepflanzt und kleinflächige Fichtenparzelle (nicht abgrenzbar). Kleine Seitenschlucht am östlichen Einhang bei Westerndorf, kein Bach, von oben her Ablagerungen von Gartenabfällen. Bach von N her aus dem Ort kommend, ohne Gehölz- bzw. Hochstaudensaum. Der östliche Leitenhang nach S schmal werdend, bestockt mit Eichen, Hainbuchen, Linden.*

Wird durch Straße von der 3. Teilfläche, dem 2. Bacheinschnitt getrennt. Parallel zur Bachschlucht verläuft im W Umgehungsstraße Rosenheim. Nach N öffnet sich die Schlucht.“

Weiter grenzt im Südosten entlang des Heidewegs und des Hammerwegs die kartierte Biotopfläche 8138-0108-001 (Flachland) „Naßwiesen und Birkenwäldchen im Westerndorfer Filz S-Westerndorf“. Dieses besteht hauptsächlich (80 %) aus Seggen- od. binsenreiche Nasswiesen und Sümpfen. Weitere Bestandteile sind naturnahe Feldgehölze, Feuchtgebüsche, Gewässer-Begleitgehölze (linear), Großseggenriede außerhalb der Verlandungszone sowie feuchte und nasse Hochstaudenfluren (planar bis montan).

Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs und in dessen näheren Umgebung keine weiteren naturschutzrechtliche Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Januar 2026).

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rosenheim enthält für das Planungsgebiet und dessen nähere Umgebung keine flächenbezogenen Maßnahmen. Die allgemeinen Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramms Rosenheim sind unbeschadet dessen zu beachten.

A.6.7 Wald

Direkt angrenzend an das Planungsgebiet im Westen/Südwesten befinden sich Waldflächen im Sinne des Art. 2 des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG), im Tal und entlang der Hangkante des Wäschebaches. Dieser ragt im Westen bis an den Geltungsbereich heran und im Südwesten in den Geltungsbereich hinein. Bei dem Wald handelt es sich überwiegend um einem mittelalten Mischbestand aus Laubbäumen (u. a. Esche, Eiche, Hainbuche, Linde) und Fichten. Die Bäume stocken auf augenscheinlich relativ stabilen Standorten und werden Höhen von ca. 25 m erreichen.

A.6.8 Wasser

Oberflächengewässer und Hochwassergefahren

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine Oberflächengewässer. Im Norden, Westen und Südwesten verläuft der Wäschebach (Gewässer III. Ordnung). Im Norden ist der Bachlauf heute verrohrt und verläuft erst wieder außerhalb des Planungsumgriffs im Nordosten und Nordwesten als offener Bachlauf. Durch dessen offenen Bachlauf sind jedoch keine Gefahren auf das Planungsgebiet zu erwarten, da dieser im Westen je nach Lage zwischen 4,0 m und 8,0 m tiefer liegt als die westliche Grenze des Planungsumgriffs.

Der Wasserlauf des Wäschebachs und die umgebenen Flächen sind als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. Aufgrund der großmaßstäblichen Darstellung sind eine genaue Verortung und die Betroffenheit gegenständlicher Flächen nicht erkennbar. Wassersensible Bereiche kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in denen es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Hier kann es zeitweise zu Beeinträchtigungen durch hohen Wasserabfluss oder hoch anstehendes Grundwasser kommen.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Jedoch kann eine Betroffenheit des Planungsgebietes weitestgehend aufgrund der topographischen Gegebenheiten ausgeschlossen werden, da der Bachlauf entlang der Böschungsunterkante verläuft und sich auf diesen der wassersensible Bereich bezieht.

Die Flächen des Planungsumgriffs sind gemäß dem Bayerischen Landesamt für Umwelt weder als festgesetztes bzw. vorläufig festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀, noch als Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} verzeichnet (Stand Januar 2026). Gemäß dem Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gehen vom Bachlauf keine Hochwassergefahren auf die gegenständlichen Flächen aus.

Starkregenereignisse

Im voralpinen Bereich können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) besonders heftig auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können im Rahmen extremer oder langanhaltender Starkregenereignisse Straßen und Grundstücke flächig überflutet werden, sowie kann es zu Wassereintritten in Erdgeschoss-, Garagen- oder Kellerflächen kommen.

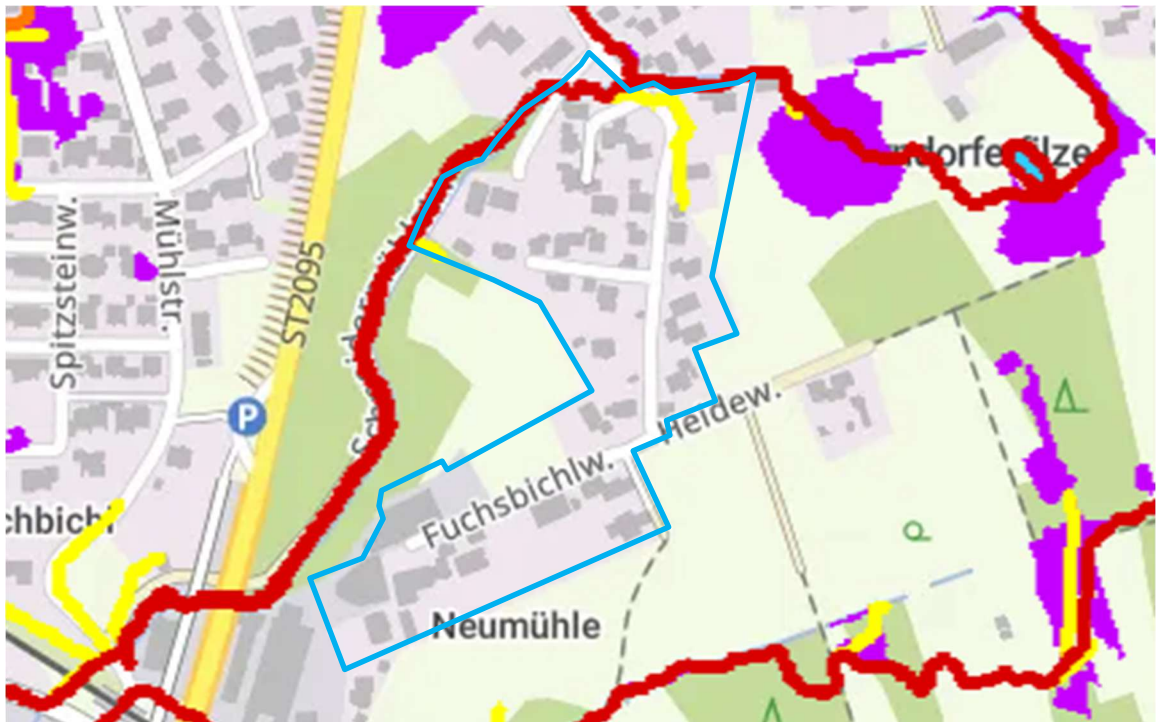


Abbildung 16: Ausschnitt Umwelt-Atlas mit Karteninhalt „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ und Darstellungen „mäßiger Abfluss“ (gelb), „Starker Abfluss“ (rot) und Aufstaubereich (lila) im Planungsumgriff (blau) – ohne Maßstab

Gemäß dem Kartendienst „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ im Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand Januar 2026) befinden sich aufgrund der topographischen Gegebenheiten und des Bachlaufes des Wäschebachs im nördlichen Teil des Planungsumgriffs potentielle Fließwege bei Starkregen der Kategorien „starker Abfluss“ und „mäßiger Abfluss“. Dabei ist der Verlauf des Wäschebachs als starker Abflussbereich dargestellt, im Norden sowie im Westen. Darüber hinaus kann es aufgrund der topographischen Gegebenheiten durch abfließendes Niederschlagswasser zu gesammelten Abflüssen über die Straßenverkehrsflächen aus Richtung Süden („mäßiger Abfluss“) und Norden („starker Abfluss“) kommen.

Die Oberflächenabflüsse münden im Norden in den Wäschebach ein. Zudem sind im Nordosten, angrenzend an den Planungsumgriff Flächen als Geländesenken und Aufstaubereiche dargestellt.

Zudem wurde im Jahr 2024 ein integrales Konzept zum kommunalen Sturzflut-Risiko-Management für die Gemeinde Stephanskirchen erstellt. Dabei wurden durch das beauftragte Ingenieurbüro Kokai GmbH Sturzfluten mit verschiedenen starken Regenfällen im Gemeindegebiet simuliert, um potenzielle pluviale Überschwemmungsgebiete zu ermitteln. Zudem wurden gefährdete Bereiche ermittelt und die Fließwege des Wassers veranschaulicht, bei der Annahme eines 100-jährigen Starkregenereignisses.

Die Untersuchungen geben ebenfalls die potentiellen Fließwege bei Starkregen aus den Darstellungen des Kartendienst „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ im Umweltatlas wieder. Gerade im nördlichen Bereich der Eckenholzstraße. Zudem werden die kleineren Geländesenken nochmals verdeutlicht, in denen sich das Wasser sammelt, oder die Zufahrten in den verdichteten Bereichen, wo das Wasser entlang entfließt.

Dabei werden Flächen dargestellt, in denen je nach Ausführung des Geländes, Wassertiefen bis zu 50 cm möglich sind. In diesen Bereichen sind die Gebäude als „mäßig gefährdet“ (dunkelgrau) dargestellt. Auch gibt es vereinzelte Baugrundstücke, wo die Gebäude als „hoch gefährdet“ (gelb) dargestellt werden.

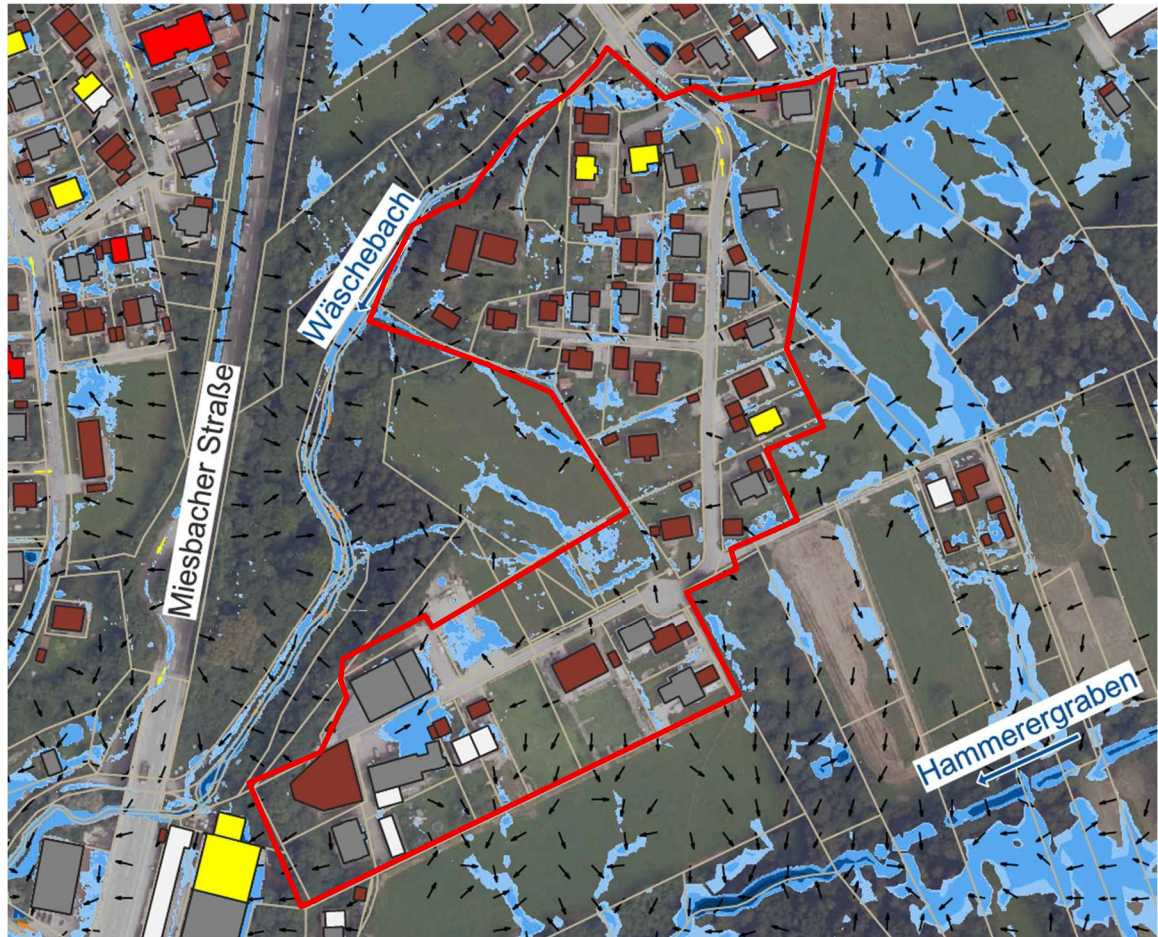


Abbildung 17: Untersuchungen zum kommunalen Sturzflut-Risiko-Management und Darstellungen gefährdete Bereiche und Fließwege des Wassers bei Starkregenereignissen, mit Gefährdungsstufen für Gebäude: „keine“ (braun), „gering“ (hellgrau), „mäßig“ (dunkelgrau) und „hoch“ (gelb) - Planungsumgriff (rot) – ohne Maßstab

Unter Beachtung der Bestandssituation, der Bodenbeschaffenheit mit teils eingeschränkter Sickerfähigkeit, den topographischen Gegebenheiten, der graphischen Darstellungen der Fachbehörden und aus den Untersuchungen zum kommunalen Sturzflut-Risiko-Management sind Gefährdungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser bzw. Sturzfluten, und kurzzeitige Überschwemmungen nicht auszuschließen.

Auch ist im nördlichen Bereich im Zuge von extremen Starkregenereignissen mit einem höheren Wasserfluss im Wäschebach zu rechnen. Diesbezüglich sind bei der baulichen Ausführung die Rahmenbedingungen einer entsprechend hochwasserangepassten Bauweise zwingend zu berücksichtigen.

A.6.9 Vorbelastungen

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisherigen, überwiegenden Wohnnutzung und den gewerblichen Nutzungen einer Schreinerei im Südwesten ist auch nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens großflächiger Altlasten auszugehen.

Lediglich im Bereich der Bestandsgebäude, insbesondere durch Baugruben-verfüllungen etc., der gewerblichen Nutzung oder der Straßenverkehrsflächen können Altlasten bzw. verunreinigte Böden nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Hier handelt es sich jedoch voraussichtlich um sehr lokal begrenzte Vorkommen mit ausschließlich abfallrechtlichen Folgen.

Immissionen

Insgesamt kann von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Änderungsbereich ausgegangen werden.

Landwirtschaft

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit Emissionen (Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen) zu rechnen. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit diese Arbeiten erfordert.

Anlagenlärm

Für die Gewerbegebietsflächen im Südwesten des Planungsumgriffs wurde im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans „Westerndorfer + Simsfilze“ ein Immissionsgutachten erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass der Gewerbebetrieb die zulässigen Mischgebietswerte nicht überschreitet. Insbesondere befinden sich südlich des Bereichs heute ebenfalls Mischgebietsflächen. Somit sind, insbesondere, da die Genehmigung des Gewerbebetriebs erst nach dem Vorhandensein der Mischgebietsnutzungen erfolgte, die möglichen Immissionen heute bereits auf deren Schutzbedürftigkeit begrenzt.

Verkehrslärm

Die Verkehrsflächen des Fuchsbichlwegs und der Eckenholzstraße sind von stark untergeordneter Bedeutung, da diese lediglich der Erschließung der anliegenden Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen dienen. Somit ist hier nicht mit relevanten Verkehrslärmimmission zu rechnen. Auch lassen die Ausführungen der Straßenverkehrsflächen keine erhöhten Geschwindigkeiten zu. Bei der hier gegenständliche Bebauungsplanneuaufstellung wird lediglich ein bereits überbauter Bereich überplant. Es werden nur moderate Nachverdichtungsmöglichkeiten vorgesehen. Somit ist nur untergeordnet und punktuell von zusätzlich relevantem Verkehr auszugehen.

Westlich des Planungsbereiches verläuft in Nord-Süd-Richtung die viel befahrene Miesbacher Straße St2095. Diese weist einen Abstand von ca. 100 m und mehr auf. Lediglich im Süden im Bereich der Gewerbe- und Mischgebiete, verringert sich der Abstand punktuell auf bis zu ca. 60 m.

Jedoch bestand die im Geltungsbereich vorhandene Bebauung an diesen Stellen bereits vor der Anlage dieser Straße. Somit hätten hier, falls nötig, bereits beim Anlegen der Straße entsprechende Vorkehrungen getroffen werden müssen. Durch den hier gegenständlichen Bebauungsplan ist kein weiteres Heranrücken der Bebauung vorgesehen.

Emissionen

Die Flächen des Planungsgebietes sind heute bereits weitestgehend bebaut, es wird lediglich ein bereits überbauter Bereich, weitgehend entsprechend des heutigen Bestands überplant. Durch die weiterhin bestehende Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung ist mit keinen relevanten neuen Emissionen auf die Nachbarschaft, mit den nächsten Immissionsorten mit höherer Schutzbedürftigkeit, zu rechnen. Im Hinblick auf das Verhältnis zwischen Gewerbe und angrenzendem Mischgebiet innerhalb des Geltungsbereichs wird auf die Überschrift Anlagenlärm verwiesen.

B Planungsbericht - Ziele der Planung

B.1 Ziele der Planung

Städtebauliche und ortsplanerische Ziele

- Sicherstellung einer zukünftig geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung einer einheitlichen, abgewogenen Festsetzungsstruktur
- Berücksichtigung einer möglichst dichten, flächensparenden Bauweise, unter Rücksichtnahme auf die bestehende, weitgehend dörfliche Baustruktur
- Wahrung eines angemessenen Ortsbildes

Grünordnerische Ziele

- Sicherung von bestehenden Grünstrukturen
- Berücksichtigung der Wechselwirkungen der innenliegenden und angrenzenden Biotope
- Wahrung der ökologischen Wertigkeit der Westerndorfer Filze, Beschränkung der Siedlungsflächen

B.2 Bebauungskonzept

B.2.1 Städtebauliches Konzept

Die Baugrundstücke des gegenständlichen Geltungsbereiches sind heute zum Großteil bereits im Rahmen eines Dorf- und Mischgebietes sowie eine kleinere Teilfläche als Gewerbegebiet überbaut. Vereinzelt sind heute noch einige Flächen unbebaut. Die heute bereits überbauten Baugrundstücke weisen dabei eine heterogene Baudichte und Nutzungsintensivität auf.

Aufbauend auf dem heutigen Bestand wird eine, unter Wahrung einer dem Ort angemessenen Bebauungsstruktur, einheitliche Festsetzungsstruktur für die bebauten Bereiche entwickelt. Unter der Prämisse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird im Planungsgebiet durch großzügige Baugrenzen und vor allem durch die Anpassung und Staffelung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der zulässigen Höhenentwicklung auf allen Baugrundstücken eine angemessene Überbauung ermöglicht. Dabei werden auch auf einigen Baugrundstücken Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen.

Abgeleitet aus der heute vorhandenen Bebauungsstruktur werden die überbaubaren Grundstücksflächen als großgefasste Baugrenzen festgesetzt. Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden ausreichend Abstände zu den Straßenverkehrsflächen, Grünstrukturen, Biotopflächen und Nachbargrundstücken gewahrt. Gleichzeitig ermöglicht dies eine maximale Flexibilität bei der jeweiligen Überbauung. Durch die Baugrenzen werden lediglich die städtebaulich relevanten bzw. notwendigen Abstände sowie offene, dem ländlichen Charakter entsprechende Straßenräume sichergestellt. Innerhalb der Baugrenzen ergibt sich die Struktur aus den Regelungen der Abstandsflächen. Weiter werden durch die festgesetzten Baugrenzen entsprechende Grünkorridore sichergestellt und Sichtbeziehungen gewährleistet.

Die Höhenentwicklung wird in zwei Stufen für den Planungsumgriff festgesetzt. Die Höhen orientieren sich dabei an der Lage sowie der bestehenden Baukörper. Aufgrund der Ortsrandlage im Übergang zu den freien Landschaftsräumen wird in den Randbereichen eine etwas niedrigere Wandhöhe festgesetzt. Im Süden sowie westlich der Eckenholzstraße im Norden werden aufgrund der integrierten Lage und den angrenzenden Waldflächen höhere Wandhöhen vorgesehen.

Die Höhenfestsetzungen in den Gewerbegebietsflächen orientieren sich am Bestand und lassen eine dem Gewerbe entsprechende, flächenschonende Bebauung zu. Aufgrund der Waldflächen im Westen und Süden sind höhere Wandhöhen zulässig, da hier die Einflüsse auf das Orts- und Landschaftsbild von außen betrachtet weniger prägend sind. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich im Allgemeinen daran, dass möglichst im gesamten Planungsgebiet eine einheitliche und zugleich höhere Wandhöhe als bisher möglich ist.

Durch die Überplanung der Baugrundstücke ist bei einer Großzahl der Flächen eine Nachverdichtung möglich. Einige Baugrundstücke sind heute bereits, durch vorangegangene Nachverdichtungsmaßnahmen sehr dicht überbaut. Im Hinblick auf eine angemessene, einheitliche Bebauungsstruktur ist für die bereits dicht bebauten Baugrundstücke nur eine geringe zusätzliche Verdichtung möglich. Bei Einzelgrundstücken mit einer in der Struktur heute bereits unverträglich hohen Dichte bzw. Versiegelung wird die zulässige Bebauung auf ein einheitliches, mit der Umgebung angemessenes Maß zurückgefahren. Die heute bereits bestehenden Gebäude und baulichen Anlagen genießen dabei Bestandsschutz.

Darüber hinaus werden weitere Festsetzungen getroffen, sodass sich die Gebäude in die Umgebung einpassen. Trotz der Erhöhung der Baudichte werden weiterhin angemessene Wohnverhältnisse und ein verträgliches Ortsbild sichergestellt. Dies wird zudem gestärkt durch eine angemessene und qualitative Grünausstattung im Gebiet. Außerdem werden Festsetzungen für eine ortsbildverträgliche Dachausbildung sowie Einfriedung getroffen.

B.2.2 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 40 wie auch der Flächennutzungsplan sehen für den nördlichen Bereich ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO vor. Die Baugrundstücke im Süden sind dagegen im Bebauungsplan Nr. 40 als Mischgebiet nach § 6 BauNVO überplant und die Flächen des bestehenden Gewerbebetriebes im Südwesten als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.

Im Rahmen der hier gegenständlichen Planung werden diese Nutzungstypen mit der tatsächlichen Bebauung vor Ort abgeglichen.

Entlang von Eckenholzstraße und Eggartweg im Norden kommt dieser Abgleich zu dem Ergebnis, dass hier nahezu ausschließlich Wohnnutzungen bestehen. Somit sind die Voraussetzungen für die Festsetzung eines Dorfgebiets nicht gegeben. Es besteht weder ein landwirtschaftlicher Betrieb noch relevantes Gewerbe. Auch sind keine Grundstücke oder Bereiche vorhanden, die eine entsprechende zukünftige Entstehung solcher Nutzungen ermöglichen würden. Dem folgend werden die Baugrundstücke nun im Sinne einer einheitlichen und korrekten Regelung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Somit wird die Planung auch dem bestehenden starken Wohnungsbedarf in Stephanskirchen gerecht. Durch ein Allgemeines Wohngebiet kann, in Abgrenzung zum Reinen Wohngebiet, die tradierte ländliche Wohnstruktur mit integrierten untergeordneten Nichtwohnnutzungen fortgeführt werden. Um Flächenkonkurrenzen zu verhindern und somit einen Widerspruch gegenüber dem Ziel der Sicherung von Wohnraum vorzubeugen, sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen generell unzulässig.

Da auch die angrenzenden Flächen im Norden außerhalb des Geltungsbereichs entsprechend strukturiert werden, ergibt sich durch diese Festsetzung auch bei einer Betrachtung über den Geltungsbereich hinaus kein städtebaulicher Missstand. Auch entsteht kein „Heranrücken“ schutzbedürftiger Nutzungen an etwaige (Lärm) Emittenten. Im Süden ist ein ausreichender Abstand zu den ebenfalls im Geltungsbereich gelegenen Gewerbeflächen vorhanden. Für die dort direkt angrenzenden Mischgebietsflächen ergeben sich keine Relevanten Auswirkungen.

Vor dem Hintergrund des Übergangs zwischen den gewerblichen Flächen im Westen und den überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Bereichen im Nordosten wird weiterhin ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Dies bildet die bestehenden Strukturen mit Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen ab. Gerade die größeren Bauräume lassen eine hybride Entwicklung zu. Hier können größere gewerbliche oder gemischt genutzte Gebäude, aber auch kleinere Wohngebäude unterkommen. Insgesamt ist damit zu rechnen, dass sich in Teilen eine nach Gebäuden getrennte Mischung einstellt. Jedoch ist auch bei der kleinteiligeren Bebauung eine Mischung innerhalb der Gebäude möglich. Die nach § 6 BauNVO allgemein im Mischgebiet zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO werden aufgrund der Erschließung des Bereiches (etwa „abgelegen“), der Grundstückszuschnitte und der Planungsziele der Gemeinde grundsätzlich ausgeschlossen (Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten). Auch die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind generell ausgeschlossen.

