



Gemeinde Stephanskirchen
LANDKREIS ROSENHEIM

VORENTWURF
Stand 23.03.2026

Bebauungsplan Nr. 40b „Neumühle“

Die Gemeinde Stephanskirchen erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 11 Bundesnaturschutzgesetzes (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. 40b „Neumühle“ 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	4
A.3	Verhältnis zum Bebauungsplan Nr. 40 „Westendorfer + Sirmsfilze“	5
A.4	Lage und Größe des Planungsgebietes	5
A.5	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	6
A.6	Bestandsaufnahme und Bewertung	12
A.6.1	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	12
A.6.2	Erschließung und Infrastruktur	14
A.6.3	Brandbekämpfung	15
A.6.4	Boden	16
A.6.5	Denkmalschutz	16
A.6.6	Schutzgebiete und Schutzprogramme	16
A.6.7	Wald	19
A.6.8	Wasser	19
A.6.9	Vorbelastungen	21
B	Planungsbericht - Ziele der Planung	23
B.1	Ziele der Planung	23
B.2	Bebauungsplankonzept	23
B.2.1	Städtebauliches Konzept	23
B.2.2	Art der baulichen Nutzung	24
B.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche	25
B.2.4	Maß der baulichen Nutzung	27
B.2.5	Höhenentwicklung	30
B.2.6	Abstandsflächen	31
B.2.7	Nebenanlagen, Garagen und Carports	32
B.2.8	Dächer	33
B.2.9	Einfriedungen und Einfassungen	36
B.3	Grünordnung	37
B.4	Baumwurfgefährdeter Bereich	39
B.5	Artenschutzrechtliche Belange	40
B.6	Arten- und Biotopschutzprogramm	40
B.7	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	41
B.8	Erschließung und Infrastruktur	43
B.9	Brandbekämpfung	44
B.10	Immissionsschutz	45
B.11	Versickerung und Entwässerung	48
B.12	Klimaschutz und Klimaadaptation	50
B.13	Wesentliche Auswirkungen der Planung	51
B.14	Flächenbilanz	52
C	Umweltbericht	53
C.1	Einleitung	53
C.1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	53
C.1.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	56
C.1.3	Relevante rechtliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne	56
C.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	61
C.2.1	Schutzgut Arten und Lebensräume sowie Biologische Vielfalt	62
C.2.2	Schutzgut Fläche	64
C.2.3	Schutzgut Boden	65

Gemeinde Stephanskirchen

C.2.4	Schutzgut Wasser	67
C.2.5	Schutzgut Klima und Luft	69
C.2.6	Schutzgut Landschaftsbild	70
C.2.7	Schutzgut Mensch	71
C.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	73
C.3	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	73
C.4	Rahmenbedingungen in Hinblick auf den Klimawandel	74
C.4.1	Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel	74
C.4.2	Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	75
C.4.3	Auswirkungen der Planung auf die Ziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes	75
C.5	Weitere Belange des Umweltschutzes	76
C.5.1	Abwasser	76
C.5.2	Abfälle	77
C.5.3	Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien	77
C.5.4	Schonender Umgang mit Grund und Boden	77
C.5.5	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	77
C.5.6	Risiken durch Unfälle und Katastrophen	77
C.5.7	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	78
C.6	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	78
C.7	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	79
C.7.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	79
C.7.2	Artenschutzrechtliche Belange	80
C.7.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	80
C.8	Alternative Planungsmöglichkeiten	83
C.9	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	83
C.10	Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken	84
C.11	Datengrundlage	84
C.12	Zusammenfassung	84
C.13	Allgemeine rechtliche Grundlagen und Quellenangaben	86
D	Zusammenfassende Erklärung	87
E	Ausfertigung	87

Bauleitplanung**WÜSTINGER RICKERT**

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel.: 08052-9568070

info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer 1459

Anlagen**Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)**

Datum vom 05.06.2018; Steil Landschaftsplanung – Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung, Berg

Schalltechnische Untersuchung

Projekt 1814-2018 / Bericht V01b; Datum vom 25.09.2018; C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising

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 Neumühle in Stephanskirchen. Die Flächen befinden sich weitestgehend innerhalb des Geltungsbereichs 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 von 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 Bebauungsplans 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 des Ortsteils Neumühle, im Bereich Schneidermühlstraße – Neumühlweg – Mühlstraße, soweit diese auch bisher schon im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 gelegen haben. Dieser befindet sich im Südwesten des Bebauungsplans Nr. 40. In der Vergangenheit wurde der Bereich zum Großteil durch die 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 überplant. Diese findet bei der gegenständlichen Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 40b entsprechend Berücksichtigung. Unter Beachtung der Lage (teilweise unter dem Brückenbauwerk der Staatsstraße), der bestehenden Nutzungsstruktur, der Landschaftsbereiche und des Ortsbildes wird ein einheitliches und in seiner Gesamtheit abgewogenes städtebauliches Konzept entwickelt.

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 B als Bebauungsplan Nr. 40b „Neumühle“. 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 um weitestgehend bebaute Flächen, welche durch den Bebauungsplan Nr. 40, wenn auch rechtsfehlerhaft, zuvor überplant waren. Die Entscheidung zur Bebauung der Flächen ist somit bereits durch den Gemeinderat vor vielen Jahren erfolgt.

Im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans wird gegenüber der heute vorhandenen Bebauung, aber auch gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 40, wo dies durch die in Teilen bereits sehr dichte Bebauung möglich, sinnvoll und mit der Umgebung verträglich ist, eine geringfügige Nutzungsintensivierung in Abwägung mit dem bestehenden gewerblichen sowie umgebenden dörflichen Charakter ermöglicht. Darüber hinaus werden neue Bauflächen auf heute noch nicht mit Gebäuden, jedoch baulich genutzten Flächen (Parkplatz) ermöglicht. Dies war bereits im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 vorgesehen.

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

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen. Im Rahmen der hier gegenständlichen Bebauungsplan-Neuaufstellung werden ausschließlich bereits überplante sowie baulich genutzte Grundstücke im Hinblick auf eine Bebauung neu überplant. Landwirtschaftliche Flächen liegen im Geltungsbereich nicht vor. Im Geltungsbereich befindliche Waldflächen werden bestandsorientiert festgesetzt und somit in ihrem Bestand erhalten sowie wirksam geschützt.

A.3 Verhältnis zum Bebauungsplan Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“

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 mehrfach geändert.

Der hier gegenständliche Bebauungsplan Nr. 40b „Neumühle“ ersetzt den vormaligen Bebauungsplan Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“ inkl. aller seiner Änderungen innerhalb seines Geltungsbereichs vollständig.

Beim hier gegenständlichen Bebauungsplan Nr. 40b „Neumühle“ handelt es sich ausdrücklich um eine Bebauungsplan-Neuaufstellung und nicht um eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 40.

A.4 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt ca. 1,0 km südöstlich des Ortszentrums von Stephankirchen, im Ortsteil Neumühle.

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung umfasst die Flurstücke Nr. 2950, 2954, 2955, 2959, 2960/1, 2960/2, 2960/3, 2960/5, 2964, 2964/1, 2964/2, 2964/3, 2966, 2967, 2968/1, 2971 und 3624/2 sowie Teilstücke der Flurstücke Nr. 2928/77 (Neumühlweg), 2939 (Mühlstraße), 2963 (Wäschebach) und 3624/1 (Schneidermühlstraße). Die Flurstücke liegen in der Gemarkung Stephanskirchen.

Der Geltungsbereich des Planungsumgriff umfasst ca. 1,85 ha. Die Ausdehnung der Planung beträgt im Mittel in Nord-Süd-Richtung ca. 110 m und in Ost-West Richtung ca. 190 m

Die Flächen des Planungsumgriff weisen unterschiedliche Nutzungen auf. Die befinden sich am unteren Ende der Hangkante zwischen dem Hauptort Stephanskirchen und den Bereichen entlang des Inns (Murnau). Im Norden und Westen ist der Bereich durch eine mit Bäumen und weiteren Gehölzen bewachsene Hangkante begrenzt, an die sich im Westen Wohngebietsflächen anschließen. Im Süden verläuft der Bahndamm der Bahnstrecke 5703 Rosenheim–Freilassing, an den das Gewerbegebiet Murnau anschließt. Im Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen sowie Wald. Zudem verläuft zentral in Nord-Süd-Richtung eine Brücke, ca. 10 m bis 15 m oberhalb des Planungsumgriffs. Dabei handelt es sich um die Staatsstraße ST2095 (Miesbacher Straße).

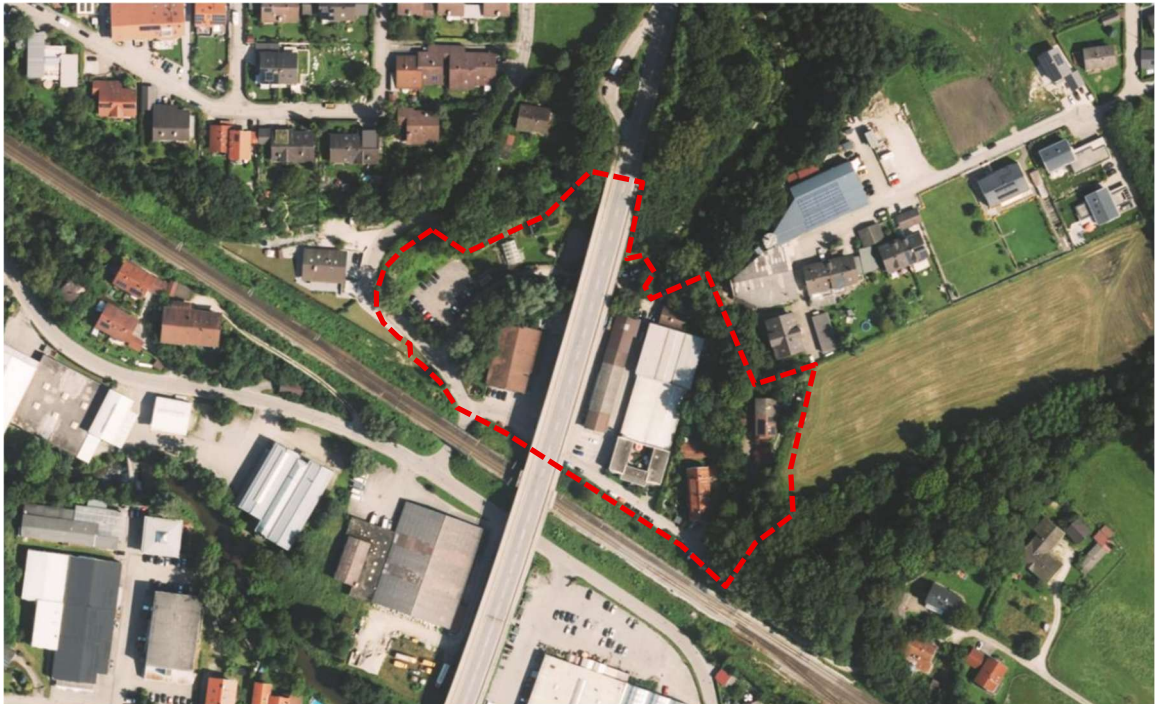


Abbildung 1: Lage des Planungsgebiets (Geltungsbereich rot) – ohne Maßstab

A.5 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

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 umgebenden Gemeinden (Prutting und Riedering) im Norden und Osten sind als allgemein ländlicher Raum dargestellt.

Laut regionalisierter Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2043 des Bayerischen Landesamts 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 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.
-> *Sicherung von Wohn- und Gewerbenutzungen*
- 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 und Arbeitsplätzen*

- 1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
-> Nutzungsintensivierung auf bereits überbauten Siedlungsflächen in Anbindung an bestehende Erschließung
- 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.
- (...)
-> Sicherung bereits überbauter Siedlungs- und Gewerbeflächen in Anbindung an bestehende Erschließung
- 3.1 (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
-> Nutzungsintensivierung auf bereits überbauten Siedlungs- und Gewerbeflächen unter Berücksichtigung des Ortsbildes
- 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
- 5.1 (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen, kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.
-> Sicherung bereits überbauter und beplanter Siedlungs- und Gewerbeflächen

Regionalplan 18 (RP 18)

Die Gemeinde Stephanskirchen liegt gemäß Regionalplan für die Region Südostoberbayern (RP 18) im Verdichtungsraum. Die Gemeinde Stephanskirchen ist dabei als Grundzentrum eingeordnet, östlich des Oberzentrums 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.

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

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.
-> Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten auf bereits überbauten Siedlungsflächen

- B I 2.1 (Z) Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich und zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. (...) 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.
- > Bestehende Grünstrukturen werden erhalten, Beschränkung der Versiegelung auf ein Mindestmaß bzw. hinsichtlich des heutigen Bestandes, wo möglich Festsetzung versickerungsfähiger Beläge, Hinweise bzgl. Beleuchtungseinrichtungen*
- 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.
- > Sicherung bereits überbauter Siedlungs- und Gewerbeflächen in Anbindung an bestehende Erschließung*
- B V 1 (G) Die Wirtschaftskraft der Region Südostoberbayern soll nachhaltig entwickelt, ausgebaut und gestärkt werden. In allen Teilräumen der Region soll eine angemessene Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ermöglicht werden. (...) Die Maßnahmen zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur sollen ausgewogene Lebens- und Arbeitsbedingungen in der gesamten Region schaffen.
- > Sicherung und Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur*

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für die Flächen des Planungsumgriff Misch- und Gewerbegebiet dar. Die im Westen und Osten baumüberstandenen Böschungen sowie der Bereich beidseits des Wäschebaches sind als vorhandener Gehölzbestand dargestellt. Zudem sind Teilbereiche der westlichen und östlichen Hangbereiche durch die Signatur „Biotop“ und „Landschaftsbestandteil geplant“ überlagert. Der westliche Bereich ist von der Signatur „Wassersensibler Bereich“ überlagert. Die Straßen sind als Straßenverkehrsflächen dargestellt, wobei entlang der Schneidermühlstraße und der Mühlstraße eine Fuß- und Radwegeverbindung gekennzeichnet ist.

Darüber hinaus ist im zentralen Bereich des Umgriffs eine Straßenverkehrsfläche (Brücke Staatsstraße) dargestellt.

Im Norden führt die Straßenverkehrsflächendarstellung weiter, sowie grenzen Darstellungen von Wald und vorhandenem Gehölzbestand an. Im Nordosten befinden sich Darstellungen als Gewerbe- und Mischgebiet. Im Osten befinden sich Landwirtschaftsflächen sowie weitere Darstellungen von vorhandenem Gehölzbestand. Im Süden begrenzen die Darstellungen von Bahnverkehrsflächen den Planungsumgriff. Weiter südlich befinden sich Darstellungen von Gewerbeflächen, Grünflächen und vorhandenem Gehölzbestand. Im Westen grenzen Darstellungen von Landwirtschaftsflächen und vorhandenem Gehölzbestand an. An diese knüpfen Wohnbauflächen an, welche als reines bzw. allgemeines Wohngebiet dargestellt sind.

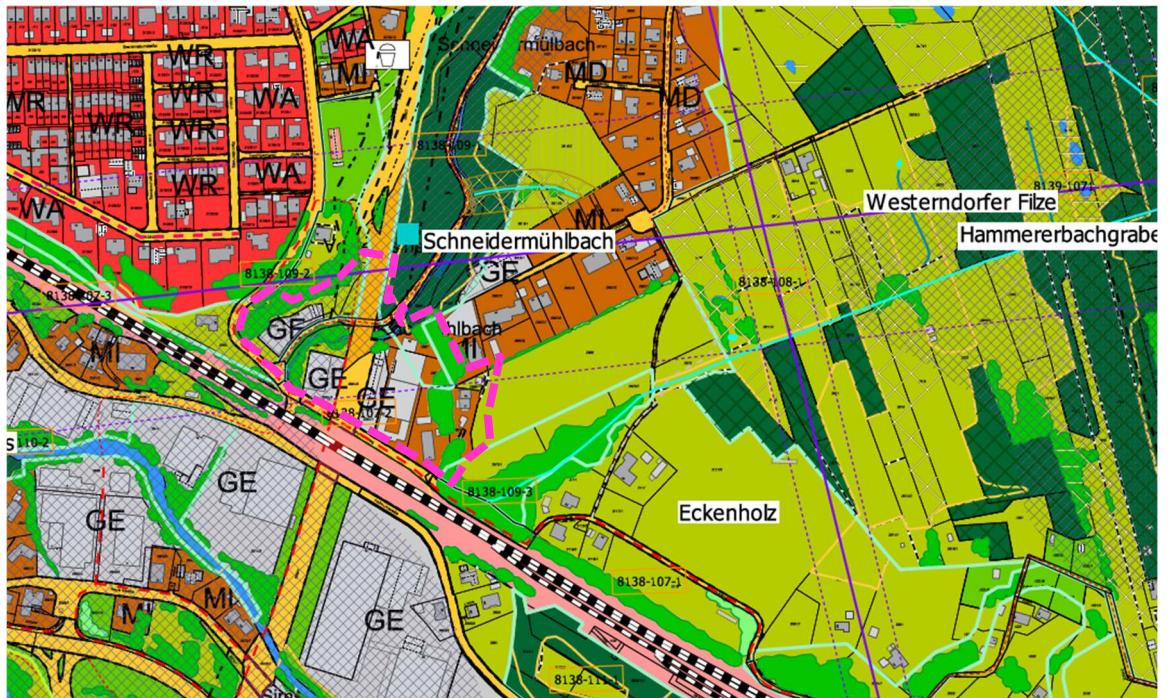


Abbildung 2: Darstellung Planungsumgriff im gültigen Flächennutzungsplan (Ausschnitt) – pink – ohne Maßstab

Im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans werden die Bauflächen weiterhin als Mischgebiet nach § 6 BauNVO sowie als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechen somit den Zielsetzungen der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 40b. Somit genügt die Planung dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und es bedarf keiner Änderung des Flächennutzungsplans.

Bestehendes Baurecht

Bebauungsplan Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“

Der Bebauungsplan Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“ wurde im Jahre 1998 beschlossen. Der gegenständliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40b befindet sich im Südwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“.

Im Rahmen einer Klage gegen die Ablehnung eines Vorbescheidsantrags wird der Bebauungsplan Nr. 40 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 von der Gültigkeit des Bebauungsplans Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“ abbilden.

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen ist als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) geregelt. Dabei sind für den gegenständlichen Umgriff verschieden große Bauräume für Neben- und Hauptgebäude dargestellt. Die maximale Höhenentwicklung wird durch die Festsetzung von Vollgeschossen geregelt. So sind je nach Lage ein Vollgeschoss, zwei Vollgeschosse oder zwei Vollgeschosse plus Dach zulässig. Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses darf maximal 20 cm über dem natürlichen Gelände liegen.

Erschlossen werden die Baugrundstücke über die öffentliche Straßenverkehrsfläche des Neumühlwegs. Zudem verläuft im Westen die Schneidermühlstraße in Richtung Norden als festgesetzter „landwirtschaftlicher Weg“. Zudem ist im gegenständlichen Umgriff eine Überbauung durch die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Staatsstraße festgesetzt.

Auf den Baugrundstücken sind lediglich im Süden, entlang des Neumühlwegs, zu pflanzende Bäume festgesetzt. Im nördlichen und westlichen Bereich verläuft der Wäschebach. Die Flächen westlich der Schneidermühlstraße sind als „Pufferzone am Gewässer, Uferstrandstreifen“ festgesetzt. Weiter westlich grenzen Flächen für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftswiese“ an. Die Baumkulisse im Norden und Nordosten ist als „Mischwald zu erhalten und zu pflegen“ festgesetzt. Der Bereich entlang des Wäschebaches ist durch die Umgrenzung „Vorgeschlagener Landschaftsbestandteil nach Art. 12 Abs. 2 BayNatSchG“ erfasst.

Darüber hinaus sind diverse Festsetzungen, unter anderem zu Nebenanlagen, zulässigen Nutzungen, Verkehrsflächen und ruhendem Verkehr, Elektrizitäts- und Fernmeldeanlagen, Gewässerschutz, Grünordnung und Gartengestaltung, Abgrabungen, Landschaftspflege, Dachgestaltung (Dachneigung 20° – 26°), Fassaden sowie Einfriedungen getroffen.

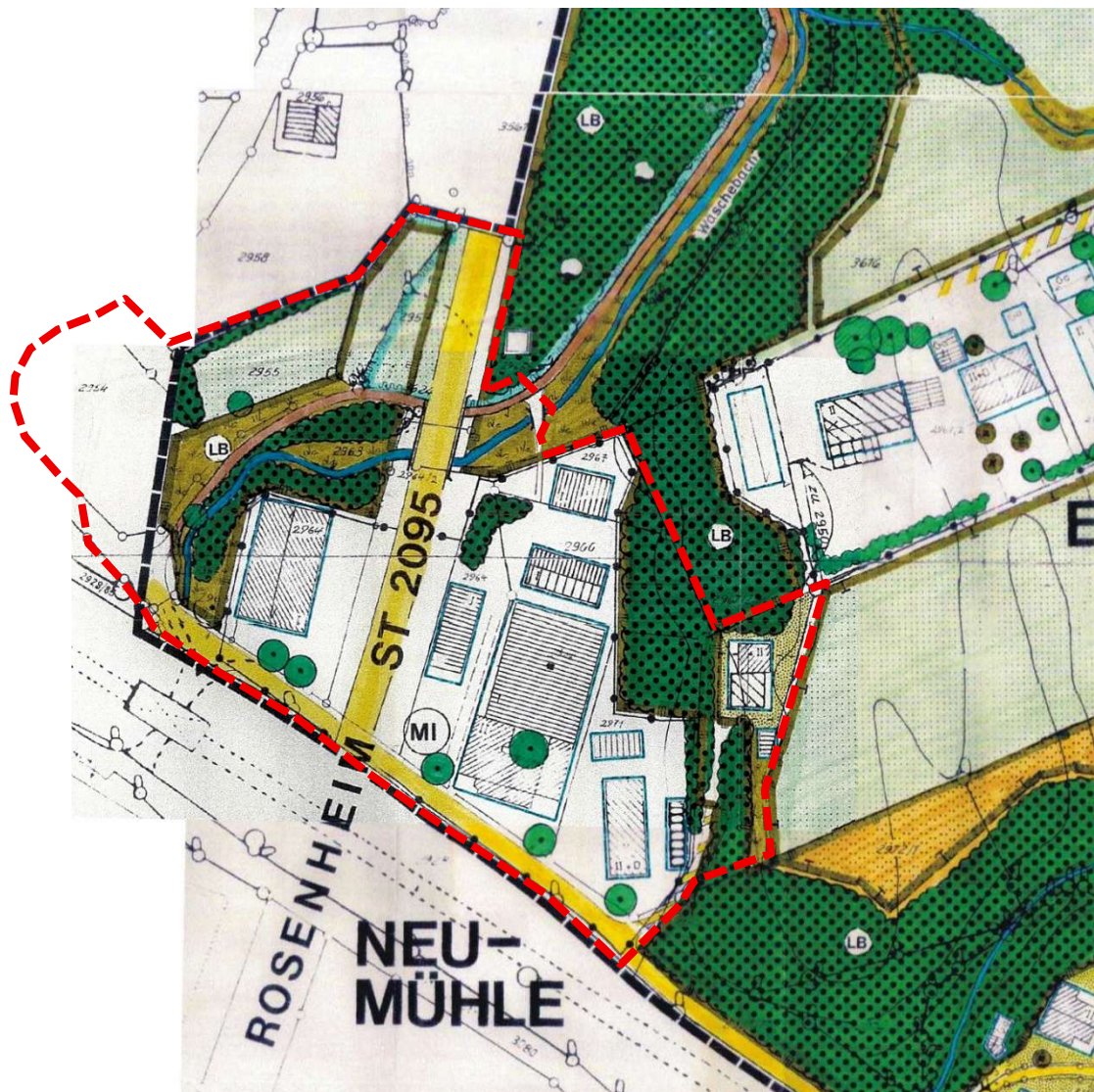


Abbildung 3: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 40 „Westerndorfer + Sirmsfilze“, mit Darstellung Planungsgebiet (Geltungsbereich rot) – ohne Maßstab

11. und 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40

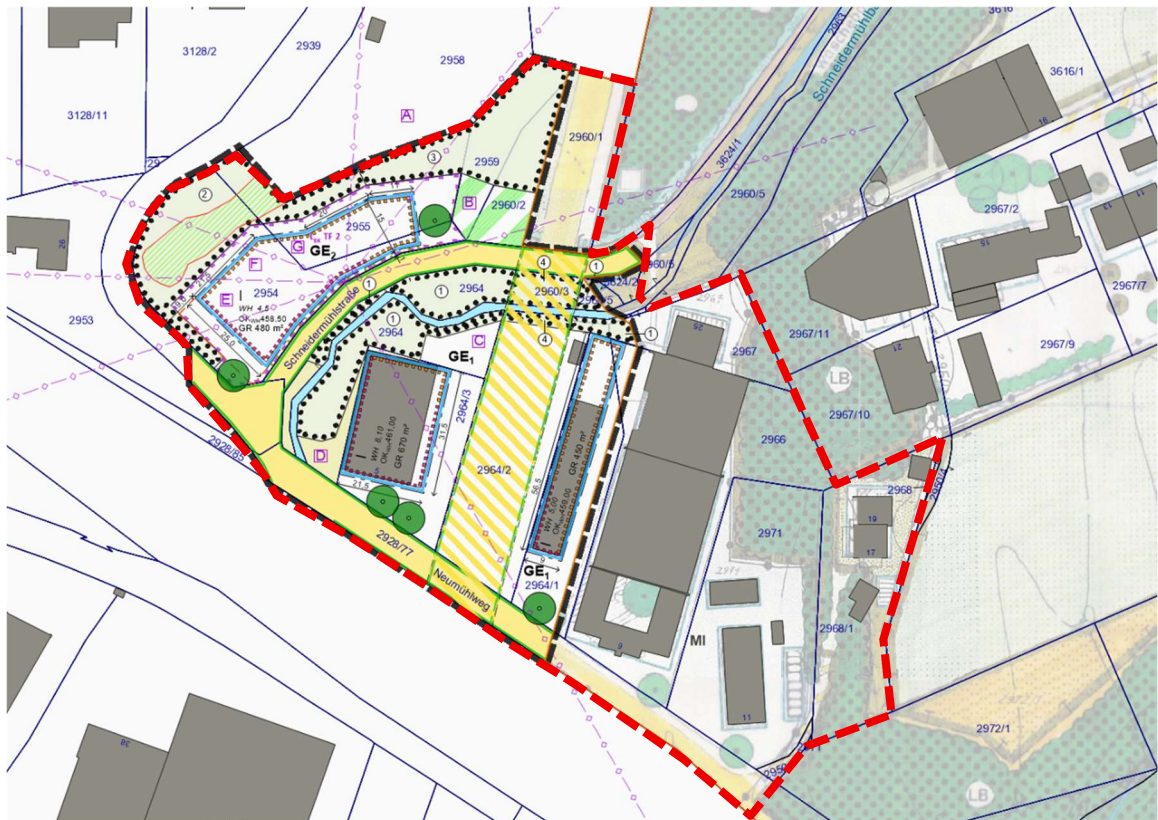


Abbildung 4: 13. Änderung des Bebauungsplan Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“ mit Darstellung Planungsgebiet (Geltungsbereich rot) – ohne Maßstab

Im gegenständlichen Geltungsbereich wurde der Bebauungsplan Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“ zweimal geändert. Die seitens des Verwaltungsgerichts angenommene Ungültigkeit des Bebauungsplans schlägt auch auf die bisherigen Änderungen durch. Auch diese werden jedoch als Indiz für die bisherige Entwicklung und den bisherigen Planungswillen der Gemeinde aufgeführt. Es wird lediglich die 13. Änderung dargestellt, da diese die 11. Änderung vollständig ersetzt hat.

Im Jahr 2019 wurden der Bebauungsplan Nr. 40 und dessen 11. Änderung im Bereich der Staatsstraße (Miesbacher Straße) bis hin zur Mühlestraße im Rahmen der 13. Änderung überplant und in Richtung Westen erweitert. Da die Flächen jedoch vollumfänglich gewerblich genutzt wurden, wurde im Rahmen der Bebauungsplanänderung eine mit der baulichen Realität kongruente planungsrechtliche Situation geschaffen und als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet nach § 8 BauGB festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde durch eine maximale Grundfläche (unterschiedlich je Bauraum) sowie eine gestaffelte Überschreitung dieser festgesetzt. Die maximale Höhenentwicklung wurde durch eine maximale Oberkante der Wandhöhe und eine maximale Wandhöhe genau definiert. Zudem wurde für einzelne Bereiche lediglich ein Vollgeschoss zugelassen.

Darüber hinaus wurden weitere Festsetzungen zu Nebenanlagen, der Dach- und Fassadengestaltung sowie der Grünordnung getroffen.

Im Bereich zwischen Wäschebach und der Mühlestraße wurde zudem eine Erweiterungsfläche für das bestehende Gewerbe festgesetzt. Aufgrund des umgebenden Naturraums wurde hier nur eine, in Hinblick auf das Maß der Nutzung, untergeordnete Bebauung zugelassen. Die weiteren Erweiterungsbereiche wurden aufgrund der natürlichen Prägung der angrenzenden Flächen von einer möglichen Bebauung freigehalten.

Durch die Änderung sollten vor allem auch noch einmal die Bereiche des Wäschebaches mit seinen Uferbereichen und Gehölzstrukturen in seiner heutigen Ausprägung geschützt werden. Ebenso die im Westen und Norden baumüberstandenen Böschungen.

Aufgrund der zukünftigen gewerblichen Nutzung der Flächen und des Heranrückens an die Wohnbauflächen weiter westlich wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. In dieser wurden die einwirkenden Lärmimmissionen aus den öffentlichen Verkehrsanlagen berechnet sowie beurteilt und ein Emissionskontingent für die Erweiterungsflächen ermittelt. Dies wurde in der Planung entsprechend berücksichtigt.

Bebauungsplan Nr. 9 „Leiten“

Der Erweiterungsbereich im Rahmen der 13. Änderung überlappt im westlichen Bereich mit dem Bebauungsplan Nr. 9 „Leiten“ aus dem Jahr 1974. Im Rahmen des im Bebauungsplan Nr. 40b „Neumühle“ relevanten Geltungsbereichs ist davon auszugehen, dass hier ausschließlich der Bebauungsplan Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“ mit seinen Änderungen relevant ist, da dieser wesentlich später aufgestellt wurde. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Nr. 9 „Leiten“ in diesem Bereich keine bzw. im Bereich der Straßenverkehrsfläche keine abweichenden Festsetzungen.

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

Topographie

Die baulich genutzten Flächen im westlichen Bereich des Planungsgebiets sind relativ eben, bei einer mittleren Geländehöhe von ca. 453,4 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull im DHHN 2016). In diesem Bereich verläuft auch der Wäschebach, von Norden kommend. Dieser liegt etwas unter der bebauten Fläche und fällt leicht, in Fließrichtung des Baches, von Norden nach Süden ab. Der Bach an sich ist im Planungsumgriff nicht besonders tief eingeschnitten. Die baulich genutzten Flächen im Osten liegen dagegen etwas höher, mit einer mittleren Geländehöhe von ca. 454,7 m ü. NHN.

Das natürliche Gelände des Planungsumgriff steigt im Westen, Norden und Osten an. Im Westen steigt das Gelände zur Mühlestraße hin von 454,0 m ü. NHN auf 462,0 m ü. NHN an. Im Norden sowie im Osten steigt das Gelände auf ca. 470,0 m ü. NHN an. Im Norden befindet sich der Taleinschnitt durch den Wäschebach, in dem auch die Schneidermühlestraße verläuft. Im Bereich des Taleinschnittes besteht ein Höhenunterschied von ca. 13 m.

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet wird im zentralen Bereich durch ein Brückenbauwerk der Staatsstraße ST2095 (Miesbacher Straße) überstanden. Die Flächen unterhalb des Brückenbauwerks werden intensiv gewerblich genutzt. So befindet sich westlich des Brückenbauwerks ein größerer, eingeschossiger Baukörper, der als Lagerhalle genutzt wird. Östlich des Brückenbauwerks befinden sich weitere gewerblich genutzte Baukörper, ein längliches, eingeschossiges Nebengebäude sowie ein größeres Hauptgebäude, mit unterschiedlicher Nutzungsstruktur. Der südliche Teil wird auf zwei Vollgeschossen als Verwaltung genutzt. Daran anschließend befindet sich zunächst eine eingeschossige, dann eine zweigeschossige Produktionshalle. Die Nebengebäude weisen Satteldächer auf und der große Hauptbaukörper weist ein unterschiedlich ausgeprägtes Flachdach auf. Die Bereiche unter der Brücke und um die Lagerhallen herum sind vollumfänglich versiegelt und werden als Lagerflächen und Parkplatz genutzt.

Die Flächen im Westen, welche im Rahmen der Erweiterung überplant wurden, werden heute im südlichen Teil durch eine geschotterte Fläche als Stellplatzfläche genutzt (ca. 700 m²). Die Flächen im nördlichen Teil werden privat genutzt, als intensiv gärtnerisch gepflegte Rasenfläche mit Gewächshaus und künstlich angelegten kleineren Teichen. Die Flächen werden gegenüber der Schneidermühlstraße durch eine Hainbuchen-Hecke abgegrenzt.

Entlang des Wäschebaches besteht eine größere, von Laubgehölzen (z.B. Eschen und Weiden) dominierte Baumgruppe. Im Bereich der Brücke wurde dieser Gehölzsaum bereits auf einen Streifen direkt am Bach zurückgedrängt.

Im Osten bestehen heute zwei Wohngebäude, ein Mehrfamilienhaus und ein Doppelhaus. Das Mehrfamilienhaus befindet sich auf der Ebene des großen Gewerbebaukörpers. Das Doppelhaus befindet sich oberhalb der Hangkante, welche im Osten und Norden an das Mehrfamilienhaus anschließt. Die Wohngebäude werden ergänzt durch Nebenanlagen und Garagengebäude sowie privat genutzte Grünflächen. Die Haupt- und Garagengebäude weisen Satteldächer auf.

Im Westen, Norden und Osten gehen die Bau- bzw. Grünflächen über in steilere Böschungen, welche durch verschiedene Baumarten überstanden sind.

Umgebung

In Richtung Norden und Süden führt das Brückenbauwerk der Staatsstraße ST2095 (Miesbacher Straße) weiter. Die Brücke geht im Norden über in den Hang und die Staatsstraße verläuft weiter auf festen Fahrbahnen. Westlich und östlich an die Straßenverkehrsflächen schließt der naturnahe Taleinschnitt des Wäschebaches mit Waldflächen an. Beim Wald handelt es sich überwiegend um einen mittelalten Mischbestand aus Laubbäumen (u.a. Eiche, Hainbuche, Linde) und Fichten. Die Waldflächen befinden sich in einer Hangkante und sind größtenteils als Biotop mit der Nr. 8138-0109-001 „Zwei Bachschluchten S-Westerndorf“ gekennzeichnet.

Im Osten grenzen ebenfalls Waldflächen als Teilbereiche 001 und 003 des Biotops mit der Nr. 8138-0109 „Zwei Bachschluchten S-Westerndorf“ an. Anschließend befinden sich intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen. Im Nordosten befinden sich baulich gemischtgenutzte Flächen. Hier bestehen 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- und Lagerflächen.

Südlich ist der Änderungsbereich durch den Bahndamm der Strecke 5703 Rosenheim–Freilassing begrenzt. Dieser liegt einige Meter über dem Neumühlweg. Im Südwesten des Geltungsbereiches befindet sich eine Bahnunterführung, welche in das angrenzende größere Gewerbegebiet führt. Dieses geht weiter südlich über in ein Industriegebiet.

Im Westen wird der Geltungsbereich durch die Mühlstraße begrenzt. Jenseits dieser zieht sich der baumbestandene Geländesprung nach Westen weiter. Auf einer Terrasse auf halber Höhe befindet sich hier ein Wohngebäude. Im Nordwesten, oberhalb der bewaldeten Hangflächen und jenseits der Mühlstraße, befinden sich Wohngebiete des Bebauungsplans Nr. 9 „Leiten“, mit einer heterogenen Baustruktur aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern.

A.6.2 Erschließung und Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Die Hapterschließung der Flächen des Planungsumgriff erfolgt über den Neumühlweg im Süden und die Mühlstraße aus Richtung Westen. Von der Mühlstraße geht die Schneidermühlstraße ab.

Über den Neumühlweg können die Flächen des Gewerbebetriebs direkt angefahren werden. Zudem wird über den Neumühlweg das Mehrfamilienhaus im Osten erschlossen. Die asphaltierte Verkehrsfläche des Neumühlwegs endet im Bereich der Geltungsbereichsgrenze. In diesem Bereich geht die Asphaltfläche über in einen schmalen geschotterten Weg, der entlang des Bahndamms in Richtung Osten an den Hammererweg führt. Am Ende des Neumühlwegs geht eine private Zufahrt in Richtung Norden ab. Diese erschließt das oberhalb der Böschung befindliche Doppelhaus.

Die Flächen im Westen des Planungsumgriff können über die asphaltierten Verkehrsflächen der Mühlstraße sowie die untergeordneten, schmalen, geschotterten Verkehrsflächen der Schneidermühlstraße erschlossen werden. Wobei die Mühlstraße aufgrund der topographischen Gegebenheiten eher einer Funktion als Verbindungsstraße nachkommt, als einer Erschließung der gegenständlichen Flächen. Die Schneidermühlstraße ist bis zur Grenze des gegenständlichen Geltungsbereiches als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet und dient als solche zur Erschließung der im Norden befindlichen Zufahrten der bestehenden Betriebsflächen. Zudem wird über die Schneidermühlstraße die Stellplatzfläche sowie die private Grünfläche erschlossen.

Die Hapterschließungsstraßen Neumühlweg und Mühlstraße sind mit einer asphaltierten Straßenbreite von ca. 6,0 m entsprechend ausgebaut. Die untergeordnete Erschließungsstraße der Schneidermühlstraße weist eine Straßenbreite von ca. 3,5 m auf. Somit wird eine entsprechend der Nutzung funktionierende Erschließung der Flächen gewährleistet.

Über die Mühlstraße besteht in Richtung Norden über die Gemeindestraßen Geheringer Straße oder Salinweg Verbindung zum Hauptort Schloßberg (ca. 1,0 km). Hier verläuft die Salzburger Straße, welche als Staatsstraße ST2362 kategorisiert ist. Zusätzlich befindet sich am Südrand des Planungsgebiets eine Unterführung unter der südlich gelegenen Bahnlinie. In dem Bereich kreuzen sich Neumühlweg und Mühlstraße und die Mühlstraße geht über in die Hofmühlstraße. Über die Hofmühlstraße besteht in Richtung Westen Anschluss an die Rohrdorfer Straße (ca. 600 m), die als Staatsstraße ST2359 kategorisiert ist.

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.

Wie bereits ausgeführt verläuft über das Planungsgebiet das Brückenbauwerk der Staatsstraße ST2095. Aufgrund der Höhensituation ist keine Zufahrt möglich, da die ST2095 hier ca. 10 m bis 15 m über dem Gelände verläuft. Ein Auffahren auf die ST2095 ist über die Rohrdorfer Straße im Süden möglich.

ÖPNV

In der direkten Umgebung befinden sich keine Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich ca. 650 m im Norden an der Gemeindestraße Salinweg und ca. 600 m im Südwesten an der Rohrdorfer Straße.

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.

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen von Neumühlweg und Mühlstraße verlaufen gemeindliche Regenwasserkanäle, an die die anliegenden Baugrundstücke angeschlossen sind. Zudem verläuft in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Neumühlwegs ein gemeindlicher Schmutzwasserkanal, an den ebenfalls die anliegenden Baugrundstücke angeschlossen sind. Der Schmutzwasserkanal kommt aus Richtung Osten (Anschluss Hammererweg) und läuft weiter in Richtung Südosten, durch die Bahnunterführung im Bereich der Hofmühlstraße.

Der aus Richtung Norden kommende Wäschebach läuft im Kreuzungsbereich Neumühlweg-Mühlstraße verrohrt weiter, durch die Bahnunterführung in Richtung Süden. Im nördlichen Bereich der Bahnunterführung schließen die beiden Regenwasserkanäle an den verrohrten Bachlauf an und leiten das Regenwasser hier entsprechend ein.

A.6.3 Brandbekämpfung

Der überwiegende Teil der Baugrundstücke liegt in keinem Bereich weiter als 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 das bereits bebaute Grundstück im Osten, auf Flurstück Nr. 2968/1, liegt weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Das Grundstück ist jedoch über eine ausgebaute private Zufahrt erschlossen und kann von der Feuerwehr angefahren werden.

Allgemein gilt es, entsprechend Art. 5 BayBO funktionsfähige Zufahrten sowie Aufstellflächen für die Feuerwehr auf den jeweiligen Baugrundstücken zu berücksichtigen.

Im Rahmen der heute bestehenden Höhenentwicklung kann die Personenrettung bei allen Gebäuden über Steckleitern erfolgen. Somit sind im Zuge der Überplanung voraussichtlich keine 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.

A.6.4 Boden

Laut digitaler ingenieurgeologischer Karte von Bayern 1:25.000 (diGK25) liegen im zentralen Bereich im Planungsgebiet als Baugrundtyp bindige Lockergesteine vor, wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen. Hier können primär Ton, Schluff, Sand, Kies, teils kleinräumig wechselnd undifferenzierte tertiäre/quartäre fluviatile, glaziale oder glazifluviatile Ablagerungen, Umlagerungsbildungen, vorgefunden werden. Im Westen und Osten liegen gemäß der ingenieurgeologischen Karte nichtbindige Lockergesteine vor, mitteldicht bis dicht gelagert. Hier können vorwiegend Kies, Sand (Fluss-/Schmelzwasserablagerungen), Flusssande, nichtbindige Moränenablagerungen, sandig/kiesige Tertiärablagerungen, vorgefunden werden. Die Böden sind hinsichtlich ihrer Tragfähigkeit als wechselhaft einzustufen, von mittel bis teils hoch.

Im Norden, im Bereich des Wasserlaufs des Wäschebachs, wird der Baugrund als bindige, fein- bis gemischtkörnige Lockergesteine, gering bis mäßig konsolidiert, teils mit organischen Einlagerungen, kategorisiert. In diesem Bereich können primär Ton bis Schluff, teils mit Torf, Sand oder Kies (Auenlehm/-mergel), Kolluvien, polygenetische Talfüllungen, jüngere Hochflutablagerungen und Flussmergel, Hang- und Schwemmlehm auftreten. Im Vergleich zu den anderen Bereichen, wird die mittlere Tragfähigkeit als sehr gering bis gering eingestuft. Allgemein sind diese Böden wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz), frostempfindlich, setzungsempfindlich (z.T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich) sowie ist Staunässe möglich (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand März 2026).

Seltene Böden kommen nicht vor. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

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

Aufgrund der Eigenschaften der vorhandenen Baugrundtypen, ist von einer eingeschränkten Sickerfähigkeit des Bodens auf den Baugrundstücken auszugehen. Heute wird das anfallende Niederschlagswasser bereits gesammelt in die bestehenden Regenwasserkanäle eingeleitet.

Grund- und Schichtwasser

Bzgl. möglicher Grundwasserstände oder Schichtwasserhorizonte kann aufgrund fehlender Messstellen, Bodenuntersuchungen oder Bohrungen in der näheren Umgebung keine Angabe gemacht werden.

A.6.5 Denkmalschutz

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

A.6.6 Schutzgebiete und Schutzprogramme

Biotopflächen und Schutzgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich mehrere Teilflächen kartierter Biotopflächen. So befinden sich im Norden, Westen und Osten entlang der baumüberstandenen Hangkanten bzw. Böschungen die Teilflächen 001, 002 und 003 der kartierten Biotopfläche (Flachland) 8138-0109 „Zwei Bachschluchten S-Westerndorf“.

Bei den Teilflächen handelt es sich jeweils um größere zusammenhängende Flächen, welche sich um den Geltungsbereich herum und weiter in Richtung Norden bzw. Osten 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 März 2026).

Nach dem Fachinformationsdienst (FIN-Web) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt werden die Teilflächen des Biotops folgendermaßen beschrieben (Stand März 2026):

Teilfläche 001:

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 abgezäunt (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.

Teilfläche 002:

Westlich der Brücke (Umgehungsstraße) am schmalen Leitenhang Eschen, Ahorne und Hainbuchengruppen. Läuft nach W aus (2.TF). Der Bach fließt in der Ebene zwischen den Einhängen nach S mit etwas Weidengebüsch, Rohrglanzgras, Mädesüß am Ufer (kein Biotop); die Ebene wird als Gewerbegebiet genutzt.

Teilfläche 003:

Zweiter Bacheinschnitt im S, NO-SW-verlaufend. Bach von NO kommend aus Biotop 108, Niedermoor mit Naßwiesen. Dort begradigt. Bacheinschnitt beginnt südlich Westerndorf. Bach wenig Wasser führend, Wasser bräunlich (moorig). Zu Beginn Einhänge mit Grauerle bestockt. Gegen SW Einschnitt breiter werdend. Einhänge steil (–45 Grad), bewaldet mit Hainbuche, Linde, Eiche, Esche, Bergahorn, wobei Hainbuche dominiert. Krautschicht lückig mit Dom. Waldarten, Strauchschicht ebenfalls spärlich mit meist Heckenkirsche. Der Bach versickert im meist sandig-kiesigen Bett. Entlang der Ufer dichte Kälberkropf-Brennesselfluren. Einschnitt endet im S-SW an der Bahnlinie. Im O Privatgärten angrenzend, sonst Grünland. Im NW und SO grenzen Bahnböschungen, Biotop 107, an.

Im Süden des Geltungsbereichs grenzt die kartierte Biotopfläche (Flachland) 8138-0107-002 „Bahnböschung entlang der Bahnlinie Rosenheim – Salzburg, S-Schloßberg“ direkt an. Die Flächen sind charakterisiert durch feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan (65%), welche durch magere Altgrasbestände und Grünlandbrache (20%), sonstige Flächenanteile (10%), Feuchtgebüsche (5%) ergänzt werden (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand März 2026).

Die Kartierung aus dem Jahr 2005 erstreckt sich in einem schmalen Bereich auf das im Geltungsbereich befindliche Flurstück Nr. 2928/77 (Neumühlweg). Im Abgleich mit der Realität vor Ort, ist dies jedoch nicht vorhanden und war vermutlich auch nie vorhanden. Die im gegenständlichen Geltungsbereich befindlichen Flächen sind hier vollständig und seit vielen Jahren als Straße genutzt. Die tatsächlichen Biotopsflächen beginnen erst an der Grenze des Geltungsbereichs.

Im Südwesten grenzen die Teilflächen 003 der kartierten Biotopfläche (Flachland) 8138-0107 „Bahnböschung entlang der Bahnlinie Rosenheim – Salzburg, S-Schloßberg“ direkt an den Geltungsbereich an. Die beiden Teilflächen sind lediglich durch die Straße im Bereich der Unterführung voneinander getrennt.

Nach dem Fachinformationsdienst (FIN-Web) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sind die beiden Teilflächen des Biotops beschrieben als SW-exponierte Böschung, bis 40 Grad steil, bewachsen mit Mädesüß-Hochstaudenfluren, Altgrasfluren und Eschen-Ahorn-Stockauschlägen. Die Altgrasfluren rel. blütenreich mit Wildem Majoran, Thymian, Zypressen-Wolfsmilch, Wiesenplatterbse, Wiesen-Flockenblume u.a., bei den Gräsern dom. Stellenweise Fiederzwenke (Stand März 2026).

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

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Der Planungsumgriff befindet sich gemäß den Darstellungen des Arten- und Biotopschutzprogramms des Landkreises Rosenheim (Stand 1995) im Bereich des Schwerpunktgebietes des Naturschutzes M11 – Westerndorfer- und Sirmsfilze. Aufgrund der großmaßstäblichen Kartendarstellungen ist eine genaue Verortung des gegenständlichen Planungsumgriff jedoch nicht möglich.

Aufgrund der Lage im unmittelbaren Umfeld der Landschaftsräume der Westerndorfer Filze sind jedoch u.a. folgende Ziele und Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Erhalt, Optimierung bzw. Renaturierung der Westerndorfer- und Sirmsfilze (Sicherung bzw. Wiederherstellung des biotoprägenden Wasserhaushaltes; Fortführung bzw. Wiederherstellung der Streumahd; Sicherung der Streuwiesen, keine weitere Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung; Extensivierung von Grünlandflächen, Schaffung von Pufferzonen; Offenhaltung des Feucht- und Nassgrünlands sowie der Hochmoorflächen; Entfernung von Gehölzanflug; keine weiteren Aufforstungen; Verringerung des Nadelholzes; Förderung von Kleingewässern.)
- Maßnahmen zur Entwicklung und Pflege der Filze
- Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 mit Grünordnungsplan „Westerndorfer- und Sirmsfilze“ der Gemeinde Stephanskirchen, um die ungeordnete bauliche Entwicklung und andere Eingriffe in dem Moor zu unterbinden und den Zustand der Filze wieder zu verbessern.
- Beseitigung ungenehmigter baulicher Anlagen, keine Genehmigung von neuen Gebäuden und baulichen Anlagen

A.6.7 Wald

Direkt angrenzend an das Planungsgebiet im Nordwesten, Norden und Osten befinden sich Waldflächen im Sinne des Art. 2 BayWaldG (Bayerisches Waldgesetz) im Tal und entlang der Hangkante des Wäschebaches. Diese ragen teilweise bis in den Geltungsbereich hinein. Bei dem Wald handelt es sich überwiegend um einen 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 zentralen Bereich, östlich und südlich der Schneidermühlstraße, verläuft der Wäschebach in Nord-Süd-Richtung. Beim Wäschebach handelt es sich um einen offenen kleinen, flachen Bachlauf, der als Gewässer III. Ordnung kategorisiert ist. Der Wasserlauf läuft im Süden, im Bereich der Kreuzung Neumühlweg-Mühlstraße, verrohrt weiter im Bereich der Straße. Weiter südlich innerhalb des Gewerbegebietes ist der Wasserlauf wieder offen. Hier mündet der Wäschebach in den Wasserlauf der Sims.

Der Wasserlauf des Wäschebachs und die umgebenden Flächen sind gemäß des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand März 2026) 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 dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Hier kann es zeitweise zu Beeinträchtigungen durch hohen Wasserabfluss oder hoch anstehendes Grundwasser kommen.

Die Flächen des Planungsgebietes sind gemäß dem Bayerischen Landesamt für Umwelt weder als festgesetztes bzw. vorläufig festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ100, noch als Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} verzeichnet (Stand März 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 lang anhaltender Starkregenereignisse Straßen und Grundstücke flächig überflutet werden. Außerdem kann es zu Wassereintritten in Erdgeschossflächen kommen.

Gemäß dem Kartendienst „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ im Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand März 2026) befinden sich innerhalb des Planungsumgriff potenzielle Fließwege bei Starkregen. Die Fließwege des Wasserlaufs des Wäschebachs sowie von wild abfließendem Oberflächenwasser entlang des Bahndamms am Neumühlweg sind mit der Kategorie „starker Abfluss“ dargestellt. Die Darstellungen im Neumühlweg beruhen zum einen auf den topographischen Gegebenheiten und zudem auf anderen Abflusssituationen weiter östlich. Im Westen sind Fließwege mit der Kategorie „mäßiger Abfluss“ verzeichnet. Hierbei handelt es sich zum einen um Hangwasser, das über die Flächen in Richtung tiefster Punkt im Bereich der Straßenunterführung abfließt. Auch ist der Verlauf der Mühlstraße entsprechend dargestellt. Auch hier fließt das anfallende Niederschlagswasser über die Verkehrsflächen in Richtung Süden ab.



Abbildung 5: Ausschnitt Umwelt-Atlas mit Karteninhalt „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ und Darstellungen „mäßiger Abfluss“ (gelb), „Starker Abfluss“ (rot) im Planungsumgriff (blau) – ohne Maßstab

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.

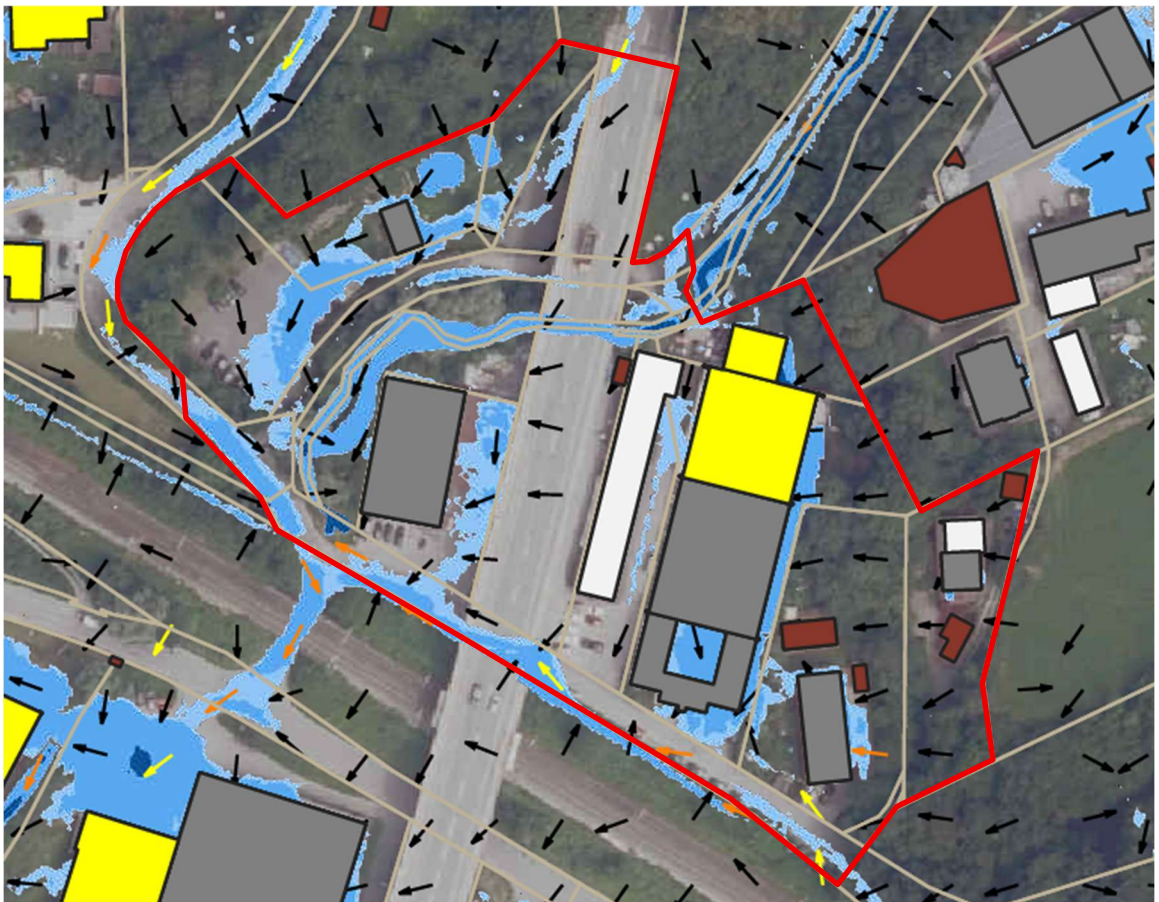


Abbildung 6: Untersuchungen zum kommunalen Sturzflut-Risiko-Management und Darstellungen gefährdete Bereiche und Fließwege des Wassers bei Starkregenereignissen, mit Gefährdungsstufen für Gebäude: „keine“ (braun), „gering“ (hellgrau), „mäßig“ (dunkelgrau) und „hoch“ (gelb) - Planungsumgriff (rot) – ohne Maßstab

Zudem wurden gefährdete Bereiche ermittelt und die Fließwege des Wassers veranschaulicht, bei der Annahme eines 100-jährigen Starkregenereignisses.