Hinsichtlich des Bestandes und der Standortsicherung des Gewerbebetriebes einer örtlichen Schreinerei wird auf den Betriebsflächen im Südwesten ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Um Flächenkonkurrenzen für die örtliche Wirtschaft, vor allem die Handwerksbetriebe, auszuschließen, sind die allgemein nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe (Nr. 1) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (Nr. 2) nicht zulässig. Auch sind die allgemein nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Logistikbetriebe (Nr. 1), Gartenbaubetriebe (Nr. 1), Tankstellen (Nr. 3) sowie die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Nr. 1) und Vergnügungsstätten (Nr. 3) generell unzulässig. Dies ist über die Verhinderung von Flächenkonkurrenz hinaus durch die Lage der Grundstücke begründet.

Da es sich um einen bestehenden Gewerbebetrieb mit einer bestandskräftigen Genehmigung handelt, welche die bestehenden Immissionsorte der Umgebung berücksichtigt, können Immissionskonflikte ausgeschlossen werden (die Genehmigung wird entsprechende Nebenbestimmungen enthalten). Im Zuge zukünftiger Entwicklungen werden wieder entsprechende Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung erforderlich sein.

B.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche durch die Hauptbaukörper und weitere, größere bauliche Anlagen wird durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Diese orientieren sich an den bestehenden Baugrundstücken und der Bestandsbebauung. Insgesamt werden in Bezug auf die Baugrundstücke relativ großzügige Bauräume festgesetzt. Die durch die Baugrenzen definierte mögliche Überbauung durch die Hauptbaukörper ist dabei etwas größer als die maximal zulässige Grundfläche, wodurch eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der architektonischen Lösungen sowie gleichzeitig eine gewisse Homogenität hinsichtlich der möglichen Überbaubarkeit in Verbindung mit dem jeweiligen Baugrundstück sichergestellt werden.

Durch die festgesetzten Baugrenzen werden vor allem die städtebaulich bedeutsamen Baukanten entlang der Straßenverkehrsflächen sowie zwischen den einzelnen Baugrundstücken definiert. Durch die Einhaltung gewisser Abstände werden Bereiche für Grünkorridore oder untergeordnete bauliche Anlagen (geringere Prägung auf das Ortsbild) zwischen den einzelnen Baugrundstücken freigehalten und eine der Umgebung entsprechende ländliche Baustruktur definiert. Auch werden entsprechende Abstände als Puffer zu den angrenzenden Naturräumen bzw. Freiflächen definiert.

Wie bereits erwähnt orientiert sich die Festsetzung der jeweiligen Baugrenzen vorwiegend an der Bestandssituation im Hinblick auf Bebauung und Grundstückszuschnitte. Dabei ist ein Großteil der Baugrundstücke heute bereits bebaut. Im Norden, Südosten und Südwesten sind die Baugrundstücke heute jeweils relativ dicht bebaut bzw. sind die Baugrundstücke relativ kleinteilig. Hier orientieren sich die Festsetzungen der Baugrenzen an der Bebauungsstruktur, sodass diese relativ eng gefasst sind.

Dies betrifft auch die Baugrundstücke nördlich des Fuchsbichlwegs und entlang des Hammererwegs. Hier ist ebenfalls gemäß dem städtebaulichen Konzept, welches bereits dem Bebauungsplan Nr. 40 zu Grunde lag, eine kleinteilige Bebauung vorgesehen. Die Größe der Bauräume lässt vorwiegend eine Bebauung mit Einfamilien- oder Doppelhäusern bzw. kleineren Mehrfamilienhäusern gleicher Größe zu. Lediglich im Bereich des Misch- und Gewerbegebietes im Südwesten sind größere Bauräume vorgesehen.

Im Nordwesten und Nordosten sind in Bezug auf das jeweilige Baugrundstück relativ kleine Baugrenzen festgesetzt. Hierdurch wird ein lockerer, offener Übergang zu den angrenzenden Waldflächen sowie zum Landschaftsraum der Westerndorfer Filze sichergestellt. Zudem sieht das Planungskonzept im Südwesten der Eckenholzstraße und südlich des Fuchsbichlwegs großzügig gefasste Baugrenzen vor. So können in Ergänzung zu den kleineren Einfamilienhausstrukturen in Anlehnung an die dörflichen, ländlichen Strukturen mit größeren ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen auch größere Baukörper errichtet werden. Die Größe der Baugrenzen lassen in diesen Bereichen flexible architektonische Lösungen bzgl. größere Baukörper zu bzw. lassen einen gewissen Freiraum hinsichtlich der Ausrichtung der zukünftigen Bebauung. Gerade in diesen Bereichen sind auch größere Baukörper denkbar, da diese Baugrundstücke durch die umliegenden Baustrukturen sowie Waldflächen eine untergeordnete Prägung für das Orts- und Landschaftsbild einnehmen.

Im Allgemeinen bleiben auch bei einer relativ dichten Baustruktur ausreichend Freiflächen und Grünräume erhalten. Die heterogene Bebauungsstruktur sichert zum Ortsrand hin eine ländlich heterogene Erscheinung.

Die Bauräume können weitestgehend an jeder Stelle, wenn auch nicht an jeder Stelle gleichzeitig, entsprechend der zulässigen Höhenentwicklung bebaut werden. Somit sind auch im Rahmen der neuen Baugrenzen gesunde Wohnverhältnisse, eine ausreichende Belichtung und ein ausreichender Schutz nachbarschaftlicher Interessen gegenüber den umliegenden Grundstücken gewahrt. Die Abstandsanforderungen des Brandschutzes werden ebenfalls sicher eingehalten.

Punktuell, insbesondere in WA1 bilden die Bauräume die Bestandsgebäude nicht gänzlich ab. Durch die gewachsenen heterogenen Baustrukturen sind hier Situationen entstanden, die einem geordneten Ortsbild bzw. einer offenen ländlichen Struktur und dem Schutz der angrenzenden Grünflächen entgegenstehen. Dem folgend sollen diese bei einer Neubebauung nicht reproduziert werden können. Die bestehenden Gebäude haben jedoch Bestandsschutz.

Überschreitungen

Da bereits im Bestand heute mit dem Hauptgebäude verbundene Terrassen bestehen und um auch weiterhin im Rahmen einer dichten Überbauung wohnwertsteigernde Terrassen am Hauptgebäude zuzulassen, können die Baugrenzen durch Terrassen entsprechend überschritten werden. Einer Überschreitung kann dahingehend aus städtebaulicher Sicht zugestimmt werden, da Terrassen für die städtebauliche Erscheinung und Anmutung der Gebäude weniger prägend sind und sich dem Gebäude unterordnen. Die Flächen für Garagen sind dabei jeweils als Erweiterung der Bauräume vorgesehenen. Diese berücksichtigen darüber hinaus die Freihaltung von Bereichen entlang der Straße und gewisse Abstände zu den Grundstücksgrenzen, um Privatheitsansprüchen zu genügen sowie einem zu hermetischen, dem ländlichen Erscheinungsbild entgegenstehenden Charakter vorzubeugen.

Hinsichtlich der Überschreitungsmöglichkeiten von Baugrenzen durch anderweitige Gebäudeteile, die mit dem Hauptgebäude verbunden sind und sich diesem unterordnen, wird auf § 23 Abs. 3 BauNVO verwiesen, wonach eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Maß zugelassen werden. Dabei sind Gebäudeteile in der Regel als untergeordnet zu betrachten, wenn sie die Vorgaben des Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO einhalten.

Hierbei bedarf es jedoch jeweils einer Betrachtung der Überschreitungen im Einzelfall. Dies ist im Rahmen des Bauvollzuges durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde zu bewerten.

B.2.4 Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist eine möglichst flächensparende und zugleich an die ländliche Umgebung angepasste Bebauung. Um eine entsprechende Überbauung der Grundstücke sicherzustellen, wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie einer gestaffelten maximal zulässigen Überschreitung der GRZ durch Terrassen und Balkone, Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sowie sonstigen versiegelten bzw. baulich genutzten Flächen definiert. Durch die Festsetzung einer relativen Flächenzahl in Abhängigkeit der jeweiligen Größe des jeweiligen Baugrundstücks, wird die Flexibilität und eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke sichergestellt, auch bei zukünftigen Grundstücksteilungen. Insgesamt tragen die Festsetzungen der GRZ zu einer gesamtheitlich gleichmäßigen Baudichte bei.

Zulässige Grundflächenzahl

Die überbaubare Grundstücksfläche, welche durch die prägende Hauptbaukörper überdeckt werden darf, wird explizit durch eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Dabei wurde bei der quantitativen Ermittlung der angemessenen und festgesetzten GRZ lediglich der eigentliche Hauptbaukörper zu Grunde gelegt. Die Hauptbaukörper haben die wesentliche städtebauliche Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild. Abgeleitet aus der Bestandsbebauung und den bestehenden Grundstücksverhältnissen wird vor dem Hintergrund der Innenentwicklung und der Prämisse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine maximal zulässige GRZ gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,25 für die allgemeinen Wohngebiete und die Mischgebiete MI₁ bis MI₃ festgesetzt. In Verbindung mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) werden neben flexiblen Überbaumöglichkeiten so auch Nachverdichtungspotentiale in der Bestandssituation geschaffen.

Im MI₄ ist aufgrund der Lage am Waldrand und dem Kontext zu den Gewerbeflächen eine etwas höhere GRZ von 0,30 verträglich. Dies gilt insbesondere, da hier aufgrund der bestehenden Strukturen und den beabsichtigten Überbaumöglichkeiten mit etwas größeren Gebäuden zu rechnen ist. Dies entspricht dem heutigen Bestand bei Betrachtung des gesamten Baugebiets.

Hinsichtlich des bestehenden Baukörpers und den unterschiedlichen Eigenschaften und Anforderungen von Gewerbeflächen wird für diese eine maximal zulässige GRZ gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,60 festgesetzt. Hierdurch kann eine angemessene Bebauung gewährleistet und ausreichend Spielraum für die Unterbringung ergänzender Außenanlagen und Nebenanlagen sichergestellt werden.

Im Bereich der Flurstücks Nr. 3620 in WA₁ besteht im Bestand eine geringfügige Überschreitung dieser nun festgesetzten GRZ. Im Hinblick auf eine möglichst gleichmäßige Bebauung mit ausreichend Grünflächen sollte hier im Rahmen einer zukünftigen Neubebauung eine Bebauung entsprechend der Umgebung entstehen. Das bestehende Gebäude genießt jedoch, auch in seiner jetzigen Größe Bestandsschutz.

Hinsichtlich der zulässigen, für den ländlichen Raum relativ dichten Baustruktur mit einer GRZ von 0,25 in den Allgemeinen Wohngebieten, 0,25 bzw. 0,30 in den Mischgebieten und 0,60 in dem Gewerbegebiet ergibt sich dennoch ein angemessenes, gleichmäßiges den Nutzungsarten angepasstes Dichtemaß. Die festgesetzte GRZ unterschreitet die Orientierungswerte des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,40), Mischgebiete (GRZ 0,60) und Gewerbegebiete (GRZ 0,80) bezogen auf die einzelnen Gebietskategorien wesentlich.

Auf die Festsetzung einer Geschossfläche wird verzichtet. Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl sowie durch die getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung wird das städtebauliche Erscheinungsbild der Gebäude klar definiert. Somit kann auf die Festsetzung einer separaten Geschossfläche verzichtet werden.

Zulässige Überschreitungen der Grundfläche

Die zulässige Grundflächenzahl wird gestaffelt festgesetzt, um die räumliche Anmutung der Bebauung am Ortsrand möglichst präzise steuern zu können, sodass zunächst durch die erste GRZ-Festsetzung lediglich die angemessene Größe des städtebaulich wirksamen Hauptbaukörpers abgebildet wird. Demnach bleiben Terrassen, Balkone etc. sowie Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten etc.) und sonstige versiegelte bzw. baulich genutzte Flächen bei der quantitativen Festlegung zunächst unberücksichtigt. Diese baulichen Anlagen besitzen eine gegenüber dem Hauptgebäude untergeordnete Wirkung auf das städtebauliche Erscheinungsbild. Um eine bestimmungsgerechte Nutzung der Wohngebiets-, Mischgebietsflächen zu ermöglichen, sind diese Anlagen jedoch in nicht unerheblichem Maße erforderlich. Im Gewerbegebiet erscheint eine entsprechende Differenzierung aufgrund der Nutzungsart und der ohnehin höheren GRZ nicht sinnvoll.

Im Rahmen der getroffenen Überschreitungsregelungen wird nochmals zwischen Anlagen die mit dem Hauptbaukörper direkt verbunden sind (Vordächer, Balkone, Terrassen, Wintergärten, Lichtschächte etc.) und Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 – 3 BauNVO (Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports), Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen, Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Spielplatzflächen, weitere baulich genutzte Flächen unterschieden.

Balkone, Terrassen, Loggien oder Vordächer von Eingangsbereichen werden nicht von der Regelungen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erfasst, welche allgemein Überschreitungen zulässt. Da diese jedoch eine wesentlich geringere städtebauliche Präsenz als das Hauptgebäude aufweisen, wurden diese bei der quantitativen Festsetzung der Grundflächenzahl für Hauptgebäude nicht berücksichtigt. Eine mögliche Überschreitung ist hierbei in Verbindung mit der zulässigen Grundfläche und unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnnutzung gewählt. Somit sind auch bei Ausnutzung der zulässigen Grundflächenzahl ausreichend Möglichkeiten gegeben für die Ausbildung von großzügigen Terrassen und größeren Vordächern oder Balkonen. So ist eine Überschreitung durch ergänzende bauliche Anlagen, inklusive der Hauptanlagen, bis zu einer GRZ von 0,35 in den Wohn- und im Mischgebieten zulässig.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche (hier festgesetzt durch GRZ) durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO), Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (§ 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO) und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO), um bis zu 50% überschritten werden. Diese allgemein zulässige Überschreitungsregelung ist jedoch für eine funktionale und bestimmungsgemäße Nutzung der hier gegenständlichen Flächen nicht ausreichend. Dies ergibt sich insbesondere aus der beschränkten Grundflächenfestsetzung, der bestehenden Überbauung und der Flächeninanspruchnahme im Rahmen von Gewerbebetrieben sowie des bei einer ländlichen Bebauung in Relation hohen Stellplatzbedarfs.

Dem folgend wird nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine abweichende Regelung getroffen. Um die Auswirkungen auf das Ortsbild und mögliche Vegetations- und Versickerungsflächen möglichst gering zu halten wird dabei in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten weiter zwischen Anlagen mit einer dritten Dimension (Nebenanlagen, Garagen und Carports) und anderen Anlagen wie Zufahrten, Stellplätzen oder Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche unterschieden. Im Gewerbegebiet erscheint dies aufgrund der konkret zu erwartenden Nutzungen nicht sinnvoll. Hier wird nur eine Überschreitung festgesetzt.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiets- und Mischgebietsflächen wird eine Überschreitung für Garagen Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO geregelt. Diese haben durch ihre Höhenentwicklung eine gewisse städtebauliche Wirkung auf das Ortsbild, weshalb sie auf ein verträgliches Maß beschränkt werden. Somit wird auch weiterhin ein offenes, ländliches Erscheinungsbild sichergestellt, ohne hermetisch wirkende Nebengebäudeagglomerationen oder Garagenkomplexe. Mit einer maximal zulässigen GRZ von 0,45 (inklusive der Hauptgebäude, Balkone, Terrassen etc.) sind auf den Grundstücken angemessene Konfigurationen von Garagen oder Carports möglich, wie bereits im Bestand weitestgehend vorhanden.

Offene Stellplätze, Zuwegungen, Zufahrten und sonstige baulich genutzte oder versiegelte Flächen sowie Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut werden (z.B. Unterkellerungen), ohne eine ersichtliche Höhenentwicklung sind weniger raumprägend. Im ländlichen Raum besteht, bedingt durch den hohen Pkw-Bestand zudem ein relativ hoher Bedarf an Stellplätzen. Die festgesetzten Werte für die Wohngebiets- und Mischgebietsflächen lassen eine ausreichende Erschließung der Flächen durch Stellplätze und Zuwegungen sowie durch weitere Flächeninanspruchnahmen durch Freianlagen zu. Für die Wohngebietsflächen im WA₁ wird abweichend eine höhere Versiegelung zugelassen. Auf diesen Flächen besteht heute bereits teilweise eine höhere Versiegelung, was auch der dichteren Baustruktur und den hinterliegenden Baugrundstücken, welche nicht direkt an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche anliegen, geschuldet ist. Hier bedarf es entsprechende Zufahrtsbereiche, welche einer höheren Versiegelung bedingen. Da die Flächen nicht direkt am Ortsrand liegen erscheint hier eine dichtere Bebauung angemessen, da diese aufgrund der umgebenen lockeren Baustrukturen sowie der Grünstrukturen keine negativen Beeinträchtigungen auf das Ortsbild erwarten lassen.

Insgesamt bleiben durch die Festsetzungen der möglichen maximalen Flächeninanspruchnahme ausreichend Flächen für Vegetation und entsprechende Eingrünungen frei.

Tabellarische Zusammenfassung der Nutzungskennziffern

Die dargestellten Werte in der folgenden Tabelle zeigen die mögliche Überschreitung bei einer maximalen Ausnutzung der Grundflächenzahl an. Wenn die zulässige Grundflächenzahl, durch die „Hauptanlagen“ nicht ausgenutzt wird, sind absolut größere Flächen für die in den Überschreitungen berücksichtigten Anlagen möglich.

Im Rahmen der zulässigen Überschreitungen durch weitere bauliche Anlagen werden die Orientierungswerte für die GRZ nach § 17 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO ebenfalls weitestgehend eingehalten. Lediglich in den Allgemeinen Wohngebieten WA₁ wird der Orientierungswert mit einer maximalen GRZ von 0,70 (Zulässig sind $0,40 + 50\% = 0,60$) überschritten. Eine Überschreitung ist jedoch aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da zum einen die natürlich gewachsene Bestandsbebauung entsprechend abgebildet und gesichert wird und da sich die Baustrukturen inmitten einer relativ aufgelockerten Bebauung bzw. von Grünzäsuren befinden. Somit haben diese Flächen keine direkte Auswirkung auf die städtebauliche Wirkung des Ortsrandes. Zudem sind die für den ländlichen Kontext relativ hohen Versiegelungszahlen durch den in § 1a Abs. 2 BauGB geforderten sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden begründet. Durch eine dichte Bebauung und intensive Nutzung im Planungsgebiet können mittelbar weitere, heute unbebaute Flächen von einer baulichen Nutzung freigehalten werden. Insgesamt fügen sich die überplanten Bereiche weiterhin in die Umgebung und das Ortsbild ein. Es bleiben neben der verdichten Bauweise ausreichend Flächen für eine, der örtlichen Umgebung angemessenen Durchgrünung vorhanden. Durch die Bodenverhältnisse ist eine Versickerung ohnehin nur untergeordnet möglich. Somit stellen die höheren Versiegelungszahlen dies nicht in Frage. Im Hinblick auf die klimatischen Verhältnisse im Planungsgebiet wirken die angrenzenden Naturräume als Puffer, so dass auch in diesem Hinblick durch die Versiegelung mit keinen unverhältnismäßigen Auswirkungen zu rechnen ist.

Im WA₁ ist im Bestand heute die nun festgesetzte Gesamtversiegelung bei einem Grundstück überschritten. Bei einer Entsiegelung des Grundstücks entsprechend der nun getroffenen Festsetzungen wäre dieses jedoch auch weiterhin ungehindert zu Wohnzwecken in der heutigen Art und Weise nutzbar. Es müssten lediglich die Hof- und Zufahrtsflächen auf ein angemessenes Maß reduziert werden. Somit kann auch hier die Festsetzung getroffen werden. Die heutige Ausführung besitzt, soweit diese rechtmäßig zu Stande gekommen ist, jedoch Bestandsschutz.

Auch im MI₄ übersteigt die Bestandsversiegelung das festgesetzte Maß der Gesamtversiegelung geringfügig. Aufgrund der vorhandenen sehr großen Hofflächen ist hier eine bestimmungsgerechte Nutzung der Grundstücke ohne weiteres auch unter Einhaltung der nun getroffenen Festsetzungen möglich. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird somit die nun vorgesehene Festsetzung getroffen.

Bau- gebiete	Fläche Baugebiet (Netto- bauland)	Max. zulässige Grundfläche bei einer GRZ nach § 3 (1)	Zulässige Überschreitung durch				Zulässige Gesamtver- siegelung
			Anlagen, die mit Hauptbau- körper direkt verbunden sind, bei einer GRZ nach § 3 (2)	räumlich relevante Anlagen, bei einer GRZ nach § 3 (3)	räumlich weniger relevante Anlagen, bei einer GRZ nach § 3 (4)	alle baulichen Anlagen im GE bei einer GRZ nach § 3 (5)	
WA 1	7.044 m ²	1.761 m ²	704 m ²	704 m ²	1.761 m ²		4.931 m ²
WA 2	8.579 m ²	2.145 m ²	858 m ²	858 m ²	1.287 m ²		5.147 m ²
WA 3	6.670 m ²	1.668 m ²	667 m ²	667 m ²	1.001 m ²		4.002 m ²
MI 1	978 m ²	245 m ²	98 m ²	98 m ²	245 m ²		685 m ²
MI 2	1.971 m ²	493 m ²	197 m ²	197 m ²	493 m ²		1.380 m ²
MI 3	6.591 m ²	1.648 m ²	659 m ²	659 m ²	1.648 m ²		4.614 m ²
MI 4	3.876 m ²	1.163 m ²	194 m ²	388 m ²	969 m ²		2.713 m ²
GE	1.533 m ²	920 m ²				307 m ²	1.226 m ²
Gesamt	37.242 m²	10.041 m²	3.377 m²	3.571 m²	7.402 m²	307 m²	24.698 m²

Hinweis: Kleinere Abweichungen bei den Flächengrößen resultieren durch Rundung der Werte.

B.2.5 Höhenentwicklung

Um mögliche Vollzugsschwierigkeiten und Unklarheiten im Zusammenhang mit dem vorhandenen Gelände auszuschließen, wird die zulässige Höhenentwicklung in Form einer maximal zulässigen Oberkante des Fertigfußboden in Metern über Normalhöhennull im DHHN 2016 (Deutsches Haupthöhennetz) und einer absoluten zulässigen Wandhöhe in Metern definiert.

Auf eine Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse wird verzichtet, da die städtebauliche Wirksamkeit des Gebäudes unabhängig von der Anzahl der Vollgeschosse und deren Höhe über die Oberkante des Fertigfußbodens sowie der Wandhöhe ausreichend definiert ist.

Die Wandhöhe ist hierbei 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 Dachhaut an der jeweiligen Traufseite. Bei Flachdächern gilt als oberer Bezugspunkt die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika bzw. einer Absturzsicherung.

Für die einzelnen Bauräume werden individuelle maximale Oberkanten des Fertigfußbodens festgesetzt. Dabei wird die jeweilige Höhenkote weitestgehend so festgesetzt, dass abhängig von der jeweiligen Topographie eine hochwasser- bzw. klimaangepasste Bauweise umgesetzt werden kann (Oberkante Fertigfußboden mindestens 25 cm über anstehendem Gelände). Darüber hinaus können auch andere, weitere Maßnahmen zum Schutz vor Oberflächenabfluss umgesetzt werden.

Für die Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete sind in Anlehnung an die bestehende Bebauung und in Abwägung mit der Lage im Planungsumgriff Wandhöhen von 6,0 m bzw. 6,5 m festgesetzt. Dabei ist für die Baugrundstücke im Norden, westlich der Eckenholzstraße, und im Süden, südlich des Fuchsbichlwegs, eine maximale Wandhöhe von 6,5 m festgesetzt. Hier bestehen heute bereits teilweise höhere Wandhöhen und die Flächen weisen im Norden eine höhere bauliche Dichte auf. Zudem können in diesen Bereichen höhere Wandhöhen zugelassen werden, da diese aufgrund der angrenzenden Bebauung, der abgeschlossenen angrenzenden Landschaftsräume und Waldflächen eine geringere Prägung auf das Orts- und Landschaftsbild besitzen. Insbesondere kann so in Verbindung mit den Festsetzungen zu Dächern im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden der Dachraum, wenn auch mit gewissen Einschränkungen, besser zu Wohnzwecken genutzt werden.

Anders ist die Situation bei den Baugrundstücken östlich der Eckenholzstraße und auch im Übergang zum Fuchsbichlweg, welche sich in einer Ortsrandlage befinden und eine gewisse Prägung auf das Orts- und Landschaftsbild aufweisen. Um dem ländlichen Ortsbild gerecht zu werden und um zu hermetisch wirkende Baukörper auszuschließen, sind in diesen Bereichen niedrigere Wandhöhen zulässig.

Insgesamt können somit angemessene Wohnverhältnisse auch in Zusammenhang mit relativ kleinen Grundstücken und Baukörpern sowie in Bezug auf eine dichtere Bebauung geschaffen werden. Durch die maximale Höhenentwicklung ist ein harmonisches Einfügen der Bebauung in die Gesamtansicht des Ortsrandes von Westerndorf sowie in die angrenzenden Landschaftsräume der Westerndorfer Filze gewährleistet.