Die Untersuchungen geben ebenfalls die potenziellen Fließwege bei Starkregen aus den Darstellungen des Kartendienstes „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ im Umweltatlas wieder. Auch wird durch die Darstellungen nochmals das einfließende Oberflächenwasser aus den umliegenden, höher liegenden Flächen verdeutlicht. Die farbigen Fließrichtungspfeile stellen zudem nochmals erhöhte Fließgeschwindigkeiten dar, gerade im Bereich der Straßenverkehrsflächen. Wie die Berechnungen zeigen, kann es vorrangig im Bereich des Wäschebachs, im Bereich der Unterführung und im nordöstlichen Bereich (zwischen großem Baukörper und der Hangkante) zu Wasseransammlungen kommen. 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) und „hoch gefährdet“ (gelb) dargestellt.

Unter Beachtung der Bestandssituation, der Bodenbeschaffenheit mit teils eingeschränkter Sickerfähigkeit, der topographischen Gegebenheiten, des bestehenden Wasserlaufs des Wäschebachs, der grafischen Darstellungen der Fachbehörden und der Untersuchungen zum kommunalen Sturzflut-Risiko-Management sind Gefährdungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser bzw. Sturzfluten, und kurzzeitige Überschwemmungen nicht auszuschließen. 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 Nutzung des Gebiets als Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet ist auch nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens großflächiger Altlasten auszugehen.

Immissionen

Landwirtschaft

Durch die Bewirtschaftung der im Osten 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 erfordern.

Anlagenlärm

Aufgrund der Änderung von Mischgebietsflächen in Gewerbeflächen im westlichen Bereich des Planungsumgriff wurde im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“ ein Immissionsschutzgutachten erstellt. Auf Grundlage bestehender und neu berechneter sowie festgesetzter Emissionskontingentierungen werden an allen schutzbedürftigen Nutzungen der Umgebung die zulässigen Immissionswerte nicht überschritten. Somit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Hinsichtlich der angrenzenden Gewerbegebietsflächen im Nordosten außerhalb des Planungsumgriff 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. Die möglichen Immissionen sind auf die Schutzbedürftigkeit der Mischgebietsnutzungen bereits begrenzt.

Verkehrslärm

Über das Planungsgebiet verläuft die Staatsstraße ST2095, auf einer Brücke ca. 10 m über dem Gelände. Es ist mit Lärmimmissionen auf das Planungsgebiet zu rechnen, wenn auch abgemindert.

Die Verkehrsflächen der Mühlstraße und des Neumühlwegs sind von stark untergeordneter Bedeutung, da diese lediglich der Erschließung der anliegenden Nutzungen sowie der Wohnnutzungen weiter nordwestlich dienen. Somit ist hier nicht mit relevanten Verkehrslärmimmissionen zu rechnen. Auch lassen die Ausführungen der Straßenverkehrsflächen keine erhöhten Geschwindigkeiten zu.

Durch die im Süden bestehende Bahnstrecke 5703 Rosenheim–Freilassing ist durch den Zugverkehr mit erheblichen Immissionen zu rechnen. Nach dem, den Unterlagen beiliegenden Lärmgutachten ist mit Immissionsbelastungen bis zu 69/68 dB(A) tags/nachts zu rechnen.

Emissionen

Die Flächen des Planungsgebietes sind heute bereits weitestgehend bebaut bzw. baulich genutzt. Aufgrund der Ergebnisse aus dem bestehenden Immissionsschutzgutachten und der Einhaltung sowie aufgrund bestehender Betriebsgenehmigungen ist durch die weiterhin bestehende Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung mit keinen relevanten neuen Emissionen auf die Nachbarschaft, mit den nächsten Immissionsorten mit höherer Schutzbedürftigkeit, zu rechnen.

Im Hinblick auf die noch nicht realisierten gewerblichen Nutzungen sind insbesondere die schutzbedürftigen Wohnnutzungen im Westen bzw. Nordwesten in einer Entfernung von ca. 30 – 50 m zum Geltungsbereich relevant.

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
- Sicherung der bestehenden Nutzungsstruktur
- Berücksichtigung einer möglichst dichten und effizienten Flächeninanspruchnahme unter Rücksichtnahme auf die angrenzenden hochwertigen Naturräume
- Wahrung eines angemessenen Ortsbildes

Grünordnerische Ziele

- Sicherung von bestehenden Grünstrukturen
- Berücksichtigung der Wechselwirkung der innenliegenden und angrenzenden Biotope
- Schutz der angrenzenden Waldflächen sowie der natürlichen Flächen im Kontext dieser

B.2 Bebauungsplankonzept

B.2.1 Städtebauliches Konzept

Die Baugrundstücke des gegenständlichen Geltungsbereiches sind heute zum Großteil bereits im Rahmen eines Gewerbe- und Mischgebietes überbaut bzw. intensiv baulich genutzt. Dabei kann unterschieden werden zwischen den gewerblich genutzten Flächen mit einer hohen Nutzungsintensität und den Wohnnutzungen mit einer mittleren Nutzungsintensität. Die heute nicht bebauten oder baulich genutzten Flächen besitzen grünordnerische Funktionen.

Aufbauend auf dem heutigen Bestand wird unter Wahrung einer dem Ort angemessenen Struktur eine einheitliche Festsetzungsstruktur für das gesamte Gebiet um die Westerndorfer Filze entwickelt. Unter der Prämisse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird im Planungsgebiet durch großzügige Festlegungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie der zulässigen Höhenentwicklung auf den jeweiligen Baugrundstücken eine angemessene und funktionsfähige Überbauung ermöglicht. Bei der Ausrichtung der überbaubaren Grundstücksflächen finden vordergründig die bestehenden Grünstrukturen Berücksichtigung. Aufgrund der besonderen Lage unter der Straßenbrücke eignet sich der direkt angrenzende Bereich besonders für eine dichte und flächensparende Bebauung. Die weiteren Flächen im Kontext der bewaldeten Hänge sollen hingegen nur mit einer begrenzten Intensität bebaut werden.

Abgeleitet aus der heute vorhandenen Bebauungsstruktur und den formulierten gemeindlichen Zielvorstellungen aus den vorangegangenen Planungen (primär die 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40) werden die Baugrenzen relativ eng um die bestehenden großen Baukörper der gewerblich genutzten Flächen sowie unter Berücksichtigung der angrenzenden Grünstrukturen festgesetzt. Bei den heute für Wohnnutzungen überbauten Grundstücken werden die Baugrenzen etwas größer gefasst. 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.

Die Höhenfestsetzungen orientieren sich ebenfalls am Bestand und an den umliegenden Bebauungsstrukturen (Wohnnutzungen). Diese lassen eine vordergründig dem Gewerbe entsprechende, flächenschonende Bebauung zu. Bei den Mischgebietsflächen mit Wohnnutzungen wird eine Ausführung mit zwei Vollgeschossen berücksichtigt. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich im Allgemeinen daran, dass möglichst eine einheitliche und zugleich höhere Wandhöhe als bisher möglich ist.

Aufgrund der Grünstrukturen im Westen sind hier niedrigere Wandhöhen sowie ein geringeres Maß der baulichen Nutzung zulässig, da hier die Einflüsse auf diese Strukturen und das Orts- und Landschaftsbild möglichst geringgehalten werden.

Die getroffenen Festsetzungen bzgl. der Überbauung der Baugrundstücke berücksichtigen primär die direkt angrenzenden Grünstrukturen, sodass ein gewisser Abstand zu diesen eingehalten bzw. nicht weiter in diese eingegriffen wird. Somit sollen die bachbegleitenden Ufergehölze möglichst erhalten werden. Auch werden durch die getroffenen Festsetzungen die Gehölzstrukturen in den Hangbereichen im Westen, Norden und Osten geschützt und ein Eingriff in die ökologisch wertigen, als Biotop kartierten Flächen vermieden.

Trotz der Lage des Planungsgebietes unter einem größeren Brückenbauwerk finden bei der Planung weitere Festsetzungen, z.B. zur Dachausbildung sowie zu Einfriedungen, Berücksichtigung, sodass sich die Gebäude und die Flächen in das Orts- und Landschaftsbild einpassen, ohne dass dabei die Funktionsweise eingeschränkt wird. Die umfangreichen baulich genutzten Lager- und Betriebsflächen haben dabei eine untergeordnete Prägung, da sich diese direkt unterhalb des Brückenbauwerks befinden.

B.2.2 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 40 und dessen 13. Änderung wie auch der Flächennutzungsplan sehen für die westlichen Bereiche ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO vor. Gleiches gilt für die Baugrundstücke im Osten, die als Mischgebiet nach § 6 BauNVO überplant bzw. dargestellt sind.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung orientiert sich im Rahmen der gegenständlichen Planung an den Darstellungen des Flächennutzungsplans, an den bereits getroffenen Festsetzungen der vorangegangenen Planungen und an der heutigen Bestandbebauung in Abwägung mit den gemeindlichen Zielsetzungen für diesen Bereich.

Die Bereiche im Osten werden weiterhin als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungsstruktur weist ein dem Mischgebiet entsprechendes Verhältnis zwischen gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen auf. Auch kann innerhalb der größeren Baugrenze eine hybride Entwicklung ermöglicht werden, sowohl die Realisierung größerer gewerblicher oder gemischt genutzter Gebäude als auch kleinerer Wohngebäude.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich teilweise eine gebäudebezogene Nutzungsmischung einstellt, was auf die topographischen Gegebenheiten sowie Grundstückszuschnitte zurückzuführen ist. Im unteren westlichen Teilbereich, der logistisch gut erschlossen ist, überwiegen gewerbliche Nutzungen, während im östlichen Teilbereich sowie im oberen, stärker in vorhandene Baumstrukturen eingebetteten Bereich vorwiegend Wohnnutzungen zu finden sind. Unabhängig davon ist auch bei kleinteiligeren Strukturen eine Nutzungsmischung innerhalb einzelner Gebäude möglich.

Die nach § 6 BauNVO allgemein im Mischgebiet zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) werden aufgrund der angrenzenden wertigen Grünstrukturen, der topographischen Gegebenheiten, der Erschließung des Bereiches (etwas „abgelegen“), der Grundstückszuschnitte sowie der Planungsziele der Gemeinde grundsätzlich ausgeschlossen. Auch die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind generell ausgeschlossen.

Hinsichtlich des Bestandes, der Standortsicherung eines örtlichen Gewerbebetriebes und einer möglichen Erweiterung wird auf den Flächen im zentralen und westlichen Bereich weiterhin ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Um Flächenkonkurrenzen für die örtliche Wirtschaft, primär 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 Flächenkonkurrenzen hinaus durch die Lage der Grundstücke und deren Erschließung begründet. Zudem befindet sich im Bereich der Gewerbeflächen der Wäschebach, weshalb hier auch keine Tankstellen zulässig sind, um mögliche Gefahren durch wassergefährdende bzw. -verunreinigende Stoffe zu vermeiden.

Einzelhandelsbetriebe werden aufgrund der Lage abseits des Ortszentrums ausgeschlossen, um zentrums- und wohnortnahe Einzelhandelsstandorte nicht zu schädigen und um keinen übermäßigen, der eingeschränkten Erschließungssituation entgegenstehenden Zielverkehr zu erzeugen. Abweichend davon können Einzelhandelsbetriebe in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem hier ansässigen Gewerbe, so sie diesem deutlich untergeordnet sind, angesiedelt werden. Somit sind Fabrikverkaufseinrichtungen oder Ähnliches möglich. Durch den Vorbehalt der ausnahmsweisen Zulässigkeit besteht die Möglichkeit, die Zentrumsrelevanz des entsprechenden Sortiments und den zu erwartenden Verkehr im Einzelfall zu prüfen.

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). Zudem wurde im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 für die Gewerbeflächen eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Hier wurden entsprechende Emissionskontingente für die Erweiterungsfläche im Westen festgesetzt, welche es weiterhin zu berücksichtigen gilt. Im Zuge zukünftiger Entwicklungen werden entsprechende Bestimmungen 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. Die Festsetzungen dieser orientieren sich an der Bestandsbebauung, den Baugrundstücken sowie den topographischen Gegebenheiten. Durch die festgesetzten Baugrenzen werden vor allem die städtebaulich bedeutsamen Baukanten 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. Auch werden entsprechende Abstände als Puffer zu den angrenzenden Naturräumen bzw. Freiflächen definiert.

Ein Großteil der Baugrundstücke ist heute bereits bebaut bzw. intensiv baulich genutzt. Diesbezüglich orientieren sich die Baugrenzen vornehmlich an den bestehenden Baukörpern. Dabei werden die Baugrenzen bei den bestehenden Wohnbebauungen im MI2 etwas großzügiger gefasst. 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 bei möglichen Neubebauungen oder Erweiterungen gewährleistet wird. Gleichzeitig wird somit eine gewisse Homogenität hinsichtlich der möglichen Überbaubarkeit in Verbindung mit dem jeweiligen Baugrundstück unter Berücksichtigung der Bebauung in der Umgebung gewährleistet. Die Flächen innerhalb von MI1 und GE1 sind heute bereits durch größere Baukörper relativ dicht bebaut. Hier orientieren sich die Festsetzungen der Baugrenzen an der Bebauungsstruktur, sodass diese relativ eng gefasst sind. Hinsichtlich der engen Fassung werden die direkt angrenzenden Grünstrukturen entsprechend vor weiteren baulichen Eingriffen geschützt.

Für das GE2 wird unter Berücksichtigung der natürlichen Umgebung ein möglichst großer Bauraum festgesetzt, um eine flexible Nutzung zu ermöglichen. Im Südwesten springt der Bauraum 9,0 m von der Straßenverkehrsfläche der Mühlstraße zurück, um den hier vorhandenen Baumbestand zu schützen. Im Nordwesten/Norden ist ein Abstand von 3,5 m zu den auf dem Hang befindlichen Bäumen und Grünstrukturen eingehalten, um auch diese Strukturen entsprechend zu schützen. Zur Schneidermühlstraße im Süden wird lediglich ein Abstand von 1,5 m berücksichtigt. Aufgrund der geringeren zulässigen Höhe und Dichte der möglichen Bebauung ist hier ein geringerer Abstand zur Straßenverkehrsfläche städtebaulich ausreichend.

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 Wohn- und Arbeitsverhältnisse, eine ausreichende Belichtung und ein ausreichender Schutz nachbarschaftlicher Interessen gegenüber den umliegenden Grundstücken gewahrt. Die Abstandsanforderungen des Brandschutzes werden ebenfalls sicher eingehalten.

Überschreitungen

Da bereits heute im Bestand im MI2 mit dem Hauptgebäude verbundene Terrassen bestehen und um auch weiterhin im Rahmen einer dichten Überbauung wohnwertsteigernde Terrassen am Hauptgebäude zuzulassen, werden separate Baugrenzen für Terrassen festgesetzt. Einer Überschreitung der Baugrenzen für die Hauptgebäude kann dahingehend aus städtebaulicher Sicht zugestimmt werden, da Terrassen für die städtebauliche Erscheinung und Anmutung der Gebäude weniger prägend sind und sich aufgrund ihrer Bauart dem Gebäude unterordnen. Die Flächen für Terrassen sind dabei jeweils als Erweiterung der Baugrenzen vorgesehen. Deren Ausrichtung und Größe berücksichtigen weiterhin eine gewisse Unterordnung in deren Ausdehnung sowie gewisse Abstände zu den Grundstücksgrenzen, um Privatheitsansprüchen zu genügen.

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 wird. 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 Bauvollzugs 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 Bauweise. Um eine entsprechende Überbauung der Grundstücke sicherzustellen, wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch eine maximal zulässige Überschreitung der GRZ durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 – 4 BauNVO definiert. Durch die Festsetzung einer relativen Flächenzahl in Abhängigkeit von 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 gesamtheitlichen Baudichte bei.

In MI2 ist zusätzlich eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch Terrassen, Balkone und Vordächer vorgesehen, da hier die quantitative Festsetzung der GRZ so gewählt ist, dass sie die städtebaulich maximal verträgliche Größe der Hauptgebäude abbildet. Terrassen, Balkone und Vordächer sind hier weniger relevant und können so als Überschreitung zugelassen werden. In den übrigen Baugebieten ist dies nicht relevant, da hier ohnehin, im Kontext der Brücke eine höhere GRZ festgesetzt ist bzw. entsprechende Überschreitungen im Kontext der Gewerbenutzung in GE 2 nicht sinnvoll erscheinen.

Die Festsetzung unterschiedlicher GRZ innerhalb des Planungsgebiets dient der standortgerechten, präzisen Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung und orientiert sich an der vorhandenen Bebauungsstruktur. Diese Differenzierung ermöglicht eine entsprechend abgestufte Steuerung der zulässigen baulichen Ausnutzung, um den unterschiedlichen baulichen Dichten, Nutzungsanforderungen und städtebaulichen Zielsetzungen und insbesondere dem naturräumlichen Kontext der unterschiedlichen Flächen innerhalb des Planungsgebietes Rechnung zu tragen. Ziel der Planung ist es, den bestehenden Gebietscharakter mit den schützenswerten Grünstrukturen zu sichern, gleichzeitig jedoch eine funktionsgerechte Nutzung der Grundstücke zu gewährleisten und eine zusätzliche Verdichtung der überwiegend bereits baulich genutzten Flächen unter Abwägung mit den örtlichen Gegebenheiten zuzulassen.

Zulässige Grundflächenzahl

Die überbaubare Grundstücksfläche wird explizit durch eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Abgeleitet aus der Bestandsbebauung und den bestehenden Grundstücksverhältnissen werden vor dem Hintergrund der Innenentwicklung und der Prämisse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden folgende maximal zulässige GRZ gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Für die Baugrundstücke des MI2 wird eine maximale GRZ von 0,25 festgesetzt. Dies berücksichtigt die Lage am Waldrand und die übrigen baulichen Strukturen in der weiteren Umgebung. In Verbindung mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) werden neben flexiblen Überbaumöglichkeiten so auch in moderatem Umfang Nachverdichtungspotentiale in der Bestandssituation geschaffen. Die weniger dichte Bebauung trägt zum Erhalt der bestehenden Freiraum- und Grünstrukturen sowie zur Wahrung des Ortsbildes bei.

In MI1 besteht heute ein sehr großer Baukörper. Der Bereich ist durch das direkt angrenzende Brückenbauwerk vorgeprägt. Somit erscheint gerade auch vor dem Hintergrund der flacheren Topographie hier eine höhere Dichte verträglich. Zusätzlich werden alle angrenzenden natürlichen Flächen aus dem Baugrundstück herausgenommen, um diese wirksam schützen und weiterentwickeln zu können. Somit ergibt sich rechnerisch eine höhere GRZ. Dem folgend ist hier eine GRZ von 0,65 festgesetzt.

In GE1 besteht grundsätzlich eine ähnliche Situation wie in MI1. Jedoch sind hier auch die Flächen direkt unterhalb der Brücke mit einbezogen. Diese sollen, um negative Auswirkungen auf die Brücke sicher auszuschließen, von weiterer Bebauung freigehalten werden. Somit ergibt sich hier eine geringere GRZ von 0,35.

Das GE2 hingegen liegt im Kontext der hochwertigen Naturräume zwischen Wäschebach und der westlich und nördlich angrenzenden, in Teilen als Biotop geschützten, Hangleite. Um diese nicht zu beeinträchtigen, soll hier eine zurückhaltende Bebauung erfolgen. Dem folgend ist hier eine, insbesondere für Gewerbegebiete, relativ niedrige GRZ von 0,30 festgesetzt.

Grundsätzlich ist durch die getroffenen Festsetzungen eine Dichte leicht über der bisherigen Zulässigkeit nach Bebauungsplan Nr. 40 bzw. dessen Änderungen möglich. Die festgesetzten Grundflächenzahlen liegen in allen Baugebieten mit Ausnahme des MI1 unterhalb der Orientierungswerte des § 17 BauNVO für die jeweilige Gebietskategorie (MI: GRZ 0,60; GE: GRZ 0,80). In MI1 wird der Orientierungswert mit einer GRZ von 0,65 leicht überschritten. Dies ist, wie oben im Detail beschrieben, durch den Schutz der angrenzenden Naturräume durch spezielle Festsetzungen außerhalb der Baugrundstücke und die spezielle Lage im Kontext der Straßenbrücke angemessen.

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

In MI2 ist die zulässige GRZ quantitativ so bestimmt, dass sie die aus städtebaulicher Sicht verträgliche Grundfläche der Gebäude abbildet. Balkone und Terrassen sind hier räumlich weniger wirksam. Im Hinblick auf eine möglichst effiziente Nutzung und einen hohen Wohnwert können dem folgend hier entsprechende Überschreitungen zugelassen werden. Es ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,35 durch Terrassen, Balkone und Vordächer zulässig.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist allgemein eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauNVO um bis zu 50% jedoch maximal bis zu einer GRZ von 0,80 zulässig. Aufgrund der konkreten Rahmenbedingungen vor Ort kann jedoch im Hinblick auf eine möglichst effiziente Nutzung der Bauflächen eine höhere Überschreitung zugelassen werden.

In MI1 ist eine Überschreitung durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,90 zulässig. Dies spiegelt zum einen den Bestand wider, zum anderen sind schutzbedürftige Wald- und Vegetationsflächen aus dem Baugrundstück ausgenommen, um diese effizient schützen zu können. Das Baugrundstück ist weitgehend auf den heute bereits bebauten Bereich beschränkt. Insgesamt sind so durch die sehr hohe Versiegelung im Bereich des festgesetzten Baugrundstücks keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die angrenzenden Vegetationsflächen sorgen für klimapuffernde Effekte. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt aufgrund der Bodenverhältnisse bereits heute über einen gemeindlichen Regenwasserkanal. Eine direkte Versickerung ist voraussichtlich ohnehin nicht möglich. Insgesamt erscheint somit auch die Überschreitung des in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO formulierten Höchstwerts von GRZ 0,80 angemessen.

In MI2 ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,60 zulässig. Auch hier sind die im Kontext der Bebauung gelegenen wertvollen Naturräume aus dem Baugebiet ausgenommen. So ergibt sich im wahrnehmbaren Gesamtkontext eine geringere Versiegelung. Die festgesetzte Überschreitung entspricht der Situation vor Ort.

Durch die, in Relation zum zulässigen Gebäude, relativ lange Zufahrt ist eine entsprechende Überschreitung erforderlich. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse voraussichtlich ohnehin nicht möglich. Somit sind hierfür keine Flächen erforderlich. Im Hinblick auf ein angemessenes Mikroklima ist trotz der zulässigen Überschreitung ausreichend Fläche für eine angemessene Bepflanzung vorhanden. In diesem Zusammenhang besteht aber durch die angrenzenden hochwertigen Naturräume bereits eine sehr positive Umgebung. Der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO formulierte Höchstwert für eine Überschreitung von 0,80 wird sicher eingehalten. Auch der Orientierungswert für Mischgebiete nach § 17 BauNVO von GRZ 0,60 wird inklusive der Überschreitung eingehalten.

In GE1 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,95 zulässig. Diese sehr hohe Überschreitung ist zum einen auf die Überdeckung weiter Teile des Baugebiets durch das Brückenbauwerk der Staatsstraße begründet. Durch diese Überdeckung ist der Bereich bereits baulich überprägt und stünde für die Versickerung und Vegetation nur eingeschränkt zur Verfügung. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kann somit hier eine Überlagerung von Nutzungen erfolgen und vollflächig eine gewerbliche Nutzung zugelassen werden. Zum anderen liegt der Bereich im Osten und Norden unmittelbar am Wäschebach mit seinen begleitenden Grünstrukturen. Um diese zu schützen und ein Eingreifen der Gewerbenutzungen in den Uferbereich sicher auszuschließen, sind diese Bereiche aus dem Baugebiet ausgenommen und mit entsprechenden Festsetzungen zum Schutz belegt. Im Hinblick auf eine angemessene Grünausstattung wirken sie aber dennoch in das Baugebiet hinein. Auch in GE1 ist eine Versickerung voraussichtlich aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Somit ist hier auch keine entsprechende Flächenbevorratung möglich. Somit erscheint hier auch eine Gesamtversiegelung über den in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgesetzten Grenzwert von GRZ 0,80 bzw. den Orientierungswert von ebenfalls GRZ 0,80 für Gewerbegebiete nach § 17 BauNVO hinaus angemessen und verträglich.

Das GE2 befindet sich im Kontext hochwertiger Naturräume, etwas abseits des von der Brücke direkt beeinflussten Bereichs. Somit wird hier eine etwas geringere zulässige Überschreitung der GRZ durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauNVO von 0,50 festgesetzt. Dies hängt auch mit der ohnehin geringer festgesetzten GRZ von 0,30 zusammen. Sondereffekte wie besonders lange Zufahrten oder Ähnliches bestehen hier nicht. Mit einer Maximalversiegelung von GRZ 0,50 ist sowohl der Orientierungswert für Gewerbegebiete nach § 17 BauNVO von GRZ 0,80 als auch der Grenzwert nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 0,80 eingehalten.

Da bereits für alle Baugebiete eine detaillierte, abweichende Regelung getroffen ist, sind weitere Überschreitungen der GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

Tabellarische Zusammenfassung der Nutzungskennziffern

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

Baugebiet	Fläche Baugebiet (Nettobauland)	Max. zulässige Grundfläche (bei einer GRZ nach § 3 (1) von)	Zulässige Überschreitung durch		Zulässige Gesamtversiegelung (ergibt GRZ von)
			Anlagen, die mit Hauptbaukörpern direkt verbunden sind (bei einer GRZ nach § 3 (2) von)	Anlagen nach §19 Abs. 4 Satz 2 Nr 1 – 3 BauNVO (bei einer GRZ nach § 3 (3) von)	
MI 1	2.818 m ²	832 m ² (0,65)	-	1.704 m ² (0,90)	2.536 m ² (0,90)
MI 2	2.307 m ²	576 m ² (0,25)	231 m ² (0,35)	577 m ² (0,25)	1.384 m ² (0,60)
GE 1	3.597 m ²	1.259 m ² (0,35)	-	2.158 m ² (0,95)	3.417 m ² (0,95)
GE 2	1.638 m ²	491 m ² (0,30)	-	328 m ² (0,50)	819 m ² (0,50)
Gesamt	10.360 m ²	3.158 m ² (0,30)	231 m ² (0,33)	4.767 m ² (0,79)	8.156 m ² (0,79)

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 Fertigfußbodens 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 der 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.

Die Höhenfestsetzung beruht auf der Bestandsbebauung und den getroffenen gemeindlichen Zielsetzungen aus den vorangegangenen Planungen. In MI2 mit den bestehenden Wohnbebauungen wird eine maximale Wandhöhe von 6,5 m zugelassen. Diese lässt bei einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen angemessene Wohnverhältnisse zu und fügt sich in den bestehenden Höhenkanon der umgebenden Wohnbebauungen ein.

In MI1 orientiert sich die Höhenfestsetzung am bestehenden, hermetisch wirkenden, gewerblich genutzten Baukörper. Die Höhenfestsetzung ist hinsichtlich der Topographie gestaffelt festgesetzt, lässt aber eine maximale Wandhöhe von 7,0 m zu. Im Norden, im Bereich des Anbaus, ist eine geringere Wandhöhe festgesetzt. Durch eine niedrigere Wandhöhe wird auch ein gewisser Abstand in der Höhe zu den Baumkronen der Bäume aus den direkt angrenzenden Schutzgebieten sichergestellt. Die Höhenfestsetzungen in GE1 beruhen ebenfalls auf den bereits bestehenden Bestandsgebäuden und lassen Wandhöhen von 5,0 bzw. 8,0 m zu. Diese lassen eine entsprechende Überbauung und Nutzung im Rahmen eines Gewerbegebietes zu. Die Höhenfestsetzung innerhalb der östlichen Baugrenze geht auch einher mit der Größe des Bauraums, wodurch überhohe, schmale, ortsbilduntypische Gebäudekonfigurationen vermieden werden. Im GE2 ist eine geringere maximale Wandhöhe mit 5,0 m festgesetzt. Diese, im Rahmen einer gewerblichen Nutzung, relativ geringe Wandhöhe in Abwägung mit der Größe des Bauraums ist der landschaftlichen Bedeutung des Bereiches geschuldet. Hier gilt es, nur eine dem Landschaftsraum um die schützenswerten Waldflächen und den Wäschebach untergeordnete Bebauung sicherzustellen.

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.

Das GE2 ist heute noch nicht bebaut. Wie die gemeindlichen Untersuchungen zu Starkregenereignissen ergeben haben, ist in GE2 mit einer Kanalisierung bzw. einem flächigen Aufstauen des Oberflächenabflusses der nördlich und östlich gelegenen Hangbereiche zu rechnen. Um Schäden an Gebäuden in diesem Zusammenhang vorzubeugen, ist hier eine Kote festgesetzt, bis zu deren Oberkante die Gebäude wasserdicht und wasserdruckfest auszuführen sind. Auch sind Gebäude im entsprechenden Bereich auftriebssicher zu erstellen.

B.2.6 Abstandsflächen

Für die festgesetzten Mischgebietsflächen gilt grundsätzlich die „Satzung der Gemeinde Stephanskirchen über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ in der jeweils aktuellen Fassung. Diese setzt über die Regelungen 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 Umsetzung der Planung möglich.

Im Rahmen der festgesetzten Gewerbegebietsflächen finden die Regelungen der gemeindlichen Satzung keine Anwendung. Hier gelten grundsätzlich die Regelungen des Art. 6 BayBO.

Im Bereich zwischen MI1 und GE1 besteht eine relativ dichte Bebauung, in welcher die Abstandsflächen nach Satzung bzw. Art. 6 BayBO im Bestand nicht eingehalten werden.

In GE1 betrifft dies einen kurzen Bereich von ca. 9,0 m Länge. Hier liegt die Baugrenze in einem Abstand von 1,0 m zur Baugrenze. Im benachbarten MI1 liegt die Baugrenze in einem Abstand von 4,0 m zur Grundstücksgrenze. Somit ist der im Hinblick auf den Brandüberschlag notwendige Abstand von mindestens 5,0 m noch eingehalten. Sollten in diesem Bereich im Gewerbe Aufenthaltsräume angeordnet werden, welche einer Belichtung bedürfen, kann dies aufgrund der geringen Tiefe durch entsprechende Grundrissgestaltung mit Fenstern an der Nord- und Südseite sichergestellt werden.

In MI1 ist auch bei Fenstern in diesem Bereich durch die geringe zulässige Höhe in GE1 ein Lichteinfallswinkel von mindestens 45° bezogen auf die Horizontale sichergestellt. Somit kann bezogen auf die Rechtsprechung davon ausgegangen werden, dass eine angemessene Belichtung möglich ist. Da es sich um eine Bestandssituation mit gewerblichen Nutzungen auf beiden Seiten handelt, kann davon ausgegangen werden, dass auch eine ausreichende Privatheit gewährleistet werden kann. Im Mischgebiet können bei einer Wohnnutzung in diesem Bereich durch den großen Bauraum Grundrisskonstellationen umgesetzt werden, welche auch für diese Nutzung eine ausreichende Privatheit gewährleisten.

Im Bereich weiter südlich wäre in MI1 für die zulässige Wandhöhe von maximal 7,0 m nach der „Satzung der Gemeinde Stephanskirchen über abweichende Abstandsflächentiefe“ eine Abstandsfläche von 0,8H bzw. 5,6 m erforderlich. Der Bereich weist in Abgleich mit den übrigen Wohn- oder Mischgebieten in der Gemeinde eine abweichende Struktur auf. Somit kann bezogen auf den begrenzten Bereich im Kontext eines Gewerbegebiets eine Abweichung der Abstandsflächentiefe festgesetzt werden. Durch die vorgesehenen Bauräume und die jeweils zulässige Höhenentwicklung ist ein Abstand entsprechend den Mindestanforderungen der BayBO von 0,4H bzw. mindestens 3,0 m eingehalten. Somit kann unterstellt werden, dass eine angemessene Belichtung und Privatheit möglich sind und die Rahmenbedingungen des Brandschutzes erfüllt sind.

Unter Einhaltung der getroffenen Festsetzungen, 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. Unter Einhaltung der Vorgaben sind eine bestimmungsgemäße Umsetzung des Baurechts und gleichzeitig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Auch ausreichende Abstände hinsichtlich des Brand- und Nachbarnschutzes können sichergestellt werden.

B.2.7 Nebenanlagen, Garagen und Carports

Um eine geordnete bauliche Entwicklung sicherzustellen, störenden Gebäudeagglomerationen vorzubeugen und Auswirkungen auf die angrenzenden Naturräume auszuschließen, sind in MI1, MI2 und GE2 Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, mit einer Grundfläche über 10 m², nur innerhalb der Baugrenzen und den expliziten Umgrenzungen von Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig. 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. Durch die flächenmäßige Festsetzung wird die städtebauliche Struktur nicht durch zu viele, kleinere Nebenanlagen beeinträchtigt, die auf dem jeweiligen Baugrundstück verteilt liegen. Somit verbleiben, unabhängig von der Festsetzung bzgl. der maximalen Flächenversiegelung, ausreichend Flächen ohne eine großflächige bauliche Nutzung, um eine entsprechende Freiflächennutzung auf den Grundstücken zu gewährleisten.

Nebenanlagen mit einer Grundfläche unter 10 m² sind 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 oder offene Pools auf dem gesamten Baugrundstück zugelassen werden. Hier ist mit keiner relevanten negativen Auswirkung hinsichtlich der Durchgängigkeit von Grünräumen und auf das Ortsbild zu rechnen. Zudem lassen sich diese baulichen Anlagen aufgrund ihrer geringen Grundfläche einfacher auf dem Baugrundstück integrieren.

Das GE1 ist in großen Teilen durch die Brücke der Staatsstraße überspannt und stadträumlich überprägt. Dem folgend sind hier derartige Restriktionen nicht erforderlich. Hier ist lediglich, um eine angemessene Erscheinung von der Straße aus und angemessene Sichtverhältnisse beim Ausfahren aus den Grundstücken sicherzustellen, ein Abstand von mindestens 3,0 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einzuhalten.

Um die umgebenden Naturräume möglichst zu schützen, sind in GE2 auch offene, nicht überdachte Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und der expliziten Umgrenzungen von Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig. Somit ist eine zu intensive Nutzung der Randbereiche zu den baumüberstandenen Bereichen und den angrenzenden Naturräumen ausgeschlossen. Auch zur Schneidermühlstraße ist somit ein Abstand gewahrt, um den Bereich zu strukturieren und um die bestehende Buchenhecke zu schützen. In den übrigen Bereichen ist dies aufgrund der bestehenden Strukturen nicht erforderlich.

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.

Um eine Unterordnung der Nebenanlagen unter die Hauptanlagen auch stadträumlich sicherzustellen und somit die durch die Bauräume vorgegebene Struktur zu sichern, dürfen Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO eine Wandhöhe von 3,0 m nicht überschreiten.

B.2.8 Dächer

Dachform

MI1, GE1 sind durch die Brücke der Staatsstraße wesentlich beeinflusst. GE2 ist durch die umgebenden Wald- bzw. Naturflächen weitgehend von der baulichen Umgebung getrennt. Somit können in diesen drei Baugebieten über die lokal tradierten Satteldächer hinaus in Abwägung mit den gewerblichen Anforderungen und den großen Bauräumen auch Flachdächer, flachgeneigte sowie Pult- und Satteldächer zugelassen werden. Um überhohe Außenwände zu vermeiden, sind Pultdächer nur bis zu einer Neigung von 10° zulässig. Satteldächer müssen entsprechend der örtlichen Bautradition den gleichen Restriktionen wie in MI2 (siehe unten) folgen.

Dachflächen unter 10 m² sind für die städtebauliche Erscheinung weniger relevant, so dass für diese im gesamten Geltungsbereich die Dachform freigestellt werden kann.

Die Baugrundstücke im MI2 im östlichen Bereich sind aufgrund des Abstandes, der bestehenden Topographie und der umgebenden Grünstrukturen weniger im Zusammenhang mit der Brücke zu sehen. Die hier vorhandenen, wie geplanten Gebäudestrukturen sind zudem eher mit den übrigen Ortsbereichen in Stephanskirchen vergleichbar. Dem folgend sind hier ausschließlich symmetrische (beide Dachneigungen gleich) Satteldächer mit einer Neigung von 18° – 28° und einem First in der Mitte des Daches zulässig.

Für das Ortsbild sind insbesondere bei Satteldächern 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 nochmals durch eine Flächenbeschränkung sichergestellt. In Abwägung mit den funktionalen Anforderungen können diese somit auch als Pultdach oder flach geneigtes Dach mit einem niedrigeren Neigungswinkel zugelassen werden.

Auch Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Gebäudeteile ordnen sich dem Hauptgebäude unter, insbesondere bei einer geringeren Wandhöhe von maximal 4,5 m. 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 Ausführungen der Hauptdächer weiterhin die Gesamtanmutung der Gebäude dominieren, sind die alternativen Dachformen für Teilflächen auf insgesamt 40% der Gesamtdachfläche des Gebäudes beschränkt.

Dacheindeckung

Entsprechend der bestehenden und umgebenden Bebauung sowie aufgrund der regionalen Bautradition sind als Dachdeckung auf geneigten 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 ihrer positiven Wirkung mit Hinblick auf die Nutzung regenerativer Energie.

Um eine einheitliche und ruhige Gestaltung zu erhalten, sind die Dächer von Nebenanlagen, wenn sie grundsätzlich die gleiche Dachform aufweisen (z.B. beide Satteldächer), mit der identischen Dachdeckung, wie die dazugehörigen Hauptgebäude zu versehen.

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

Auch sind für die größeren Dachflächen in MI1, GE1 und GE2 Blecheindeckungen zulässig, die als flach geneigtes Dach oder Pultdach ausgeführt werden. Diese sind ebenfalls in roten, braunen oder grauen Farbtönen auszuführen. Gerade bei größeren Gewerbebaukörpern erscheint eine Ausführung der Dachflächen als Metalleindeckung praktikabel. Eine derart flache Deckung erscheint zum einen mit Ziegeln nicht sinnvoll, zum anderen sind diese Flächen durch die geringe Neigung von der Fußgängerebene weniger sichtbar. Somit sind auch keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten.

Auf Flachdächern über 10 m² sind mit Ausnahme der Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen (entsprechend Satzung § 8 (3) a)) ausschließlich Gründächer zulässig. Durch eine durchwurzelbare Mindestsubstratschicht von 10 cm wird eine angemessene Vegetation sowie Regenwasserrückhaltung auf diesen Dächern sichergestellt.

Dies ist gerade vor dem Hintergrund der nur sehr schwer oder gar nicht möglichen Versickerung auf den Baugrundstücken von Belang. Darüber hinaus haben Gründächer gerade bei heutigen Versiegelungsgraden positive Effekte auf das Mikroklima, wobei dies im gegenwärtigen Fall durch die umfänglichen Grünstrukturen nur begrenzt von Belang ist. Die Dachflächen von untergeordneten Gebäudeteilen weisen schon grundsätzlich eine begrenzte Größe auf. Die positiven Effekte im Hinblick auf die Retention auf Gründächern sind hier somit als gering einzustufen. In Abwägung mit dem hohen Aufwand auf kleinen Flächen und möglichen hohen Konstruktionsaufbauten wird hier somit auf die verpflichtende Ausführung von Gründächern verzichtet.

Dachaufbauten

Um homogene, ruhige Dachflächen zu gewährleisten, sollen sich Dachaufbauten dem Dach unterordnen. 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 bspw. vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden u.a. eine möglichst gute Nutzung der Dachgeschosse zu ermöglichen oder um eine gewisse Funktionalität der gewerblichen Nutzungen (z.B. Entlüftungen) sicherzustellen.

In Abwägung mit ihrer technischen oder funktionalen Notwendigkeit sind notwendige Aufbauten wie Kamine, Entlüftungsrohre und -öffnungen uneingeschränkt zulässig. Um eine nachhaltige und möglichst effiziente Energieerzeugung zu ermöglichen, sind ebenfalls Solaranlagen uneingeschränkt zulässig. Die Ausführungen von Dachflächenfenstern müssen bestimmte Rahmenbedingungen einhalten. Damit weiterhin ein einheitliches Gesamtbild bestehen bleibt, müssen Dachflächenfenster bei geneigten Dächern 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 des Baukörpers 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 und geben 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. Um jedoch ein einheitliches Gesamtbild in der Gemeinde sicherzustellen, werden für die gegenständlichen Flächen innerhalb des MI2 die Regelungen übernommen.

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.

Die Baugrundstücke in MI1 und GE1 sind durch die Brücke der Staatsstraße überprägt. Weiterhin sind insbesondere in MI1 sehr große Baukörper vorhanden bzw. durch den Bauraum auch zukünftig möglich. So erscheint hier die Festsetzung von Dachüberständen nicht angemessen.

GE2 ist durch die Naturräume weitgehend von der baulichen Umgebung abgeschirmt. Darüber hinaus ist hier eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Somit erscheint auch hier keine Festsetzung von Dachüberständen notwendig.

Aneinandergebaute 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 aneinandergebaute 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 mit den angrenzenden Landschaftsräumen sowie die bestehenden und beabsichtigten Nutzungen.

Zum einen gilt es, einen möglichst offenen Charakter des Misch- und Gewerbegebietes zu gewährleisten und räumliche wie optische Barrieren zu minimieren. Zudem sind Einfriedungen notwendig, um ein unbefugtes Betreten der Grundstücke zu verhindern (Diebstahl bei Außenlagern etc.) und um eine gewisse Privatsphäre zu wahren (gerade in den Mischgebietsflächen). Somit sind Einfriedungen als integraler Bestandteil anzusehen, gleichzeitig können aus städtebaulicher Sicht diese nicht in unbeschränktem Ausmaß zugelassen werden. Somit sind in Abwägung eines angemessenen Ortsbildes mit den funktionalen Anforderungen an Einfriedungen gewisse Rahmenbedingungen einzuhalten.

So sind Einfriedungen aus Naturholz, Metall (z.B. als Stahlgitterzäune oder Maschendrahtzäune) mit einem offenen Anteil von mindestens 40% der Zaunfläche auszuführen. Darüber hinaus sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Auf den Baugrundstücken innerhalb von MI1, GE1 und GE2 dürfen Einfriedungen eine maximale Höhe von 2,0 m zum anstehenden Gelände nicht überschreiten. Somit wird auch weiterhin eine Unterordnung der Einfriedungen gegenüber dem Gebäude sichergestellt. Hinsichtlich der Lage am Ortsrand sind im MI2 Zäune grundsätzlich nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Zwischen Geländeoberfläche und der Unterkante des jeweiligen Zaunfeldes ist ein Abstand von mindestens 15 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.

B.3 Grünordnung

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist es, vor dem Hintergrund eines angemessenen Mikroklimas insbesondere im Kontext des Klimawandels eine angemessene und qualitätsvolle Durchgrünung zu sichern. Weiter sollen am Übergang zu den umgebenden Landschaftsräumen eine angemessene Einbindung gewährleistet und die wertvollen baumbestandenen Hangbereiche sowie Flächen entlang des Wäschebaches erhalten und geschützt werden.

Entlang des Geltungsbereichs im Westen, Norden und Osten befinden sich Mischwaldflächen, welche sich jeweils innerhalb von Hangkanten befinden. Dabei finden sich innerhalb der Waldflächen drei Teilbereiche der kartierten Biotopfläche 8138-0109 (Flachland) „Zwei Bachschluchten S-Westerndorf“. Für eine genauere Beschreibung siehe Ziffer A.6.7.

Um durch die heranrückende bauliche Nutzung auf den jeweiligen Baugrundstücken mögliche Beeinträchtigungen zu vermeiden und die Waldflächen und Biotopflächen zu schützen, werden in den betroffenen Bereichen „Flächen mit Bindung für Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sowie „Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts“ festgesetzt. Innerhalb der Flächen sind unterschiedliche Maßnahmen umzusetzen. Die aufgeführten Maßnahmen wurden aus den vorangegangenen Planungen übernommen. Die gesamten Flächen sind so zu entwickeln, dass diese baumüberstanden sind und in Richtung der Baugrundstücke ein abgestufter Waldsaum entwickelt wird. Die Entwicklung eines gestuften Waldrands hat mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen mit geringer Wuchshöhe zu erfolgen. Aufgrund der bestehenden Bebauung ist neben dem Schutz der Wald- und Biotopflächen zudem der Gefahr durch Baumwurf entgegenzuwirken.

Die bestehenden Grünstrukturen entlang des Wäschebaches werden ebenfalls als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Somit kann aufgrund ihrer Wichtigkeit für das Orts- und Landschaftsbild und die ökologische Funktion des Bereiches, deren Bestand langfristig gesichert werden. Darüber hinaus entsteht so ein Pufferstreifen zum Schutz des Baches. Durch den Abstand zur gewerblichen Nutzung kann einem zu nahen Heranrücken von baulichen Eingriffen sowie einem Eintrag von unerwünschten Fremdstoffen in das Gewässer vorgebeugt werden. Zudem wird entlang des Baches aufgrund des hohen Nutzungsdrucks eine präzise einzuhaltende Baumanzahl festgesetzt. Da die Bereiche beidseits des Baches unter dem Brückenbauwerk im Sinne eines kontinuierlichen Naturraums auch weiterhin keiner intensiven Nutzung unterliegen, wird hier eine Erhaltung und Entwicklung eines Strauch- bzw. Buschsaums festgesetzt. Aufgrund der Brücke sind in diesem Bereich Bäume nicht sinnvoll.

Zudem werden zum Schutz der Grünstrukturen und der Wasserflächen des Wäschebachs im Süden, Bereich Kreuzung Schneidermühlstraße – Mühlstraße – Neumühlweg, zu begrünende Flächen als Pufferzone festgesetzt. Auf den Flächen bestehen heute keine größeren, dichten Gehölzstrukturen. Auch soll hinsichtlich der Freihaltung von Sichtbeziehungen und der Begehbarkeit des angrenzenden Baukörpers (im Falle von Instandhaltungs- oder Reparaturarbeiten) eine entsprechende Entwicklung dieser Flächen vermieden werden.

Um eine gewisse Sicherung und Entwicklung der Flächen mit Bindung für Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der zu begrünenden Pufferfläche zu begünstigen, sind bauliche Anlagen, Lagerflächen sowie jegliche weiteren Arten von Flächenversiegelungen und intensive Nutzungen nicht zulässig.

Im Nordwesten wird eine kleinere Freifläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitgrundstück“ festgesetzt. Die Fläche ist ein Privatgrundstück, welches zur Erholung und gärtnerisch genutzt wird. Diese Nutzung soll langfristig möglich bleiben, einer Intensivierung dieser jedoch zum Schutz des Talraums mit seinen baumbestandenen Hangleiten vorgebeugt werden. Dies kann durch die Festsetzung als private Grünfläche gewährleistet werden.

Um den Bereich westlich der Schneidermühlstraße zu strukturieren und eine, der natürlichen Umgebung entsprechende Durchgrünung zu sichern, ist entlang der Schneidermühlstraße die bestehende Buchenhecke zu erhalten. Um einen angemessenen Bauablauf zu ermöglichen, darf diese Hecke auch entfernt werden, ist dann jedoch wieder zu ersetzen.

Zur Strukturierung und Sicherung einer angemessenen Durchgrünung sind zudem Einzelbaumpflanzungen festgesetzt. In den Gebieten MI1, GE1 und GE2 orientieren sich diese an den Straßenverkehrsflächen, um somit ausreichend zusammenhängende Flächen auf den jeweiligen Baugrundstücken zu erhalten. Auch kann so großen, zusammenhängenden, unverschatteten, versiegelten Flächen vorgebeugt werden. Im MI2 ist je 300 m² angefangener Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen oder zu erhalten, um somit eine gewisse Grünqualität insbesondere vor dem Hintergrund des Erhalts eines angemessenen Wohnklimas sicherzustellen. Eine Verortung erscheint hier aufgrund der heterogenen Grundstücksstruktur nicht erforderlich.

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. Die Baumpflanzungen haben mindestens 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.

Es werden standortgerechte, heimische Arten festgesetzt, um gute Entwicklungsbedingungen für die Pflanzen zu ermöglichen und eine angemessene Einbindung in die heimische Flora und Fauna zu gewährleisten. Auf die Festsetzung bestimmter Arten wurde bewusst verzichtet, um im Rahmen des heimischen Artenspektrums eine möglichst große Flexibilität auch hinsichtlich klimaresilienter Arten zu erhalten.

Um auch dauerhaft eine angemessene Grünausstattung sicherzustellen, sind bestehende oder neugepflanzte Bäume dauerhaft zu erhalten. Sie dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit und nach dem vollständigen Absterben entfernt werden. Dies gilt auch für Bäume innerhalb der gekennzeichneten Schutzgebiete sowie der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. 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 Oberflächenabfluss möglichst zu minimieren und die Verdunstung zu minimieren, sind im MI2 in Abwägung mit den Nutzungsansprüchen 50% der befestigten Flächen mit versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen 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 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, Norden und Osten befinden sich außerhalb und auch teilweise innerhalb des Planungsumgriff dichtere Gehölzstrukturen und Waldflächen in einer Hanglage.

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 bzw. deren zu erwartendem Wuchs 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.

Da in diesen Bereichen bereits heute eine Bebauung besteht, bzw. Baurecht für Bebauung (GE2) bestand, handelt es sich nicht um ein Heranrücken von Bebauung an Wald. Schon heute ist der Wald aufgrund der Bestandssituation entsprechend zu bewirtschaften bzw. zu pflegen.

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 Misch- und Gewerbegebiet neu überplant. Die bestehende Nutzungsintensität im Planungsgebiet lässt nicht auf eine besondere Wahrscheinlichkeit des Vorkommens geschützter Arten schließen. Die bestehende Vegetation in den Hangbereichen und entlang des Wäschebachs, auch 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.

Im Rahmen der 13. Änderung wurde im Jahr 2018 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Untersuchungsgegenstand waren die Flächen in und um GE1 und GE2. Ergebnis war, dass durch die geplante Bebauung sowie möglicherweise notwendige Baumfällungen und durch den späteren Betrieb mit keinen Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der europäischen Vogelarten sowie der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu rechnen ist. Es wurde jedoch nochmals herausgestellt, dass die Gehölzbestände sehr wahrscheinlich für häufigere Vogelarten ein wertvolles Brut- und Nahrungshabitat darstellen. Auch ist davon auszugehen, dass Fledermäuse das Gebiet zur Nahrungssuche aufsuchen, wenn es auch sehr wahrscheinlich kein essenzielles Nahrungshabitat darstellt. Diesbezüglich wurde empfohlen, das Leiten-Wäldchen sowie den naturnahen Bachlauf mit seinem begleitenden Gehölzbestand zu erhalten. Diese Bereiche sind in der gegenständlichen Planung als zu erhalten festgesetzt. Hinsichtlich der umgebenden Grünstrukturen wurde ebenfalls empfohlen, bei der Planung von Gebäuden innerhalb des Baugrundstücks die Gefahr von Vogelschlag durch größere, stark reflektierende Glasflächen zu berücksichtigen. Dies trifft unabhängig von der Untersuchung auf den gesamten Geltungsbereich zu. Dem folgend ist eine entsprechende Festsetzung zu einer möglichst vogelschlagsicheren Planung getroffen.

Allgemein wird auch nochmals auf eine vogelschlagsensible Fassaden- und Gebäudegestaltung sowie auf die Berücksichtigung spezieller Leitfäden und Broschüren hingewiesen.

Darüber hinaus sind die allgemeingültigen Regelungen und Vorgaben des Art. 11a BayNatSchG hinsichtlich Beleuchtungseinrichtungen (Außenbeleuchtungen) und die nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel im Rahmen von Rodungsarbeiten zu berücksichtigen.

Im Zusammenhang mit sämtlichen Eingriffen wird auf die in § 44 BNatSchG verankerten Vorschriften für besonders 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.

B.6 Arten- und Biotopschutzprogramm

Hinsichtlich der Lage im unmittelbaren Umfeld der Landschaftsräume der Westerndorfer Filze und des definierten Schwerpunktgebiets des Naturschutzes M11 – Westerndorfer- und Simsfilze sind gemäß dem Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rosenheim (Stand 1995) die unter Ziffer A.6.6 aufgeführten Ziele und Maßnahmen im Rahmen der Planung zu beachten.

Durch die gegenständliche Planung werden die Ziele und Maßnahmen entsprechend berücksichtigt und eingehalten. Da der gegenständliche Planungsumgriff abgerückt von den Landschaftsräumen der Westerndorfer Filze zum Liegen kommt, ist mit keinen Eingriffen in diese naturschutzrechtlich hochwertigen Grünstrukturen zu rechnen. Auch werden keine Vorhaben vorbereitet, welche negative Beeinträchtigungen auf die Landschaftsräume erwarten lassen.

B.7 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 verpflichtend, sondern stellt lediglich eine Grundlage für eine mögliche Behandlung des Themas dar. 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, die aktuelle intensive Nutzung baurechtlich geregelt sowie auf heute noch unbebauten Grundstücken eine entsprechend der Umgebung angepasste intensive Nutzung geregelt. Die im hier gegenständlichen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind bereits entsprechend hergestellt. Somit ergibt sich für diese Flächen kein zusätzliches Ausgleichserfordernis im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB.

Die bestehende Bebauung ist im Bereich des Mischgebietes MI2 mit einer GRZ von im Mittel 0,16 bisher dem Eingriffsschwere-Typ B (niedrige 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, Balkone etc.) festgesetzt. Somit ergibt sich im Hinblick auf die Einordnung der Eingriffsschwere keine Veränderung und es entsteht auch kein Ausgleichsbedarf.

Die bestehenden Bebauungen im Bereich des Mischgebietes MI1 sind mit einer GRZ von 0,63 dem Eingriffsschweretyp A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ($GRZ > 0,35$)) zuzuordnen. Im GE2 besteht, bezogen auf die Gebäude, nur eine GRZ von 0,27. Die übrigen Flächen sind jedoch weitgehend von der Straßenbrücke überspannt, versiegelt und als Lagerflächen genutzt. Somit ist auch dieser Bereich dem Eingriffsschweretyp A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ($GRZ > 0,35$)) zuzuordnen. Dies bleibt durch Planung unverändert. Es sind in diesen Bereichen grundsätzlich bestandsorientierte Festsetzungen getroffen worden. Somit entsteht auch hier kein Ausgleichsbedarf.

Lediglich westlich der Schneidermühlstraße besteht eine größere unbebaute Fläche, für welche eine Bebauung vorgesehen ist und somit ein Ausgleich erforderlich ist. Dieser Ausgleich wurde bereits im Rahmen der Überplanung der Flächen in der 13. 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 13. Änderung kann dennoch dessen Ausgleichsermittlung für das nun gewährte Baurecht herangezogen werden. Die Festsetzungen des hier gegenständlichen Bebauungsplans Nr. 40b „Neumühle“ sind, soweit für die Ausgleichsermittlung relevant, identisch mit den Festsetzungen der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“.