Die Höhenfestsetzung in den Gewerbegebietsflächen im Südwesten beruht auf der Bestandsbebauung. Durch die getroffene Höhenfestsetzung ist auch weiterhin ein uneingeschränkter gewerblicher Betrieb der Flächen gewährleistet. Durch die Lage, optisch eingebunden in die höheren, angrenzenden Waldflächen kann hier auch eine etwas höhere Wandhöhe zugelassen werden.

Um eine Unterordnung von Garagen, Carports und Nebenanlagen gegenüber den Hauptbaukörpern sicherzustellen und städtebaulich zu hermetisch wirkenden Situationen vorzubeugen, ist die Höhe dieser baulichen Anlagen auf eine Wandhöhe von 3,0 m beschränkt.

B.2.6 Abstandsflächen

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

Für die festgesetzten Wohngebiets- und Mischgebietsflächen gilt die „Satzung der Gemeinde Stephanskirchen über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ in der jeweils aktuellen Fassung. Eine Verkürzung der Abstandsflächentiefen durch die Baugrenzen findet explizit nicht statt. Die Satzung der Gemeinde Stephanskirchen setzt über die Regelung des Art. 6 BayBO hinausgehende Abstandsflächentiefen fest. Sollte die Satzung aufgehoben werden oder anderweitig ihre Gültigkeit verlieren, gelten die allgemeinen Regelungen der BayBO. Durch die generell gegenüber der Satzung kürzeren Abstandsflächen im Rahmen der BayBO wäre auch in diesem Fall eine Ausnutzung der Bauräume möglich.

Um gesunde Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten und den Abstandsanforderungen des vorbeugenden Brandschutzes gerecht zu werden, finden im Rahmen der festgesetzten Gewerbegebietsflächen die Regelungen des Art. 6 BayBO zu Abstandsflächen Anwendung.

Unter Einhaltung der Regelungen der gemeindlichen Satzung sowie der Vorgaben des Art. 6 BayBO ist an jeder Stelle der festgesetzten Baugrenzen (wenn auch nicht an allen Stellen gleichzeitig), aufgrund der gewährten Ausnahmen (16 m-Privileg) eine Ausnutzung der maximalen Höhenentwicklung möglich.

Insgesamt sind durch die Einhaltung der gemeindlichen Satzung sowie der Vorgaben des Art. 6 BayBO eine bestimmungsgemäße Umsetzung des Baurechts und gleichzeitig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Auch ausreichende Abstände hinsichtlich des Brand- und Nachbarschutzes können sichergestellt werden.

B.2.7 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Grundsätzlich sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, mit einer Grundfläche über 5 m², nur innerhalb der Baugrenzen und den expliziten Umgrenzungen von Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig. Hierdurch werden die Ziele verfolgt eine geordnete bauliche Entwicklung zu gewährleisten und störende Gebäudeagglomeration zu vermeiden. Die Umgrenzungen von Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind als Erweiterungen zu den Baugrenzen vorgesehen. Die Situierung der Flächen orientiert sich dabei an den heute bereits bestehenden Nebenanlagen und Garagen. Die Flächen orientieren sich zur Straßenverkehrsfläche hin, zu welchen gewisse einheitliche Abstände eingehalten werden. So verbleiben entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen durchgängige, freie Korridore bzw. Sichtachsen und es entsteht ein offener, breiter Straßenraum. Darüber hinaus werden durch die flächenhafte Festsetzung auf der straßenabgewandten Seite der Baugrundstücke Flächen ohne eine großflächige bauliche Nutzung zurückgehalten, um eine entsprechende Freiflächennutzung auf den Grundstücken zu gewährleisten sowie einen naturnahen Übergang zu den angrenzenden Landschaftsbereichen sicherzustellen. Auch wird durch die flächenmäßige Festsetzung die städtebauliche Struktur nicht durch zu viele, kleine Nebenanlagen verklärt.

Für die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes WA₁ im Norden, zwischen Eckenholzstraße und Eggartweg wird eine abweichende Festsetzung bzgl. der zulässigen Überbauung und Situierung von Garagen, Carports und Nebenanlagen getroffen. Aufgrund der Bestandssituation erscheint eine zielführende einheitliche Regelung von expliziten Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen nicht möglich. Somit sind im WA₁ auf dem gesamten Baugrundstück Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, unabhängig von der Größe zulässig.

Um jedoch zur Sicherstellung von freien Sichtachsen ein zu nahes Heranrücken dieser baulichen Anlagen an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu verhindern, müssen diese einen Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenverkehrsfläche einhalten. So wird „nach außen hin“ auch eine gewisse städtebauliche Ordnung und ländliche Struktur aufrechterhalten. Eine entsprechende Festsetzung ist dahingehend vertretbar, da die Flächen umgeben sind von weiteren baulich genutzten Flächen und somit diese nur eine untergeordnete städtebauliche Prägung auf das Ortsbild nach außen aufweisen.

Abweichend von der generellen Regelung sind Nebenanlagen mit einer Grundfläche unter 5 m² städtebaulich weniger relevant und haben auf das Ortsbild geringere Auswirkungen. Aufgrund der Größe, begrenzten Höhe sowie ihrer Funktionalität und Wahrnehmbarkeit können offene Stellplätze, offene, nicht überdachte Sitzbereiche (z.B. Terrassen), nicht überdachte Fahrradstellplätze, Stützmauern, Einfriedungen, Zufahrten und Zuwegungen, offene Pools oder anderweitig versiegelte oder baulich genutzte Flächen auf dem gesamten Baugrundstück zugelassen werden. Hier ist mit keiner relevanten negativen Auswirkung hinsichtlich der Durchgängigkeit von Grünräumen und das Ortsbild zu rechnen. Zudem lassen sich diese baulichen Anlagen aufgrund ihrer geringen Grundfläche einfacher auf dem Baugrundstück integrieren.

Insgesamt bleibt die städtebauliche Ordnung und die Sicherstellung ausreichender Flächen für Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen neben den räumlichen Festsetzungen auch durch die Festsetzungen zur zulässigen Flächenversiegelung durch bauliche Anlagen gewahrt.

Um ortsbildschädlichen Situationen vorzubeugen, sind Mülltonnenstellplätze in Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren. Somit soll das Abstellen benötigter Mülltonnen in geordneten und nicht störenden Konfigurationen erfolgen. Am Abholtag ist eine Bereitstellung der Mülltonnen außerhalb dieser Gebäude zulässig.

B.2.8 Dächer

Dachform

Aus der lokalen Bautradition heraus und der bereits bestehenden sowie umgebenden Bebauung entsprechend, sind alle Dachflächen größer 10 m² ausschließlich als Satteldächer zulässig, deren Dachneigung auf beiden Dachseiten identisch ist und deren First in der Mitte der Dachfläche zum Liegen kommt (symmetrische Dächer). Die Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 18° bis 28° auszuführen. Der First ist parallel der längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten, was wiederum zu tendenziell niedrigeren, weniger markanten Dächern führt.

Dachflächen unter 10 m² unterliegen keinen Festsetzungen, da deren städtebauliche Wirkung zu vernachlässigen ist. Somit sind hier die Dachform und Neigung freigestellt.

Über diese Dachformen hinaus sind im GE und M14 in Abwägung mit den großen zu erwartenden Baukörpern auch Flachdächer und flach geneigte Dächer sowie Pultdächer jeweils mit einer Neigung bis 10° zulässig. Andernfalls würden sich durch die großen Grundflächen der Gebäude extrem hohe Dächer bilden, welche dem Ortsbild ggf. entgegenstehen und zu unwirtschaftlichen Konstruktionen führen. Durch die Einbettung dieser Flächen in den westlich angrenzenden Wald, ist hier auch eine weniger orts- und landschaftsbildende Funktion der Gebäude zu unterstellen.

Für das Ortsbild sind besonders die „Hauptdachflächen“ prägend. Somit können, um überdimensionale Dachkonstruktionen zu vermeiden, für untergeordnete Dachflächen auch abweichende Dachkonstruktionen zugelassen werden. Durch entsprechende Festsetzungen ist sichergestellt, dass sich diese Flächen dem Hauptdach unterordnen.

So sind Überdachungen von untergeordneten Gebäudeteilen auch als Flachdach oder als Pultdach zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile dienen als kleinteilige Erweiterung des Hauptbaukörpers (z.B. Erker, Windfang). Eine Unterordnung gegenüber dem Hauptbaukörper wird durch eine flächenmäßige Einschränkung der Dachfläche und der maximalen Höhenentwicklung sichergestellt.

Überdachungen von Wintergärten und Terrassen ordnen sich bereits aufgrund ihrer Zweckbestimmung dem Hauptgebäude unter. Dies wird durch eine Flächenbeschränkung sichergestellt. In Abwägung mit den funktionalen Anforderungen können diese somit auch als Pultdach mit einem niedrigeren Neigungswinkel zugelassen werden.

Auch Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Gebäudeteile ordnen sich dem Hauptgebäude, insbesondere bei einer geringeren Wandhöhe von maximal 4,5 m dem Hauptgebäude unter. Dem folgend sind auch hier abweichende Dachkonstruktionen zulässig. Durch die Flächenbeschränkung auf 50 m² werden negative Auswirkungen auf das Ortsbild ausgeschlossen.

Um auch bei einer Kombination mehrerer dieser abweichenden Dachausführungen sicherzustellen, dass die Satteldächer der Hauptdächer weiterhin die Gesamtanmutung der Gebäude dominieren, sind diese alternativen Dachformen für Teilflächen auf 40% der Gesamtdachfläche des Gebäudes beschränkt.

Dacheindeckung

Entsprechend der bestehenden und umgebenden Bebauung und aufgrund der regionalen Bautradition sind als Dachdeckung auf geeigneten Dächern nur nicht glänzende Dachziegel und Betondachsteine in Rot-, Braun- oder Grautönen zulässig.

Dies gilt wiederum nicht für Dachflächen kleiner als 10 m², da diese eine untergeordnete städtebauliche Wirkung aufweisen. Hier ist die Dacheindeckung entsprechend freigestellt.

Um negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke und das Landschaftsbild auszuschließen, werden reflektierende oder glänzende Dacheindeckungen nicht zugelassen. Ausgenommen sind hiervon Solaranlagen, in Abwägung mit dem überragenden öffentlichen Interesse der Nutzung erneuerbarer Energien (vgl. §2 EEG).

Um eine einheitliche und ruhige Gestaltung zu erhalten, sind die Dächer von Nebenanlagen, wenn sie nicht als Flachdächer ausgeführt werden, mit der identischen Dachdeckung, wie die dazugehörigen Hauptgebäude zu versehen.

Um aufwendige Konstruktionen bei geringen Dachgrößen zu vermeiden sind auf untergeordneten Dachflächen auch Blecheindeckungen zulässig. Dies gilt auch für Wintergärten und Terrassenüberdachungen. Hier sind in Abwägung mit den funktionalen Anforderungen auch transparente Dächer zulässig. Durch eine transparente Eindeckung kann die primäre Funktion des Witterungsschutzes erfüllt und zugleich eine ausreichende Belichtung des Wintergartens, der Terrasse sowie der angrenzenden Räume gewährleistet werden.

Auch sind für die größeren Dachflächen in den Gewerbegebieten, die als flach geeignetes Dach oder Pultdach ausgeführt werden, auch Blecheindeckungen zulässig. Diese sind ebenfalls in roten, braunen oder grauen Farbtönen auszuführen. Gerade bei Gewerbehallen erscheint eine Ausführung der Dachflächen als Blecheindeckung praktikabel, da diese meist flacher ausgeführt werden.

Auf Flachdächern über 10 m² sind ausschließlich Gründächer zulässig. Durch eine durchwurzelbare Mindestsubstratschicht von 10 cm wird eine angemessene Vegetation sowie Regenwasserrückhaltung auf diesen Dächern sichergestellt. Gründächer haben u.a. einen positiven Effekt auf das Mikroklima und erhöhen das Retentionsvermögen. Dies hat insbesondere im hier gegenständlichen Bereich mit schwierigen Versickerungsverhältnissen positive Effekte.

Dachaufbauten

Um besonders am Ortsrand homogene, ruhige Dachflächen zu gewährleisten, sollen sich Dachaufbauten dem Dach unterordnen. Dies geht ebenfalls mit der lokalen Bautradition einher. Um dies zu gewährleisten, sind Dachaufbauten beschränkt und müssen entsprechende Rahmenbedingungen einhalten. Diese Einschränkungen erfolgen in Abwägung mit einer möglichst großen Zulässigkeit von Dachaufbauten, um vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine möglichst gute Nutzung der Dachgeschosse zu Wohnzwecken zu ermöglichen.

In Abwägung mit ihrer technischen oder funktionalen Notwendigkeit sind notwendige Aufbauten wie Kamine, Entlüftungsrohre und -öffnungen uneingeschränkt zulässig. Solaranlagen sowie Dachflächenfenster müssen ebenfalls bestimmte Rahmenbedingungen einhalten. Damit weiterhin ein einheitliches Gesamtbild bestehen bleibt, müssen Dachflächenfenster in der Ebene der Dachhaut liegen und dürfen maximal 10% der jeweiligen Dachfläche ausmachen. Durch die Zulässigkeit von Dachflächenfenstern wird eine praktikable Belichtung sowie eine möglichst intensive und effiziente Nutzung der Dachräume der Baukörper ermöglicht.

Um vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine effiziente Nutzung der Dachräume zu ermöglichen, sind unter Beachtung festgelegter Vorgaben Quergiebel und Dachgauben zulässig. Durch die gestalterischen Vorgaben werden negative Auswirkungen auf das Ortsbild verhindert, insbesondere wird sichergestellt, dass sich die Dachaufbauten dem Hauptdach unterordnen.

Auf Flachdächern treten Dachaufbauten bei angemessenem Abstand zum Dachrand weniger in Erscheinung und bedürfen hier keiner weiteren Restriktionen. Um eine Unterordnung dieser Anlagen insbesondere aus der Fußgängerperspektive zu erreichen, müssen Dachaufbauten mindestens um ihre Höhe über der Oberkante der Attika von der Außenkante der Attika zurücktreten.

Dachüberstand

Die festgesetzten Dachüberstände gelten lediglich für geneigte Dachflächen und entsprechen der regionalen Bautradition, sowie geben diese die Vorgaben aus der Satzung der Gemeinde Stephanskirchen über die Gestaltung von Dächern wieder. Die gegenständlichen Flächen befinden sich nicht im Geltungsbereich der gemeindlichen Satzung jedoch die nördlich angrenzenden Baustrukturen des Ortsteil Westerndorf. Um ein einheitliches Gesamtbild sicherzustellen, werden für die gegenständlichen Flächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete die Regelungen übernommen. Der Bereich des Mi₄ und des Gewerbegebietes ist hier weiter entfernt und anders strukturiert. Dem folgend sind hier keine verpflichtenden Regelungen zu Dachüberständen erforderlich.

Konstruktionsbedingt sind bei Überdachungen von Terrassen und Wintergärten sowie bei Flachdächern keine Dachüberstände erforderlich. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild können aufgrund des untergeordneten Charakters dieser Anlagen ausgeschlossen werden.

Aneinander gebaute Gebäude

Zur Vermeidung von Absätzen in Dächern und um möglichst homogene Dachflächen zu erzeugen, zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Ortsbild, sind grenzständige, aneinander gebaute Häuser (z.B. Doppelhäuser) und Nebenanlagen (z.B. Garagen) profilgleich zu errichten. Durch die Ausführung eines einheitlichen Dachüberstandes sowie einer einheitlichen Dachform, -deckung, -farbe und -neigung aneinander gebauter Baukörper soll eine städtebaulich gewünschte Homogenität gewährleistet werden. Dies gilt aufgrund der unterschiedlichen Dimensionen nicht für Nebenanlagen, welche an Hauptgebäude angebaut werden.

Somit entsteht gerade bei den Hauptbaukörpern der Eindruck, dass es sich um einen größeren, zusammenhängenden, für den ländlichen Raum typischen Baukörper handelt.

Doppelhaushälften sind nach einer Realteilung des Baugrundstücks als ein Gebäude zu sehen

B.2.9 Einfriedungen und Einfassungen

Die getroffenen Festsetzungen zu Einfriedungen und Einfassungen berücksichtigen die Lage des Planungsgebietes am Ortsrand. Um der Lage im Übergang zur freien Landschaft gerecht zu werden und um einen offenen Charakter des Wohn- und Mischgebiets zu gewährleisten, gilt es, räumliche wie optische Barrieren zu minimieren. So sind Zäune grundsätzlich nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Weiter sind nur Zäune aus Naturholz oder Metall (z.B. Maschendraht) mit einem offenen Anteil von mindestens 40% der Zaunfläche zulässig. Darüber hinaus sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

Zwischen Geländeoberfläche und der Unterkante des jeweiligen Zaunfeldes ist ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten, um eine Durchgängigkeit für Kleintiere zu erhalten.

Um eine landschaftsgerechte Gestaltung sicherzustellen und einer zu hermetischen, das Ortsbild beeinträchtigenden Situation vorzubeugen, sind Mauern, sowie gemauerte oder betonierte Sockel und Pfeiler nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind in Abwägung mit konstruktiven Rahmenbedingungen Pfeiler in Verbindung mit Türen und Toren.

Zur Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände sind ggf. Stützmauern notwendig. Um die Auswirkungen dieser künstlich geschaffenen Barrieren auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren, sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 0,6 m und einer Länge von maximal 7,0 m zulässig. Um negative Auswirkungen für die jeweiligen Nachbargrundstücke zu verhindern, insbesondere auch im Hinblick auf den Wasserabfluss, müssen Stützmauern einen Mindestabstand von 0,6 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Aufgrund der Höhenbeschränkung auf 0,6 m kann voraussichtlich auf das Anbringen einer Absturzsicherung verzichtet werden, was wiederum die städtebauliche Relevanz dieser baulichen Anlagen wesentlich reduziert.

B.3 Grünordnung

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist es, vor dem Hintergrund eines angemessenen Mikroklimas insbesondere in Zusammenhang mit dem Klimawandel eine angemessene und qualitätvolle Durchgrünung zu sichern. Weiter soll am Übergang zu den umgebenden Landschaftsräumen eine angemessene Einbindung gewährleistet werden. Bestehende wertvolle Grünstrukturen im Geltungsbereich sollen erhalten und geschützt werden.

Entlang des westlichen Geltungsbereichs befinden sich zusammenhängende Mischwaldflächen, welche sich in einer Hangkante befinden. Ein Großteil der Waldflächen ist als Biotopfläche 8138-0109-001 (Flachland) „Zwei Bachschluchten S-Westerndorf“ (Beschreibung siehe Ziffer A.6.7) kartiert.

Um durch die heranrückende bauliche Nutzung auf den jeweiligen Baugrundstücken mögliche Beeinträchtigungen zu vermeiden und die Waldflächen zu schützen, werden in den betroffenen Bereichen Flächen mit Bindung für Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Innerhalb der Flächen sind unterschiedliche Maßnahmen umzusetzen. Die aufgeführten Maßnahmen wurden aus den vorangegangenen Planungen übernommen. Im Nordwesten (Fläche mit Nr. 1) ist eine Umwandlung zum gestuften Waldrand vorgesehen. Aufgrund der bestehenden und geplanten Wohnbebauung ist neben dem Schutz der Wald- und Biotopflächen zudem der Gefahr gegen Baumwurf entgegenzuwirken. Die Entwicklung eines gestuften Waldrands hat mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen mit geringer Wuchshöhe (z.B. Ebereschen, Feldahorn, Wildobst) und einem vorgelagertem Krautsaum zu erfolgen. Durch die Flächen im Südwesten (Nr. 2) sollen vor allem die bestehenden Baum- und Gehölzstrukturen im Umfeld gesichert werden.

Um einen Puffer zu den Biotopflächen und um einen gestuften Übergang zu den Waldflächen herzustellen, hat innerhalb der Flächen eine sukzessive Entwicklung von kleineren Gehölzstrukturen und extensiver Wiesenbereiche zu erfolgen. Darüber hinaus befindet sich im Norden eine kleine „Grüninsel“ mit diversen Grünstrukturen und Einzelbäumen an der Eckenholzstraße (Nr. 3), welche auch weiterhin als solche erhalten bleiben soll. Um eine gewisse Sicherung und Entwicklung der Flächen mit Bindung für Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu begünstigen, sind bauliche Anlagen, Lagerflächen sowie jegliche weiteren Arten von Flächenversiegelungen und intensive Nutzungen nicht zulässig.

Um eine gewisse Grünqualität insbesondere vor dem Hintergrund des Erhalts eines angemessenen Wohnklimas auf den einzelnen Baugrundstücken sicherzustellen ist je 300 m² angefangener Grundstücksfläche in den Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten ein Baum zu pflanzen oder zu erhalten.

Die Baumpflanzungen haben mit einem mittelgroßen (zu erwartende Endwuchshöhe von mindestens 10 m) heimischen, standortgerechten Laubbaum zu erfolgen. Somit ist sichergestellt, dass die Bäume auch die gewünschte Wirkung auf das Ortsbild entfalten können. Die Kennzahl ist dabei so gewählt, dass bei der Ausschöpfung der maximalen Versiegelung (GRZ) ausreichend Flächen für die jeweilige Baumpflanzung verbleiben, um eine angemessene Entwicklung und lange Lebensdauer zu gewährleisten.

Für die neuen Baumpflanzungen sind gewisse Mindestpflanzqualitäten festgesetzt, um eine qualitätsvolle und rasche Entwicklung der Pflanzen zu ermöglichen. Nur so können die gewünschten Effekte in angemessener Zeitspanne erreicht werden.

Zudem sind standortgerechte, heimische Laubbaumarten zu pflanzen. Um im Rahmen des heimischen Artenspektrums eine möglichst große Flexibilität auch hinsichtlich klimaresilienter Arten zu erhalten, wurde auf die Festsetzung bestimmter Arten verzichtet. Durch die Verwendung von heimischen und standortgerechten Pflanzenarten wird eine hohe Artenvielfalt für Flora und Fauna ermöglicht. Heimische Gehölze dienen in einem höheren Maß als Lebensgrundlage für die heimische Bienen-, Insekten- und Vogelwelt und bereichern somit die Natur im Siedlungsraum. Auch prägen diese das hergebrachte regionaltypische Orts- und Landschaftsbild.

Bis neue Siedlungsflächen eingewachsen sind und ein typisches Erscheinungsbild erreicht wird, vergehen viele Jahre. Die Anmut und Charakteristik von Bäumen entwickeln sich über einen langen Zeitraum. Es ist wichtig, eine angemessene, langfristige Grünausstattung sowohl im Bereich der Verkehrsräume als auch auf den Baugrundstücken für die nächsten Generationen zu sichern, weshalb bestehende oder neugepflanzte Bäume dauerhaft zu erhalten sind und geschützt werden müssen. Sie dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit und nach dem vollständigen Absterben entfernt werden.

Zur dauerhaften Aufrechterhaltung der Grünausstattung sind Bäume bei Entfall entsprechend der festgesetzten Mindestqualität in der nächsten Pflanzperiode zu kompensieren.

Gemäß der Art. 47 bis 51 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) müssen Baumpflanzungen einen Mindestabstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze und 4,0 m zu landwirtschaftlichen Flächen einhalten. Insbesondere wird auch auf die Regelungen zu Strauchpflanzungen im AGBGB hingewiesen.

Um gerade in Zusammenhang mit den vermehrt zu erwartenden Starkregen- und Hitzeereignissen Oberflächenabflüsse und die Verdunstung zu minimieren, sind in den Allgemeinen Wohngebieten alle befestigten Flächen mit versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. In den Mischgebieten sind in Abwägung mit den Nutzungsansprüchen im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen 50% dieser Flächen mit entsprechenden Belägen auszuführen. Im Gewerbegebiet wird vor dem Hintergrund der höheren Nutzungsansprüche auf eine entsprechende flächenhafte Festsetzung verzichtet. Stellplätze sind jedoch in allen Baugebieten grundsätzlich mit den versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen etc.) auszuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Trassen von unterirdischen technischen Versorgungsleitungen von Strauch- oder Baumpflanzungen freizuhalten sind. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Somit sollen Beeinträchtigungen der Betriebssicherheit (Funktionalität, Bau, Unterhaltung und Erweiterung) sowie von Reparaturmöglichkeiten vermieden werden. Soll dieser Abstand unterschritten werden, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

B.4 Baumwurfgefährdeter Bereich

Im Westen, Südwesten und Südosten befinden sich außerhalb des Planungsumgriffs dichtere Gehölzstrukturen. Im Westen befinden sich diese zum Großteil in einer Hanglage entlang des Wäschebachs. Im Bereich des westlichen Bebauungsplanumgriffs befinden sich die Gehölzstrukturen entlang der Böschungsoberkante, vereinzelt Bäume stehen auch auf den jeweiligen Baugrundstücken. Im Südosten handelt es sich um kleinere Gehölzstrukturen, die im Süden in größere Waldflächen übergehen.

Bei entsprechenden Witterungsereignissen kann eine abstrakte Gefährdung durch umstürzende Bäume oder herabfallende Baumteile nicht ausgeschlossen werden. Um auf mögliche Gefahren in Richtung Planungsgebiet hinzuweisen, wird ein baumwurfgefährdeter Bereich von 25 m dargestellt. Dieser leitet sich aus der aktuellen Größe und Ausprägung der Bäume sowie deren Lage an der Böschungsoberkante ab.