Ausgleichsermittlung 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40

Im Rahmen der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“ (Satzungsbeschluss am 29.01.2019) wurden die Flächen westlich des Wäschebachs bzw. der Schneidermühlstraße 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 betroffenen Teilflächen von den Flurstücken Nr. 2954 und 2955 wurden als geschotterter Parkplatz sowie intensiv, gärtnerisch (Rasenfläche) genutzt. Die Schotter- und Rasenflächen sind im Westen und Norden umgeben von artenreichem Laubmischwald, welcher teilweise als Biotop (8138-0109) kartiert ist. Im Süden grenzt eine Baumgruppe aus Esche, Ahorn und Hainbuchen den Parkplatz von der Straße ab. Nach Südosten steht eine ältere Buchenhecke, welche die Fläche zur Schneidermühlstraße hin abgrenzt. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden wertvollen Grünstrukturen wurde der Bereich in die Kategorie II – Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – eingestuft.

Der Eingriff erfolgte jedoch nur auf den Flächen, die bereits als Parkplatz sowie intensiv als Garten oder Rasen genutzt werden, aber einen gewissen Arten- und Strukturreichtum aufweisen. Die Parkplatzfläche im Südwesten reichte bereits nah an den Gehölzbestand. Die damalige Nutzung unterschied sich kaum von der geplanten. Zu den Gehölzen im Süden, Westen und Norden wurde bereits ein ausreichender Abstand (mindestens Baumkrone + 1,5 m) berücksichtigt. Durch die starke Versiegelung durch Stellplätze und Überbauung kommt es zu einem größeren Eingriff in die Schutzgüter Fläche und Boden. Insgesamt wurde ein hoher zu erwartender Versiegelungsgrad (GRZ >0,35) berücksichtigt und somit der Eingriffsschweretyp A nach Leitfaden angesetzt.

Die Berücksichtigung der Festsetzungen zu versickerungsfähigen Belägen, Baumpflanzungen, Erhalt bzw. Ersatz der Buchenhecke sowie der Erhalt und Schutz der umgebenden wertvollen Gehölzstrukturen wurden als Vermeidungsmaßnahmen angesetzt. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der Tatsache, dass in keine bedeutsamen Gehölz- und Lebensraumstrukturen eingegriffen wird und die Flächen nur einen geringen Einfluss auf das Landschaftsbild haben, wurden die Eingriffe relativiert und ein Kompensationsfaktor im unteren Spektrum mit 0,80 festgesetzt.

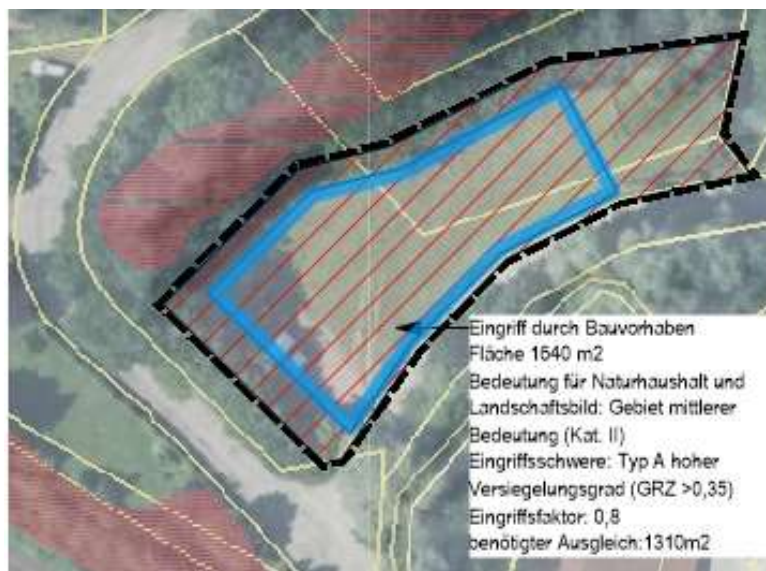


Abbildung 7: Übersicht Eingriff – ohne Maßstab

Eingriffsermittlung

Bereich		Fläche	Faktor	Notwendiger Ausgleich
Flächen westlich des Wäschebaches	Kat. II Typ A	1.640 m ²	0,8	1.310 m ²
Ausgleichsbedarf gesamt:				1.310 m ²

Ausgleich

Durch den Eingriff ergab sich ein notwendiger naturschutzrechtlicher Ausgleich im Umfang von 1.310 m². Dieser wurde vollumfänglich im Rahmen des Ökokontos der Gemeinde Stephanskirchen erbracht. Der Ausgleich erfolgt dabei auf Teilflächen des Flurstücks Nr. 1098, Gemarkung Stephanskirchen. Die Fläche befindet sich zwischen dem Ortsteil Baierbach und dem Nordufer des Simsees.

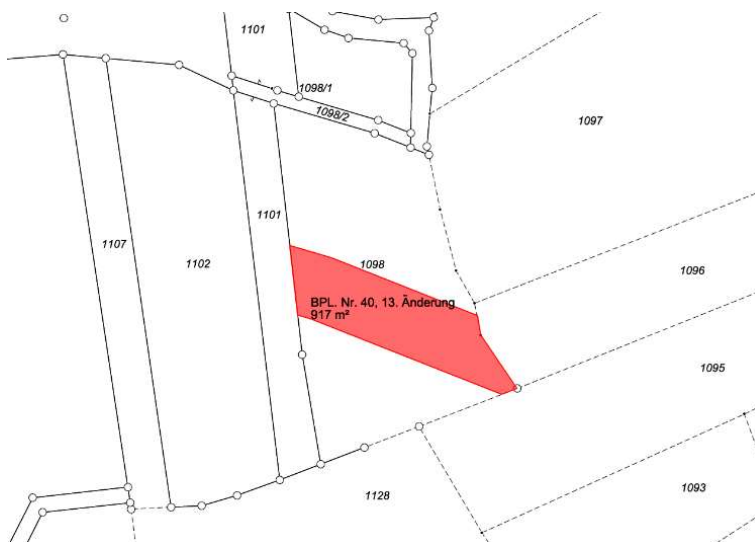


Abbildung 8: Lage der Ausgleichsfläche auf Flurstück Nr. 1098 – ohne Maßstab

Die Fläche wurde bereits im Jahr 2000 angelegt und das Entwicklungsziel 2007 erreicht. Somit konnte eine „Verzinsung des Ausgleichs“ von 30% angesetzt werden. Bei einem Ausgleichserfordernis von 1.310 m² ergibt sich somit eine notwendige Ausgleichsfläche von 917 m². Dieser Ausgleich wird von dieser Fläche des Ökokontos abgebucht. Aus mehrschürigem Wirtschaftsgrünland wird eine artenreiche, wenig gedüngte Feuchtwiese/ Grünland entwickelt.

B.8 Erschließung und Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke des Planungsgebietes erfolgt durch die bereits bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Mühlestraße, der Schneidermühlestraße, und des Neumühlwegs sowie über private Verkehrsflächen. Über die Straßenverkehrsfläche der Mühlestraße besteht in Richtung Norden über weiterführende Gemeindestraßen Anbindung an den Hauptort Schloßberg sowie an die übergeordneten Straßenverkehrsflächen.

Ebenfalls besteht in Richtung Süden über die Mühlestraße und weiterführende Gemeindestraßen Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz.

Der Großteil der jeweiligen Baugrundstücke liegt in ausreichender Breite bereits an den größeren öffentlichen Straßenverkehrsflächen an. Lediglich das östliche Baugrundstück im MI2 wird über eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Anwohnerweg“ in Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen des Neumühlwegs erschlossen. Ebenso wird ein separater Teil im Norden des Baugrundstücks im MI1 über eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Betriebsweg“ in Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen der Schneidermühlstraße erschlossen.

Die über dem Planungsgebiet verlaufende Staatsstraße ST2095 ist als Straßenverkehrsfläche, inkl. Straßenbegrenzungslinien, über dem Gelände festgesetzt. Unter der Brücke besteht Gewerbegebiet.

Im Rahmen dieser Bebauungsplan-Neuaufstellung werden lediglich der aktuelle Nutzungsgrad sowie die beabsichtigte Entwicklung der heute als Schotterparkplatz genutzten Flächen baurechtlich legitimiert und eine einheitliche Festsetzungsstruktur festgelegt, welche eine teilweise minimale Nutzungsintensivierung ermöglicht. Somit ist in diesem Bereich mit keiner relevanten Zunahme des Verkehrs zu rechnen.

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.

B.9 Brandbekämpfung

In GE1 liegt der westliche Bauraum vollumfänglich näher als 50 m an der Straßenverkehrsfläche. Somit bedarf es hier voraussichtlich keiner Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen nach Art. 5 BayBO. Teile des östlichen Bauraums liegen bis zu 70 m von der Neumühlstraße entfernt. Diese liegen jedoch weit unter 50 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Schneidermühlstraße entfernt. Da der Feuerwehrrangriff jedoch über eine private Brücke erfolgen müsste, sind hier ggf. Feuerwehraufstellflächen und -zufahrten erforderlich. Der Bebauungsplan steht diesen nicht entgegen.

Der Bauraum in GE2 liegt an keinem Punkt mehr als 50 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Schneidermühlstraße entfernt. Somit sind voraussichtlich keine Feuerwehraufstellflächen oder -zufahrten auf dem Baugrundstück erforderlich.

In MI1 liegt kein Teil des Baugrundstücks mehr als 50 m² von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Neumühlstraße im Süden bzw. der Schneidermühlstraße im Norden entfernt. Die Zufahrt von der Schneidermühlstraße erfolgt über eine private Brücke, die jedoch MI1 zuzuordnen ist. Feuerwehraufstellflächen und -zufahrten sind hier somit voraussichtlich nicht erforderlich.

Der westliche Bauraum in MI1 liegt nicht mehr als 50 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Neumühlstraße entfernt. Ein Feuerwehrangegriff kann hier direkt, ohne zusätzliche Zufahrten etc., auf dem Baugrundstück direkt von der Neumühlstraße aus erfolgen.

Der östliche Bauraum in MI2 liegt, auch topographisch abgesetzt, mehr als 50 m von der nächsten öffentlichen Straßenverkehrsfläche entfernt. Um Art. 5 BayBO zu genügen, sind hier jedoch Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen auf dem Baugrundstück erforderlich. Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen.

Im Hinblick auf die festgesetzten Höhenentwicklungen ist in allen Gebäuden grundsätzlich eine Personenrettung über Steckleitern der Feuerwehr möglich, so dass eine Anfahrt mit Drehleitern nicht zwingend notwendig ist. Alternativ sind auch zweite bauliche Rettungswege möglich. Dies ist im Rahmen der konkreten Bauausführung zu klären.

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.10 Immissionsschutz

Im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 wurde eine schalltechnische Untersuchung (Projekt-Nr. 1814-2018, Büro C. Hentschel Consult, Datum vom 25.09.2018) durchgeführt. Dabei wurden für die zu untersuchenden Bereiche (im gegenständlichen Planungsumgriff die Flächen der Gewerbegebiete GE1 und GE2) die einwirkenden Lärmimmissionen aus den öffentlichen Verkehrsanlagen (Straße, Bahn) berechnet und beurteilt. Darüber hinaus wurde für GE2 eine Kontingentierung des zulässigen Anlagenlärms erarbeitet.

Anlagenlärm

Geräuschkontingentierung GE 2 und Beurteilung GE1

Um die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes zu wahren, muss es in einem rein intern gegliederten Baugebiet nach § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO „ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder gleichbedeutend, ein Teilgebiet geben, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen“. Es müsse die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt werden.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheit und der gewerblichen Vorbelastung müssten beide Teilflächen des Gewerbegebiets nachts emissionsbeschränkt kontingentiert werden. Mit der Planung wird ein genehmigter Betrieb auf der Fläche GE1 überplant, die Betriebsgenehmigung behält ihre Gültigkeit. So wird zum Schutz der Nachbarschaft nur die Erweiterungsfläche kontingentiert. Bei einer baulichen Änderung, Nutzungsänderung oder einer Neuansiedlung auf der Fläche (GE1) muss der Bauherr ein Schallgutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Nachweis der Immissionsrichtwertehaltung nach TA-Lärm erbringen.

Durch die getroffenen Regelungen ist sichergestellt, dass an allen schutzbedürftigen Nutzungen der Umgebung die zulässigen Immissionswerte durch Emissionen aus GE1 und GE2 nicht überschritten sind. Somit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Weitere Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Planung von Anlagengeräuschen außerhalb des Plangebietes bzw. Festsetzungen sind somit nicht erforderlich.

MI1 und MI2

Für die Mischgebiete im Osten sind keine schalltechnischen Untersuchungen erforderlich. Mischgebiete dienen gemäß § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die damit verbundene typische Nutzungsmischung setzt ein gegenseitiges Rücksichtnahmegebot voraus und ist mit einem erhöhten, gebietstypischen Geräuschpegel verbunden. Darüber hinaus ist der Bereich der Mischgebiete bereits vollumfänglich bebaut. Die Betriebsgenehmigung erhält ihre Gültigkeit und muss bereits heute auf die schutzbedürftigen Nutzungen der Umgebung Rücksicht nehmen. Bei einer baulichen Änderung, Nutzungsänderung oder einer Neuansiedlung auf den Mischgebietsflächen muss der Bauherr im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachweisen, dass die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm eingehalten werden.

Verkehrslärm

Die Baugrundstücke liegen im Einflussbereich der Staatsstraße ST2095 als Miesbacher Straße (oberhalb des Planungsgebietes im zentralen Bereich des Planungsgebietes) und der im Süden verlaufenden Bahnstrecke Rosenheim - Freilassing (Bahndamm gegenüber dem Planungsgebiet). Die weiteren Straßen im Planungsgebiet können vernachlässigt werden, da diese lediglich einen untergeordneten Charakter besitzen und der Erschließung der Baugrundstücke im Planungsumgriff und der umliegenden Bauflächen dienen.

Die schalltechnische Untersuchung aus 2018 zu den einwirkenden Lärmimmissionen aus Straßen- und Schienenverkehr kam zu dem Ergebnis, dass an den Bauräumen im Süden Verkehrslärmbelastungen von bis zu 69/68 dB(A) tags/nachts auftreten. Maßgeblich hierbei ist der Immissionsbeitrag aus der Bahn.

Die DIN 4109 ist in Bayern baurechtlich eingeführt. Somit ist diese unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans einzuhalten. Eine entsprechende Festsetzung ist nicht erforderlich.

Gewerbegebiete GE1 und GE2

Der im Bauleitplanverfahren anzustrebende Orientierungswert der DIN 18005:2002 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts wird somit an den Südfassaden im Tagzeitraum um bis zu 4 dB(A) und nachts um bis zu 13 dB(A) überschritten.

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV „Verkehrslärmschutzverordnung“ (Gewerbegebiet 69 dB(A) tagsüber und 59 dB(A) nachts), maßgebliche Beurteilungsvorschrift für den Neubau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Verkehrswegen, kann tagsüber eingehalten werden. Die Überschreitung zur Nachtzeit kann außer Acht gelassen werden, da in den Festsetzungen zu den Gewerbegebieten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 wird zum Schutz der Büroräume und der schutzbedürftigen Arbeitsräume eine fensterunabhängige Lüftungseinrichtung festgesetzt, sofern die Räume über ein Fenster mit Sichtverbindung zur Bahn belüftet werden müssen.

Mischgebiete MI1 und MI2

In den Mischgebieten MI1 und MI2 werden die im Bebauungsplanverfahren anzustrebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts an den der Bahn nächsten Fassaden um bis zu 9 dB(A) tags und bis zu 18 dB(A) nachts überschritten. Trotz der sehr hohen Überschreitungen soll vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Nutzungen eine Mischgebietenutzung auch weiterhin ermöglicht werden. Dem folgend sind entsprechende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

In Teilbereichen ist somit mit der Überschreitung der Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) zumindest in der Nachtzeit zu rechnen. Um negative Auswirkungen für Bewohner und Nutzer sicher ausschließen zu können, ist in Bereichen mit diesen Pegeln eine strikte Grundrissorientierung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen festgesetzt. Ausnahmen sind aus Gründen der Grundrissgestaltung zulässig, wenn die betroffenen Räume durch spezielle baulich-technische Maßnahmen (Gebäudevorsprünge, Laubengänge, Kastenfenster, Schallschutzloggien, vorgehängte Fassaden etc.) so geschützt werden können, dass vor deren Lüftungstechnisch notwendigen Fenstern Verkehrslärmpegel von nicht mehr als 64/54 dB(A) tags/nachts nachgewiesen werden können. Sofern eine Belüftung der schutzbedürftigen Räumlichkeiten nicht über ein Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite möglich ist, wird zusätzlich eine fensterunabhängige (mechanische) Belüftungseinrichtung erforderlich.

In weiten Teilen der Mischgebiete MI1 und MI2 ist keine Überschreitung der Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) tags/nachts, jedoch eine Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV von 64/54 dB(A) tags/nachts zu erwarten. Da durch den Bebauungsplan bereits bestehende Gebäude neu überplant werden, können im Rahmen der Gesamtabwägung die Grenzwerte der 16. BImSchV für die Abwägung herangezogen werden, unter deren Einhaltung noch gesunde Wohnverhältnisse zu erwarten sind, und es müssen nicht zwangsläufig die geringeren Orientierungswerte nach DIN 18005 als Auslösewert für entsprechende Schutzmaßnahmen unterstellt werden.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, sind in Bereichen mit einem Beurteilungspegel von mehr als 64/54 dB(a) tags / nachts im Hinblick auf das Wohnen bzw. 64 dB(a) tags im Hinblick auf Büroräume und sonstige schutzbedürftige Arbeitsräume entsprechende Vorkehrungen zu treffen: Zusätzlich zu einem ausreichenden Schalldämm-Maß der Außenbauteile (Fenster, Wände, Dach etc.) sind fensterunabhängige (mechanische) Belüftungseinrichtungen erforderlich. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen und können entfallen, sofern der betroffene Aufenthaltsraum durch ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite, an der ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 64/54 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird, belüftet werden kann.

Im Kontext mit dem Wohnen sind die entsprechenden Orientierungswerte auch in den Außenwohnbereichen einzuhalten. Da hier Stoßlüften oder Ähnliches nicht möglich erscheint, soll hier grundsätzlich der Orientierungswert nach der DIN 18005 für den Tagzeitraum von 59 dB(A) eingehalten werden. Dem folgend ist in den Bereichen mit einem höheren Orientierungswert die Anordnung von Außenwohnbereichen und schützenswerten Freibereichen (Balkone, Loggien o.Ä.) nur zulässig, wenn gewährleistet wird, dass auf den Außenwohnbereichen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von maximal 59 dB(A) tags (Aufpunkthöhe 2,0 m über Oberkante Nutzungsfläche, in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereiches) eingehalten oder durch Schallschutzkonstruktionen (z.B. Verglasungen, Gebäudeeigenabschirmung etc.) nicht überschritten wird.

B.11 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 aufrechtzuerhalten. Aufgrund des Bodenaufbaus ist jedoch davon auszugehen, dass eine angemessene flächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über den Oberboden nur begrenzt oder gar nicht möglich ist.

Bereits heute wird das anfallende Niederschlagswasser teilweise in den gemeindlichen Regenwasserkanal in der Mühlstraße und im Neumühlweg von den Baugrundstücken eingeleitet. Dies ist auch weiterhin möglich, sollten die konkreten Bodenverhältnisse vor Ort eine Versickerung nicht zulassen.

Ist dennoch eine kleinräumige Versickerung auf dem Baugrundstück möglich, so sind die allgemeingültigen gesetzlichen Rahmenbedingungen zu beachten und 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 Niederschlagswassers 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 die gewerblich genutzten Flächen mit versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind. Auch sind Stellplätze im Allgemeinen mit versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Aufgrund der baulichen Rahmenbedingungen sowie der erwartbaren höheren Belastung und technischen Beanspruchungen (Winterdienst, Schwerlastverkehr etc.) sind die Flächen von öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen, Zufahrten und Gewerbeflächen 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 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.

Im Rahmen dieser Untersuchungen ist besonders in GE2 als auch auf der Ostseite von MI1 mit einer entsprechenden Kanalisierung der Abflüsse zu rechnen. In GE2 ist diesbezüglich eine Kote festgesetzt, bis zu welcher Gebäude wasserdicht und wasserdruckfest zu errichten sind. In diesem Bereich sind die Gebäude auch Auftriebsicher zu erstellen. In MI1 hingegen folgt die dargestellte Aufstauung aus der Barriere des sehr großen Gebäudes für wild abfließendes Wasser aus den östlich angrenzenden Hangbereichen. Da das Gebäude hier schräg in einen ansteigenden Hang eingreift, erscheint die Festsetzung einer Kote, bis zu welcher das Gebäude wasserdicht ist, nicht zielführend. Die wasserdichte Ausführung müsste hier dem Gefälle entlang des Gebäudes folgen oder Ähnlichem. Auf der Westseite hingegen erscheint eine wasserdichte Bauweise nicht erforderlich. Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine entsprechende Ausführung möglich. In allen anderen Bereichen sollte jedoch ebenfalls eine entsprechend hochwassersichere Bauweise umgesetzt werden.

Dem folgend kommt § 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 anstehendem Niederschlagswasser Beeinträchtigungen 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 Auftriebsicherheit 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.12 Klimaschutz und Klimaadaptation

Maßnahmen die dem Klimawandel Rechnung tragen

Festgesetzte Baumpflanzungen führen durch Verschattung und Verdunstung zu einer Verbesserung des Mikroklimas, auch bei Hitzeereignissen. Der Schutz und die Entwicklung der umfänglichen Baumbestände entlang der Hangleiten stärken und entwickeln die Funktion des Tals des Wäschebaches als Klimasenke.

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

Die Festsetzung von Gründächern im Kontext von Flachdächern führt zu einer Pufferung des Niederschlagswasserabflusses und entlastet somit gerade bei Starkregenereignissen die öffentliche Kanalisation. Darüber hinaus kann so die Feuchtigkeit länger im Gebiet gehalten werden und schafft im Rahmen von Hitzeereignissen einen zusätzlichen Puffer.

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.

Im Bereich des GE 2 ist überdies eine Kote festgesetzt, bis zu welcher zum Schutz vor Starkregenereignissen die Gebäude wasserdicht zu errichten sind.

Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken

Die Möglichkeit zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ermöglicht eine nachhaltige Energieerzeugung.

Durch eine, wenn auch in geringem Umfang mögliche Nachverdichtung (kompakte Bebauung mit angepasster Höhenentwicklung) auf bereits größtenteils überbauten Flächen wird der Eingriff in zusammenhängende, nicht bebaute Naturräume minimiert. Insbesondere sind die Flächen bereits erschlossen und liegen im Kontext des Hauptortes.

Der Schutz des Baumbestandes auf der Hangkante sichert langfristig die klimaregulierende Funktion dieser Bäume. Auch kann so der Erosion des Hangbereiches bei Starkregenereignissen vorgebeugt werden.

Wechselwirkungen mit dem Bundes-Klimaschutzgesetz

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

Um diese Ziele, insbesondere den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 Grad Celsius und möglichst unter 1,5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen, sind im KSG die Reduktionsziele bzw. absoluten 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 Planungsumgriff 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.

Aufgrund der Größe und des Umfangs der gegenständlichen Planung mit bereits bestehenden Baustrukturen, sind die Auswirkungen auf den Sektor 2 „Industrie“ gering zu bewerten.

Der Gebäudebestand sowie die noch bebaubaren Flächen in geringerem Umfang in kompakter Baustruktur stehen der Erreichung der Ziele des Sektors 3 „Gebäude“ nicht entgegen.

Da es sich um eine Überplanung eines bestehenden, vollständig erschlossenen Misch- und Gewerbegebietes handelt, steht die Planung der Erreichung der Ziele des Sektors 4 „Verkehr“ nicht entgegen. Auch ist mit keiner relevanten Verkehrszunahme zu rechnen.

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 sowie baulich genutzten Misch- und Gewerbegebietes handelt.

Da es sich bei der Überplanung der Flächen des Misch- und Gewerbegebietes um bereits weitestgehend baulich genutzte Flächen handelt und die bestehenden großen zusammenhängenden Waldflächen bestehen bleiben, 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 Planungserfordernisses auch vor dem Hintergrund der Ziele des KSG umgesetzt werden.

B.13 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Schaffung eines einheitlichen, abgewogenen Planungskonzepts für den Gesamtbereich
- Sicherung der bestehenden Baustrukturen
- Schaffung (neuer) Gewerbebauflächen in GE2
- Anpassung der bestehenden Höhenentwicklung und des Maßes der baulichen Nutzung
- Wahrung einer ortsüblichen, ländlichen Gestaltung
- Langfristiger Schutz der bestehenden Waldstrukturen

B.14 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Nettobauland (maßgebliche Baugrundstücke)	10.360 m ²	56 %
Flächen mit Bindung und Erhalt für Bepflanzungen	3.382 m ²	18 %
Umgrenzung von Schutzgebieten „Biotopflächen“	1.497 m ²	8 %
Pufferzone am Gewässer, Uferrandstreifen	186 m ²	1 %
Private Grünfläche	267 m ²	2 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	2.428 m ²	13 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	141 m ²	1 %
Wasserflächen	222 m ²	1 %
Bruttobauland (Planungsgebiet)	18.483 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 umfänglich durch Gewerbe sowie in kleinerem Umfang durch Wohnen baulich genutzt. Die Flächen waren bisher durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“ inkl. seiner Änderungen überplant. Aufgrund mangelhafter Festsetzungen wird dieser jedoch für ungültig gehalten.

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. Die im Zusammenhang bebauten Randbereiche der Filzenflächen, welche neu überplant werden, befinden sich verteilt um den bestehen bleibenden 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 B als Bebauungsplan Nr. 40b „Neumühle“. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat Stephanskirchen am 01.07.2025 gefasst.

Dabei umfasst der Teilbereich B die vorhandene Bebauung des Ortsteils Neumühle, im Bereich Schneidermühlstraße – Neumühlweg - Mühlstraße, soweit diese auch bisher schon im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 gelegen hat. Der Teilbereich B befindet sich im Südwesten des Bebauungsplans Nr. 40. In der Vergangenheit wurde der Bereich zum Großteil durch die 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 überplant. Diese findet bei der gegenständlichen Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 40b entsprechend Berücksichtigung. Unter Beachtung der Lage (teilweise unter dem Brückenbauwerk der Staatsstraße), der bestehenden Nutzungsstruktur, der Landschaftsbereiche und des Ortsbildes wird ein einheitliches und in seiner Gesamtheit abgewogenes städtebauliches Konzept entwickelt.

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

Das Planungsgebiet liegt ca. 1,0 km südöstlich des Ortszentrums von Stephanskirchen Schloßberg, im Ortsteil Neumühle im Bereich von Schneidermühlstraße – Neumühlweg – Mühlstraße. Der Geltungsbereich des Planungsumgriffs umfasst ca. 1,85 ha. Die Ausdehnung der Planung beträgt im Mittel in Nord-Süd-Richtung ca. 110 m und in Ost-West Richtung ca. 190 m.

Die Flächen des Planungsumgriffs befinden sich am unteren Ende der Hangkante zwischen Hauptort Stephanskirchen und den Bereichen entlang des Inns (Murnau) und sind durch Gewerbe sowie Wohnen genutzt. Im Norden und Westen ist der Bereich durch eine mit Bäumen und weiteren Gehölzen bewachsene Hangkante begrenzt, an die sich im Westen Wohngebietsflächen anschließen. Im Süden verläuft der Bahndamm der Bahnstrecke 5703 Rosenheim–Freilassing, an den das Gewerbegebiet Murnau anschließt. Im Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen sowie Wald. Zudem verläuft in Nord-Süd-Richtung ein Brückenwerk, ca. 10 bis 15 m über den Flächen des Planungsumgriffs. Dabei handelt es sich um die Staatsstraße ST2095 (Miesbacher Straße).