Um Gefahren durch umstürzende Bäume in Richtung Planungsgebiet möglichst zu minimieren, werden für bauliche Anlagen, die sich innerhalb des dargestellten baumwurfgefährdeten Bereichs befinden und einem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, entsprechende bauliche Maßnahmen zur Gefährdungsminimierung (z.B. verstärkter Dachstuhl bzw. Dachkonstruktion, gesicherte Dachfenster) empfohlen.

Darüber hinaus sind die Gehölzstrukturen in regelmäßigen Intervallen zu kontrollieren bzw. begutachten zu lassen und gegebenenfalls mit entsprechenden Maßnahmen zur Pflege oder Entnahme zu reagieren, um einen Schutz sicherzustellen.

Aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage im Rahmen des BauGB wird der baumwurfgefährdete Bereich gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Kennzeichnung in den Planunterlagen dargestellt. Somit wird auf eine mögliche Gefährdung durch bestehenden oder zukünftigen Baumbestand hingewiesen. Darüber hinaus sind neben speziellen Regelungen bzgl. baulicher Maßnahmen, ggf. außerhalb des Bebauungsplans privatrechtliche Vereinbarungen zur Vorbeugung von Unklarheiten, im Rahmen von Sachschäden, zu treffen. Diese sind nicht Teil des Bebauungsplans.

B.5 Artenschutzrechtliche Belange

Durch den hier gegenständlichen Bebauungsplan wird ein bereits weitestgehend bebautes und im Rahmen eines Bebauungsplans überplantes Wohn- und Mischgebiet im Sinne der Nachverdichtung neu überplant. Die bestehende Nutzungsintensität im Planungsgebiet lässt nicht auf eine besondere Wahrscheinlichkeit des Vorkommens geschützter Arten schließen. Die bestehende Vegetation mit größeren Baumbeständen im Planungsgebiet lässt jedoch ein Vorkommen geschützter Arten nicht gänzlich ausschließen. Allerdings sind im Rahmen des Bebauungsplans weder Eingriffe in den Baumbestand geplant noch werden solche vorbereitet.

Es wird im Zusammenhang mit sämtlichen Eingriffen auf die in § 44 BNatSchG verankerten Vorschriften für besonderes geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten hingewiesen. Demnach ist unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören.

So ist im Rahmen des konkreten Bauvollzuges 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 nicht vermeidbare Baumfällungen, Gehölzentfernungen oder Abriss-, Umbau- sowie Sanierungsarbeiten von bzw. an Gebäuden und deren Zeitpunkt zu beachten.

Hinsichtlich von Rodungsarbeiten wird auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG und den hier festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel hingewiesen.

Hinsichtlich von Beleuchtungseinrichtungen (Außenbeleuchtungen) sind grundsätzlich die Vorgaben des Artikel 11a des Bayerisches Naturschutzgesetz zu berücksichtigen.

B.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Ausgleichsermittlung erfolgt auf Basis des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (erweiterte Fassung 2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU). Zwar gibt es inzwischen einen neueren Leitfaden, jedoch ist die Anwendung der Leitfäden nicht verpflichtet, sondern stellt lediglich eine Grundlage für eine mögliche Behandlung des Themas da. Vor diesem Hintergrund entscheidet sich die Gemeinde Stephanskirchen weiterhin auf Grundlage des Leitfadens von 2003 zu handeln.

Durch den Bebauungsplan werden heute bereits weitgehend bebaute Flächen neu überplant und eine Nutzungsintensivierung der jeweiligen Baugrundstücke angestrebt. Die im hier gegenständlichen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind bereits entsprechend hergestellt. Somit ergibt sich für diese Flächen keine zusätzliches Ausgleichserfordernis im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB.

Die bestehende Bebauung ist im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete MI1 bis MI3 mit einer GRZ von im Mittel 0,21 bisher dem Eingriffsschwere-Typ B (niedrige bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ($GRZ < 0,35$)) zuzuordnen. Im Rahmen des Bebauungsplans ist nun für die Flächen eine GRZ von 0,35 (inkl. Überschreitungen für Terrassen etc.) festgesetzt. Somit ergibt sich im Hinblick auf die Einordnung der Eingriffsschwere keine Veränderung und es entsteht auch kein Ausgleichsbedarf.

Der Bereich des MI4 und des Gewerbegebiets ist bisher dem Eingriffsschwererotyp A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ($GRZ > 0,35$)) zuzuordnen. Dies bleibt durch die Planung unverändert. Somit entsteht auch hier kein Ausgleichsbedarf.

Lediglich nördlich entlang des Fuchsbichlwegs besteht eine größere unbebaute Fläche, für welche ein Ausgleich erforderlich ist. Dieser Ausgleich wurde bereits im Rahmen der Überplanung der Flächen in der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 ermittelt und vom Ökokonto der Gemeinde abgebucht. Unabhängig von der nun festgestellten voraussichtlichen Ungültigkeit des Bebauungsplans Nr. 40 und dessen 15. Änderung kann dennoch dessen Ausgleichsermittlung für das nun gewährte Baurecht herangezogen werden. Die Festsetzungen sind, soweit für die Ausgleichsermittlung erforderlich, auch identisch. Ein in diesem Bereich inzwischen bereits errichtetes Gebäude wird der Vergleichbarkeit halber in die Berechnung mit einbezogen.

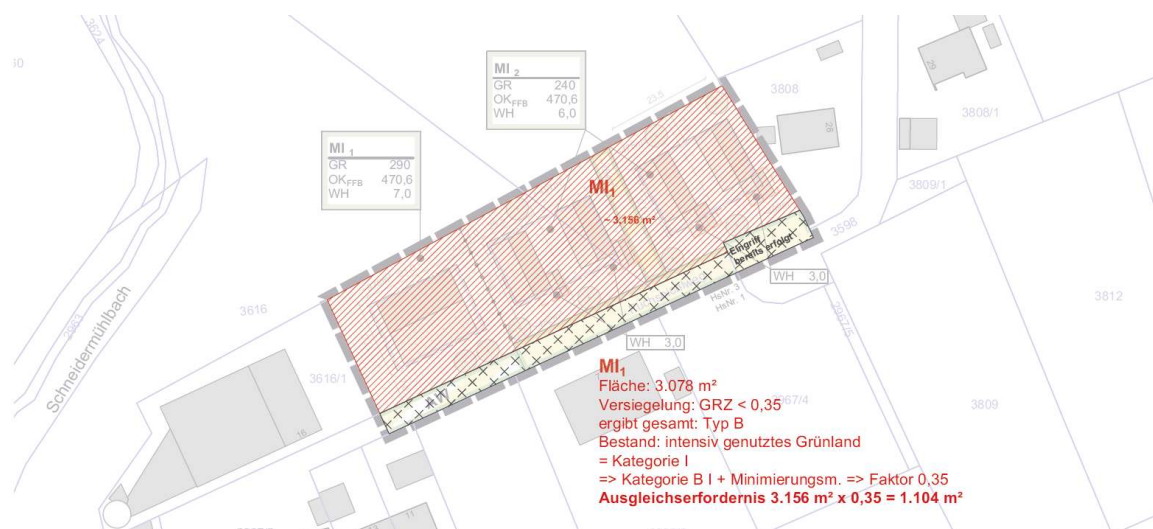
Ausgleichsermittlung 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40

Im Rahmen der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 "Westerndorfer + Simsfilze" (Satzungsbeschluss am 21.12.2021) wurden die Flächen nördlich des Fuchsbichlweg überplant und die überbaubaren Flächen im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 40 "Westerndorfer + Simsfilze" entsprechend erweitert. Somit war für die Flächen, welche neu überplant werden, ein entsprechender Ausgleich zu berechnen. Die Ausgleichsermittlung erfolgte auf Basis des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (erweiterte Fassung 2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU).

Die Flächen wurden intensiv als Grünland genutzt. Dem folgend wurde der Bereich in die Kategorie I – Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – eingestuft. Im Rahmen der Planung wurden Mischgebietsflächen mit einer maximal zulässigen GRZ von ca. 0,30 bzw. 0,25 festgesetzt. Somit ist der Grenzwert des Eingriffsschweretyps B von 0,35 unterschritten. Auch im Hinblick auf die möglichen Überschreitungen kann der Eingriff dem Typ B zugeordnet werden. Mit einer zulässigen Maximalversiegelung von GRZ 0,52 kommt es zu einer Unterschreitung des Grenzwertes von 0,525 (0,35 zuzüglich 50% nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Somit wurde insgesamt der Eingriffsschwerotyp B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) angesetzt.

Die Festsetzungen zu versickerungsfähigen Belägen, Gründächern auf Nebenanlagen und bzgl. umfänglicher Baumpflanzungen wurden als Vermeidungsmaßnahmen angesetzt. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen wurden die Eingriffe relativiert und ein Kompensationsfaktor im mittleren Spektrum mit 0,35 festgesetzt.

Eingriffsermittlung



ID	Biotop- und Nutzungstyp (Ausgangszustand)	Beschreibung des Eingriffs (Wirkung / Prognosezu- stand)	Faktor	Fläche	Kompensations- umfang nach Leitfaden in m ²
E 1	Kategorie I, intensiv genutztes Grünland	Typ B	0,35	3.156 m ²	1.104 m ²

Ausgleichsermittlung

Durch den Eingriff ergab sich ein notwendiger naturschutzrechtlicher Ausgleich im Umfang von 1.104 m². Dieser wurde vollumfänglich im Rahmen des Ökokontos der Gemeinde Stephanskirchen erbracht. Die Flächen wurden bereits vor 20 Jahren hergestellt, sodass mit dem erreichten Entwicklungsziel eine maximale Verzinsung von 30% angesetzt werden konnte. Der Ausgleichsbedarf reduzierte sich somit von 1.104 m² auf 773 m². Der notwendige Bedarf wurde von den Flurstücken Nr. 1085 und 1086, der Gemarkung Stephanskirchen, abgebucht.

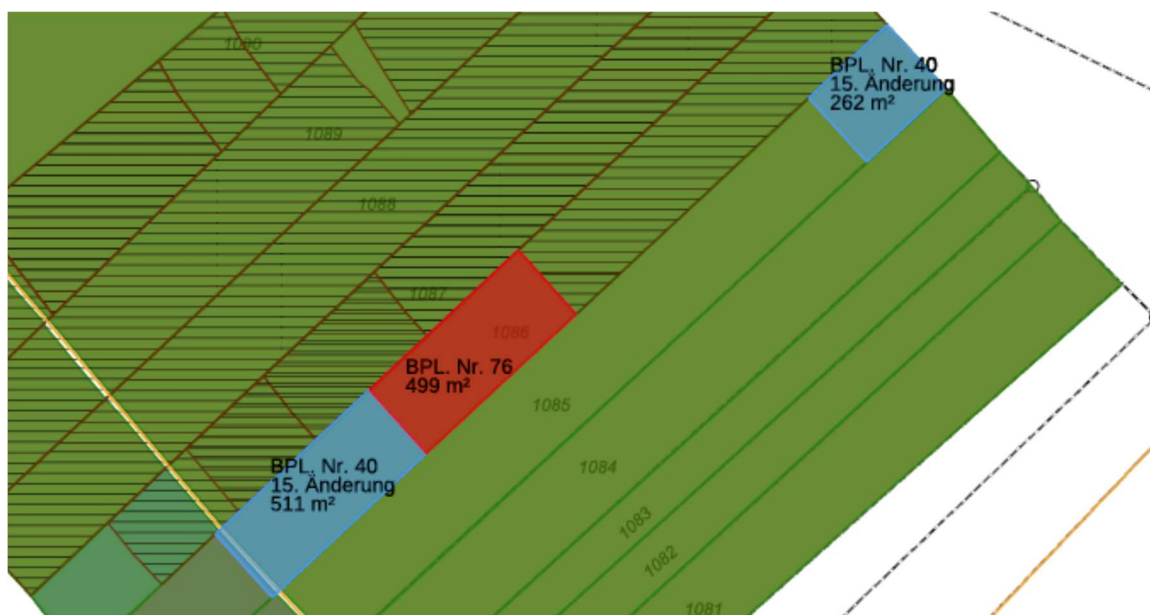


Abbildung U6: Lage der Ausgleichsflächen auf Flurstücken 1085 und 1086 – ohne Maßstab

Flurstücksnummer	1086 und 1085
Bisherige Nutzung	Erlenwald; gedüngte 2-schürige, saure Feuchtwiese
Wertstufe	Kategorie II - oberer Wert; Kategorie I - oberer Wert
Entwicklungsziel	Erlenbestand: lockerer, parkartiger Erlenwald; Feuchtwiese: Streuwiese
Beschreibung Maßnahmen	Erlenbestand: Plenterartige Nutzung des Bestandes um den lockeren Charakter zu erhalten Feuchtwiese: jährliche Streuwiesenmahd ab dem 15.09. mit Abtransport des Mähgutes. Verzicht auf jegliche Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln. Die Randgräben werden mit Ausnahme der Durchlässe unter dem Wanderweg nicht mehr geräumt.
Pflegemaßnahmen	einschürige Herbstmahd nach dem 15.09. mit Abtransport des Mähgutes; Brachestreifen belassen

Zeitpunkt Einbuchung	09.05. / 17.05.2000
Flächengröße, öko-kontotaugliche Fläche	1086: 2.420 m ² / 2.060 m ² ; 1085: 2.130 m ²
Abbuchung	1086: 511 m ² ; 1085: 262 m ²

B.7 Erschließung und Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke des Planungsgebietes erfolgt durch die bereits bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Eckenholzstraße, der Schneidermühlstraße, des Eggartweg und des Fuchsbichlweg sowie über private bzw. eingeschränkt öffentliche Verkehrsflächen. Die Straßenverkehrsfläche der Eckenholzstraße verbindet darüber hinaus die Flächen des Planungsumgriffs mit dem im Norden befindlichen Ortsteil Westerndorf und führt zu den umliegenden übergeordneten Straßenverkehrsflächen.

Die Baugrundstücke im südwestlichen Bereich werden weiterhin über eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Anwohnerweg“ in Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen des Fuchsbichlwegs erschlossen. Um die Bewirtschaftung der nördlich des Fuchsbichlweg gelegenen Grünlandflächen zu ermöglichen, ist eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftliche Zufahrt“ festgesetzt. Sie verbindet das Grünland und den Fuchsbichlweg und lässt eine Zufahrt für landwirtschaftliche Fahrzeuge zu. Um eine langfristige Bewirtschaftung der südlich angrenzenden Grünland- bzw. Landwirtschaftsflächen mit üblichen Landwirtschafts-Maschinen (Breite bis 3 m) sowie eine Zufahrt zu den anliegenden Baugrundstücken und den im Süden liegenden Waldflächen zu ermöglichen, wird im Bereich des Übergangs Eckenholzstraße – Fuchsbichlweg eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg; land- und forstwirtschaftlicher Verkehr frei“ festgesetzt.

Ein Großteil der Baugrundstücke liegt in ausreichender Breite bereits an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen oder den privaten Verkehrsflächen an. Im Zuge von Nachverdichtungsmaßnahmen, Grundstücksteilungen und einer dichteren Bebauung liegen heute vereinzelt Baugrundstücke in zweiter Reihe und somit nicht direkt an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen an.

Eine Erschließung dieser Flächen wird im Rahmen von festgesetzten Flächen mit einer gesicherten Grunddienstbarkeit mit einem „Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht“ (wenn die Zufahrt über ein anderes Baugrundstück führt) sichergestellt.

Hinsichtlich der Gewährleistung einer gewissen Verkehrssicherheit in den Kreuzungs- und größeren Kurvenbereichen werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Durch die Vermeidung von ein- oder ausfahrenden Fahrzeugen in diesen Bereichen werden unübersichtliche Situationen sowie Verkehrsbehinderungen und Unfallgefahren minimiert. Es bestehen für die betroffenen Baugrundstücke weiterhin ausreichende Einfahrtsmöglichkeiten.

Im Rahmen der gegenständlichen Nachverdichtung kann es zu einer moderaten Zunahme des Verkehrs innerhalb des Gebietes kommen. Hinsichtlich der bestehenden Straßenräume und deren Ausbau kann davon ausgegangen werden, dass die zu erwartende Verkehrszunahme durch die anliegenden Straßen aufgenommen werden kann.

Sichtdreiecke

Aufgrund der doch schmalen Straßenführung ist hinsichtlich der Verkehrssicherheit im Kreuzungsbereich Eckenholzstraße - Eggartweg ein geschwindigkeitsabhängiges Sichtdreieck dargestellt. Bei einem Tempolimit von 30 km/h ergibt sich für die Ausfahrt vom Eggartweg ein Sichtdreieck mit einer Anfahrtssicht von 3,0 m und einer Schenkellänge von 30 m. Die Flächen des Sichtdreiecks kommen weitestgehend innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu liegen, welche freie Sichtbeziehungen auch zukünftig gewährleisten. Zur Freihaltung der Sichtdreiecke auf überbaubaren Flächen sind im Bebauungsplan Flächen festgesetzt, die von Baukörpern, Aufschüttungen, Ablagerungen, parkenden Fahrzeugen, Bewuchs und sonstigen Gegenständen in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über der Höhe der nächstgelegene Straßenfläche freizuhalten sind. Somit werden im Kreuzungsbereich eine ausreichende Verkehrssicherheit und freie Sichtbeziehung in Richtung Süden und Norden gewährleistet. Die Verpflichtung zur Einhaltung von Sichtdreiecken ergibt sich aus dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und dies nur außerorts. Innerorts handelt es sich lediglich um eine Empfehlung. Dem folgend werden in den innerörtlichen Bestandssituationen keine entsprechenden Festsetzungen getroffen da deren Umsetzung nicht in angemessener Zeit realisierbar erscheint.

Stellplätze

Im Bereich des Planungsgebietes gilt die „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung“ (Stellplatz- und Garagensatzung) der Gemeinde Stephanskirchen. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans können die entsprechenden Stellplatzzahlen grundsätzlich auf den Baugrundstücken umgesetzt werden. In Einzelfällen kann die mögliche Anzahl der Stellplätze auch zu einer Restriktion der möglichen Wohneinheiten auf den jeweiligen Einzelgrundstücken (bei Mehrfamilienhäusern) führen.

Technische Infrastruktur

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung liegen die entsprechenden Infrastrukturen wie Strom, Telekommunikation, Frischwasser und Abwasser etc. im gesamten Siedlungsgebiet vor. Ein Anschluss an die entsprechenden Infrastrukturen von baulichen Erweiterungen oder Neubauten baulicher Anlagen ist mit angemessenem Aufwand möglich.

Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Übergang Eckenholzstraße – Fuchsbichlweg besteht eine Trafostation, über welche die Stromversorgung der angrenzenden Baugrundstücke sichergestellt wird. Diese bleibt auch weiterhin an diesem Standort bestehen. Soweit diese nicht auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegt, ist eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Stromversorgung“ festgesetzt.

Im Bereich der Bestandsbebauung liegen entsprechende Leitungen auf den Baugrundstücken vor. Hierbei handelt es sich jedoch ausschließlich um Hausanschlussleitungen. Diese bedürfen somit keiner Sicherung im Bebauungsplan.

Lediglich im Bereich der oben beschriebenen Trafostation führt ein gemeindlicher Regenwasserkanal vom Fuchsbichlweg nach Norden. Da dieser für einen mehrere Grundstücke übergreifenden Bereich essenziell für die Niederschlagswasserbeseitigung ist, ist eine entsprechende dingliche Sicherung zu Gunsten der Gemeinde weiterhin zu erhalten.

B.8 Brandbekämpfung

Der Feuerwehrangeiff kann über die bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erfolgen. Alle Baugrundstücke liegen weniger als 50 m von den Verkehrsflächen entfernt. Lediglich im Südwesten liegen die beiden westlichen Baugrundstücke teilweise mehr als 50 m von den privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Anwohnerweg“ entfernt.

Hier befinden sich jedoch auf den Flurstücken Nr. 2967/2 und 2967/9 umfangreich versiegelte Flächen, welche der Zufahrt der jeweiligen Baugrundstücke dienen. Diese Flächen können auch durch die Feuerwehr angefahren werden. Insgesamt erscheinen somit keine zusätzlichen Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr nach Art. 5 BayBO erforderlich. Die jeweiligen Verkehrsflächen entsprechen den Richtlinien für die Flächen für die Feuerwehr und können somit uneingeschränkt von der Feuerwehr befahren werden. Ein notwendiger Feuerwehrangegriff kann von den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie den versiegelten Flächen auf den Baugrundstücken aus erfolgen.

Aufgrund der festgesetzten maximalen Wandhöhe kann die Personenrettung voraussichtlich mit Steckleitern erfolgen und es sind auch in dieser Hinsicht keine Feuerwehruzufahrten nötig.

Da es sich um bereits erschlossene Siedlungsflächen und weitestgehend überbaute Baugrundstücke handelt, kann die Löschwasserversorgung grundsätzlich über das vorhandene Leitungsnetz erfolgen. Im Zuge möglicher Erweiterungen hat eine konkrete Planung weiterer benötigter Hydranten im Rahmen des Bauvollzuges zu erfolgen.

Somit sind auf Ebene der Bauleitplanung die Belange der Brandbekämpfung ausreichend berücksichtigt und ausreichende Rahmenbedingungen erfüllt. Der konkrete Nachweis des Brandschutzes erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Einzelvorhaben bzw. des Bauvollzuges.

B.9 Versickerung und Entwässerung

Versickerung und Niederschlagswasserableitung

Grundsätzlich ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers sinnvoll, um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig zu beeinflussen. Demnach ist als primäre Lösung eine ortsnahe, flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine Flächenversickerung aus Platzgründen nicht möglich, so ist eine linienförmige, unterirdische Versickerung über (Mulden-) Rigolen anzustreben. Ziel ist eine möglichst naturnahe Versickerung über alle Bodenschichten, um die Funktion des Bodens als Klimapuffer und Wasserspeicher aufrecht zu erhalten. Aufgrund des in Teilbereichen des Planungsumgriffs in der Vergangenheit erkundeten Bodenaufbaus und dessen Bewertung, ist jedoch davon auszugehen, dass eine angemessene flächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser über den Oberboden nur sehr begrenzt, möglich ist.

Bereits heute wird das anfallende Niederschlagswasser in den gemeindlichen Mischwasserkanal in der Eckenholzstraße und im Fuchsbichlweg von den Baugrundstücken eingeleitet. Auch besteht im Bereich des Fuchsbichlweg ein Regenwasserkanal, in den die nördlich anliegenden Baugrundstücke einleiten. Dies ist auch weiterhin gegeben, so die konkreten Bodenverhältnisse vor Ort eine Versickerung nicht zulassen.

Ist dennoch eine kleinräumige Versickerung auf dem Baugrundstück möglich, so sind die allgemein gültigen gesetzlichen Rahmenbedingungen zu beachten sowie sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) oder der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) einzuhalten. Das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten ist nicht zulässig. Es ist durch den Bauherrn bzw. die von ihm beauftragten Planenden im Rahmen des Bauvollzuges und der zugehörigen Entwässerungsplanung eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Wassereinleitung vorliegt.

Alternativ ist, wenn die allgemeingültigen Regelungen nicht eingehalten werden können, eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen. Eine mögliche Einleitung des anfallenden Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken in den gemeindlichen Kanal bedarf zudem einer gesonderten Genehmigung durch die Gemeinde Stephanskirchen.

Um den natürlichen Wasserkreislauf zu begünstigen und die abzuleitenden Niederschlagswässer zu reduzieren wird zudem festgesetzt, dass befestigte Flächen (mit Ausnahme der öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen und Zufahrten) sowie ein gewisser Anteil gewerblich genutzter Flächen mit versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind. Aufgrund der baulichen Rahmenbedingungen sowie der erwartbaren höheren Belastung und technischen Beanspruchungen (Winterdienst, Schwerlastverkehr etc.) sind diese Flächen von dieser Regelung ausgenommen.

Starkregenereignisse und wild abfließendes Oberflächenwasser

Im voralpinen Bereich ist vermehrt mit Starkregenereignissen zu rechnen. Deren Häufigkeit und Intensität wird durch den Klimawandel künftig weiter zunehmen. In deren Folge kann es, verstärkt durch die vorliegenden Bodenverhältnisse (überwiegend schlechte Versickerungseignung) zu wild abfließendem Oberflächenwasser, Sturzfluten bzw. anstehendem Oberflächenwasser im Bereich der Bebauung kommen. Dies geben auch nochmals die graphischen Darstellungen zu „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ im Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und aus den Untersuchungen zum kommunalen Sturzflut-Risiko-Management (siehe A.6.8) wieder, wonach Gefährdungen nicht gänzlich auszuschließen ist.

Auch kommt dem folgend § 37 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) besondere Bedeutung zu. Demnach sind nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen nicht zulässig. Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, welche wild abfließendes Wasser mit negativen Auswirkungen für Nachbargrundstücke aufstauen oder umlenken können.

Um mögliche Schäden im Zuge von Starkregenereignissen und daraus resultierenden temporären Überschwemmungen möglichst vorzubeugen, sollten die Gebäude durch bauliche Maßnahmen möglichst an diese Gefahren angepasst werden. Dem folgend wird auf eine möglichst hochwasserangepasste Bauweise hingewiesen sowie die Einhaltung gewisser baulicher Rahmenbedingungen zum Schutz vor eindringendem Wasser empfohlen. Dabei handelt es sich lediglich um Hinweise, welche es im Rahmen des Bauvollzuges an die tatsächlichen Gegebenheiten am Ort anzupassen gilt.

Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte mindestens 25 cm über dem umliegenden Gelände bzw. der wasserführenden Fläche liegen, um einen Wasserabfluss ohne Schäden an den Gebäuden zu gewährleisten. Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung berücksichtigen bereits eine entsprechende Ausführung in Anlehnung an das bestehende natürliche Gelände.

Um bei wild abfließendem oder kurzzeitig anstehenden Niederschlagswasser Beeinträchtigung auf bauliche Anlagen und das Eindringen von Wasser in die Gebäude zu minimieren bzw. möglichst zu verhindern, sind Öffnungen von baulichen Anlagen, wie Eingänge, Garageneinfahrten, Kellerlichtschächte oder Zugänge zu baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Keller) durch entsprechend angepasste bauliche Maßnahmen zu schützen. Dies kann z.B. die Ausführung einer ausreichenden Überhöhung gegenüber der angrenzenden wasserführenden Fläche darstellen. Auch wird empfohlen, unabhängig der getroffenen Festsetzung, Gebäude an der Stelle, wo sie in das Gelände einschneiden, bis mindestens 25 cm über Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht zu errichten. Es ist auch im Hinblick auf Schichtwasser bzw. Staunässe eine Auftriebssicherheit des Gebäudes zu prüfen.

Hinsichtlich der Starkregenrisiken wird ausdrücklich auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement hingewiesen.

B.10 Klimaschutz und Klimaadaptation

Maßnahmen die dem Klimawandel Rechnung tragen

Festgesetzte Baumpflanzungen sowie die Erhaltung von Baumpflanzungen führen durch Verschattung und Verdunstung zu einer Verbesserung des Mikroklimas auch bei Hitzeereignissen.

Der Verzicht auf die konkrete Festsetzung von Baumarten ermöglicht eine möglichst klimaresiliente Bepflanzung auch vor dem Hintergrund des Klimawandels.

Das Zulassen von Gründächern bei Nebenanlagen und Garagen führt zu einer Pufferung des Niederschlagswasserabflusses. Weiter haben diese einen positiven Effekt auf das Mikroklima.

Durch die Festsetzung von sickerfähigen Belägen (soweit möglich) wird die klimaregulierende Wirkung des Bodens unterstützt und die abzuleitende Regenmenge bei zunehmend auftretenden Starkregenereignissen reduziert.

Im Rahmen der Höhenfestsetzungen ist eine hochwasserangepasste Bauweise berücksichtigt.

Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken

Die Möglichkeit zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ermöglicht eine nachhaltige Energieerzeugung.

Durch eine mögliche Nachverdichtung (kompakte Bebauung mit angepasster Höhenentwicklung) auf bereits größtenteils überbauten Flächen wird der Eingriff in zusammenhängende, nicht bebaute Naturräume minimiert.

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, zu erreichen, sind im KSG die 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 Fragestellung zu beleuchten, ob und inwieweit die Planung Einfluss auf die Treibhausgasemissionen hat und die Erreichung der Klimaziele gefährden kann. Eine Ermittlung der Auswirkungen kann, da es sich um einen Bebauungsplan handelt und somit nur ein baulicher Rahmen vorgegeben wird, nur qualitativ und nicht quantitativ erfolgen. Die genaue quantitative Bezifferung des Treibhausgasaufkommens kann erst auf Ebene des tatsächlichen Bauvollzuges und des Betriebes erfolgen. Aufgrund der Größe des Planungsumgriffs und der Tatsache, dass die Baugrundstücke bereits überbaut sind, ist eine direkte Auswirkung auf die bundesweiten Ziele des KSG weitgehend ausgeschlossen.

Durch die Möglichkeit zur Nutzung von Solarenergie ist den Reduktionszielen des Sektors 1 „Energiewirtschaft“ durch den Bebauungsplan Rechnung getragen.

Da es sich vorwiegend um eine Überplanung von Flächen mit Wohnnutzungen handelt und nur ein kleiner Teilbereich gewerblich genutzt wird, sind die Auswirkungen auf den Sektor 2 „Industrie“ nur gering relevant.

Die in Abwägung mit der ländlichen Umgebung und den bereits bestehenden Baukörpern des Wohngebietes stehen die möglichen kompakteren Baustrukturen der Erreichung der Ziele des Sektors 3 „Gebäude“ nicht entgegen.

Da es sich um eine Überplanung eines bestehenden, vollständig erschlossenen Misch- und Wohngebietes handelt, steht die Planung der Erreichung der Ziele des Sektors 4 „Verkehr“ nicht entgegen.

Im Hinblick auf die Sektoren 5 „Landwirtschaft“ und 6 „Abfallwirtschaft und Sonstiges“ ergeben sich durch die Planung keine Auswirkungen, da es sich um die Überplanung eines bestehenden, vollständig erschlossenen Misch- und Wohngebietes handelt.

Da es sich bei der Überplanung der Flächen des Misch- und Wohngebietes um bereits weitestgehend baulich genutzte Flächen handelt und diese im Rahmen der Nachverdichtung eine intensivere Nutzung erfahren sollen, steht die Planung den Zielen des KSG für den Sektor 7 „Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft“ nicht entgegen. Auch sind keine Moorböden, Landwirtschaftsflächen oder andere Landnutzungen betroffen.

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

B.11 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Schaffung eines einheitlichen abgewogenen Planungskonzepts für den Gesamtbereich
- Nachverdichtung auf bereits überbauten Grundstücken, kompaktere Bebauungsmöglichkeiten
- Anpassung der bestehenden Höhenentwicklung und des Maßes der baulichen Nutzung
- Wahrung einer ortsüblichen, ländlichen Gestaltung

B.12 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Nettobauland (maßgebliche Baugrundstücke)	37.244 m ²	86 %
Flächen mit Bindung und Erhalt für Bepflanzungen	1.107 m ²	2 %
Umgrenzung von Schutzgebieten „Biotopflächen“	1.594 m ²	4 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	2.923 m ²	7 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	525 m ²	1 %
Flächen für Versorgungsanlagen „Stromversorgung“	10 m ²	0 %
Bruttobauland (Planungsgebiet)	43.403 m²	100 %

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

C Umweltbericht

C.1 Einleitung

Die gegenständlichen Flächen sind heute bereits weitestgehend durch Wohn- und Gewerbenutzungen baulich genutzt. Die Flächen waren bisher durch den rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“ überplant. Aufgrund mangelhafter Festsetzungen muss dieser für ungültig angesehen werden.

Um jedoch für die bereits bebauten Bereiche zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, werden für die im Zusammenhang bebauten Randbereiche einzelne Bebauungspläne neu aufgestellt. Dabei umfasst ein Teilbereich die vorhandene Bebauung im Süden des Ortsteils Westerndorf, im Bereich Eckenholzstraße / Eggartweg / Fuchsbichlweg, soweit diese bisher schon im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 gelegen haben. Innerhalb dieses Teilbereichs wurden auch in der Vergangenheit bereits diverse Bebauungsplanänderungen bezogen auf Einzelgrundstücke durchgeführt, welche bei der gegenständlichen Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 40a Berücksichtigung finden. Im Übrigen wird im Sinne einer zeitgemäßen Nachverdichtung aufgrund der teils locker festgesetzten Bebauung und der noch unbebauten Baugrundstücke eine moderate Intensivierung der Bebauung ermöglicht. Dabei wird ein einheitliches und in seiner Gesamtheit abgewogenes städtebauliches Konzept entwickelt zum Schutz des bestehenden dörflichen Charakters, unter Wahrung des Ortsbildes und Berücksichtigung der bestehenden Siedlungskörper in Stephanskirchen. Zudem wird durch die Neuaufstellung für die einzelnen bebauten Randbereiche die Überbaubarkeit der Flächen in Bezug auf die besondere Lage zu den Landschaftsräumen der Westerndorfer Filze eingegrenzt und gesteuert.

Aufgrund der verteilten Lage der einzelnen Teilbereiche, wurde beschlossen, die Neuaufstellungen hinsichtlich einer besseren Übersichtlichkeit in fünf Bebauungspläne aufzuteilen. Bei der hier gegenständlichen Neuaufstellung handelt es sich um den Teilbereich A und um den Bebauungsplan Nr. 40a „Westerndorf – Eckenholzstraße / Eggartweg / Fuchsbichlweg“. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat Stephanskirchen am 01.07.2025 gefasst.

Bei der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Um die Auswirkungen der gemeindlichen Planungsabsicht auf die einzelnen Schutzgüter abschätzen zu können, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig. Die Einhaltung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021, geändert am 22. März 2023, gibt die Erstellung eines Umweltberichts vor. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in das Abwägungsergebnis zum Plankonzept eingeflossen und im vorliegenden Umweltbericht als gesonderter Teil zur Begründung zusammengefasst. Mit der Novellierung des BauGB 2004 ist auch die Abarbeitung des Folgenbewältigungsprogramms der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in die Umweltprüfung inhaltlich integriert. Grundlage des Umweltberichts nach § 2a BauGB ist der vorliegende Bebauungsplanentwurf sowie Informationen, die während der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes erstellt und benutzt wurden.

C.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Lage und Nutzung

Der Planungsumgriff des Bebauungsplans Nr. 40a „Westerndorf – Eckenholzstraße / Eggartweg / Fuchsbichlweg" befindet sich im Süden des Ortsteils Westerndorf und liegt ca. 1,1 km östlich des Ortszentrums von Stephanskirchen (Schloßberg). Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke im Bereich der Straßenverkehrsflächen von Eckenholzstraße, Eggartweg sowie Fuchsbichlweg und hat eine Größe von ca. 4,33 ha.

Die Flächen sind heute weitestgehend baulich zu Wohnzwecken genutzt. Im Südwesten bestehen zudem Mischnutzungen und eine Schreinerei. Im Norden schließen die Siedlungsflächen des Ortszentrums des Ortsteils Westerndorf an. Im Osten befinden sich die Landschaftsräume der Westerndorfer Filze, mit landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie Waldflächen. Im Süden grenzen ebenfalls Landwirtschafts- und Waldflächen an. Im Westen befindet sich eingebettet in die bestehenden Siedlungsflächen eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche. Zudem begrenzen den Geltungsbereich im Westen größere Waldflächen, die in einer Hanglage des Tales des Wäschebachs liegen. An die Waldflächen schließen die Miesbacher Straße (ST2095) und weitere Siedlungsflächen an.

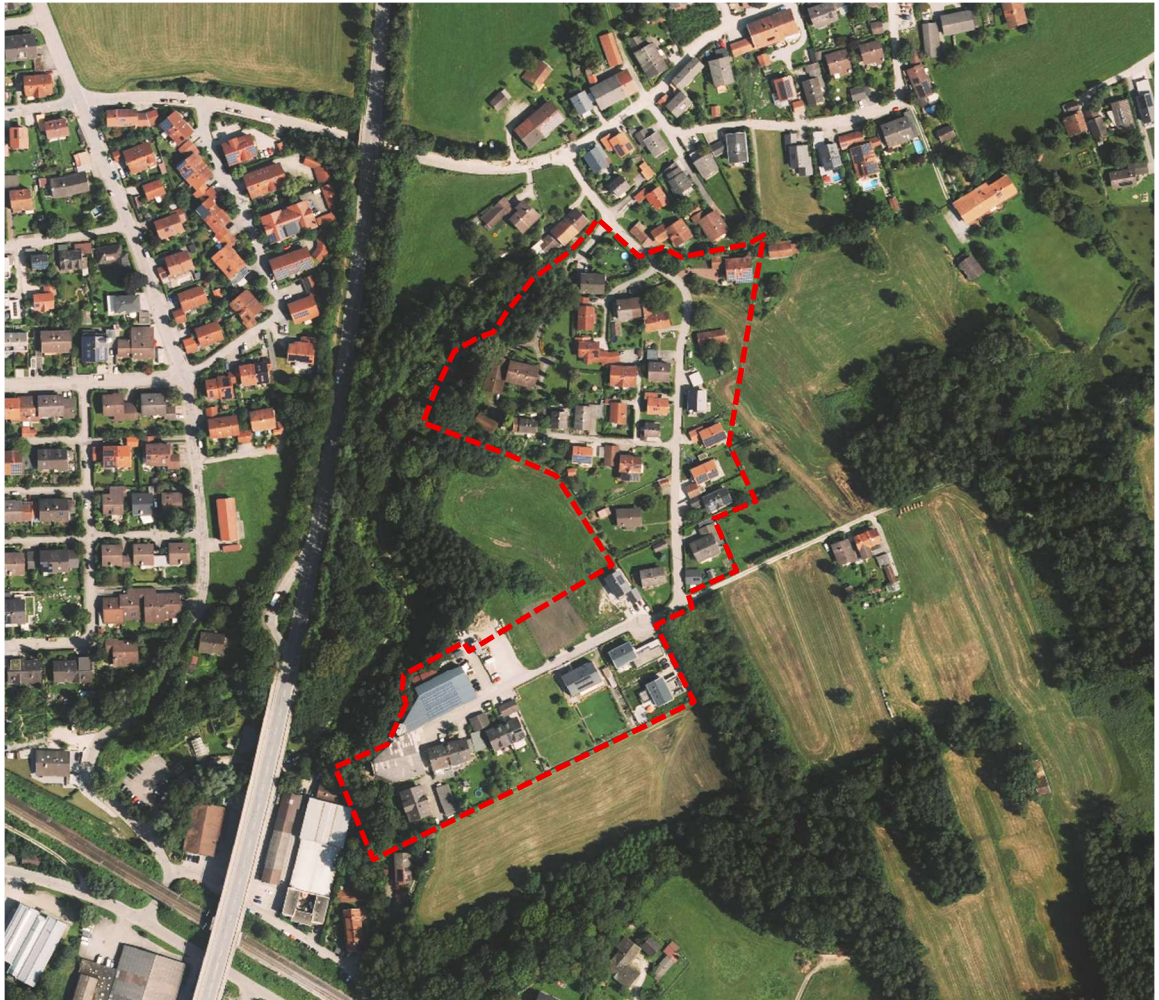


Abbildung U1: Lage des Planungsgebiets (Geltungsbereich **rot**) – ohne Maßstab

Ziele des Bebauungsplans

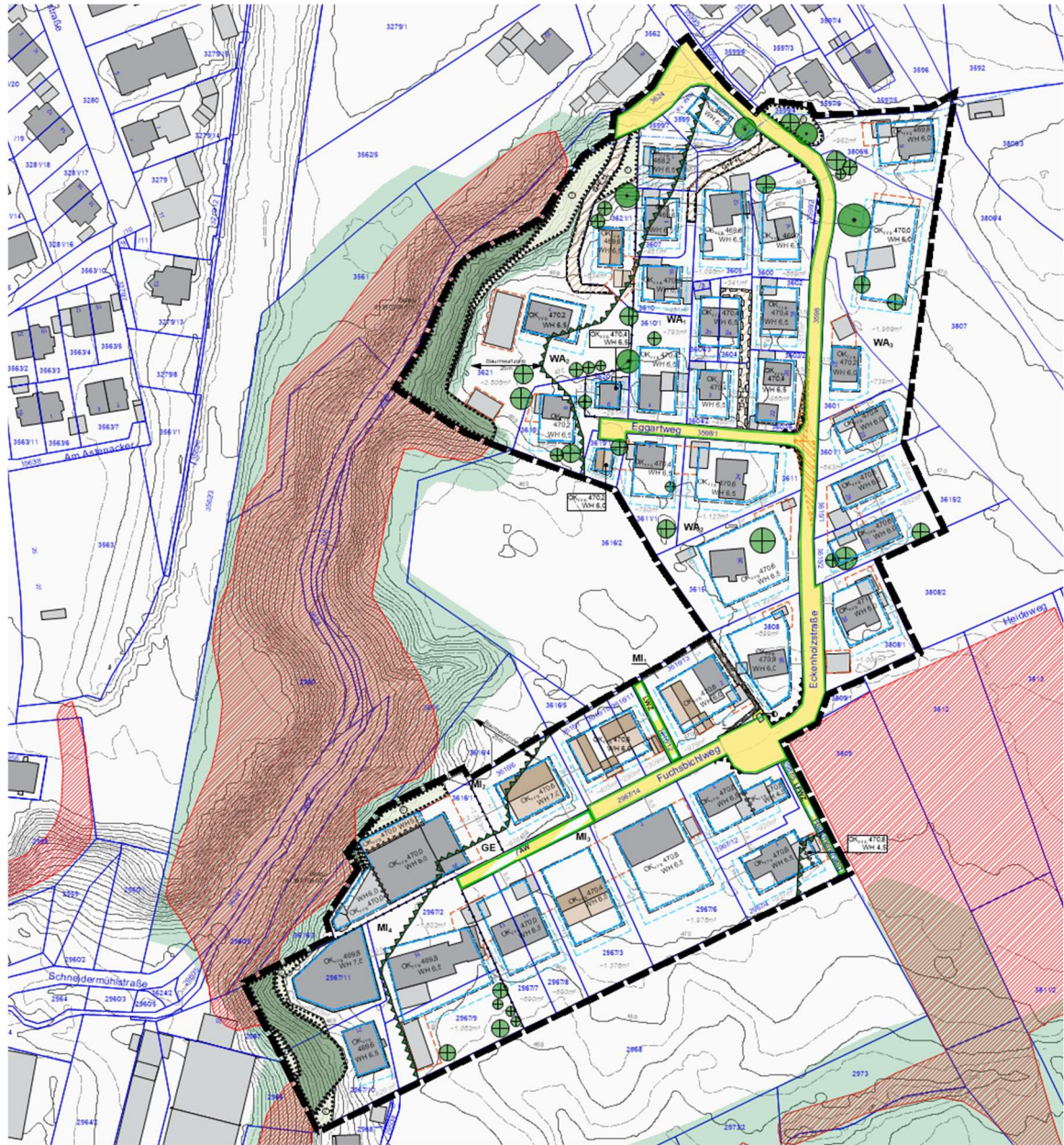


Abbildung U2: Planzeichnung Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 40a, Stand: 09.01.2026, ohne Maßstab

Ziel des Bebauungsplans Nr. 40a ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der bebauten Siedlungsbereiche, nach späterer Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“. Durch die Schaffung einer einheitlichen Festsetzungsstruktur unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung wird ein einheitliches und in seiner Gesamtheit abgewogenes städtebauliches Konzept entwickelt, zum Schutz des bestehenden dörflichen ländlichen Charakters sowie unter Wahrung des Ortsbildes. Durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebiets-, Mischgebiets und Gewerbegebietsflächen werden die bestehenden Nutzungen entsprechend abgebildet. Das Maß der Nutzung wird je nach Art der baulichen Nutzung gestaffelt festgesetzt und orientiert sich dabei an der bestehenden Bebauung.

Mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 (WA, MI) bzw. 0,60 (GE) für die Hauptbaukörper und einer GRZ von 0,60 bzw. 0,70 (WA, MI) und 0,80 (GE) für die Gesamtversiegelung wird die Intensität der baulichen Nutzung entsprechend begrenzt und lässt somit eine etwas höhere Baudichte zu. Für eine bestimmungsgerechte Ausnutzung der Baugrundstücke sind großzügige Bauräume vorgesehen. Um darüber hinaus die Höhenentwicklung der zukünftigen Baukörper einzugrenzen, in Anbetracht der Lage am Ortsrand hin zur freien Landschaft, wird zudem eine absolut festgesetzte Oberkante der Wandhöhe festgesetzt. Neben den festgelegten Rahmenbedingungen zum Umfang und Maß der baulichen Nutzung sowie der maximalen Höhenentwicklung sind Detailfestsetzungen zu Dächern und Einfriedungen getroffen, um das ländliche Ortsbild und die Ortsgestaltung von Stephanskirchen zu wahren. Zudem finden bei der Überplanung der Flächen die bestehenden Grünstrukturen im und um den Planungsumgriff Berücksichtigung, wie die besondere Lage zu den Landschaftsräumen der Westerndorfer Filzen. Zur Wahrung und Sicherung der ökologischen Wertigkeit der Westerndorfer Filze wird die bestehende und zukünftige Entwicklung der Siedlungsflächen eingegrenzt und gesteuert.

Erschließung

Die Erschließung des Planungsumgriffs erfolgt über die Eckenholzstraße aus Richtung Norden. An diese schließt im Süden die untergeordnete Straße Fuchsbichlweg an, welche als Sackgasse im Südwesten endet. Weiter dienen die untergeordneten Straßenverkehrsflächen von Eggartweg, Schneidermühlstraße und Hammererweg der inneren Erschließung. Die Haupteerschließungsstraßen Eckenholzstraße und Fuchsbichlweg sind mit einer asphaltierten Straßenbreite zwischen 4,5 m und 5,0 m entsprechend ausgebaut. Über die Eckenholzstraße besteht in Richtung Nordosten Anschluss an das regionale Verkehrsnetz. Die Eckenholzstraße mündet ca. 50 m weiter nördlich auf die Gemeindestraße Westerndorfer Straße. Über diese besteht in Richtung Nordosten in ca. 1,03 km Anschluss an die Simseestraße, welche als Staatsstraße ST2362 kategorisiert ist. Über die Staatsstraße besteht Anschluss an diverse übergeordnete Straßen sowie in den Hauptort Stephanskirchen und weiter nach Rosenheim. Auch besteht über die Westerndorfer Straße und weiter über die Gemeindestraße Salinweg in Richtung Westen Anschluss an den Hauptort Schloßberg sowie nach Rosenheim. Insgesamt ist eine ausreichende Erschließung der Baugrundstücke sichergestellt und eine angemessene Anbindung an das regionale sowie übergeordnete Verkehrsnetz gegeben.

C.1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die sogenannte Bodenschutzklausel dient dem Schutz von Freiflächen vor einem übermäßigen Flächenverbrauch, aber auch dem Schutz sonstiger ökologischer Bodenfunktionen. Als praktische Konsequenz aus den Anforderungen der Bodenschutzklausel unterliegen Bauleitpläne einer Darlegungspflicht zum Umfang der Bodeninanspruchnahme sowie deren Notwendigkeit.

Bei den Flächen des gegenständliche Planungsumgriffs handelt es sich um weitestgehend bereits bebaute Flächen. Die heute noch unbebauten Flächen sind ebenfalls bereits überplant. Somit kommt es im Rahmen der Überplanung des gesamten Planungsumgriffs nicht zur Inanspruchnahme von unbeplanten Wald-, Grünland- oder Landwirtschaftsflächen. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 4,34 ha. Im Zuge der Planung werden nun überbaute bzw. überplante Flächen im Umfang von ca. 3,72 ha als Allgemeines Wohngebiet (ca. 2,23 ha), Mischgebiet (ca. 1,34 ha) und Gewerbegebiet (0,15 ha) neu überplant. Weiter werden Flächen als Verkehrsflächen (im Bestand, ca. 0,34 ha), schützenswerte und zu erhaltende Grünflächen (ca. 0,28 ha) überplant.

Insgesamt wird durch die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in der Planung eine maximale Gesamtversiegelung durch bauliche Anlagen und baulich genutzte Flächen von ca. 2,33 ha auf den festgesetzten Baugrundstücken vorbereitet bzw. ermöglicht. Die Verkehrsflächen und Grünflächen werden bestandsorientiert überplant.

Insgesamt sind die zum Teil für den ländlichen Kontext relativ hohen Versiegelungszahlen durch den in § 1a Abs. 2 BauGB geforderten sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden begründet. Durch eine dichte Bebauung und intensive Nutzung im Planungsgebiet können mittelbar weitere, heute unbebaute Flächen von Nutzung freigehalten werden.

C.1.3 Relevante rechtliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) (Stand 2023) ist die Gemeinde Stephanskirchen im südwestlichen Bereich der Region 18 Südostoberbayern als Verdichtungsraum dargestellt. Im Westen grenzt das Oberzentrum Rosenheim an. Im Süden die Gemeinde Rohrdorf, welche ebenfalls als Verdichtungsraum dargestellt ist. Die umgebenen Gemeinden (Prutting und Riedering) im Norden und Osten sind als allgemein ländlicher Raum dargestellt.

Für die Region Südostoberbayern ist, ausgehend vom Jahr 2023, ein moderates Bevölkerungswachstum, Stand 2025, von 2,6 % bis 2033 bzw. 4,3 % bis 2043 vorausberechnet. Laut regionalisierter Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2043 des Bayrischen Landesamt für Statistik, ist für den Landkreis Rosenheim, in dem Stephanskirchen liegt, mit einer Bevölkerungsentwicklung Stand 2023 von +6,6% bis 2043 zu rechnen.

Aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sind für die hier gegenständliche Planung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

- 1.1.1 (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.
- 1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- 1.3.1 (G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch
 - die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,
 - die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie [...]
- 2.2.7 (G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass
 - (...)
 - sich bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleistet. (...)
- 3.1 (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Regionalplan 18

Die Gemeinde Stephanskirchen liegt gemäß Regionalplan 18 für die Region Südostoberbayern (RP 18) im Verdichtungsraum. Die Gemeinde Stephanskirchen ist dabei als Grundzentrum eingeordnet, östlich des Oberzentrum Rosenheim. Die angrenzende Gemeinde Rohrdorf ist ebenfalls als Verdichtungsraum verzeichnet. Im Norden und Osten grenzen als allgemein ländlicher Raum dargestellte Gemeinden (Prutting und Riedering) an.