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

Ziel des Bebauungsplans Nr. 40b

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 40b ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der bereits bebauten Siedlungsbereiche unabhängig des Bebauungsplans Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“. Durch die Schaffung einer einheitlichen Festsetzungsstruktur für die einzelnen Teilbereiche, unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung wird ein einheitliches und in seiner Gesamtheit abgewogenes städtebauliches Konzept entwickelt, zum Schutz bestehender Nutzungen, des bestehenden dörflichen ländlichen Charakters sowie unter Wahrung des Ortsbildes. Durch die Festsetzung von Mischgebiets- und Gewerbegebietsflächen werden die bestehenden Nutzungen entsprechend abgebildet.

Das Maß der Nutzung wird je nach Art der baulichen Nutzung gestaffelt festgesetzt, orientiert sich dabei an der bestehenden Bebauung und schafft kleinere Nachverdichtungsmöglichkeiten. Mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,70 (MI1), 0,25 (MI2), 0,50 (GE1, GE2) für die Hauptbaukörper bzw. -nutzungen und einer GRZ von 0,90 (MI1), 0,60 (MI2), 0,95 (GE1), 0,50 (GE2) für die Gesamtversiegelung wird die Intensität der baulichen Nutzung entsprechend begrenzt, zudem legitimiert diese den heutigen Bestand. Eine höhere Baudichte bzw. bauliche Nutzung auf den jeweiligen Flächen erscheint städtebaulich vertretbar, da sich die Flächen unterhalb des Brückenbauwerkes der Staatsstraße befinden und somit nur einen untergeordneten Wert für das Orts- und Landschaftsbild besitzen.

Aufgrund der bestehenden Grünstrukturen und Schutzgebiete entlang des Wäschebachs sowie im und direkt angrenzend an den Planungsumgriff werden für eine bestimmungsgerechte Ausnutzung der Baugrundstücke Bauräume definiert. Somit können ein zu nahes Heranrücken der Baukörper und ein Eingriff in die Grünstrukturen vermieden werden. Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung orientieren sich am Bestand und an den in der Umgebung bestehenden Baukörpern und lassen keine überhohen Wandhöhen zu. 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. Auch finden bei der Überplanung die Belange der Grünstrukturen, Schutzgebiete sowie Westerndorfer Filze und die Sicherung deren ökologischer Wertigkeit Berücksichtigung.

Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt durch die bereits bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Mühlestraße, der Schneidermühlestraße, und des Neumühlwegs sowie über private Verkehrsflächen. Über die Straßenverkehrsfläche der Mühlestraße besteht in Richtung Norden über weiterführende Gemeindestraßen Anbindung an den Hauptort Schloßberg sowie an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz. Ebenfalls besteht in Richtung Süden über die Mühlestraße durch die Bahnunterführung und weiterführende Gemeindestraßen Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz. Insgesamt ist eine ausreichende Erschließung der Baugrundstücke sichergestellt und eine angemessene Anbindung an das regionale sowie übergeordnete Verkehrsnetz gegeben.

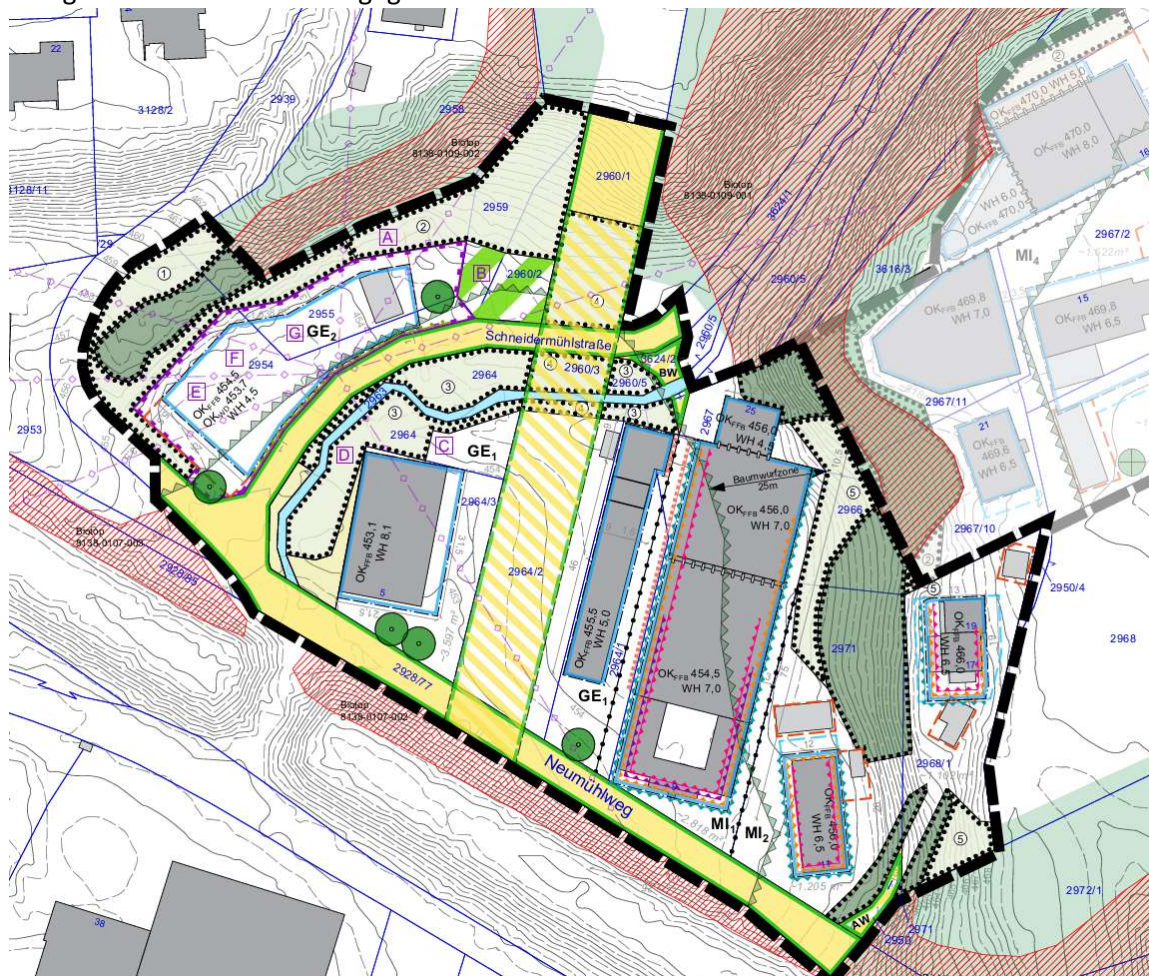


Abbildung U2: Planzeichnung Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 40b, Stand: 23.03.2026, ohne Maßstab

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 gegenständlichen 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 des Planungsumgriffs umfasst insgesamt ca. 1,85 ha. Im Zuge der Planung werden nun überbaute bzw. überplante Flächen im Umfang von ca. 1,03 ha im Weiteren als Mischgebiet (ca. 0,51 ha) und Gewerbegebiet (ca. 0,52 ha) neu überplant. Zudem beinhaltet der Planungsumgriff bestehende Verkehrsflächen (ca. 0,26 ha) sowie Wasser- und Grünflächen und Schutzgebiete (ca. 0,56 ha).

Insgesamt wird durch die jeweils getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in der Planung eine maximale Gesamtversiegelung durch bauliche Anlagen und baulich genutzte Flächen von ca. 0,82 ha auf den Baugrundstücken legitimiert. Ca. 0,70 ha dieser Versiegelung sind jedoch durch die Bestandsbebauung schon realisiert.

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 der Flächen im Planungsgebiet können mittelbar weitere, heute unbebaute Flächen von Nutzung freigehalten werden. Darüber hinaus ist der Bereich, insbesondere in den Bereichen mit einer hohen zulässigen Dichte, bereits bebaut.

Neben dem eigentlichen Bebauungsplan ist durch den Bebauungsplan eine Ausgleichsfläche von ca. 920 m² im Ökokonto der Gemeinde Stephanskirchen in Anspruch genommen.

C.1.3 Relevante rechtliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

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 umgebenden Gemeinden (Prutting und Riedering) im Norden und Osten sind als allgemein ländlicher Raum dargestellt.

Laut regionalisierter Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2043 des Bayrischen Landesamts 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 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.

- 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.
- 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.
- 5.1 (G) Die Standortsvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen, kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Regionalplan 18 (RP 18)

Die Gemeinde Stephanskirchen liegt gemäß Regionalplan für die Region Südostoberbayern (RP 18) im Verdichtungsraum. Die Gemeinde Stephanskirchen ist dabei als Grundzentrum eingeordnet, östlich des Oberzentrums 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.

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

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

- A | 2.1 (G) Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten.
- B | 2.1 (Z) Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich und zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. (...) Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten werden, die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen soll 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 V 1 (G) Die Wirtschaftskraft der Region Südostoberbayern soll nachhaltig entwickelt, ausgebaut und gestärkt werden. In allen Teilräumen der Region soll eine angemessene Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ermöglicht werden. (...) Die Maßnahmen zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur sollen ausgewogene Lebens- und Arbeitsbedingungen in der gesamten Region schaffen.

Flächennutzungsplan

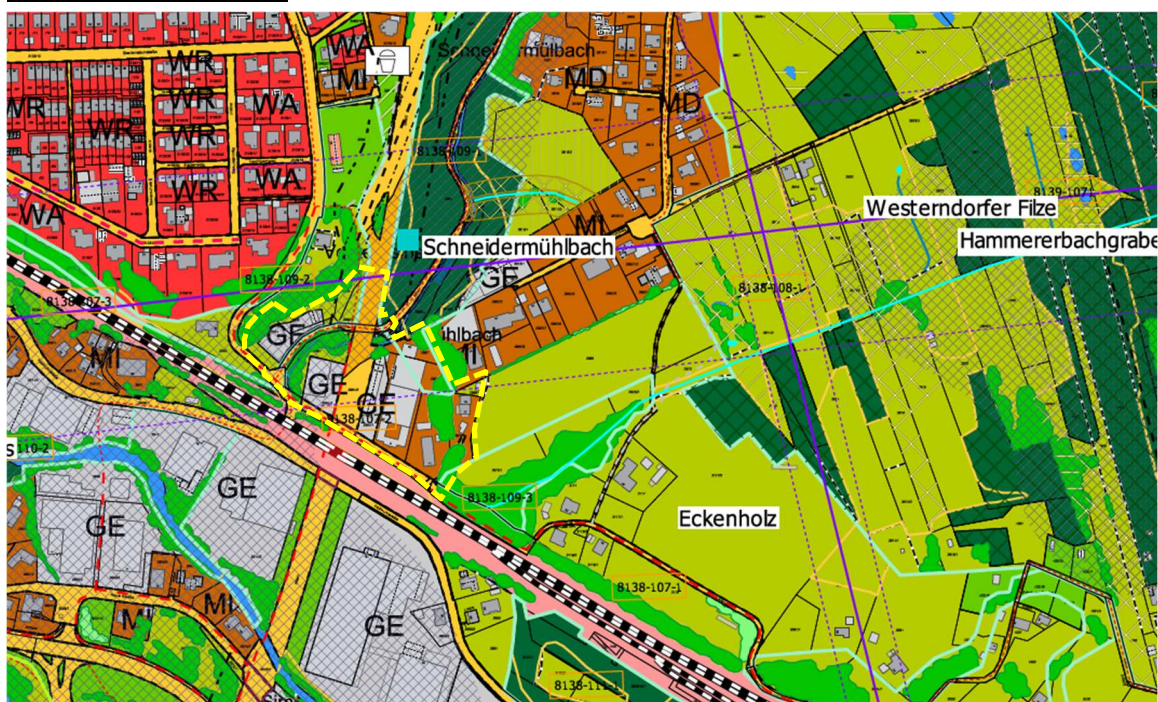


Abbildung U3: Darstellung Planungsumgriff im gültigen Flächennutzungsplan (Ausschnitt) - gelb - ohne Maßstab

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für die Flächen des Planungsumgriffs Misch- und Gewerbegebiet dar. Die im Westen und Osten baumüberstandenen Böschungen sowie der Bereich beidseits des Wäschebaches sind als vorhandener Gehölzbestand dargestellt. Zudem sind Teilbereiche der westlichen und östlichen Hangbereiche durch die Signatur „Biotop“ und „Landschaftsbestandteil geplant“ überlagert. Der westliche Bereich ist von der Signatur „Wassersensibler Bereich“ überlagert. Die Straßen sind als Straßenverkehrsflächen dargestellt, wobei entlang der Schneidermühlstraße und der Mühlstraße eine Fuß- und Radwegeverbindung gekennzeichnet ist. Darüber hinaus ist im zentralen Bereich des Umgriffs eine Straßenverkehrsfläche (Brücke Staatsstraße) dargestellt.

Im Norden führen die vorhandene Straßenverkehrsflächendarstellung weiter, sowie grenzen Darstellungen von Wald und vorhandener Gehölzbestand an. Im Nordosten befinden sich Darstellungen als Gewerbe- und Mischgebiet. Im Osten befinden sich Landwirtschaftsflächen sowie weitere Darstellungen von vorhandenem Gehölzbestand. Im Süden begrenzen die Darstellungen von Bahnverkehrsflächen den Planungsumgriff. Weiter südlich befinden sich Darstellungen von Gewerbeflächen, Grünflächen und vorhandenem Gehölzbestand.

Im Westen grenzen Darstellungen von Landwirtschaftsflächen und vorhandenem Gehölzbestand an. An diese knüpfen Wohnbauflächen an, welche als Reines oder Allgemeines Wohngebiet dargestellt sind.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden die Bauflächen weiterhin als Mischgebiet nach § 6 BauNVO sowie als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechen somit den Zielsetzungen der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 40b. Somit genügt die Planung dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und es bedarf keiner Änderung des Flächennutzungsplans.

Bestehendes Baurecht

Bei den gegenständlichen Flächen des Bebauungsplans Nr. 40b handelt es sich um bereits weitestgehend umfänglich bebaute Flächen. Die Flächen sind durch den Bebauungsplan Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“ bereits überplant. Auch gab es innerhalb des Planungsumgriff bereits diverse Änderungen des Bebauungsplans Nr. 40. 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 in einem separaten Verfahren formell aufgehoben. Die gegenständliche Planung orientiert sich an den Planungen des Bebauungsplans Nr. 40 und dessen Änderungen.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 40 waren die bestehenden Baugrundstücke zwischen Schneidermühlstraße und den Waldflächen im Osten im heutigen Umgriff als Mischgebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde durch Baugrenzen festgelegt, welche sich an der Bestandsbebauung orientierten. Darüber hinaus wurden bereits umfängliche grünordnerische Festsetzungen getroffen bzgl. der bestehenden Grünstrukturen. Im Rahmen der 13. Änderung (Überplanung der 11. Änderung) wurden die überbaubaren Grundstücksflächen in Richtung Westen erweitert. Darüber hinaus wurden die Flächen entsprechend der bestehenden Nutzungen und Charakteristik untergliedert in Misch- und Gewerbegebietsflächen. Das Maß der baulichen Nutzung wurde neu definiert in Bezug auf das jeweilige Baugrundstück. Auch fanden umfangreiche Festsetzungen zur Grünordnung Berücksichtigung, zum Schutz der bestehenden Grünstrukturen und Schutzgebiete im und um den Umgriff. Diese sollten bestmöglich erhalten und ein weiteres Voranschreiten der baulichen Nutzung vermieden werden. Auf die Inhalte des Bebauungsplans Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“ sowie dessen 11. und 13. Änderung wird unter Ziffer A.5 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 40b zusammengefasst eingegangen.

Biotopflächen und Schutzgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich mehrere Teilflächen kartierter Biotopflächen. So befinden sich im Norden, Westen und Osten entlang der baumüberstandenen Hangkanten bzw. Böschungen die Teilflächen 001, 002 und 003 der kartierten Biotopfläche (Flachland) 8138-0109 „Zwei Bachschluchten S-Westerndorf“. Bei den Teilflächen handelt es sich jeweils um größere zusammenhängende Flächen, welche sich um den Geltungsbereich herum und weiter in Richtung Norden bzw. Osten 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 März 2026).

Nach dem Fachinformationsdienst (FIN-Web) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt werden die Teilflächen des Biotops folgendermaßen beschrieben (Stand März 2026):

Teilfläche 001:

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.

Teilfläche 002:

Westlich der Brücke (Umgehungsstraße) am schmalen Leitenhang Eschen, Ahorne und Hainbuchengruppen. Läuft nach W aus (2.TF). Der Bach fließt in der Ebene zwischen den Einhängen nach S mit etwas Weidengebüsch, Rohrglanzgras, Mädesüß am Ufer (kein Biotop); die Ebene wird als Gewerbegebiet genutzt.

Teilfläche 003:

Zweiter Bacheinschnitt im S, NO-SW-verlaufend. Bach von NO kommend aus Biotop 108, Niedermoor mit Naßwiesen. Dort begradigt. Bacheinschnitt beginnt südlich Westerndorf. Bach wenig Wasser führend, Wasser bräunlich (moorig). Zu Beginn Einhänge mit Grauerle bestockt. Gegen SW Einschnitt breiter werdend. Einhänge steil (-45 Grad), bewaldet mit Hainbuche, Linde, Eiche, Esche, Bergahorn, wobei Hainbuche dominiert. Krautschicht lückig mit dom. Waldarten, Strauchschicht ebenfalls spärlich mit meist Heckenkirsche. Der Bach versickert im meist sandig-kiesigen Bett. Entlang der Ufer dichte Kälberkropf-Brennnesselfluren. Einschnitt endet im S-SW an der Bahnlinie. Im O Privatgärten angrenzend, sonst Grünland. Im NW und SO grenzen Bahnböschungen, Biotop 107, an.

Im Süden des Geltungsbereichs grenzt die kartierte Biotopfläche (Flachland) 8138-0107-002 „Bahnböschung entlang der Bahnlinie Rosenheim – Salzburg, S-Schloßberg“ direkt an. Die Flächen sind charakterisiert durch feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan (65%), welche durch magere Altgrasbestände und Grünlandbrache (20%), sonstige Flächenanteile (10%), Feuchtgebüsche (5%) ergänzt werden (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand März 2026). Die Flächen sind ihrer Ausdehnung gemäß dem Erhebungszeitraum aus dem Jahr 2005 im Bestand kleiner, da im Abgleich die Biotopflächen die Straßenverkehrsflächen überdecken. Zudem grenzen im Südwesten die Teilflächen 003 der kartierten Biotopfläche (Flachland) 8138-0107 „Bahnböschung entlang der Bahnlinie Rosenheim – Salzburg, S-Schloßberg“ direkt an. Die beiden Teilflächen sind lediglich durch die Straße im Bereich der Unterführung voneinander getrennt.

Nach dem Fachinformationsdienst (FIN-Web) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sind die beiden Teilflächen des Biotops beschrieben als SW-exponierte Böschung, bis 40 Grad steil, bewachsen mit Mädesüß-Hochstaudenfluren, Altgrasfluren und Eschen-Ahorn-Stockauschlägen.

Die Altgrasfluren rel. blütenreich mit Wildem Majoran, Thymian, Zypressen-Wolfsmilch, Wiesenplatterbse, Wiesen-Flockenblume u.a., bei den Gräsern dom. stellenweise Fiederzwenke (Stand März 2026).

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

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Der Planungsumgriff befindet sich gemäß den Darstellungen des Arten- und Biotopschutzprogramms des Landkreises Rosenheim (Stand 1995) im Bereich des Schwerpunktgebietes des Naturschutzes M11 – Westerndorfer- und Simsfilze.

Aufgrund der großmaßstäblichen Kartendarstellungen ist eine genaue Verortung des gegenständlichen Planungsumgriffs jedoch nicht möglich. Hinsichtlich der Lage im unmittelbaren Umfeld der Landschaftsräume der Westerndorfer Filze sind jedoch u.a. folgende Ziele und Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Erhalt, Optimierung bzw. Renaturierung der Westerndorfer- und Simsfilze (Sicherung bzw. Wiederherstellung des biotoprägenden Wasserhaushaltes; Fortführung bzw. Wiederherstellung der Streumahd; Sicherung der Streuwiesen, keine weitere Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung; Extensivierung von Grünlandflächen, Schaffung von Pufferzonen; Offenhaltung des Feucht- und Nassgrünlands sowie der Hochmoorflächen; Entfernung von Gehölzanflug; keine weiteren Aufforstungen; Verringerung des Nadelholzes; Förderung von Kleingewässern)
- Maßnahmen zur Entwicklung und Pflege der Filze
- Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 mit Grünordnungsplan „Westerndorfer- und Simsfilze“ der Gemeinde Stephanskirchen, um die ungeordnete bauliche Entwicklung und andere Eingriffe in dem Moor zu unterbinden und den Zustand der Filze wieder zu verbessern.
- Beseitigung ungenehmigter baulicher Anlagen, keine Genehmigung von neuen Gebäuden und baulichen Anlagen

Durch die gegenständliche Planung werden die Ziele und Maßnahmen entsprechend berücksichtigt und eingehalten. Da der gegenständliche Planungsumgriff abgerückt von den Landschaftsräumen der Westerndorfer Filze zum Liegen kommt, ist mit keinen Eingriffen in diese naturschutzrechtlich hochwertigen Grünstrukturen zu rechnen. Auch werden keine Vorhaben vorbereitet, welche negative Beeinträchtigungen auf die Landschaftsräume erwarten lassen.

C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 40b „Neumühle“ 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 zugrunde 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 als die dauerhaften anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen.

C.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume sowie Biologische Vielfalt

Bestand

Ein Großteil der festgesetzten Baugrundstücke ist heute bereits bebaut bzw. intensiv baulich genutzt. Gerade in den gewerblich genutzten Bereichen bestehen neben größeren Baukörpern auch größere versiegelte Flächen oder auch Flächen, die mit wasserdurchlässigen Materialien (Schotter) hergestellt sind. Auf den Flächen selbst bestehen keinerlei wertige Grünstrukturen.

Die Bereiche um die Wohnnutzungen weisen entsprechende Grünstrukturen auf, als Privatgärten mit zumeist intensiv genutzten Rasenflächen und mit kleinerem Gehölzbestand. Innerhalb der Grundstücke mit Wohnnutzungen befinden sich Hangflächen, welche teilweise durch größere Bäume überstanden sind.

Die im Norden dargestellten privaten Grünflächen werden heute als Privatgarten genutzt. Neben Rasenflächen finden sich hier kleinere Gehölzstrukturen und Sträucher sowie ein Gewächshaus und künstlich angelegte kleinere Teiche.

Im Westen, Norden und Osten bestehen heute größere zusammenhängende Waldflächen außerhalb des Geltungsbereichs, welche in Teilbereichen jedoch auch in den Planungsumgriff hineinragen. Die Flächen sind im Norden lediglich durch die Schneidermühlstraße sowie die Staatsstraße, welche über ein Brückenbauwerk oberhalb des Planungsgebietes führt, zerschnitten. Die Waldflächen befinden sich in einer Hang- bzw. Böschungskante und sind zum Teil durch kartierte Flachlandbiotopflächen (Teilflächen 001, 002 und 003 des Biotops 8138-0109 „Zwei Bachschluchten S-Westerndorf“) überlagert. Im Süden und Südwesten befinden sich Böschungen, die überstanden sind durch einzelne Gehölze und Hochstaudenflure, direkt angrenzend an den Geltungsbereich. Hierbei handelt es sich ebenfalls um kartierte Flachlandbiotopflächen (Teilflächen 002 und 003 des Biotops 8138-0107 „Bahnböschung entlang der Bahnlinie Rosenheim – Salzburg, S-Schloßberg“). Die Beschreibungen zu den einzelnen Biotopflächen finden sich im gegenständlichen Umweltbericht unter der Ziffer C.1.3 sowie in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 40b unter der Ziffer A.6.6.

Im zentralen Bereich verläuft der Wäschebach. Entlang des Wäschebaches bestehen heute dichte Uferbegleitgehölze sowie eine größere, von Laubgehölzen (z.B. Eschen und Weiden) dominierte, Baumgruppe. Im Bereich des Brückenbauwerks wurde der Gehölzsaum bereits auf einen Streifen direkt am Bach zurückgedrängt.

Aufgrund der bestehenden Strukturen und der Gehölzbestände im und direkt um das Planungsgebiet weisen die gegenständlichen Flächen des Planungsumgriffs eine gewisse Habitataignung auf. So kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, ob sich innerhalb des Planungsumgriffs Ruhe- und Fortpflanzungsstätten befinden oder die Flächen als Nahrungshabitat fungieren.

Im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 aus dem Jahr 2018 wurden Untersuchungen innerhalb einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für die Flächen in und um GE1 und GE2 durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse geben wieder, dass die bestehenden Gehölzbestände sehr wahrscheinlich für Vogelarten (häufiges Vorkommen) ein wertvolles Brut- und Nahrungshabitat darstellen. Auch könnten die Strukturen für Fledermäuse ein Nahrungshabitat darstellen, wenn auch sehr wahrscheinlich kein essenzielles.

Hinsichtlich der weiteren Nutzung der Flächen wurde empfohlen, den naturnahen Bachlauf mit seinem begleitenden Gehölzbestand und die bestehenden Wald- und Gehölzflächen zu erhalten. Ebenfalls solle auf eine vogelschlagsichere Gebäude- und Fassadengestaltung geachtet werden. Hinsichtlich der Einhaltung und Berücksichtigung gewisser Rahmenbedingungen und da es sich bei den gegenständlichen Flächen um Teil-Habitat-Flächen handelt, ist weder durch Neubauten oder Umbauten und deren Betrieb noch durch mögliche, notwendige Baumfällungen mit Verstößen gegen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der europäischen Vogelarten sowie der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu rechnen.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kommt es zu Lärm- und Staubemissionen. Diese werden jedoch durch die ohnehin bestehende bauliche Nutzung und Straßenverkehrsflächen relativiert. Auch sind diesbezüglich keine zusätzlichen Scheuchwirkungen zu erwarten. Durch allgemeingültige und einzuhaltende Bestimmungen (u.a. Baumschutz gemäß DIN 18920) sind die bestehenden und zu erhaltenden Gehölzstrukturen und Bäume zu sichern, sodass negative Beeinträchtigungen vermieden werden. Ggf. kann es zu nicht vermeidbaren Eingriffen und Entnahmen kommen, in geringerem Umfang.

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

Anlagenbedingte Auswirkungen

Soweit möglich werden zu den angrenzenden Waldflächen mit den kartierten Biotopflächen sowie zu den bachbegleitenden Gehölzstrukturen durch die Festsetzungen der Baugrenzen angemessene Abstände eingehalten. Somit wird ein großflächiger Eingriff in diese vermieden. Zudem werden durch die expliziten Festsetzungen durch Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die bestehenden Grün- und Gehölzstrukturen geschützt und ein baulicher Eingriff oder eine intensive Nutzung der Flächen ausgeschlossen. Somit verbleiben auch weiterhin innerhalb intensiv baulich genutzter Flächen eine gewisse Grünqualität und Lebensraumstrukturen erhalten, mit positiven Effekten auf Fauna und Flora. Durch die flächenhafte Kennzeichnung von Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts „Biotopflächen“ werden ebenfalls mögliche Eingriffe in die amtlich kartierten Biotopflächen vermieden.

Mit Hinblick auf mögliche, notwendige Rodungsarbeiten von Bäumen und weiteren Gehölzen wird auf die Einhaltung der ohnehin einzuhaltenden Gesetze und Regelungen bzgl. gesetzlich vorgegebener Zeiträume hingewiesen.