Aus dem gültigen Regionalplan für die Region Südostoberbayern sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von besonderem Belang:

- A I 2.1 (G) Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten.
- B I 2.1 (Z) (...) Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten werden, die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden. (...) An Ortsrändern und in der Nähe von relevanten Grünbeständen sollen aus Gründen des Artenschutzes, Beleuchtungseinrichtungen an Straßen und Gebäuden auf das notwendige Maß beschränkt werden.
- B II 1 (G) Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen
 - die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden
 - die Innenentwicklung bevorzugt werden und
 - die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.
- B II 2 (G) Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Traditionen der Teilräume der Region ausgerichtet sein.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (Ausschnitt vom 08.08.2025) stellt für die Flächen des Planungsumgriffs Dorfgebiet im Norden und Misch- sowie Gewerbegebiet im Süden dar. Im Westen befinden sich innerhalb des Umgriffs Darstellungen von Grünflächen als Biotop. Zudem ist der westliche Bereich von der Signatur „Wassersensibler Bereich“ überlagert. Die Straßen sind als Straßenverkehrsflächen dargestellt, wobei die Eckenholzstraße zudem als Fuß- und Radverbindung gekennzeichnet ist.

Im Norden grenzen weitere als Dorfgebiet gekennzeichnete Siedlungsflächen an. Im Osten und Süden befinden sich zusammenhängende Landwirtschaftsflächen. Im Südwesten grenzen weitere Flächendarstellungen von Misch- und Gewerbegebietsflächen sowie Grünflächen an. Im Westen wird der Planungsumgriff durch die Darstellungen von Wald und Landwirtschaft begrenzt, welche ebenfalls durch die Signatur „Wassersensibler Bereich“ überlagert sind. Im Nordwesten gehen diese über in Landwirtschaft- und Grünflächen.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden die Bauflächen im Süden weiterhin als Mischgebiet nach § 6 BauNVO sowie als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Für die Bauflächen im nördlichen Bereich wird aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung im Bestand anstatt des bisherigen Dorfgebiets nach § 5 BauNVO nun Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechen somit nicht vollumfänglich den Zielsetzungen des Bebauungsplans. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu genügen, ist eine Änderung des nördlichen Bereichs im Flächennutzungsplan notwendig. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit dem hier gegenständlichen Verfahren.

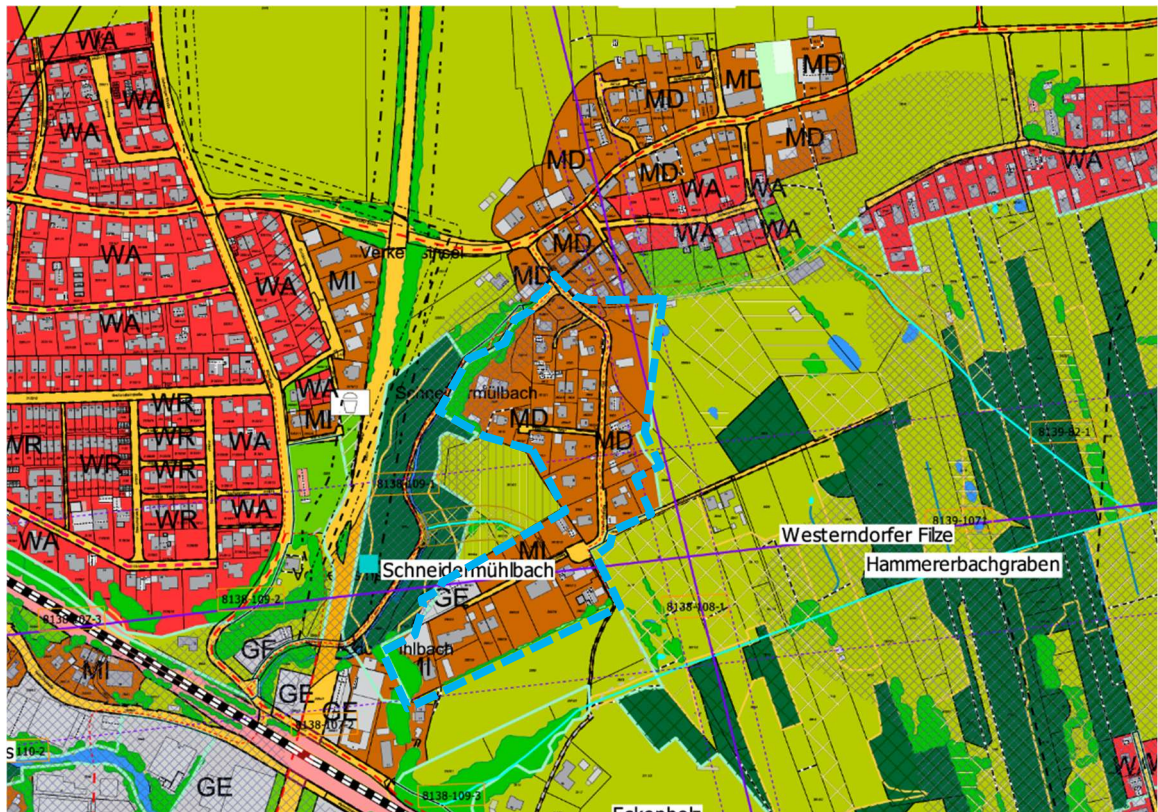


Abbildung U3: Darstellung Planungsumgriff im gültigen Flächennutzungsplan (Ausschnitt) - blau - ohne Maßstab

Bestehendes Baurecht

Bei den gegenständlichen Flächen des Bebauungsplans Nr. 40a handelt es sich um bereits weitestgehend umfänglich bebaute Siedlungsflächen, welche sich innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges des Ortsteils Westerndorf in Stephanskirchen befinden. Die Flächen sind durch den Ur-Bebauungsplan Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“ bereits überplant. Auch gab es innerhalb des Planungsumgriff bereits diverse Änderungen des Ur-Bebauungsplans. Aufgrund einer mangelhaften Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (Definition lediglich durch Bauräume) für die Baugrundstücke wurde der Bebauungsplan Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“ jedoch durch das Verwaltungsgericht München für ungültig gehalten und wird später noch formell aufgehoben.

Der Ur-Bebauungsplan sowie dessen Änderungen und deren Inhalt sind unter A.5 der Begründung zum Bebauungsplan zusammengefasst dargestellt.

Die gegenständliche Planung orientiert sich jedoch an den Planungen des Ur-Bebauungsplans und dessen Änderungen.

Schutzgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Westen mehrere kleine Teilflächen der kartierten Biotopfläche 8138-0109-001 (Flachland) „Zwei Bachschluchten S-Westerndorf“. Bei den Biotopflächen handelt es sich um größere zusammenhängende Waldflächen, welche sich südlich und westlich des Geltungsbereichs erstrecken. Die Flächen sind charakterisiert durch mesophile Laubwälder (60 %), welche durch Gewässer-Begleitholz, feuchte und nasse Hochstaudenflure und Feuchtgebüsche ergänzt werden (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Januar 2026).

Nach dem Fachinformationsdienst (FIN-Web) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wird das Biotop folgendermaßen beschrieben (Stand Januar 2026): „Größere Schlucht N-S verlaufend. Beginn des Einschnittes am westlichen Ortsrand von Westerndorf. Im Einschnitt Bachlauf und unbefestigte Straße. Bach bis 1 (1,5) m breit, wasserführend, klares Wasser, Bett sandig-kiesig. Die Straße verläuft parallel im O des leicht mäandrierenden Baches. Die mäßig steilen, stellenweise auch steilen (20-40 Grad) Einhänge sind dicht bewaldet mit dom. Esche und Hainbuche. Auffallend sind alte mehrstämmige ausladende Hainbuchen. Die Kraut- und Strauchschicht ist durch den dichten Kronenschluß sehr lückenhaft ausgebildet. In der Krautschicht dom. Waldarten, wie Goldnessel, Giersch, Echte Nelkwurz. Entlang des Baches Kälberkropffluren, etwas Mädesüß, Bitteres Schaumkraut. Der westliche Einhang ist abgezaunt (Wasserschutzgebiet). Schlucht nach N schmaler werdend. Dort am O-Ufer Schwarzerlen dom. einzelne Kastanien eingepflanzt und kleinflächige Fichtenparzelle (nicht abgrenzbar). Kleine Seitenschlucht am östlichen Einhang bei Westerndorf, kein Bach, von oben her Ablagerungen von Gartenabfällen. Bach von N her aus dem Ort kommend, ohne Gehölz- bzw. Hochstaudensaum. Der östliche Leitenhang nach S schmal werdend, bestockt mit Eichen, Hainbuchen, Linden.

Wird durch Straße von der 3. Teilfläche, dem 2. Bacheinschnitt getrennt. Parallel zur Bachschlucht verläuft im W Umgehungsstraße Rosenheim. Nach N öffnet sich die Schlucht.“

Weiter grenzt im Südosten entlang des Heidewegs und Hammerwegs die kartierte Biotopfläche 8138-0108-001 (Flachland) „Naßwiesen und Birkenwäldchen im Westerndorfer Filz S-Westerndorf“. Dieses besteht hauptsächlich (80 %) aus seggen- od. binsenreiche Nasswiesen und Sümpfen. Weitere Bestandteile sind naturnahe Feldgehölze, Feuchtgebüsche, Gewässer-Begleitgehölze (linear), Großseggenriede außerhalb der Verlandungszone sowie feuchte und nasse Hochstaudenfluren (planar bis montan).

Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs und in dessen näheren Umgebung keine weiteren naturschutzrechtliche Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Januar 2026).

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rosenheim enthält für das Planungsgebiet und dessen nähere Umgebung keine flächenbezogenen Maßnahmen. Die allgemeinen Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramms Rosenheim sind unbeschadet dessen zu beachten.

C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 40a „Westerndorf – Eckenholzstraße / Eggartweg / Fuchsbichlweg“ bauplanungsrechtlich vorbereiteten Maßnahmen sind grundsätzlich mit Eingriffen in die Natur und das Landschaftsbild verbunden, insofern bauliche Änderungen an der Bestandsbebauung sowie Neubebauungen stattfinden. Im Folgenden werden die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Wasser, Fläche, Boden, Klima und Luft, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter einzeln in ihrem Bestand beschrieben und bewertet. Darauf aufbauend wird unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eine Prognose über die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Hierbei wird eine vierstufige Bewertung zu Grunde gelegt: keine Auswirkungen, geringe Auswirkungen, mittlere Auswirkungen, hohe Auswirkungen auf den Umweltzustand.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden sowohl bau-, als auch anlagen- und betriebsbedingte Wirkungsfaktoren berücksichtigt. Aufgrund ihrer zeitlichen Beschränkung sind hier baubedingte Auswirkungen weniger stark zu gewichten, wie die dauerhaften anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen.

C.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume sowie biologische Vielfalt

Bestand

Die Flächen des Geltungsbereichs sind heute bereits zum Großteil baulich genutzt. Im Zusammenhang der Bebauung bestehen einige Bäume, insbesondere größere Bäume im Norden, innerhalb einer Grüninsel. Die Privatgärten weisen zumeist intensiv genutzte Rasenflächen auf mit kleinem Gehölzbestand, die teilweise umgeben sind von Schnitthecken. Die heute noch unbebauten Baugrundstücke werden heute intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Im Westen und Süden bestehen heute größere zusammenhängende Waldflächen. Im Osten und ebenfalls im Süden bestehen landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen der Westerndorfer Filze. An diese schließen ebenfalls größere Gehölzstrukturen wiederum an.

Das Planungsgebiet an sich weist somit aufgrund der Bestandsbebauung und den einzelnen Gehölzbeständen eine gewisse Habitateignung auf. Als Nahrungshabitat sind die gegenständlichen Flächen innerhalb des Umgriffs nicht geeignet, aufgrund der bestehenden Nutzungen.

Dagegen weisen die angrenzenden, umgebenden Bereiche im Osten, Süden und Westen, bestehend aus Waldflächen, Gehölzstrukturen und ausgeräumten, Grünlandflächen eine entsprechende Habitat-Eignung auf. Die Bereiche weisen gewisse Leitstrukturen auf, gerade entlang der Gehölz- und Waldflächen, und könnten somit potenzielle Nahrungshabitate darstellen. Auch können potenzielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätten nicht ausgeschlossen werden.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kommt es zu Lärm- und Staubemissionen. Diese werden jedoch durch die ohnehin bestehende bauliche Nutzung und Straßenverkehrsflächen relativiert. Zusätzliche Scheuchwirkungen sind nicht zu erwarten. Es ist mit baubedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Lebensräume und Arten zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Zu den kartierten Biotopflächen und Waldflächen im Westen werden angemessene Abstände durch die überbaubaren Grundstücksflächen, soweit möglich, eingehalten. Durch festgesetzte Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzungen werden zudem nochmals die Abstände in einigen Bereichen vergrößert. Somit sollen negative Beeinträchtigungen der bestehenden wertvollen Grünstrukturen vermieden werden.

Aufgrund festgesetzter Maßnahmen zur Durchgrünung und weiterer Freiflächengestaltung entstehen neue Lebensraumstrukturen. Diese sind als Aufwertung der heute vorwiegend intensiv als Privatgarten genutzten Flächen sowie der heute intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen zu betrachten.

Durch Festsetzungen zu Gründächern kann eine gewisse Biodiversität sichergestellt und auch erweitert werden. So können Lebensräume für kleinere Tiere und Insekten sowie Pflanzen geschaffen werden, was wiederum auch anderen Lebewesen zugutekommt.

Somit ist insgesamt vor dem Hintergrund der heute geringen Habitateignung und dem nur partiellen Eingriff in die Wiesenfläche von geringen anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Lebensräume und Arten auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt kann es durch die bestehenden und zukünftigen Nutzungen, allen voran gewerblichen Nutzungen, zu Lärm- und Lichtemissionen kommen. Da die Bereiche jedoch bereits heute zum Großteil baulich genutzt werden, ist mit keiner wesentlichen Veränderung der Situation zu rechnen. Im Hinblick auf Lichtemissionen wird auf die Einhaltung der ohnehin einzuhaltenden Gesetze und Regeln bzgl. insektenfreundlicher Leuchtmittel und der Ausführung von Beleuchtungseinrichtungen hingewiesen, wodurch negative Auswirkungen durch Beleuchtung für nachtaktive Tiere (Fledermäuse, Insekten, Vögel) minimiert werden. Insgesamt ist hier von Auswirkungen geringer Erheblichkeit auszugehen.

Ergebnis

Hinsichtlich der Bestandsbebauung und der damit verbundenen geringen Habitateignung der Flächen sowie dem Nichteingreifen in die angrenzenden Grünstrukturen sind für das Schutzgut **Lebensräume und Arten sowie biologische Vielfalt** insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.2 Schutzgut Fläche

Bestand

Ein Großteil der Flächen des Planungsumgriffs sind bereits heute entsprechend der Flächenfestsetzung aus dem Ur-Bebauungsplan und dessen Änderungen genutzt (Wohngebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet, Verkehrsflächen) oder es werden keine Eingriffe geplant (Feldgehölz). Die heute noch unbebauten Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Darüber hinaus bestehen in den westlichen Randbereichen Waldflächen, welche in den Geltungsbereich hineinragen. Aufgrund dessen, dass die Waldflächen zudem in Teilbereichen als Biotop kartiert sind, findet in diese Flächen auch heute bereits kein Eingriff statt.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereiteten Baumaßnahmen sind voraussichtlich ohne einen über die Baumaßnahme hinausgehenden Flächenverbrauch (externe Baustraßen etc.) zu realisieren.

Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen (Abwasser und Regenwasser (Mischwasserkanal), Wasser, Strom etc.) liegen bereits in den bestehenden Straßenverkehrsflächen vor. Ein Anschluss an diese kann durch Neubauten o.ä. mit angemessenem Aufwand erfolgen. Weitere, zusätzliche Flächeninanspruchnahmen sind nicht zu erwarten.

Somit ist mit baubedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Fläche zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Planung wird eine dichtere Überbauung der jeweiligen Baugrundstücke vorbereitet, wodurch weitere Flächeninanspruchnahmen gegenüber dem heutigen Bestand ermöglicht werden. Eine flächensparende, dichtere Baulandentwicklung, auch auf bereits überbauten Flächen, beugt einer Inanspruchnahme heute noch unbebauter naturnaher Flächen vor.

Hinsichtlich der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben jedoch noch mindestens 20% bis 40%, je nach Art der Nutzung, der jeweiligen Baugrundstücke unversiegelt. Somit verbleiben weiterhin ausreichend Flächen für Vegetation, unversiegelte Flächen sowie Versickerung erhalten und die Bodenfunktionen können in eingeschränktem Maße fortbestehen.

Durch die Festsetzung bzgl. der Verwendung sickerfähiger oder wasserdurchlässiger Beläge wird zudem die Flächeninanspruchnahme etwas relativiert.

Es ist mit anlagenbedingten Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Fläche zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den Betrieb ist mit keinen über die Flächen des Bebauungsplans hinausgehenden Flächeninanspruchnahmen zu rechnen (externe Stellplätze, Straßenausbauten etc.). Es ist mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Ergebnis

In Abwägung mit der heute bereits bestehenden Bebauung und einer möglichen intensiveren Überbauung der Grundstücke sind für das Schutzgut **Fläche** insgesamt Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.3 Schutzgut Boden

Bestand

Ein Großteil des Bodens im Geltungsbereich ist heute durch Wohn-, Misch- oder Gewerbenutzungen sowie durch asphaltierte Straßenverkehrsflächen überstanden. Dem Boden kommen danach entsprechend dem Ist-Zustand folgende Funktionen zu: Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser, Nitratrückhaltevermögen und Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe.

Laut digitaler ingenieurgeologischer Karte von Bayern 1:25.000 (diGK25) liegen im Planungsgebiet als Baugrundtyp bindige, feinkörnige Lockergesteine vor, mäßig bis gut konsolidiert. Hier kommen vor allem Ton bis Schluff, teils karbonatische Löss/-lehme, ältere Seeablagerungen, ältere Hochflutablagerungen, Flussmergel, feinkörnige Tertiärablagerungen vor. Der Boden ist als gering bis mittel tragfähig einzustufen. Allgemein sind diese Böden wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz), frostempfindlich, setzungsempfindlich (z.T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich) sowie ist Staunässe möglich (Bayerisches Landesamt für Umwelt Stand Januar 2026).

Im Zuge der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“ aus dem Jahr 2019 (siehe Ziffer A.6) wurden im Zuge einer durchgeführten Bodenuntersuchung unter der Mutterboden- und Torfschicht bis zu einer Tiefe von ca. 8,0 – 9,0 m Seeton erkundet. Darunter folgen die Kiesschichten. Insgesamt ist der Seeton als ein bedingt tragfähiger Baugrund zu beurteilen, dessen Tragfähigkeit durch einen Teilbodenersatzkörper zu erhöhen ist. Die Ergebnisse des Bodengutachtens können hier zur Orientierung berücksichtigt werden.

Da die Flächen bereits größtenteils überbaut sind, ist grundsätzlich von einer Bebaubarkeit der Böden auszugehen. Ggf. ist mit der Notwendigkeit von Bodenaustausch oder anderen technischen Maßnahmen bzw. speziellen Gründungsformen zu rechnen.

Die im Planungsgebiet angetroffenen Bodenschichten sind überwiegend als begrenzt durchlässig einzustufen. Eine dauerhaft uneingeschränkte und funktionsfähige Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser ist jedoch nur im Kies möglich, der gemäß der Baugrunderkundung erst zwischen 7,9 m und 9,4 m Tiefe ansteht. Somit kann nur in Ausnahmefällen davon ausgegangen werden, dass eine kleinräumige Versickerung möglich ist. Auch heute erfolgt bereits weitestgehend eine gesammelte Ableitung des Regenwassers von den Baugrundstücken über den gemeindlichen Mischwasserkanal.

Seltene Böden oder Bodendenkmäler kommen im Planungsgebiet nicht vor. Das Vorkommen von Altlasten ist ebenfalls nicht bekannt.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase wird der anstehende Boden auf den unbebauten Grundstücken abgeschoben und bis zur Wiederverwendung vor Ort zwischengelagert bzw. nicht verwendbarer Boden abgefahren oder entsprechend entsorgt, wenn dieser belastet sein sollte. Zudem gehen die Funktionen des Bodens als Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser, Nitratrückhaltevermögen, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe im Rahmen der neuen Versiegelung bzw. Überbauung verloren.

Insgesamt kann aufgrund der bereits bestehenden Bebauung davon ausgegangen werden, dass das Planungsgebiet mit angemessenem Aufwand weiterhin bebaut werden kann.

Aufgrund der Größe der unbebauten Grundstücke ist von baubedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit auszugehen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Aufgrund der nur noch wenig unbebauten Grundstücke geht mit Umsetzung der Planung Boden als Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser im geringen Umfang verloren.

Durch die bestehende und zukünftige Bebauung mit Gebäuden und Erschließungsflächen werden die anstehenden Böden der jeweiligen Baugrundstücke bzw. der öffentlichen Erschließungsfläche teilweise versiegelt. Hinsichtlich der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben jedoch noch 20% bis 40% je nach Art der Nutzung der jeweiligen Baugrundstücke unversiegelt. Somit verbleiben weiterhin Flächen für Vegetation sowie Versickerung erhalten und die Bodenfunktionen können in eingeschränktem Maße fortbestehen.

Anlagenbedingt sind insgesamt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu unterstellen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen der bestehenden und geplanten Nutzungsstruktur ist in der Regel nicht mit der Nutzung von grundwassergefährdenden Stoffen in wesentlichem Umfang zu rechnen, mit der Ausnahme das in Gewerbegebieten eine Verwendung von wassergefährdenden Stoffen nicht auszuschließen ist. Bei Einhaltung der ohnehin einzuhaltenden Gesetze und Regeln sowie bei einem gesetzeskonformen Umgang mit solchen Stoffen ist jedoch nicht von einer besonderen Gefährdung auszugehen. Somit sind betriebsbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf den Boden möglich.

Ergebnis

Hinsichtlich der heute bestehenden Bebauung und der getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, welche ausreichend unversiegelte Flächen sichert, sind für das Schutzgut **Boden** insgesamt Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Im Planungsumgriff selbst befinden sich keine offenen Oberflächengewässer. Im Norden, Westen und Südwesten verläuft der Wäschebach (Gewässer III. Ordnung). Im Norden ist der Bachlauf heute verrohrt und verläuft erst wieder außerhalb des Planungsumgriffs im Nordosten und Nordwesten als offener Bachlauf. Durch dessen offenen Bachlauf sind jedoch keine Gefahren auf das Planungsgebiet zu erwarten, da dieser mindestens 4,0 m tiefer liegt als die westliche Grenze des Planungsumgriffs. Der Wasserlauf des Wäschebachs und die umgebenen Flächen sind als wassersensibler Bereich gekennzeichnet.

Die Flächen des Planungsumgriffs sind gemäß dem Bayerischen Landesamt für Umwelt weder als festgesetztes bzw. vorläufig festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ100, noch als Hochwassergefahrenfläche HQextrem verzeichnet (Stand Januar 2026). Gemäß dem Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gehen vom Bachlauf keine Hochwassergefahren auf die gegenständlichen Flächen aus.

Im Rahmen von Niederschlägen können dennoch temporäre, lokale Überschwemmungen auftreten. Im Rahmen einer gemeindlichen Untersuchung zu Sturzfluten zeigte sich, dass sich das Wasser in Geländesenken auf den Baugrundstücken sammelt sowie über die versiegelten Verkehrsflächen und größeren Zufahrtsbereiche abfließt. Im untersuchten Fall eines 100-jährigen Regenereignisses ist in diesem Bereich mit Wasserständen von bis zu 0,5 m zu rechnen.

Im Rahmen eines durchgeführten Bodengutachtens von 2019 für Flächen südlich innerhalb des Planungsumgriffs wurde Grundwasser in einer Tiefe zwischen ca. 7,9 m und 9,8 m unter Geländeoberkante (u. GOK) angetroffen. Es kam zu einem Grundwasseranstieg im Bohrloch was auf gespannte Grundwasserverhältnisse hindeutet. Der Grundwasserschwankungsbereich wird angegeben zwischen 5,6 und 7,9 m u. GOK bzw. 7,4 und 9,8 m u. GOK. Da das Gelände relativ eben ist, können für die weiteren Flächen ähnliche Werte angenommen werden als Orientierungswert.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Durch einen Grundwasserflurabstand von mindestens 7,9 m bzw. 5,6 m (Schwankungsbereich) ist voraussichtlich auch im Bauvollzug (Baugrube) mit keinen Eingriffen in das Grundwasser zu rechnen. Ggf. sind Schichtwasserhorizonte betroffen. Da diese jedoch räumlich begrenzt sind, sind hier keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Insgesamt ist somit mit baubedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch den anzunehmenden Grundwasserflurabstand ist voraussichtlich nicht mit dem Einbinden von Kellern oder Fundamenten in das Grundwasser zu rechnen. Sollte dies durch größere Einbindetiefen der Bauwerke dennoch geplant sein, erfordert dies eine wasserrechtliche Genehmigung.

Diese kann nur erteilt werden, wenn keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser zu erwarten sind oder diese durch entsprechende Maßnahme, welche als Nebenbestimmungen zur Genehmigung gesichert sind, ausreichend gemindert werden können.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten, u.a. Geländesenkungen, sowie der bereits bestehenden Überbauung und Flächenversiegelung und den allgemeinen Bodenverhältnissen im Planungsumgriff kann es im Rahmen von Starkregenereignissen zu wild abfließendem Wasser im Bereich der Straßen und privaten Zufahrtsbereiche sowie zu hoch anstehendem Wasser auf einzelnen Baugrundstücken kommen, wo dies das bestehende Gelände begünstigt. Dies wird zudem durch die weitere Flächeninanspruchnahme begünstigt. Demnach sollten die Gebäude durch entsprechende bauliche Maßnahmen vor eindringendem Wasser und weiteren negativen Einwirkungen geschützt werden. Hierzu werden entsprechende Hinweise im Satzungstext gegeben.

Durch die überbauten Flächen kommt es zur Versiegelung von sickertfähigen Flächen und damit zur Verminderung der Sicker- bzw. Filterleistung im Planungsbereich gegenüber dem Ist-Zustand. Somit bleibt die kleinräumige Wasserbilanz unverändert. Mögliche Einschränkungen durch Flächeninanspruchnahmen werden durch die Berücksichtigung versickerungsfähiger Beläge soweit möglich verringert.

Dächer von Nebenanlagen, Garagen oder Carports sind auch als Flachdach mit Ausführung als Gründach zulässig. Gründächer haben vielerlei Vorteile, u.a. erhöhen diese das Retentionsvermögen und vermindern so den Oberflächenabfluss.

Da die Problematik auch heute bereits besteht und durch die Überplanung keine Verschlechterung des Ist-Zustandes zu befürchten ist, sind unter Beachtung baulicher Maßnahmen insgesamt anlagenbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen der bestehenden und geplanten Nutzungsstruktur ist in der Regel nicht mit der Nutzung von grundwassergefährdenden Stoffen in wesentlichem Umfang zu rechnen, mit der Ausnahme, dass in Gewerbegebieten eine Verwendung von wassergefährdenden Stoffen nicht auszuschließen ist. Bei Einhaltung der ohnehin geltenden Gesetze und Regeln sowie bei einem gesetzeskonformen Umgang mit solchen Stoffen ist jedoch nicht von einer besonderen Gefährdung auszugehen.

Insgesamt ist betriebsbedingt mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut zu rechnen.

Ergebnis

Hinsichtlich des Ist-Zustandes bzgl. einer möglichen Versickerung von Niederschlagswasser sowie möglichen Sturzfluten in einzelnen Bereichen sind für das **Schutzgut Wasser** insgesamt Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit zu erwarten. Beeinträchtigungen durch die bestehenden Oberflächenwasser sind nicht zu befürchten.

C.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Bestand

Für das Planungsgebiet beträgt das Niederschlagsmittel 750 bis 800 mm/Jahr im Sommerhalbjahr und 450 bis 500 mm/Jahr im Winterhalbjahr. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 14°C bis 15°C im Sommerhalbjahr und 2°C bis 3°C im Winterhalbjahr (Quelle: Bodenkundliche Basisdaten, Umweltatlas, Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand Januar 2026).

Durch die bereits bestehende Bebauung und die bisherige Nutzung haben die gegenständlichen Flächen nur eine unwesentliche Bedeutung für das Mikroklima der umgebenden Gebiete. Zudem bestehen für die Flächen keine weitergehenden Funktionen für die Frischluftentstehung oder als Frischluftleitbahn.

Um das Planungsgebiet herum bestehen im Westen größere Waldflächen und im Süden und Osten bestehen ebenfalls Waldflächen und Grünlandflächen, welche eine gewisse lufthygienische Funktion, wie Staubfiltrierung und Klimaausgleich aufweisen sowie eine gewisse Bedeutung für die Frischluftentstehung in diesem Bereich besitzen.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Grundsätzlich sind aufgrund der bestehenden Bebauung und der bereits vollumfänglich hergestellten Straßenverkehrsfläche keine baubedingten Auswirkungen zu erwarten. Jedoch kann es im Rahmen von Neubauten auf den heute unbebauten Grundstücken oder durch bauliche Erweiterungen oder Ergänzungen auf den bereits überbauten Grundstücken während der Bauphase kurzfristig zu erhöhten Abgas- und Staubemissionen durch die jeweilige Bautätigkeit kommen. Die Auswirkungen können jedoch als gering beurteilt werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Hinsichtlich der bestehenden Bebauung im Planungsumgriff sind heute bereits die Funktionen der Flächen bzgl. der Frischluftentstehung, Durchlüftung und Kühlung eingeschränkt bzw. sind diese eher von geringem Umfang. Durch eine Überbauung der heute unbebauten Grundstücke sowie einer Nutzungsintensivierung auf bestehenden Baugrundstücken werden diese Funktionen weiter minimiert.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans ist jedoch mit einer relativ hohen Versiegelung von über 50% zu rechnen. Durch Gebäude und versiegelte Flächen können sich diese Bereiche intensiver aufheizen. Dadurch wird das Mikroklima hinsichtlich Hitze negativ beeinflusst. Diese Auswirkungen werden jedoch durch die angrenzenden Gehölzbestände, die größeren Grünlandflächen und die zusätzliche Baumpflanzungen minimiert.

Die angrenzenden Waldflächen und die größeren Gehölzbestände innerhalb des Planungsumgriffs werden durch Festsetzungen des Bebauungsplans vor negativen Eingriffen geschützt.

Weiter ist durch die Überbauung von freien Flächen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans mit einer Verringerung der kleinklimatischen Frischluftentstehung zu rechnen.

Dächer von Nebenanlagen, Garagen oder Carports können auch als Gründach ausgeführt werden, was ebenfalls einen positiven Effekt auf das Mikroklima hat.

Dennoch ist, insbesondere aufgrund der Bestandssituation und den in der Umgebung bestehenden Wald- und Grünlandflächen mit anlagenbedingten Auswirkungen von geringer Erheblichkeit auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die hauptsächliche Nutzung als Wohn- und Mischgebiet ist mit einer geringfügigen Zunahme von Emissionen im Planungsgebiet durch den Anwohner- bzw. Anliegerverkehr zu rechnen. Im Rahmen eines Gewerbegebiets können emittierende Betriebe nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aufgrund der Größe der Flächen ist durch den Verkehr sowie in Bezug auf Betriebsprozesse und Ausstöße nicht mit relevanten Abgasemissionen zu rechnen. Die betriebsbedingten Auswirkungen sind als gering erheblich einzustufen.

Ergebnis

Aufgrund dessen, dass die gegenständlichen Flächen bereits heute zum Großteil überbaut sind und keine wesentliche Funktion bzgl. der Frischluftentstehung, Durchlüftung und Kühlung einnehmen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut **Klima und Luft** insgesamt von **geringer** Erheblichkeit.

C.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Die gegenständlichen Siedlungsflächen besitzen aufgrund ihrer Lage und der Umgebung lediglich eine untergeordnete Prägung auf das Orts- und Landschaftsbild. Innerhalb des Umgriffs bestehen lediglich, hinsichtlich der Höhenentwicklung, kleinere Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen. Auch führt lediglich eine untergeordnete Straße als Stichstraße in den gegenständlichen Planungsumgriff. Somit werden die gegenständlichen Bereiche auch nur durch Anwohner und Anlieger angefahren. Auf den bereits bebauten Grundstücken liegen großzügige Hausgärten sowie in manchen Bereichen gut eingewachsene Grünstrukturen.

Insgesamt sind die Siedlungsflächen im Westen und Süden sowie Südosten begrenzt durch größere, zusammenhängende Waldflächen. Somit sind die Siedlungsflächen aus diesen Richtungen auch nicht einsehbar. Im Norden gehen die Siedlungsflächen über in die weiteren Siedlungsflächen des Ortsteils Westerndorf. In Richtung Nordosten besteht ein relativ offener naturnaher Übergang in die freien Landschaftsräume der Westerndorfer Filze. Somit besteht auf den gegenständlichen Flächen lediglich aus Richtung Nordosten eine gewisse, aber auch aufgrund weiterer Gehölzstrukturen eingeschränkte, Fernwirkung.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt ist, wenn überhaupt, durch Baukräne etc. mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen, somit handelt es sich hier um geringe Auswirkungen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die bestehenden Siedlungsflächen sind lediglich aus Richtung Norden und Nordosten einsehbar. In Richtung Norden sind keine Auswirkungen zu befürchten, da hier weitere Siedlungsflächen anknüpfen. In Richtung Nordosten kann es durch die weitere Bebauung bzw. Umstrukturierung von Baugrundstücken im Übergang zu den freien Landschaftsräumen zu einer Veränderung des Ortsbildes kommen. Jedoch wird in diesen Bereichen eine geringere Höhenentwicklung vorgesehen.

Auf das Landschaftsbild werden sich keine bzw. nur geringe Auswirkungen ergeben, da die bestehenden Grünstrukturen bestehen bleiben. Zudem werden zu pflanzende Bäume festgesetzt, welche wiederum einen positiven Effekt haben und zu einer Eingrünung der Baukörper beitragen.

Durch gestalterische Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die Baukörper in die Umgebung unter Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes einfügen.

Insgesamt ist somit mit anlagenbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Hinsichtlich getroffener Festsetzungen bzgl. Dachausführungen und Höhenentwicklung sowie zu pflanzende Bäume sind für das **Schutzgut Landschaftsbild** insgesamt Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit zu erwarten. Zudem wird der heutige Ortsrand durch die Planung gewahrt und eine bauliche Entwicklung weiter in die Westerndorfer Filze vermieden.

C.2.7 Schutzgut Mensch

Bestand

Die Flächen sind heute weitestgehend baulich genutzt, vor allem durch Wohnnutzungen und im Südwesten durch Gewerbe- bzw. Mischnutzungen. Es ist mit keinen relevanten Anlagenlärmimmissionen aus der Umgebung zu rechnen bzw. sind diese durch die bestehenden Nutzungen bereits eingeschränkt.

Durch das Planungsgebiet verläuft die Gemeindestraße Eckenholzstraße, welche einen untergeordneten Charakter besitzt. An diese binden der Fuchsbichlweg und der Eggartweg an. Auf den Straßenverkehrsflächen verkehrt lediglich Anwohner- und Anliegerverkehr, der angrenzenden Grundstücke. Von diesen Straßen ist mit keinem relevanten Verkehrslärm zu rechnen.

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen kommen. Wenn es Wetterlage und Erntezeit erfordern, können diese Immissionen auch in den Abendstunden sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten.

Die Flächen des Planungsumgriffs besitzen keinen besonderen Charakter bzgl. der Erholungseignung. Eine Aufenthaltsqualität (u.a. Sitzmöglichkeiten zum Verweilen) ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Wohnnutzung auf den Flächen im und um das Planungsgebiet nicht gegeben.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Durch mögliche Bauarbeiten sind vorübergehend Staub- und Lärmbelastungen für die bestehende Bebauung zu erwarten. Die Auswirkungen können somit als gering beurteilt werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Anlagenbedingt kommt es zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Relevante Lärmreflektionen oder Ähnliches sind aufgrund festgelegter Rahmenbedingungen und Werte für die Umgebung des Gewerbebetriebs nicht zu erwarten.

Da heute keine Erholungseignung besteht, kommt es auch zu keinen Auswirkungen durch eine mögliche weitere oder dichtere Bebauung der Flächen.

Somit ist von anlagenbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Gegenüber der Umgebung ist aufgrund der Wohnnutzung nicht mit erheblichen Lärmemissionen zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung von spezifisch festgelegten sowie rechtlichen Rahmenbedingungen im Zuge einer Gewerbe-, Misch- oder Wohnnutzung keine relevanten Emissionen auftreten, welche gesunden Wohnverhältnissen entgegenstehen.

Es ist nicht mit einer Beeinträchtigung der Erholungsfunktion durch Lärm, Verkehr oder Geruch zu rechnen, da heute keine direkte Erholungsfunktion besteht.

Somit ist bei betriebsbedingten Auswirkungen mit einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Ergebnis

Hinsichtlich der heute bestehenden Wohn- und Gewerbenutzungen (mit Maßnahmen zum Immissionsschutz) sowie der nicht vorhandenen Erholungseignung der Flächen sind für das Schutzgut **Mensch** (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung) insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Im Planungsgebiet selbst und in der direkten näheren Umgebung befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand Januar 2026) sind in diesem Bereich keine Bau- oder Bodendenkmäler sowie geschützte Ensemble oder landschaftsprägende Denkmäler verzeichnet.

Auswirkungen

Durch die Planung entstehen keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

Ergebnis

Da innerhalb des Planungsgebiet und in dessen nähere Umgebung keine Kultur- und Sachgüter bestehen, sind für das Schutzgut **Kultur- und Sachgüter keine** Auswirkungen zu erwarten.

C.3 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen, geht es um die Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Wechselwirkung Fläche – Arten und Lebensraum

Durch die Überplanung bzw. Neuausweisung von Bauflächen auf heutigen Grünflächen gehen Flächen verloren, welche untergeordnet in Teilen als Nahrungshabitat aufgesucht werden sowie bisher ein Lebensraum für Bodenlebewesen und Vegetation darstellten.

Wechselwirkung Boden – Wasser – Pflanzen

Die Versiegelung von Flächen im Geltungsbereich führt neben dem Verlust von Boden auch mittelbar zum Verlust der Vegetation sowie der Fläche für die Versickerung (Ist-Zustand) und Speicherung von Niederschlagswasser. Ein größerer Oberflächenabfluss soll durch eine gesammelte Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser vermieden werden. Die geplante Dachbegrünung trägt zur Regenwasserrückhaltung bei und bietet Pflanzenarten einen neuen Lebensraum.

Wechselwirkung Boden – Vegetation – Klima

Durch den Verlust von Boden durch Versiegelung bzw. Bebauung bleibt weniger Raum für Vegetation. Dies führt zu einer negativen Veränderung des Mikroklimas (versiegelte Flächen heizen sich mehr auf, keine Verdunstung).

Wechselwirkung Boden – Fläche – Landschaftsbild

Durch die Flächeninanspruchnahme und eine verdichtete Bauweise gehen Böden mit ihren Funktionen verloren und es kommt zu umfänglichen Versiegelungen, welche den Boden beeinträchtigen. Durch die derzeitige Wirkung des Planungsgebietes mit einer offenen, lückenhaften Bebauung am Ortsrand wird das Landschaftsbild minimal beeinflusst.

C.4 Rahmenbedingungen in Hinblick auf den Klimawandel

Die hier enthaltenen Ausführungen zum Thema Klimawandel ergänzen die Ausführungen zum Schutzgut Klima und Luft thematisch. Durch den gegenständlichen Bebauungsplan werden heute bereits bestehende Baustrukturen sowie baulich genutzte Flächen und unbebaute Flächen mit bestehendem Baurecht neu überplant. Dabei wird im Rahmen eines vereinheitlichten Festsetzungskatalogs, der der aktuellen Rechtsprechung entspricht, das Maß der baulichen Nutzung und die Höhenentwicklung sowie die zulässige maximale überbaubare Grundstücksfläche angepasst. Die neuen Festsetzungen orientieren sich dabei an der teilweise bestehenden dichten Baustruktur sowie wird unter der Prämisse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine möglichst dichte Überbauung ermöglicht und somit weitere Nachverdichtungspotentiale geschaffen.

C.4.1 Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel

Die Auswirkungen können als gering beschrieben werden, da durch die gegenständliche Planung lediglich bereits überbaute Grundstücke überplant werden. Auch sind die Straßenverkehrsflächen bereits entsprechend hergestellt. Lediglich werden im Rahmen des Bebauungsplans Festsetzungen getroffen, die eine dichtere Bebauung gegenüber dem Ur-Bebauungsplan zulassen. Somit kann es durch Neubebauungen oder Ergänzungen zu einer dichteren Bebauung kommen.

Die heute unbebauten Bereiche sollen weitestgehend durch neue Wohnbebauungen oder Mischnutzungen sowie ergänzende Nutzungen überbaut werden. Dabei soll vor allem eine verdichtete Bauweise Beachtung finden und eine möglichst intensive Flächennutzung sichergestellt werden.

Durch die Überbauung der heute noch unbebauten Flächen gehen in geringem Umfang Bereiche für die Kaltluftentstehung verloren. Aufgrund der Größe und der heutigen Nutzung der Flächen als landwirtschaftlich genutztes Grünland ist nur von einem minimalen Verlust auszugehen. Darüber hinaus bleiben größere zusammenhängende Grünflächen sowie Grünstrukturen erhalten, die eine höhere Wertigkeit besitzen. Der minimale Verlust kann durch die auf Ebene der konkreten Bauleitplanung möglichen Durchgrünung der Baugrundstücke weitestgehend ausgeglichen werden. Durch Baumpflanzungen wird der positive Effekt hinsichtlich einer klimadämpfenden Wirkung und der Frischluftentstehung verstärkt.

C.4.2 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die bestehenden und geplanten Baukörper sowie die weiteren überbauten Flächen des Planungsumgriffs und die Straßenverkehrsflächen sind relativ anfällig für die Folgen des Klimawandels. Durch die Vielzahl an versiegelten und überbauten Flächen, welche teilweise auch unverschattet sind, ist in Zusammenhang mit Hitzeereignissen mit extremen Temperaturen zu rechnen. Gleiches trifft für die großflächig versiegelten Flächen der Straßenverkehrsflächen zu. Entgegengewirkt wird dem Aufheizen der Flächen durch die bestehenden oder zu pflanzenden Bäume auf den jeweiligen Baugrundstücken.

Durch die bestehende und zu erwartende intensive Überbauung können, die vermehrt auftretenden Starkregenereignisse weniger gut versickert werden. Aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers heute schon nur bedingt möglich. Somit kann es im Rahmen von extremen Starkregenereignissen zu kurzzeitigen Überschwemmungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser kommen. Auf Ebene der Bauleitplanung wird auf das bestehende Risiko und entsprechende Maßnahmen (u.a. Hinweise zur hochwasserangepassten Bauweise) hingewiesen, welche auch durch die Festsetzungen zur Höhenentwicklung zugelassen werden. Somit kann die Anfälligkeit gegenüber eindringendem Wasser sowie möglichen Schäden weitestgehend minimiert werden.

C.4.3 Auswirkungen der Planung auf die Ziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes

Im Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) sind Ziele für die Reduktion von schädlichen Treibhausgasemissionen bezogen auf einzelne Sektoren (vgl. Anlage 1 zu §§ 4 und 5 KSG) festgelegt. Nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 KSG (Bundes-Klimaschutzgesetz) müssen alle Träger öffentlicher Aufgaben und somit auch die Gemeinde Stephanskirchen bei ihren Planungen und Entscheidungen die Ziele dieses Gesetzes berücksichtigen. Dabei ist die Fragestellung zu beleuchten, ob und inwieweit die Planungen Einfluss auf die Treibhausgasemissionen haben und die Erreichung der Klimaziele gefährden können.

Eine Ermittlung der Auswirkungen kann, da es sich um einen Angebots-Bebauungsplan handelt und somit nur ein baulicher Rahmen vorgegeben wird, nur qualitativ und nicht quantitativ erfolgen. Die genaue quantitative Bezifferung des Treibhausgasaufkommens kann erst auf Ebene des tatsächlichen Bauvollzuges und Betriebes erfolgen.

Aufgrund der Größe des Planungsumgriffs und der Tatsache geschuldet, dass auf einem Großteil der Flächen schon eine bauliche Nutzung vorliegt, ist eine direkte Auswirkung auf die bundesweiten Ziele des KSG weitgehend ausgeschlossen.

Durch die Möglichkeit zur Nutzung von Solarenergie (keine Einschränkung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 40a) ist den Reduktionszielen des Sektors 1 „Energiewirtschaft“ durch den Bebauungsplan Rechnung getragen.

Da es sich um eine Überplanung von bereits bestehenden Wohn- und Gewerbebebauungen und die Schaffung neuen Wohnraums bzw. ergänzender Nutzungen handelt, ergeben sich nur geringe Auswirkungen auf den Sektor 2 „Industrie“. Der Bau der Gebäude ist mit dem Ausstoß von Treibhausgasen verbunden.

Der Sektor 3 „Gebäude“ bezieht sich auf den Betrieb von Gebäuden. Durch den Bau neuer Baukörper für Wohn- oder Gewerbenutzungen kommt es zu zusätzlichen Emissionen. Aufgrund der verdichteten Bauweise in Abwägung mit der ländlichen Umgebung und den bereits bestehenden Baukörpern stehen die geplanten Baukörper der Erreichung der Ziele des Sektors 3 „Gebäude“ nicht entgegen. Weiter ist tendenziell bei Neubauten mit klimaeffizienterer Bauweise (verbesserte Dämmung etc.) gegenüber dem Bestand zu rechnen.

Ggf. ist mit einer moderaten Erhöhung des Verkehrs durch Nachverdichtungen durch Anwohner und Anlieger gegenüber der heutigen Nutzung zu rechnen. Die Flächen sind heute bereits vollständig erschlossen über die bestehenden Verkehrsflächen. Somit steht die Planung der Erreichung der Ziele des Sektors 4 „Verkehr“ nicht entgegen.

Im Hinblick auf die Sektoren 5 „Landwirtschaft“ und 6 „Abfallwirtschaft und Sonstiges“ ergeben sich durch die Planung keine Auswirkungen, da es sich um die Überplanung und Erweiterung von bereits überplanten Flächen handelt. Hierbei ergeben sich gegenüber dem heutigen Bestand keine weiteren besonderen Abfälle. Neue Flächen für die Landwirtschaft werden nicht in Anspruch genommen.

Hinsichtlich einer Überplanung als Bauland sind im Planungsumgriff im Rahmen der Ausweisung neuer Flächen für Wohnen, Mischnutzung und Gewerbe sowie Nachverdichtung bestehender Wohnbauflächen Grünland betroffen. Durch die Pflanzungen von Bäumen findet jedoch eine Aufwertung der Flächen statt. Somit werden neue Lebensräume für die heimische Fauna und Flora geschaffen und es bleiben kleinere Flächen für die Klimaregulierung erhalten. Weiter sind keine Moorböden, Waldflächen oder andere Landnutzungen betroffen. Aufgrund der Überplanung bereits weitestgehend baulich genutzter Flächen wird einer Überbauung neuer naturbelassener Flächen im Bereich der Westerndorfer Filze vorgebeugt, weshalb die Planung auch den Zielen des KSG für den Sektor 7 „Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft“ nicht entgegensteht.

Die vorliegende Planung hat als solche somit bei sektorenübergreifender gesamtbilanzieller Betrachtung voraussichtlich eine emissionserhöhende Wirkung. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und des Umfangs der Planung sind diese jedoch als minimal zu bewerten. Insgesamt kann somit die Planung unter Abwägung der generellen Planungserfordernis (z.B. Schaffungen von Wohnraum für Ortsansässige und junge Familien etc.) auch vor dem Hintergrund der Ziele des KSG umgesetzt werden. Durch Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können zudem Beeinträchtigungen vermieden bzw. auf ein noch akzeptables Maß minimiert werden.

C.5 Weitere Belange des Umweltschutzes (Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB)

C.5.1 Abfälle

Aufgrund der bestehenden Nutzung vorwiegend als Wohngebiet bestehen keine besonderen Abfälle. Auch lassen die möglichen Nutzungen im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets und Mischgebiets keine besonderen Abfälle erwarten. Die Art und Menge der erzeugten Abfälle bewegt sich in einem Rahmen bzw. wird sich in einem Rahmen bewegen, der für die bestehenden bzw. geplanten neuen Nutzungen typisch ist.

C.5.2 Abwasser

Bereits heute liegt aufgrund der bestehenden Bebauung ein sachgerechter Umgang mit Abwässern vor. Das anfallende Abwasser wird in den vorhandenen gemeindlichen Mischwasserkanal in der Eckenholzstraße und im Fuchsbichlweg eingeleitet. Aufgrund der bestehenden und zukünftig möglichen Nutzungen ist mit keinen besonders verschmutzten Abwässern zu rechnen. Auch bestehen im Bereich der Gewerbegebietsflächen keine Betriebe, die im großen Umfang mit gefährlichen oder besonders verschmutzten Flüssigkeiten hantieren.

Die anfallenden Niederschlagswasser auf den überbauten Flächen werden ebenfalls über den bestehenden Mischwasserkanal sowie Regenwasserkanal (Fuchsbichlweg) oder über private Regenwasserleitungen abgeleitet.

C.5.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Heute bestehen bereits auf einigen Dachflächen Anlagen für Solarenergie. Im Rahmen des Bebauungsplans werden keine Rahmenbedingungen für Anlagen für Solarenergie festgelegt. Somit sollen Restriktionen zur Nutzung erneuerbarer Energien möglichst gering bleiben. Für Neubauten besteht zudem im Rahmen des Art. 44a BayBO eine allgemeingültige gesetzliche Regelung für die Umsetzung von Anlagen für Solarenergie und der Nutzung erneuerbarer Energien.

C.5.4 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Angaben zum Flächenverbrauch sind der Ziffer C.1.2 des Umweltberichtes zu entnehmen.