Durch Neubauten im Bereich der sensiblen Grünstrukturen kann es aufgrund des Vorkommens von diversen Vogelarten zu Gefahren durch Kollisionen an Glasscheiben kommen, weshalb bei der Planung von Gebäuden die Gefahr von Vogelschlag durch größere, stark reflektierende Glasflächen und somit eine vogelschlagsensible Fassaden- bzw. Gebäudegestaltung zu berücksichtigen ist. Dies findet durch eine entsprechende Festsetzung Berücksichtigung.

Insgesamt ist vor dem Hintergrund der heute bestehenden, geringen Habitateignung als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, Nutzung lediglich als Nahrungs-Teil-Habitat, und dem nur partiellen Eingriff in heute noch unbebaute Flächen von geringen anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt kann es durch die bestehenden und zukünftigen Nutzungen, allen voran gewerblichen Nutzungen, zu Lärm- und Lichtemissionen kommen. Da die einzelnen Bereiche bereits heute bebaut bzw. 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 umgebenden Bahntrasse und der übergeordneten Straße oberhalb des Planungsgebietes sowie der bestehenden Bebauung und der bereits weitestgehend intensiven Nutzung der Flächen ist lediglich von einer geringen Habitataignung der Flächen als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte auszugehen. Darüber hinaus werden durch die Überplanung der Flächen keine Vorhaben begünstigt, welche ein Eingreifen in die bestehenden Waldflächen und Grünstrukturen vorbereiten. Somit sind für das Schutzgut **Lebensräume und Arten sowie biologische Vielfalt** insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.2 Schutzgut Fläche

Bestand

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 1,85 ha, wovon ca. 1,29 ha auf Baugrundstücke und Verkehrsflächen entfallen. Ein Großteil der Flächen des Planungsumgriffs ist bereits heute entsprechend der Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 40 und dessen Änderungen als Misch- bzw. Gewerbegebiet sowie als Verkehrsfläche genutzt. Die heute noch unbebauten Flächen in GE2 sind im westlichen Bereich geschottert und werden als Stellplatzflächen genutzt. Die weiteren Flächen in GE2 sowie die im Nordosten angrenzenden Flächen werden als private Grünfläche entsprechend genutzt. Wie bereits im Rahmen der Änderungen des Bebauungsplans Nr. 40 festgesetzt, finden in den Grünstrukturen und dem Gehölzsaum im Bereich des Wäschebachs sowie der Waldflächen keine Eingriffe statt.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Da die jeweiligen Baugrundstücke jeweils an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anliegen, oder über diese entsprechend erschlossen sind, sind die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereiteten Baumaßnahmen voraussichtlich auch ohne einen über die Baumaßnahme hinausgehenden Flächenverbrauch (externe Baustraßen etc.) zu realisieren.

Die notwendigen Infrastrukturmaßnahmen wie verkehrliche Erschließung und technische Erschließung (Abwasser, Regenwasser, Wasser, Strom etc.) sind bereits anliegend an den jeweiligen Baugrundstücken. Ein Anschluss der technisch notwendigen Infrastrukturen kann bei Neubauten ohne zusätzliche Flächeninanspruchnahmen erfolgen.

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

Anlagenbedingte Auswirkungen

Im Rahmen der Bebauungsplanneuaufstellung wird eine Fläche von ca. 1,04 ha überplant. Dabei werden lediglich die jeweiligen Baugrundstücke betrachtet, die bestehenden Verkehrsflächen und zu erhaltenden Grünflächen werden nicht mitgerechnet. Entsprechend der getroffenen Festsetzungen ist auf den Flächen insgesamt eine Versiegelung von bis zu ca. 0,82 ha möglich. Die Baugrundstücke sind mit Ausnahme der Flächen in GE2 heute bereits bebaut bzw. baulich genutzt. Insgesamt gibt die Planung die aktuelle Nutzung wieder und berücksichtigt zudem eine etwas dichtere Überbauung. Durch eine höhere Baudichte im Planungsgebiet wird zudem ein weiterer Eingriff in heute noch unbebaute Flächen vermieden.

Durch die getroffenen Festsetzungen verbleiben, entsprechend der jeweiligen Nutzungsstruktur, weiterhin ausreichend Flächen für Vegetation sowie unversiegelte Flächen erhalten. Zudem wird durch die Festsetzung bzgl. der Verwendung sickerfähiger oder wasserdurchlässiger Beläge die Flächeninanspruchnahme teilweise relativiert.

Zudem verbleiben durch die Festsetzungen zum Erhalt der bestehenden Grünstrukturen auch weiterhin ausreichend Flächen im Planungsumgriff erhalten, in denen kein baulicher Eingriff stattfindet.

Über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus ist eine Ausgleichsfläche von ca. 920 m² aus dem gemeindlichen Ökokonto planungsursächlich.

Es ist mit anlagenbedingten Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut 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 sowie der bestehenden Erschließung der Baugrundstücke sind für das Schutzgut **Fläche** insgesamt Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.3 Schutzgut Boden

Bestand

Dem Boden kommen allgemein folgende Funktionen zu: Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser, Nitratrückhaltevermögen und Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe.

Die als Baugrundstück festgesetzten Flächen sind heute bereits durch Wohn- und Gewerbenutzungen, mit unterschiedlichen Baudichten, überstanden. Zudem sind die dargestellten öffentlichen Straßenverkehrsflächen bereits hergestellt und asphaltiert.

Da für den Bereich keine konkreten Bodenuntersuchungen vorliegen, werden die allgemeinen, großmaßstäblichen Darstellungen der digitalen ingenieurgeologischen Karte von Bayern 1:25.000 (diGK25) des bayerischen Landesamtes für Umwelt herangezogen (Stand März 2026). Dabei liegen innerhalb des Planungsumgriffs diverse Bodenarten vor. Im zentralen Bereich liegen als Baugrundtyp bindige Lockergesteine vor, wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen. Hier können vorwiegend Ton, Schluff, Sand, Kies, teils kleinräumig wechselnd undifferenzierte tertiäre/quartäre fluviatile, glaziale oder glazifluviatile Ablagerungen, Umlagerungsbildungen,

vorgefunden werden. Im Westen und Osten liegen dagegen nichtbindige Lockergesteine vor, mitteldicht bis dicht gelagert. Hier können vorwiegend Kies, Sand (Fluss-/Schmelzwasserablagerungen), Flusssande, nichtbindige Moränenablagerungen, sandig/kiesige Tertiärablagerungen, vorgefunden werden. Die Böden sind insgesamt hinsichtlich ihrer Tragfähigkeit als wechselhaft einzustufen, von mittel bis teils hoch. Im Norden, im Bereich des Wasserlaufs des Wäschebachs, wird der Baugrund als bindige, fein- bis gemischtkörnige Lockergesteine, gering bis mäßig konsolidiert, teils mit organischen Einlagerungen, kategorisiert. In diesem Bereich können vorwiegend Ton bis Schluff, teils mit Torf, Sand oder Kies (Auenlehm/-mergel), Kolluvien, polygenetische Talfüllungen, jüngere Hochflutablagerungen und Flussmergel, Hang- und Schwemmlehm auftreten. Im Vergleich zu den anderen Bereichen, wird die mittlere Tragfähigkeit als sehr gering bis gering eingestuft. Allgemein sind alle Böden wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz), frostempfindlich, setzungsempfindlich (z.T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich) sowie ist Staunässe möglich.

Die Flächen sind heute bereits zum Großteil bebaut bzw. baulich genutzt. Somit ist grundsätzlich von einer Bebaubarkeit der Böden auszugehen. Ggf. sind je nach vorgefundenem Baugrund ein Austausch des Bodens oder andere technische Maßnahmen bzw. spezielle Gründungsformen notwendig.

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

Die Sickerfähigkeit der Böden im Plangebiet ist als gering bis mäßig einzustufen. Somit ist auch heute bereits (Ist-Zustand) von einer eingeschränkten Eignung der anstehenden Böden hinsichtlich der Versickerung auszugehen. Bereits heute erfolgt die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers von Dächern und versiegelten Flächen auf den Baugrundstücken sowie der Verkehrsflächen gesammelt über die bestehenden gemeindlichen Regenwasserkanäle.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Auf den heute noch unbebauten Grundstücken, die Baurecht besitzen, wird während einer möglichen Bauphase der anstehende Boden abgeschoben und bis zur Wiederverwendung vor Ort zwischengelagert bzw. nicht verwendbarer Boden abgefahren oder entsprechend entsorgt, bei Vorliegen einer entsprechenden Belastung.

Durch eine mögliche weitere Überbauung oder Versiegelung von Böden gehen die Funktionen des Bodens als Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser, Nitratrückhaltevermögen, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe verloren.

Aufgrund der Größe und des Umfangs der heute noch unbebauten Grundstücke bzw. Flächen ist von baubedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit auszugehen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die festgesetzten Baugrundstücke umfassen eine Größe von ca. 1,04 ha. Hiervon sind heute bereits 0,80 ha bebaut bzw. baulich genutzt. Durch die Überplanung werden lediglich minimale Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen (je nach Bestandssituation). Im Rahmen der neu getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung kommt es zu einer maximalen Inanspruchnahme des Bodens von ca. 0,82 ha. Somit gehen ca. 0,02 ha heute natürlicher, unversiegelter Boden und mit Umsetzung der Planung Boden als Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser lediglich im geringen Umfang verloren.

Hinsichtlich der Zulässigkeit einer relativ hohen Baudichte werden Eingriffe in heute unbebaute, natürliche Böden vermieden. Zudem werden im Rahmen der Planung versickerungsflächige und wasserdurchlässige Beläge, soweit es die Funktion und Nutzung zulassen, und der Erhalt sowie Schutz bestehender Gehölzbestände sichergestellt.

Somit können anlagenbedingt die Auswirkungen reduziert werden, weshalb Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu unterstellen sind.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen von gewerblichen Nutzungen ist eine Verwendung von wassergefährdenden Stoffen nicht gänzlich auszuschließen. Bei Einhaltung der ohnehin einzuhaltenden Gesetze und Regelungen sowie bei einem gesetzeskonformen Umgang mit diesen Stoffen ist jedoch nicht von einer besonderen Gefährdung auszugehen.

Es sind betriebsbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Ergebnis

Hinsichtlich der heute bereits bestehenden Bebauung und des hohen Versiegelungsgrades auf den baulich genutzten Flächen, sind die Nachverdichtungsmöglichkeiten relativ gering. Darüber hinaus verbleiben entsprechend der Nutzung und Lage ausreichend unbebaute Flächen und die bestehenden Grünstrukturen werden umfangreich geschützt. Somit sind für das Schutzgut **Boden** insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Im zentralen Bereich verläuft der Wäschebach in Nord-Süd-Richtung. Beim Wäschebach handelt es sich um einen offenen kleinen, flachen Bachlauf, der als Gewässer III. Ordnung kategorisiert ist. Der Wasserlauf läuft im Süden, im Bereich der Kreuzung Neumühlweg–Mühlstraße, verrohrt weiter im Bereich der Straße. Weiter im Süden mündet der Wäschebach in die Sims. Der Wasserlauf des Wäschebachs und die umgebenden Flächen sind gemäß dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (Stand März 2026) 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 dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Hier kann es zeitweise zu Beeinträchtigungen durch hohen Wasserabfluss oder hoch anstehendes Grundwasser kommen.

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

Im Rahmen von Starkregenereignissen können dennoch temporäre, lokale Überschwemmungen auftreten. Gemäß dem Kartendienst „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ im Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand März 2026) werden der Wasserlauf des Wäschebachs sowie die Flächen der Verkehrsfläche des Neumühlwegs als potenzielle Fließwege bei Starkregen mit der Kategorie „starker Abfluss“ dargestellt.

Untersuchungen zu Starkregenereignissen durch die Gemeinde (integrales Konzept zum kommunalen Sturzflut-Risiko-Management für die Gemeinde Stephanskirchen) zeigen ebenfalls starke Regenwasserabflüsse und höhere Wasserstände im Bereich des Wäschebachs und der anliegenden Verkehrsflächen des Neumühlwegs und der Mühlestraße. Auch kann es in den angrenzenden Hangflächen zu entsprechend wild abfließendem Oberflächenwasser kommen, im Rahmen anhaltender Starkregenereignisse.

Aufgrund fehlender Baugrunduntersuchungen oder Bohrungen im und um den Planungsumgriff können keine Aussagen zu bestehenden Grundwasserständen oder möglichen Schichtwasserhorizonten gemacht werden. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist eine naturnahe, flächenhafte Versickerung über den Oberboden nur eingeschränkt möglich.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Aufgrund fehlender Angaben zum Grundwasserabstand können keine Aussagen bzgl. Eingriffen in das Grundwasser getroffen werden. Jedoch ist im Rahmen von baulichen Eingriffen in den Boden, die tiefer wirken (z.B. Baugrube, Unterkellerung), ggf. mit Eingriffen in das Grundwasser oder Schichtwasserhorizonte zu rechnen.

Durch den weiterhin hohen Versiegelungsgrad kommt es zur Erhöhung des Oberflächenabflusses und zur Verringerung der Funktionen für Versickerung und Wasserrückhaltung im Planungsumgriff.

Insgesamt ist somit mit baubedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Hinsichtlich der Unklarheit bzgl. des bestehenden Grundwasserflurabstandes ist ein Einbinden von Kellern oder Fundamenten in das Grundwasser nicht auszuschließen. Stellt sich heraus, dass Bauwerke oder Bauteile in das Grundwasser einbinden, erfordert dies eine wasserrechtliche Genehmigung. Diese kann jedoch nur erteilt werden, wenn keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser zu erwarten sind oder diese durch entsprechende Maßnahmen, welche als Nebenbestimmungen zur Genehmigung gesichert sind, ausreichend gemindert werden können.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten (Hangflächen), des Wasserlaufs des Wäschebachs, der bestehenden Überbauung und Flächenversiegelung sowie der allgemeinen Bodenverhältnisse im Planungsumgriff kann es im Rahmen von Starkregenereignissen zu wild abfließendem Wasser im Bereich der Verkehrsflächen sowie des Bachlaufs kommen. Ebenfalls können Überschwemmungen auf einzelnen Baugrundstücken nicht gänzlich ausgeschlossen werden, wo dies das bestehende Gelände oder die bauliche Ausführung begünstigt. Demnach sind Gebäude oder bauliche Anlagen durch entsprechende bauliche Maßnahmen vor eindringendem Wasser und weiteren negativen Einwirkungen zu schützen. Hierzu werden entsprechende Hinweise im Satzungstext gegeben. Im Hinblick auf GE2 ist aufgrund der besonderen Exponierung eine entsprechende wasserdichte und auftriebssichere Bauweise festgesetzt.

Durch eine weitere Überbauung bzw. Versiegelung von sickerfähigen Flächen kommt es zur Verminderung der Sicker- bzw. Filterleistung im Planungsbereich gegenüber dem Ist-Zustand. Jedoch besteht heute bereits eine hohe Versiegelung, weshalb die kleinräumige Wasserbilanz unverändert bleibt. Mögliche Einschränkungen durch Flächeninanspruchnahmen werden durch die Berücksichtigung versickerungsfähiger Beläge soweit möglich verringert.

Dächer von Nebenanlagen, Garagen oder Carports sind auch als Gründach zulässig. Gründächer haben vielerlei Vorteile, u.a. erhöhen diese das Retentionsvermögen und verringern dadurch den Oberflächenabfluss.

Da bereits heute insgesamt ein relativ hoher Versiegelungsgrad auf den Baugrundstücken besteht und auch eine flächenhafte Versickerung nur eingeschränkt möglich erscheint, ist durch die Überplanung keine Verschlechterung des Ist-Zustandes zu befürchten. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und des Verlaufs des Wäschebachs innerhalb des Planungsumgriffs, sind hoch anstehendes Wasser oder wild abfließendes Wasser im Rahmen von länger anhaltenden Starkregenereignissen nicht auszuschließen. Insgesamt sind unter Beachtung baulicher Maßnahmen anlagenbedingte Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen von gewerblichen Nutzungen ist eine Verwendung von wassergefährdenden Stoffen nicht gänzlich auszuschließen. Bei Einhaltung der ohnehin einzuhaltenden Gesetze und Regelungen sowie bei einem gesetzeskonformen Umgang mit diesen Stoffen ist jedoch nicht von einer besonderen Gefährdung auszugehen.

Insgesamt ist betriebsbedingt mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Ergebnis

Hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen durch Oberflächenwasser (wild abfließend sowie Bachlauf), des Ist-Zustandes bzgl. einer möglichen Versickerung von Niederschlagswasser sowie des heute bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrades sind für das **Schutzgut Wasser** insgesamt Auswirkungen **mittlerer** Erheblichkeit zu erwarten.

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, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand März 2026).

Durch die bereits bestehende Bebauung und Versiegelung sowie die bisherige Nutzung haben die baulich genutzten Flächen keine wesentliche Bedeutung für das Mikroklima der umgebenden Gebiete sowie die Frischluftentstehung. Dagegen erfüllen die um das Planungsgebiet herum bestehenden Waldflächen, die Gehölzflächen entlang des Wäschebachs sowie der Wäschebach selbst die Funktionen für die Frischluftentstehung oder als Frischluftleitbahn. Zudem haben die Wald- und Gehölzflächen eine gewisse lufthygienische Funktion, wie Staubfiltrierung und Klimaausgleich.

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 Neu- oder Umbauten oder durch bauliche Erweiterungen 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 und baulichen Nutzung 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 weitere Überbauung bzw. Nutzungsintensivierung auf den Baugrundstücken werden diese Funktionen weiter minimiert. Bereits heute erfüllen die Funktionen weitestgehend die bestehenden Wald- und Gehölzflächen im und um den Planungsumgriff. Diese Flächen werden auch weiterhin entsprechend erhalten und ein baulicher Eingriff wird vermieden.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans ist, wie bereits im Bestand, weiterhin mit einer relativ hohen Versiegelung zu rechnen. Durch Gebäude und versiegelte Flächen können sich die Bereiche intensiver aufheizen. Dadurch wird das Mikroklima hinsichtlich Hitze negativ beeinflusst. Diese Auswirkungen werden jedoch durch das bestehende Brückenbauwerk (Verschattungseffekt), die angrenzenden Gehölzbestände und die zusätzlichen Baumpflanzungen minimiert.

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

Aufgrund der Bestandssituation und der in der Umgebung bestehenden Wald- und Gehölzflächen ist von anlagenbedingten Auswirkungen von geringer Erheblichkeit auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aufgrund der verhältnismäßig kleinen Eingriffsfläche und der bestehenden Nutzungsstruktur ist davon auszugehen, dass keine Zunahme von Emissionen durch die gewerbliche Nutzung oder durch Verkehr zu erwarten ist. Weitere anlagenbedingte Emissionen in relevantem Umfang sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Die betriebsbedingten Auswirkungen sind als gering erheblich einzustufen.

Ergebnis

Aufgrund dessen, dass die gegenständlichen Baugrundstücke 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**. Die bestehenden Wald- und Gehölzflächen, die diesen Funktionen nachkommen, bleiben erhalten.

C.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Aufgrund ihrer Lage und der Umgebung besitzen die gegenständlichen Gewerbe- und Mischgebietsflächen lediglich eine untergeordnete Prägung auf das Orts- und Landschaftsbild. Der Planungsumgriff ist zum Großteil eingebettet zwischen größeren, zusammenhängenden Waldflächen, welche sich in einer Hanglage befinden, und einem bewachsenen Bahndamm. Zudem sind die zentralen Bereiche durch das Brückenbauwerk der Staatsstraße überbaut. Die teils größeren Gewerbebauten fügen sich in das Landschaftsbild ein. An die kleineren Mischgebietsflächen im Osten grenzen freie Grünlandflächen an, welche jedoch bereits im Nahbereich durch weitere Bebauungen sowie Waldflächen gefasst sind. Die Flächen des Planungsumgriffs sind nicht als durchgängige, großflächige Baugrundstücke wahrnehmbar, da diese durch den Gehölzsaum entlang des Wäschebachs und die Waldflächen im Osten nochmals unterteilt und strukturiert werden, wodurch auch die städtebauliche Gesamtwirkung nochmals minimiert wird. Auch führen lediglich untergeordnete Straßen in den gegenständlichen Planungsumgriff, weshalb auch keine prägende Wirkung auf das Ortsbild zu berücksichtigen ist.

Das Planungsgebiet hat lediglich durch die eingeschränkte Sicht von der Staatsstraße auf dem Brückenbauwerk eine gewisse untergeordnete Fernwirkung.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt ist, wenn überhaupt, durch Baukräne etc. mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen. Somit sind baubedingt lediglich geringe Auswirkungen zu erwarten.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die Misch- und Gewerbegebietsflächen sind aufgrund der bestehenden und zu erhaltenden Grünstrukturen sowie des Bahndamms aus keiner Richtung einsehbar. Die festgesetzte Höhenentwicklung orientiert sich am Bestand und lässt lediglich eine geringe Erhöhung zu. Lediglich die Mischgebietsflächen im Osten besitzen eine untergeordnete Fernwirkung. Aufgrund der angrenzenden Bebauung von Mischgebietsflächen und der angrenzenden Waldflächen sind jedoch keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Durch gestalterische Festsetzungen (u.a. auf das Ortsbild abgestimmte Festsetzungen zur Dachgestaltung) wird sichergestellt, dass sich die Baukörper in die Umgebung unter Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes einfügen, auch mit Blick vom Brückenbauwerk oder dem Bahndamm aus.

Auf das Landschaftsbild werden sich keine bzw. nur geringe Auswirkungen ergeben, da die bestehenden Grünstrukturen bestehen bleiben sowie zu pflanzende Bäume zusätzlich festgesetzt werden.

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 der zu erhaltenden Grünstrukturen und zu pflanzender Bäume sind für das **Schutzgut Landschaftsbild** insgesamt Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit zu erwarten.

C.2.7 Schutzgut Mensch

Bestand

Die Flächen sind heute bereits weitestgehend baulich genutzt, primär durch Gewerbe- und Wohnnutzungen. Aufgrund der heute bestehenden, teilweise intensiven gewerblichen Nutzung besitzen die Flächen keine besondere Erholungseignung. So bestehen keinerlei Aufenthaltsqualitäten (u.a. Sitzmöglichkeiten zum Verweilen) im Planungsumgriff. Lediglich im Norden werden heute kleinere Teilbereiche als privates Grünland zur Erholung genutzt.

Im Planungsgebiet verlaufen die Gemeindestraßen Mühlstraße, Schneidermühlstraße und Neumühlweg. Diese besitzen lediglich einen untergeordneten Charakter und dienen der Erschließung des Planungsumgriffs bzw. führen weiter zu den im Nordwesten befindlichen Wohngebietsflächen. Auf den Straßenverkehrsflächen verkehrt lediglich Anwohner-, Anlieger- und Lieferverkehr. Von diesen Straßen ist mit keinem relevanten Verkehrslärm zu rechnen.

Auch lassen die Ausführungen der Straßenverkehrsflächen keine erhöhten Geschwindigkeiten zu. Darüber hinaus fungiert die Schneidermühlstraße als untergeordnete Fahrt, u.a. auch für den Radverkehr, in Richtung Norden als Verbindung zum Ortsteil Westerndorf.

Über das Planungsgebiet verläuft die Staatsstraße ST2095. Da die Straße jedoch auf einer Brücke ca. 10 m über dem Gelände verläuft, ist nur mit wesentlich abgeminderten Lärmimmissionen auf das Planungsgebiet zu rechnen.

Im Süden des Planungsgebiets verläuft die Bahnstrecke 5703 Rosenheim–Freilassing. Durch den Schienenverkehr ist mit relevanten Immissionen zu rechnen.

Durch die in der Umgebung befindlichen gewerblichen Nutzungen ist auf das Planungsgebiet mit keinen relevanten Immissionen zu rechnen. Der im Süden bestehende Bahndamm stellt eine entsprechende Barriere gegenüber den angrenzenden Gewerbegebietsflächen dar. Hinsichtlich der gewerblichen Nutzung im Nordosten wurde im Rahmen eines Immissionsgutachtens festgestellt, dass der Gewerbebetrieb die zulässigen Mischgebietswerte nicht überschreitet. Die möglichen Immissionen sind auf die Schutzbedürftigkeit der Mischgebietsnutzungen bereits begrenzt.

Für die Gewerbeflächen im Planungsumgriff wurde im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 ein Immissionsschutzgutachten erstellt. Auf Grundlage bestehender und neu berechneter, sowie festgesetzter, Emissionskontingentierungen werden an allen schutzbedürftigen Nutzungen der Umgebung die zulässigen Immissionswerte nicht überschritten. Somit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

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

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Während möglicher Bauarbeiten sind vorübergehend Staub- und Lärmbelastungen für die bestehende Bebauung zu erwarten. Diese können sich insbesondere im Bereich der Staatsstraße ST2095 sowie der Bahnstrecke aufgrund der bestehenden Lärmimmissionen in der Wahrnehmbarkeit relativieren. Die Auswirkungen können somit als gering beurteilt werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Anlagenbedingt kommt es zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Relevante Lärmreflexionen oder Ähnliches sind aufgrund der geringen Höhenentwicklung, der Topographie und der bereits weitgehend bestehenden Bebauung nicht zu erwarten.

Da heute keine wesentliche 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 gleichbleibenden Nutzungsstruktur bzw. der festgesetzten Kontingentierung nicht mit höheren Lärmemissionen zu rechnen.

Da der Bereich bereits weitgehend bebaut ist, ist durch die Umsetzung der Planung mit keinen verkehrslärmrelevanten Mehrverkehren zu rechnen. Dies gilt insbesondere, da im Planungsgebiet der Immissionsbeitrag des Schienenverkehrs wesentlich im Vordergrund steht.

Durch entsprechende Festsetzungen ist gewährleistet, dass entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind, um trotz der sehr hohen Immissionsbelastung gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen zu können.

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

Somit sind vor dem Hintergrund der hohen Immissionsbelastung trotz der Schutzmaßnahmen insgesamt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Ergebnis

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

C.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Im Planungsgebiet selbst und in der direkten näheren Umgebung befinden sich nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Bau- oder Bodendenkmäler sowie geschützte Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler (Stand März 2026).

Auswirkungen

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

Ergebnis

Da innerhalb des Planungsgebiets und in dessen näherer 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 Festsetzungen zum Erhalt und zur Sicherung der wertvollen Wald- und Gehölzflächen bleiben weiterhin Flächen bestehen, welche untergeordnet als Teil-Nahrungshabitat aufgesucht werden sowie einen Lebensraum für Bodenlebewesen und Vegetation dargestellten.

Wechselwirkung Boden – Wasser – Pflanzen

Die Versiegelung von weiteren 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 wird durch eine gesammelte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers vermieden (Ist-Zustand).

Die zulässigen Dachbegrünungen begünstigen die Regenwasserrückhaltung und bieten neue Lebensräume für Fauna und Flora.

Wechselwirkung Boden – Vegetation – Klima

Durch den Verlust von Boden durch weitere 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 Fläche – Boden

Durch die Flächeninanspruchnahme und eine verdichtete Bauweise mit umfänglichen Versiegelungen gehen Böden mit ihren Funktionen verloren.

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 und baulich genutzte Flächen sowie unbebaute Flächen mit bestehendem Baurecht neu überplant. Dabei werden 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 bestehenden Baustruktur. Unter der Prämisse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird weiteres Nachverdichtungspotential 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 sowie intensiv baulich genutzte Grundstücke überplant werden. Auch sind die Straßenverkehrsflächen bereits entsprechend hergestellt. Lediglich werden im Rahmen des Bebauungsplans Festsetzungen getroffen, die eine etwas dichtere Bebauung gegenüber dem heutigen Bestand zulassen. Somit kann es durch Neubebauungen oder Ergänzungen zu einer dichteren Bebauung kommen.