Mit der Zulässigkeit einer Grundflächenzahl, gleichbedeutend mit der Maximalversiegelung, von 0,6 bzw. 0,7 im Wohn- bzw. Mischgebiet und 0,8 im Gewerbegebiet ist eine relativ hohe Baudichte möglich. Auch die zulässige Höhenentwicklung bewegt sich am oberen Rand des mit dem ländlichen Orts- und Landschaftsbild verträglichen, gerade in Anbetracht der Lage am Ortsrand. Da es sich um bereits weitestgehend überbaute Flächen handelt an einer bestehenden Erschließungsstraße wird der Erschließungsaufwand geringgehalten. Zudem werden durch die Überplanung lediglich kleinteilige Nachverdichtungspotentiale geschaffen. Insgesamt ist ein schonender Umgang mit Grund und Boden zu unterstellen. Es wird zudem der Eingriff in heute unbebaute, naturnahe, noch nicht im Rahmen eines Bebauungsplans überplante Flächen vorgegriffen und ein Heranrücken der Siedlungsflächen an biologisch wertvolle Landschaftsräume vermieden.

C.5.5 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Durch die bestehenden und geplanten Nutzungen werden keine relevanten Emissionen hervorgerufen, die zu einer möglichen Grenzwertüberschreitung gemäß § 48 BImSchG oder zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Luftqualität besonderer Schutzgebiete gemäß § 49 BImSchG führen könnten.

Der Erhalt und die Sicherung bestehender Grünflächen sowie die Bepflanzung mit Bäumen trägt dazu bei, die Luft zu filtern und von Luftschadstoffen befreien sowie zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.

C.5.6 Risiken durch Unfälle und Katastrophen für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

C.5.7 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans Nr. 40a bestehen keine weiteren Planungen oder Vorhaben in der Umgebung des Planungsgebiets, welche nicht im Zusammenhang mit der Aufhebung des Ur-Bebauungsplans und der Neuaufstellung von Bebauungsplänen, für die bereits im Zusammenhang bebauten Ortsteile in den Randbereichen stehen. Somit werden sich keine kumulativen Auswirkungen mit angrenzenden Vorhaben ergeben.

C.6 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bezogen auf das Planungsgebiet ist, ohne die vorgesehene Bebauung von folgender Entwicklung des Umweltzustandes auszugehen:

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Flächen sind heute bereits überbaut und würden entsprechend genutzt durch Wohnen und Gewerbe.

Eine kleinteilige grünordnerische Aufwertung der Baugrundstücke durch festgesetzte Baumpflanzungen würden nicht durchgeführt. Ebenso würden kleinräumige positive Effekte für die örtliche Fauna und Flora durch Gründächer und weitere Baumpflanzungen ausbleiben.

Schutzgut Fläche

Die maximale Versiegelung der Flächen auf den Baugrundstücken würde sich am Bestand orientieren und keine bzw. nur minimale Nachverdichtungspotentiale zulassen. Im Bereich der Straßenverkehrsflächen würden sich keine Änderungen ergeben, da diese heute bereits vollständig hergestellt sind.

Schutzgut Boden

Auf den heute unversiegelten Flächen blieben die Funktionen des Bodens als Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser, Nitratrückhaltevermögen, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe erhalten.

Schutzgut Wasser

Die heute unversiegelten Flächen blieben für die Versickerung von Niederschlagswasser (Ist-Zustand) unverändert erhalten.

Schutzgut Klima und Luft

Kleinklimatische Veränderungen durch sich aufheizende versiegelte Flächen und Gebäude würde sich auf den heutigen Bestand beschränken.

Positive kleinklimatische Effekte durch weitere Baumpflanzungen und Gründächer würden nicht stattfinden.

Schutzgut Landschaftsbild

In absehbarer Zeit würde sich vermutlich keine gravierende Nutzungsänderung ergeben. Die bisher von Bebauung freigehaltenen Bereiche würden weiterhin als unbebaute Grün- oder Landwirtschaftsflächen wahrgenommen. Das Ortsbild würde an dieser Stelle durch eine kleinteilige, lückenhafte Wohnbebauung abgebildet. Das Landschaftsbild würde nicht durch weitere Bebauungen und eine verdichtete Bebauung verändert werden.

Schutzgut Mensch

Hinsichtlich der Erholungseignung und der Lärmthematik würde sich keine wesentliche Veränderung ergeben, da auch heute keine besonderen Eigenschaften bzgl. der Erholungseignung auf den Flächen sowie Beeinträchtigungen durch Lärmkonflikte (Anlagen und Verkehr) bestehen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Planungsgebiet und dessen Umgebung vorhanden.

C.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

C.7.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Arten und Lebensräume / Biologische Vielfalt

- Erhalt von Bäumen
- Festsetzungen einer qualitätvollen Durchgrünung der Baugrundstücke durch verpflichtende Baumpflanzungen mit Mindestpflanzqualitäten
- Festsetzung zu Flachdächern als Gründach
- Festsetzung von Eingrünungsflächen als Puffer zu angrenzenden Wald- und Biotopflächen
- Festsetzungen von Einfriedungen mit Bodenfreiheit
- Hinweise zur Entnahme von Bäumen und weiteren Gehölzen
- Hinweise bzgl. einer insektenfreundlichen Beleuchtung

- Hinweis bzgl. Wasseraufnahmefähiger Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen: Im Ergebnis soll mit diesen Vorgaben das Anlegen von ausgedehnten Kiesflächen vermieden werden. Diese sind in aller Regel mit Vliesen unterlegt, um das Durchdringen von Pflanzen zu verhindern. Derlei Flächen heizen sich im Sommer besonders stark auf und sind zudem ohne jegliche Bedeutung für heimische Arten. Stattdessen soll die ökologische Vielfalt verbessert und Lebensräume für Insekten und Bienen geschaffen werden.

Schutzgut Boden/Fläche

- Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen
- Festsetzung einer maximalen Versiegelung der einzelnen Baugrundstücke

Schutzgut Wasser

- Ausführung von Flachdächern als Gründach bzgl. Retentionsvermögen
- Ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers (wenn möglich!)

Schutzgut Landschaftsbild

- Flachdächer als Gründach
- Positionierung der Bauräume für eine bestmögliche Eingliederung in das Landschaftsbild
- Berücksichtigung gestalterischer Festsetzungen zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes

Schutzgut Mensch, Lärm, Luft, Klima

- Gründächer übernehmen Funktion der Frischluftentstehung
- Festsetzungen zu Baumpflanzungen in Quantität und Qualität

C.7.2 Artenschutzrechtliche Belange

Durch den gegenständlichen Bebauungsplan werden bereits weitestgehend bebaute und im Rahmen eines Bebauungsplans überplante Wohn- und Mischgebiete neu überplant. Die bestehende Nutzungsintensität im Planungsgebiet lässt nicht auf eine besondere Wahrscheinlichkeit des Vorkommens geschützter Arten schließen. Die bestehende Vegetation mit größeren Baumbeständen im Planungsgebiet lässt jedoch ein Vorkommen geschützter Arten nicht gänzlich ausschließen. Allerdings sind im Rahmen des Bebauungsplans keine Eingriffe in den Baumbestand geplant noch werden solche vorbereitet. Auch erfolgen keine Eingriffe in die angrenzenden Waldflächen und Gehölzstrukturen im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens.

Es wird im Zusammenhang mit sämtlichen Eingriffen auf die in § 44 BNatSchG verankerten Vorschriften für besonderes geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten hingewiesen. Demnach ist unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören.

So ist im Rahmen des konkreten Bauvollzuges 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 nicht vermeidbare Baumfällungen, Gehölzentfernungen oder Abriss-, Umbau- sowie Sanierungsarbeiten von bzw. an Gebäuden und deren Zeitpunkt zu beachten.

Hinsichtlich von Rodungsarbeiten wird auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG und den hier festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel hingewiesen. Demnach dürfen Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht gefällt bzw. abgeschnitten oder auf Stock gesetzt werden. Zulässig sind in dieser Zeit nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Hinsichtlich von Beleuchtungseinrichtungen (Außenbeleuchtungen) sind grundsätzlich die Vorgaben des Artikel 11a des Bayerisches Naturschutzgesetz zu berücksichtigen. Demnach sind insektenfreundliche Lampenkonstruktionen zu verwenden und künstliche Beleuchtung im Außenbereich auf das notwendige Maß zu reduzieren. Himmelstrahler und ungerichtete Beleuchtungseinrichtungen sind nicht zulässig. Eine Beleuchtung der angrenzenden Waldflächen sowie der geschützten Landschaftsbestandteile und Biotope ist zu vermeiden.

C.7.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Ausgleichsermittlung erfolgt auf Basis des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (erweiterte Fassung 2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU). Durch den Bebauungsplan werden heute bereits vollumfänglich überplante und weitgehend bebaute Flächen neu überplant und eine Nutzungsintensivierung der jeweiligen Baugrundstücke angestrebt. Die im hier gegenständlichen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind im bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan bereits flächengleich festgesetzt und auch entsprechend hergestellt. Somit ergibt sich für diese Flächen kein zusätzliches Ausgleichserfordernis im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB. Die weiteren Flächen sind im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für die Flächen als Allgemeines Wohngebiet sowie die Flächen als Mischgebiet ist insgesamt im Mittel eine maximale GRZ von 0,21 und für die Flächen als Gewerbegebiet eine maximale GRZ von 0,59 zulässig. Nach Leitfaden sind die Bereiche von Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet dem Eingriffsschwere-Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ($GRZ < 0,35$)) und die Gewerbegebietsflächen dem Eingriffsschwere-Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ($GRZ > 0,35$)) zuzuordnen.

Im Rahmen der Neuaufstellung ist nun für die Flächen als Allgemeines Wohngebiet sowie Mischgebiet eine maximale GRZ von 0,35 (für Anlagen die direkt mit dem Hauptbaukörper verbunden sind) festgesetzt. Auch unter dieser Voraussetzung sind die Bereiche dem Eingriffsschwere-Typ B nach Leitfaden zuzuordnen. Für die Gewerbegebietsflächen wird eine maximale GRZ von 0,60 festgesetzt, weshalb diese ebenfalls wieder dem Eingriffsschwere-Typ A zuzuordnen sind.

Somit entsteht im Sinne des Leitfadens kein neues bzw. weiteres Ausgleichserfordernis. Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Ausgleichsermittlung 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40

Im Rahmen der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 "Westerndorfer + Simsfilze" (Satzungsbeschluss am 21.12.2021) wurden die Flächen nördlich des Fuchsbichlwegs überplant und die überbaubaren Flächen des Bebauungsplans Nr. 40 "Westerndorfer + Simsfilze" entsprechend erweitert. Somit war für die Flächen, welche neu überplant werden, ein entsprechender Ausgleich zu berechnen. Die Ausgleichsermittlung erfolgte auf Basis des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (erweiterte Fassung 2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU).

Die Flächen wurden intensiv als Grünland genutzt. Dem folgend wurde der Bereich in die Kategorie I – Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – eingestuft. Im Rahmen der Planung wurden Mischgebietsflächen mit einer maximal zulässigen GRZ von ca. 0,30 bzw. 0,25 festgesetzt. Somit ist der Grenzwert des Eingriffsschweretyps B von 0,35 unterschritten. Auch im Hinblick auf die möglichen Überschreitungen kann der Eingriff dem Typ B zugeordnet werden. Mit einer zulässigen Maximalversiegelung von GRZ 0,52 kommt es zu einer Unterschreitung des Grenzwertes von 0,525 (0,35 zuzüglich 50% nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) Somit wurde insgesamt der Eingriffsschwererotyp B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) angesetzt.

Die Festsetzungen zu versickerungsfähigen Belägen, Gründächern auf Nebenanlagen und bzgl. umfänglicher Baumpflanzungen wurden als Vermeidungsmaßnahmen angesetzt. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen wurden die Eingriffe relativiert und ein Kompensationsfaktor im mittleren Spektrum mit 0,35 festgesetzt.

Eingriffsermittlung

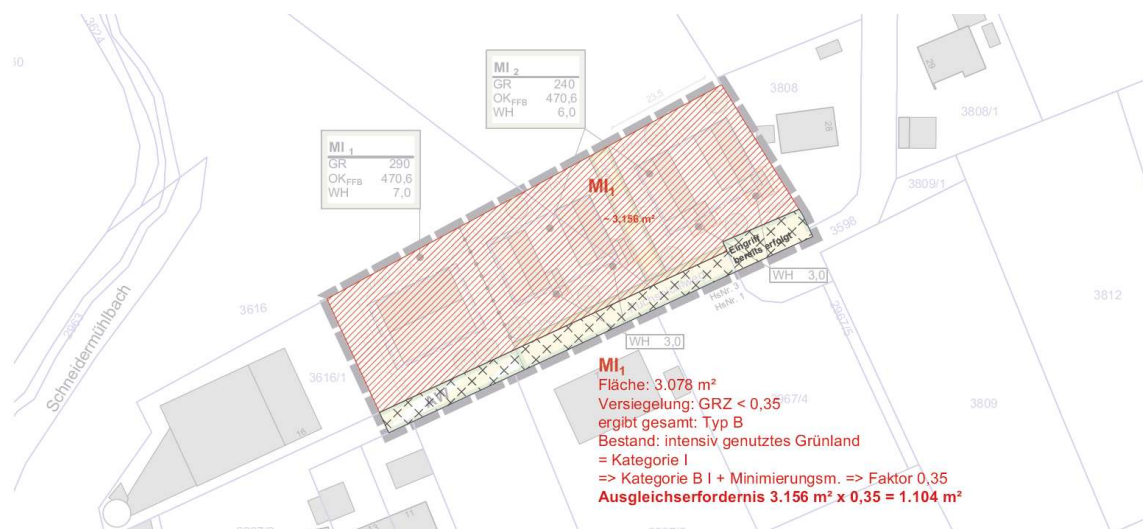


Abbildung U4: Übersichtsplan Ausgleichsermittlung, 15. Änderung des Ur-Bebauungsplans Nr. 40 - ohne Maßstab

ID	Biotop- und Nutzungstyp (Ausgangszustand)	Beschreibung des Eingriffs (Wirkung / Prognosezu- stand)	Faktor	Fläche	Kompensations- umfang nach Leitfaden in m²
E 1	Kategorie I, intensiv genutztes Grünland	Typ B	0,35	3.156 m²	1.104 m²

Ausgleichsermittlung

Durch den Eingriff ergab sich ein notwendiger naturschutzrechtlicher Ausgleich im Umfang von 1.104 m². Dieser wurde vollumfänglich im Rahmen des Ökokontos der Gemeinde Stephanskirchen erbracht. Die Flächen wurden bereits vor 20 Jahren hergestellt, sodass mit dem erreichten Entwicklungsziel eine maximale Verzinsung von 30% angesetzt werden konnte. Der Ausgleichsbedarf reduzierte sich somit von 1.104 m² auf 773 m². Der notwendige Bedarf wurde von den Flurstücken Nr. 1085 und 1086, der Gemarkung Stephanskirchen, abgebucht.

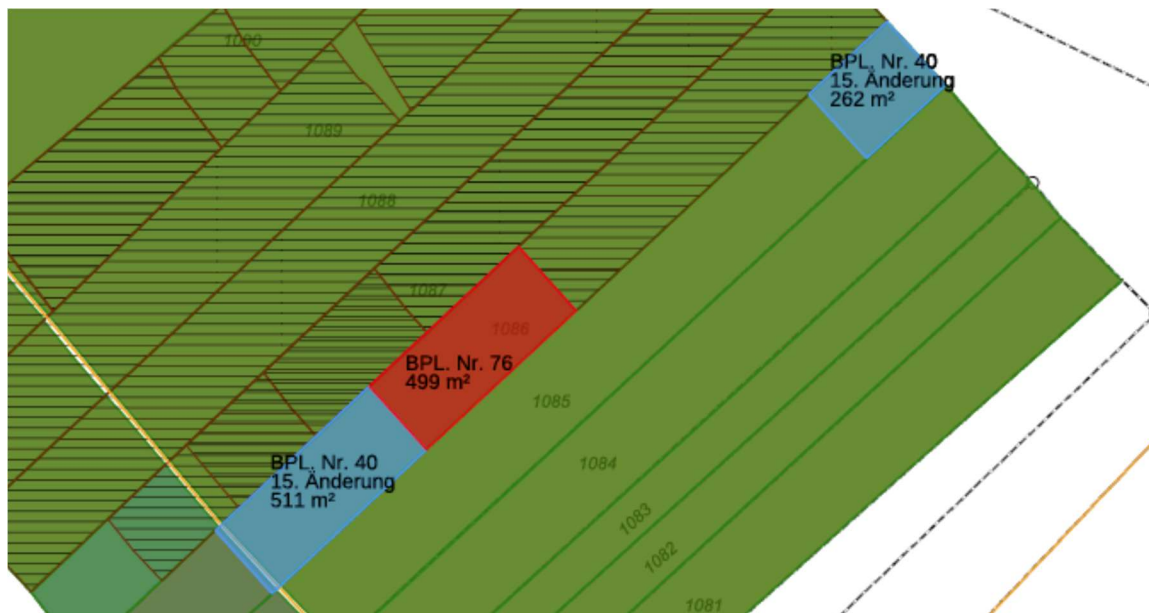


Abbildung U5: Lage der Ausgleichsflächen auf Flurstücken 1085 und 1086 – ohne Maßstab

Flurstücksnummer	1086 und 1085
Bisherige Nutzung	Erlenwald; gedüngte 2-schürige, saure Feuchtwiese
Wertstufe	Kategorie II - oberer Wert; Kategorie I - oberer Wert
Entwicklungsziel	Erlenbestand: lockerer, parkartiger Erlenwald; Feuchtwiese: Streuwiese
Beschreibung Maßnahmen	Erlenbestand: Plenterartige Nutzung des Bestandes um den lockeren Charakter zu erhalten Feuchtwiese: jährliche Streuwiesenmähd ab dem 15.09. mit Abtransport des Mähgutes. Verzicht auf jegliche Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln. Die Randgräben werden mit Ausnahme der Durchlässe unter dem Wanderweg nicht mehr geräumt.
Pflegemaßnahmen	einschürige Herbstmähd nach dem 15.09. mit Abtransport des Mähgutes; Brachestreifen belassen
Zeitpunkt Einbuchung	09.05. / 17.05.2000
Flächengröße, öko- kontotaugliche Fläche	1086: 2.420 m ² / 2.060 m ² ; 1085: 2.130 m ²
Abbuchung	1086: 511 m ² ; 1085: 262 m ²

C.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Flächen sind heute bereits zum Großteil überbaut bzw. baulich genutzt und im Rahmen des Ur-Bebauungsplans Nr. 40 und dessen Änderungen überplant. Nach Aufhebung des Ur-Bebauungsplans wird nun durch den gegenständlichen Bebauungsplan weiterhin eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Bereichs gewahrt und zugleich eine Nachverdichtung auf den weniger dicht bebauten Grundstücken ermöglicht.

Ohne die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans wären mögliche Vorhaben nach § 34 BauGB zu bewerten, wonach sich diese in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssten. Durch die gegenständliche Planung soll jedoch ein ganzheitliches Festsetzungskonzept verfolgt werden, zur Aktivierung von Nachverdichtungspotentialen, Sicherstellung der Bestandsbebauung und der Wahrung des ländlichen Orts- und Landschaftsbildes.

C.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Folgende Maßnahmen dienen der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen:

- Überwachung der festgesetzten Pflanzgebote und deren ordnungsgerechte Umsetzung durch die Gemeinde. Dies erfolgt im Rahmen des Bauantrages sowie nach Fertigstellung der einzelnen Vorhaben und mit Fertigstellung in einem fünfjährigen Turnus (Überprüfung ordnungsgemäßer Zustand der Pflanzen (Pflege, Ersatzpflanzungen)).

C.10 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes waren der Regionalplan, der Flächennutzungsplan (Landschaftsplan), Luftbilder, das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rosenheim, Ortsbegehungen, Inhalte des Ur-Bebauungsplans und dessen Änderungen sowie Angaben von Fachbehörden (insbesondere Informationssysteme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt).

Aufbauend auf einer, auf dieser Grundlage erarbeiteten, Nutzungs- und Strukturuntersuchung erfolgte die Beurteilung der Umweltauswirkungen verbal argumentativ. Dabei werden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Auswirkungen.

Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Lücken ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen.

C.11 Datengrundlage

Die Datengrundlage für die Umweltprüfung bzw. für den hier vorliegenden Umweltbericht war ausreichend. Sowohl die Analyse als auch die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

C.12 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan wird auf einer insgesamt ca. 4,34 ha großen Fläche aufgestellt. Im Zuge der Planung werden nun überbaute bzw. überplante Flächen im Umfang von ca. 3,72 ha als Allgemeines Wohngebiet (ca. 2,23 ha), Mischgebiet (ca. 1,34 ha) und Gewerbegebiet (0,15 ha) neu überplant. Weiter werden Flächen als Verkehrsflächen (im Bestand, ca. 0,34 ha), schützenswerte und zu erhaltende Grünflächen (ca. 0,28 ha) überplant.

Hinsichtlich der Bestandsbebauung und der damit verbundenen geringen Habitateignung der Flächen sowie dem Nichteingreifen in die angrenzenden Grünstrukturen sind für das Schutzgut **Lebensräume und Arten sowie Biologische Vielfalt** insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

In Abwägung mit der heute bereits bestehenden Bebauung und einer möglichen intensiveren Überbauung der Grundstücke sind für das Schutzgut **Fläche** insgesamt Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Hinsichtlich der heute bestehenden Bebauung und der getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, welche ausreichend unversiegelte Flächen sichert, sind für das Schutzgut **Boden** insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Nach Abwägung des Ist-Zustandes bzgl. einer möglichen Versickerung von Niederschlagswasser sowie möglichen Sturzfluten in einzelnen Bereichen mit der gegenständlichen Planung sind für das **Schutzgut Wasser** sind insgesamt mit Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu rechnen. Beeinträchtigungen durch die bestehenden Oberflächenwasser sind nicht zu befürchten.

Aufgrund dessen, dass die gegenständlichen Flächen bereits heute zum Großteil überbaut sind und keine wesentliche Funktion bzgl. der Frischluftentstehung, Durchlüftung und Kühlung einnehmen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut **Klima und Luft** insgesamt von **geringer Erheblichkeit**.

Hinsichtlich getroffener Festsetzungen bzgl. Dachausführungen und Höhenentwicklung sowie zu pflanzende Bäume sind für das **Schutzgut Landschaftsbild** insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten. Zudem wird der heutige Ortsrand durch die Planung gewahrt und eine bauliche Entwicklung weiter in die Westerndorfer Filze vermieden.

Hinsichtlich der heute bestehenden Wohn- und Gewerbenutzungen (mit Maßnahmen zum Immissionsschutz) sowie der nicht vorhandenen Erholungseignung der Flächen sind für das Schutzgut **Mensch** insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Da innerhalb des Planungsgebiet und in dessen näherer Umgebung keine Kultur- und Sachgüter bestehen, sind für das Schutzgut **Kultur- und Sachgüter keine** Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut	Erheblichkeit baubedingter Auswirkungen	Erheblichkeit anlagenbedingter Auswirkungen	Erheblichkeit betriebsbedingter Auswirkungen	Ergebnis
Arten und Lebensräume	gering	gering	gering	gering
Fläche	gering	mittel	gering	mittel
Boden	gering	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	keine	gering
Mensch	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine

Insgesamt werden die Auswirkungen des Eingriffes im Wesentlichen durch folgende Vermeidungsmaßnahmen minimiert:

- Flächensparende Planung durch hohen zulässigen Versiegelungsgrad
- Sicherstellung einer ortsüblichen, ländlichen Gestaltung
- Erhalt von bestehenden Grünstrukturen
- Mindestanzahl zu pflanzende Bäume
- Festsetzung versickerungsfähiger bzw. wasserdurchlässiger Beläge

C.13 Allgemeine rechtliche Grundlagen und Quellenangaben

Allgemeine rechtliche Grundlagen

- BauGB vom 03.11.2017 (zuletzt geändert 2025)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (zuletzt geändert 2024)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (zuletzt geändert 2025)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (zuletzt geändert 2021)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (zuletzt geändert 2025)
- Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme

Weitere Quellen

- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regierung von Oberbayern, Regionaler Planungsverband München, Regionalplan München – Region 14 (RP 14)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Stephanskirchen, Online-Abfrage 01/2026
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlas – Geologie/Boden, Online-Abfrage 01/2026
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, BayernAtlas – Denkmaldaten, Online-Abfrage 01/2026
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlas - Natur, Online-Abfrage 01/2026
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Arten- und Biotopschutzprogramm, ABSP-View & Daten, Online-Abfrage 01/2026
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlas – Naturgefahren, Hochwasser, Online-Abfrage 01/2026
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, UmweltAtlas – Naturgefahren, Überschwemmungsgefahren, Online-Abfrage 01/2026

D Zusammenfassende Erklärung

Die nachfolgende zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB beschreibt die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 40a „Westerndorf - Eckenholzstraße/Eggartweg/Fuchsbichlweg“ berücksichtigt und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den in Betracht kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die zusammenfassende Erklärung wird nach dem Satzungsbeschluss ergänzt!

E Ausfertigung

Die Gemeinde Stephanskirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan Nr. 40a „Westerndorf - Eckenholzstraße/Eggartweg/Fuchsbichlweg“ in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stephanskirchen, den

(Siegel)

.....
Karl Mair, Erster Bürgermeister