Der heute unbebaute Bereich im Westen sieht, wie bereits im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 vorbereitet, eine weitere Gewerbenutzung vor. bei der Überplanung wird vor allem ein Augenmerk auf die Lage und die umgebenden wertvollen Grünstrukturen gelegt, wodurch lediglich ein geringerer Versiegelungsgrad zulässig ist. Somit verbleiben in diesem Bereich mindestens 50% der Flächen unbebaut und somit natürlich erhalten, welche einen positiven Effekt hinsichtlich einer klimadämpfenden Wirkung besitzen.

Darüber hinaus bleiben die größeren zusammenhängenden Waldflächen sowie die Grünstrukturen um den Wäschebach erhalten, die eine höhere Wertigkeit besitzen. Zudem sieht die gegenständliche Planung zusätzliche Baumpflanzungen vor. Insgesamt haben die grünordnerischen Maßnahmen, ob Erhalt oder Neupflanzung, einen positiven Effekt bzgl. einer klimadämpfenden Wirkung und der Frischluftentstehung. Die Grünstrukturen kompensieren in Teilen die teilweise intensiven baulichen Nutzungen.

C.4.2 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Für die bestehenden Baugrundstücke mit deren Bebauung sowie überbauten Flächen und die Straßenverkehrsflächen ist eine gewisse Anfälligkeit für die Folgen des Klimawandels nicht auszuschließen. 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. Aufgrund der Verschattungseffekte durch die bestehenden Gehölzstrukturen sowie zu pflanzenden Bäume und dem Brückenbauwerk der Staatsstraße wird jedoch dem Aufheizen der Flächen entgegengewirkt und die Anfälligkeit teilweise gemindert.

Durch eine intensive Überbauung und Nutzung der Flächen können die vermehrt auftretenden Starkregenereignisse weniger gut versickert werden, auch wenn dies im IST-Zustand bereits aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse nur bedingt möglich ist.

Im Rahmen von extremen und länger anhaltenden Starkregenereignissen kann es zu kurzzeitigen Überschwemmungen und wild abfließendem Oberflächenwasser auf den jeweiligen Baugrundstücken kommen. Dies wird nochmals durch die topographischen Gegebenheiten (Tallage und angrenzende Hangflächen) und den Wasserlauf des Wäschebachs verstärkt werden. 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 können die Anfälligkeit gegenüber eindringendem Wasser sowie möglichen Schäden 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 müssen alle Träger öffentlicher Aufgaben und gleichzeitig die Gemeinde Stephanskirchen bei ihren Planungen und Entscheidungen die Ziele dieses Gesetzes berücksichtigen. Dabei ist 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 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, dass bereits auf einem Großteil der Flächen 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. 40b) ist den Reduktionszielen des Sektors 1 „Energiewirtschaft“ durch den Bebauungsplan Rechnung getragen.

Da es sich um eine Überplanung von bereits bestehenden Misch- und Gewerbegebieten und die Schaffung neuer Gewerbenutzung sowie Nachverdichtungspotentiale 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. Heute bestehen bereits einige Gebäude. Durch den Bau weiterer Baukörper für Wohn- oder Gewerbenutzungen kann es zu zusätzlichen Emissionen kommen. Aufgrund des heutigen Gebäudebestandes sowie einer

klimaeffizienteren Bauweise (verbesserte Dämmung etc.) bei Neubauten steht die Planung der Erreichung der Ziele des Sektors 3 „Gebäude“ nicht entgegen.

Ggf. ist mit einer moderaten Erhöhung des Verkehrs durch Nutzerinnen und Nutzer der Betriebe sowie Anliegerverkehre 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 Misch- und Gewerbegebietsflächen handelt. Hierbei ergeben sich gegenüber dem heutigen Bestand keine weiteren besonderen Abfälle. Flächen für die Landwirtschaft werden nicht in Anspruch genommen.

Die gegenständlichen Baugrundstücke innerhalb des Planungsumgriffs sind heute bereits im Rahmen von Misch- und Gewerbegebietsnutzungen überplant und weitestgehend genutzt. Somit kommt es im Rahmen der Überplanung zu keiner weiteren Flächeninanspruchnahme heutiger natürlicher, un bebauter Flächen. Die bestehenden Waldflächen, Schutzgebiete und Gehölz- und Grünstrukturen entlang des Wäschebachs werden durch die gegenständliche Planung erhalten und deren Fortbestand entsprechend gesichert. Weiterhin sind keine Moorböden oder andere Landnutzungen betroffen. Somit steht die Planung den Zielen des Sektors 7 „Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft“ nicht entgegen.

Die vorliegende Planung hat als solche 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 Planungserfordernisse (z.B. Sicherung und Weiterentwicklung von Gewerbebeständen, Stärkung der örtlichen Wirtschaftsstruktur sowie Ermöglichung einer funktionsgerechten Mischnutzung) 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 Abwasser

Bereits heute liegt aufgrund der bestehenden Bebauung ein sachgerechter Umgang mit Abwässern vor. Das anfallende Abwasser wird in den vorhandenen gemeindlichen Schmutzwasserkanal in der Mühlstraße bzw. Neumühlweg eingeleitet. Hinsichtlich der bestehenden Wohn- und Gewerbenutzungen bestehen heute keine besonders verschmutzten Abwässer. Bei zusätzlichen oder Änderungen bei den gewerblichen Nutzungen hängen Abwassermenge und die spezielle Behandlungsbedürftigkeit stark von der tatsächlichen Nutzung ab. Sofern speziell behandlungsbedürftige Abwässer auftreten, sind diese direkt durch den Verursacher vor Ort zu behandeln.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den überbauten Flächen wird heute bereits über den gemeindlichen Regenwasserkanal innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen abgeleitet.

C.5.2 Abfälle

Durch die Überplanung entstehen hinsichtlich der Art sowie Menge der erzeugten Abfälle und deren Beseitigung gegenüber dem heutigen Bestand keine Änderungen. Im Zuge der Anlage und Nutzung neuer Gewerbeflächen ist mit einer Erhöhung der Hausmüllmenge zu rechnen. Darüber hinaus entstehen je nach der konkreten Nutzung auch andere Abfälle. Die Entsorgung der anfallenden üblichen Abfälle während der Betriebsphase sowie von Sonderabfällen ist nach geltendem Recht entsprechend zu organisieren.

C.5.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Im Rahmen des Bebauungsplans werden keine Rahmenbedingungen für Anlagen für Solarenergie festgelegt, weshalb lediglich die allgemeingültigen Gesetze und Rahmenbedingungen zu berücksichtigen sind. 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 expliziten Grundflächenzahl für die jeweiligen Baugrundstücke, die gleichbedeutend mit der Maximalversiegelung ist, ist eine relativ hohe Baudichte möglich. Da es sich um bereits weitestgehend überbaute sowie baulich genutzte Flächen handelt, die an einer bestehenden Erschließung anliegen, wird der Erschließungsaufwand mit Hinblick auf einen zusätzlichen Flächenverbrauch geringgehalten. Zudem werden durch die Überplanung lediglich kleinteilige Nachverdichtungspotentiale geschaffen. Insgesamt ist ein schonender Umgang mit Grund und Boden zu unterstellen.

C.5.5 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Hinsichtlich der gewerblichen Nutzungen sind die entsprechenden Grenzwerte bzgl. Emissionen nach den allgemeingültigen Richtlinien zu beachten, sodass erhebliche Beeinträchtigungen der Luftqualität vermieden werden. Heute sind durch die bestehenden Nutzungen keine besonderen Abweichungen zu erwarten. Bei Änderungen der Nutzungs- oder Betriebsstruktur ist dies stark von der tatsächlichen Nutzung abhängig.

Der Erhalt und die Sicherung bestehender Grünstrukturen und Waldflächen sowie Neupflanzungen von Bäumen tragen dazu bei, die Luft zu filtern und von Luftschadstoffen zu 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. Entsprechende Risiken können ggf. durch einzelne Gewerbebetriebe in Zukunft (mögliche Änderungen in der Nutzungsstruktur) ausgelöst werden. Hier hat die Gefahrenabwehr jedoch im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung zu erfolgen.

C.5.7 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Parallel zur hier gegenständlichen Planung wird der Bebauungsplan Nr. 40 a westlich des hier gegenständlichen Geltungsbereichs aufgestellt. Auch in diesem wird weitgehend der Bestand mit kleineren Nachverdichtungspotenzialen festgesetzt. Lediglich in kleineren Bereichen wird neues Baurecht festgesetzt.

Da der Bereich von der hier gegenständlichen Planung weitgehend durch einen topographischen Sprung und Waldflächen getrennt ist, ist mit keinen wesentlichen kumulativen Auswirkungen der beiden Planungen zu rechnen.

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

In GE 1 sowie den Mischgebieten bleibt die bestehende Bebauung erhalten. Ggf. kommt es zu einem weiteren Heranrücken der Bebauung an den Bach oder in bestehende, nicht als Biotop geschützte Grünbereiche.

In GE 2 wäre keine Bebauung zulässig. Der Bereich würde voraussichtlich weiter als Parkplatz genutzt.

Schutzgut Fläche

Im Bereich der Straßenverkehrsflächen würden sich keine Änderungen ergeben, da diese heute bereits vollständig hergestellt sind. Auch ist ein Großteil der Baugrundstücke heute bereits dicht bebaut und genutzt. Ggf. käme es in den Randbereichen der Mischgebiete sowie GE 1 zu weiteren Flächeninanspruchnahmen. In GE2 würde keine Bebauung entstehen. Die externe Ausgleichsfläche wäre nicht erforderlich.

Schutzgut Boden

Ein Großteil der Baugrundstücke ist heute bereits dicht bebaut und genutzt, weshalb die Bodenfunktionen nur eingeschränkt bestehen. 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 dagegen erhalten.

Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

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

Schutzgut Klima und Luft

Es würden sich keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Positive kleinklimatische Effekte durch weitere Baumpflanzungen und Gründächer würden nicht stattfinden.

Schutzgut Landschaftsbild

In absehbarer Zeit würde sich vermutlich keine gravierende Nutzungsänderung ergeben. Das Landschaftsbild würde nicht durch weitere Bebauungen und eine verdichtete Bebauung verändert werden.

Schutzgut Mensch

Im Hinblick auf die Erholungseignung und die Anlagenlärmthematik würden sich keine wesentlichen Veränderungen ergeben, da auch heute keine besonderen Eigenschaften bzgl. der Erholungseignung auf den Flächen bestehen.

Im Hinblick auf den Schutz vor Verkehrslärm würden keine Festsetzungen getroffen. Das heute mangelhafte Schutzniveau der Wohnnutzungen würde, vermutlich auch im Rahmen von Neubauten oder relevanten Umbauten weiter 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 sowie Biologische Vielfalt

- Erhalt der bestehenden Grünstrukturen um den Wäschebach
- Festsetzung von Eingrünungsflächen als Puffer zu angrenzenden Wald- und Biotopflächen
- Festsetzungen einer qualitätvollen Durchgrünung der Baugrundstücke durch verpflichtende Baumpflanzungen mit Mindestpflanzqualitäten
- Festsetzung zu Flachdächern als Gründach
- Festsetzungen von Einfriedungen mit Bodenfreiheit
- Festsetzungen zur Vermeidung von Vogelschlag

Schutzgut Boden/Fläche

- Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen
- Festsetzung einer maximalen Versiegelung der einzelnen Baugrundstücke
- Schutz der Vegetationsbestände durch Herausnahme aus den Baugrundstücken

Schutzgut Wasser

- Ausführung von Flachdächern als Gründach
- Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen für Stellplätze
- Festsetzung wasserdichter Bauweise in Teilbereichen

Schutzgut Landschaftsbild

- Festsetzung einer maximalen Höhenentwicklung der Baukörper
- Berücksichtigung gestalterischer Festsetzungen bzgl. der Dachgestaltung
- Berücksichtigung neu zu pflanzender Bäume
- Erhalt bestehender Grünstrukturen und Waldflächen

Schutzgut Klima und Luft

- Ausführung von Flachdächern als Gründach
- Festsetzungen zu Baumpflanzungen
- Erhalt und Entwicklung der Vegetationsbestände

C.7.2 Artenschutzrechtliche Belange

Durch den hier gegenständlichen Bebauungsplan wird ein bereits weitestgehend bebautes und im Rahmen eines Bebauungsplans überplantes Misch- und Gewerbegebiet neu überplant. Die bestehende Nutzungsintensität im Planungsgebiet lässt nicht auf eine besondere Wahrscheinlichkeit des Vorkommens geschützter Arten schließen. Jedoch kann aufgrund der bestehenden Vegetation in den Hangbereichen und entlang des Wäschebachs, auch mit größeren Baumbeständen, ein Vorkommen geschützter Arten nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans werden jedoch keine Vorhaben vorbereitet oder begünstigt, die Eingriffe in den Baum- und Gehölzbestand zulassen.

Aus den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) aus der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40, für die Flächen im Bereich von GE1 und GE2, kann abgeleitet werden, dass durch die geplante Bebauung und den späteren Betrieb sowie notwendige Baumfällungen mit keinen Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der europäischen Vogelarten sowie der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu rechnen ist. Hinsichtlich der bestehenden Gehölzstrukturen wurde zudem herausgestellt, dass die Bereiche ein Brut- und Nahrungshabitat für Vögel (häufiger vorkommende Vogelarten) und ein Nahrungshabitat für Fledermäuse darstellen. Aufgrund der Grünstrukturen wurde im Rahmen der saP empfohlen, bei der Planung die Gefahr von Vogelschlag durch größere, stark reflektierende Glasflächen zu berücksichtigen. Diesbezüglich wird in der gegenständlichen Planung eine explizite Vermeidungsmaßnahme zum Artenschutz festgesetzt. Zudem wird auf eine vogelschlagsensible Fassaden- und Gebäudegestaltung sowie auf die Berücksichtigung spezieller Leitfäden und Broschüren hingewiesen.

Darüber hinaus sind die allgemeingültigen Bestimmungen und Vorgaben für Beleuchtungseinrichtungen (Außenbeleuchtungen) und den Zeitraum für Rodungsarbeiten und Gehölzentfernungen (festgelegte Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten von Brutvögeln) zu berücksichtigen. Auch ist im Rahmen des konkreten Bauvollzuges sicherzustellen, dass die Eingriffe und Bauvorhaben, weder durch deren Errichtung noch durch deren späteren Bestand, den allgemeingültigen Regelungen zuwiderhandeln. Hierbei sind besonders nicht vermeidbare Baumfällungen, Gehölzentfernungen oder Abriss-, Umbau- sowie Sanierungsarbeiten von bzw. an Gebäuden und deren Zeitpunkt zu beachten. Die Hinweise sind im Satzungstext aufgeführt.

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). Zwar gibt es inzwischen einen neueren Leitfaden, jedoch ist die Anwendung der Leitfäden nicht verpflichtend, sondern stellt lediglich eine Grundlage für eine mögliche Behandlung des Themas dar. 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, die aktuelle intensive Nutzung baurechtlich legitimiert sowie auf heute noch unbebauten Grundstücken eine entsprechend der Umgebung angepasste intensive Nutzung geregelt.

Die im hier gegenständlichen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind bereits entsprechend hergestellt. Somit ergibt sich für diese Flächen kein zusätzliches Ausgleichserfordernis im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB.

Die bestehende Bebauung ist im Bereich des Mischgebietes MI2 mit einer GRZ von im Mittel 0,16 bisher dem Eingriffsschwere-Typ B (niedriger 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, Balkone etc.) festgesetzt. Somit ergibt sich im Hinblick auf die Einordnung der Eingriffsschwere keine Veränderung und es entsteht auch kein Ausgleichsbedarf.

Die bestehenden Bauungen im Bereich des Mischgebietes MI1 mit einer GRZ von 0,63 sowie im Bereich des Gewerbegebietes GE1 mit einer GRZ von 0,27 sind bisher dem Eingriffsschweretyp A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 0,35)) zuzuordnen. Dies bleibt durch die Planung unverändert. Somit entsteht auch hier kein Ausgleichsbedarf.

Lediglich westlich der Schneidermühlstraße besteht eine größere unbebaute Fläche, für welche ein Ausgleich erforderlich ist. Dieser Ausgleich wurde bereits im Rahmen der Überplanung der Flächen in der 13. 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 13. Änderung kann dennoch dessen Ausgleichsermittlung für das nun gewährte Baurecht herangezogen werden. Die Festsetzungen sind, soweit für die Ausgleichsermittlung erforderlich, auch nun identisch.

Ausgleichsermittlung 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40

Im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“ (Satzungsbeschluss am 29.01.2019) wurden die Flächen westlich des Wäschebachs bzw. der Schneidermühlstraße 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 betroffenen Teilflächen von den Flurstücken Nr. 2954 und 2955 wurden als geschotterter Parkplatz sowie intensiv, gärtnerisch (Rasenfläche) genutzt. Die Schotter- und Rasenflächen sind im Westen und Norden umgeben von artenreichem Laubmischwald, welcher teilweise als Biotop (8138-0109) kartiert ist. Im Süden grenzt eine Baumgruppe aus Esche, Ahorn und Hainbuchen den Parkplatz von der Straße ab. Nach Südosten steht eine ältere Buchenhecke, welche die Fläche zur Schneidermühlstraße hin abgrenzt. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden wertvollen Grünstrukturen wurde der Bereich in die Kategorie II – Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – eingestuft.

Der Eingriff erfolgte jedoch nur auf den Flächen, die bereits als Parkplatz sowie intensiv als Garten oder Rasen genutzt werden, aber einen gewissen Arten- und Struktureichtum aufweisen. Die Parkplatzfläche im Südwesten reichte bereits nah an den Gehölzbestand. Die damalige Nutzung unterschied sich kaum von der geplanten. Zu den Gehölzen im Süden, Westen und Norden wurde bereits ein ausreichender Abstand (mindestens Baumkrone + 1,5 m) berücksichtigt. Durch die starke Versiegelung durch Stellplätze und Überbauung kommt es zu einem größeren Eingriff in die Schutzgüter Fläche und Boden. Insgesamt wurde ein hoher zu erwartender Versiegelungsgrad (GRZ > 0,35) berücksichtigt und somit der Eingriffsschweretyp A nach Leitfaden angesetzt.

Die Berücksichtigung der Festsetzungen zu versickerungsfähigen Belägen, Baumpflanzungen, Erhalt bzw. Ersatz der Buchenhecke sowie der Erhalt und Schutz der umgebenden wertvollen Gehölzstrukturen wurden als Vermeidungsmaßnahmen angesetzt.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der Tatsache, dass in keine bedeutsamen Gehölz- und Lebensraumstrukturen eingegriffen wird und die Flächen nur einen geringen Einfluss auf das Landschaftsbild haben, wurden die Eingriffe relativiert und ein Kompensationsfaktor im unteren Spektrum mit 0,80 festgesetzt.

Eingriffsermittlung

Bereich		Fläche	Faktor	Notwendiger Ausgleich
Flächen westlich des Wäschebaches	Kat. II Typ A	1.640 m ²	0,8	1.310 m ²
Ausgleichsbedarf gesamt:				1.310 m ²

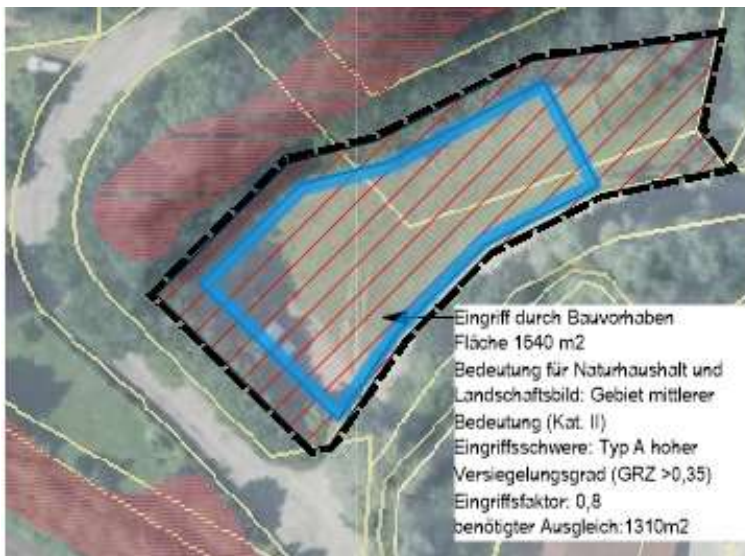


Abbildung U4: Übersicht Eingriff – ohne Maßstab

Ausgleich

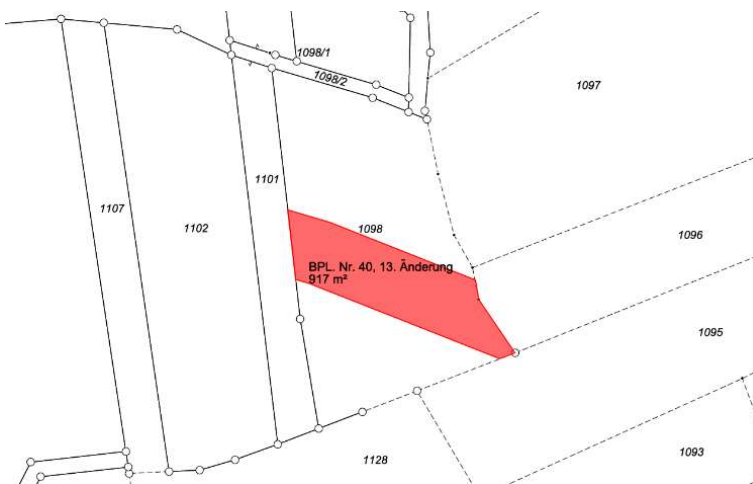


Abbildung U5: Lage der Ausgleichsfläche auf Flurstück Nr. 1098 – ohne Maßstab

Durch den Eingriff ergab sich ein notwendiger naturschutzrechtlicher Ausgleich im Umfang von 1.310 m². Dieser wurde vollumfänglich im Rahmen des Ökokontos der Gemeinde Stephanskirchen erbracht. Der Ausgleich erfolgt dabei auf Teilflächen des Flurstücks Nr. 1098, Gemarkung Stephanskirchen.

Die Fläche befindet sich zwischen dem Ortsteil Baierbach und dem Nordufer des Simsees. Die Fläche wurde bereits im Jahr 2000 angelegt und das Entwicklungsziel 2007 erreicht. Somit konnte eine „Verzinsung des Ausgleichs“ von 30% angesetzt werden. Bei einem Ausgleichserfordernis von 1.310 m² ergibt sich somit eine notwendige Ausgleichsfläche von 917 m². Dieser Ausgleich wird von dieser Fläche des Ökokontos abgebucht. Aus mehrschürigem Wirtschaftsgrünland wird eine artenreiche, wenig gedüngte Feuchtwiese/ Grünland entwickelt.

C.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Flächen sind heute bereits zum Großteil überbaut bzw. baulich genutzt und im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 40 und dessen Änderungen überplant. Der Bebauungsplan Nr. 40 wird durch das Verwaltungsgericht München für ungültig gehalten und wird in einem separaten Verfahren aufgehoben. Für die im Zusammenhang bebauter Ortsteile befindlichen Flächen werden explizit neue Bebauungspläne aufgestellt. Ohne die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans sind zukünftige Vorhaben nach § 34 BauGB zu bewerten, wonach sich diese in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssten. Mit den Neuaufstellungen, auch der gegenständlichen Planung, wird jedoch das Ziel verfolgt, ein ganzheitliches Festsetzungskonzept für die heute bereits überbauten Flächen zu entwickeln, zur Aktivierung von Nachverdichtungspotentialen, Sicherstellung der Bestandsbebauung und der Wahrung des ländlichen Orts- und Landschaftsbildes.

Es handelt sich um die Überplanung bereits überplanter sowie überbauter Flächen. Alternativ zur gegenständlichen Planung, wäre eine detaillierte Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung exakt zum Bestand, welche eine kleinteilige Nachverdichtung nicht ermöglichen würde. Dies steht jedoch im Widerspruch mit einem vereinheitlichten Planungskonzept der weiteren Neuaufstellungen.

Alternativ wäre eine weitere Entwicklung von Gewerbeflächen an anderer Stelle. Jedoch sind die heute noch unbebauten und lediglich als Stellplatz genutzten Flächen als Entwicklungs- bzw. Erweiterungsfläche des bestehenden, ansässigen Betriebes vorgesehen. Ein Umzug des gesamten Gewerbebetriebes würde einhergehen mit weiteren Flächeninanspruchnahmen, heute ggf. noch unbebauter Flächen. Ebenso fehlen geeignete Flächen in der Gemeinde.

C.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Folgende Maßnahmen dienen der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen:

- Überwachung der festgesetzten Pflanzgebote und deren ordnungsgemäße Umsetzung. Dies erfolgt im Rahmen des Bauantrages sowie nach Fertigstellung der einzelnen Vorhaben in einem fünfjährigen Turnus (Überprüfung des ordnungsgemäßen Zustands der Pflanzen (Pflege, Ersatzpflanzungen)).
- Überprüfung bei Bauabnahme, ob die Umsetzung der Beleuchtungseinrichtungen gemäß Art. 11a BayNatSchG geschehen ist, danach Überwachung der eingesetzten Beleuchtungsmittel und Leuchtkörper ebenfalls in einem fünfjährigen Turnus.
- Überprüfung bei Bauabnahme, ob eine ordnungsgemäße Umsetzung der getroffenen Vermeidungsmaßnahmen (vogelschlagsichere Ausführungen Glasscheiben) erfolgt ist.

Die Gemeinde hat gemäß § 4c BauGB in geeigneter Weise die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung sind die nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB beschriebenen sonstigen Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen (Ausgleichsflächen Ökokonto).

Weitere vertragliche Regelungen scheiden aus, da die Gemeinde selbst Grundeigentümer ist. Durch das aufgestellte Konzept und die getroffenen Pflegemaßnahmen im Rahmen des Ökokontos werden die Ausgleichsflächen mit den bereits erreichten Entwicklungszielen langfristig sichergestellt.

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 Bebauungsplans Nr. 40 und dessen Änderungen (u.a. erarbeitete Gutachten zum Schall- sowie Artenschutz) 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. Lediglich ein Bodengutachten, insbesondere im Hinblick auf die zu erwartenden Grundwasserstände, lag nicht vor. Da die Flächen jedoch bereits weitestgehend bebaut sind, konnte davon ausgegangen werden, dass eine Bebauung mit angemessenem Aufwand möglich ist. Eingriffe in das Grundwasser unterliegen ohnehin einem Genehmigungsvorbehalt, ggf. mit entsprechenden Auflagen. Somit können negative Auswirkungen auf das Grundwasser sicher ausgeschlossen werden. Die Umsetzung der Planung ist auch durch Gebäude ohne Keller sinnvoll möglich. Sowohl die Analyse als auch die Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal-argumentativ.

C.12 Zusammenfassung

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 40b „Neumühle“ umfasst eine Größe von insgesamt ca. 1,85 ha. Die gegenständlichen Flächen sind heute bereits umfänglich durch Gewerbe sowie in kleinerem Umfang durch Wohnen baulich genutzt. Im Zuge der Planung werden die bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 40 (inkl. dessen Änderungen) überplanten und heute überbauten und teilweise intensiv genutzten Flächen neu überplant. Dabei werden ca. 1,03 ha als Baufläche, als Mischgebiet (ca. 0,51 ha) und Gewerbegebiet (0,52 ha) festgesetzt. Weiterhin beinhaltet der Bebauungsplan Flächenfestsetzungen als Verkehrsflächen (im Bestand, ca. 0,26 ha), schützenswerte und zu erhaltende Grünflächen sowie Wasserflächen (ca. 0,56 ha).

Hinsichtlich der bestehenden Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen, Bahntrasse und Staatsstraße oberhalb des Planungsgebietes), der bestehenden Bebauung und der bereits weitestgehend intensiven Nutzung der Flächen ist lediglich von einer geringen Habitataignung der Flächen als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte auszugehen. Darüber hinaus werden durch die Überplanung der Flächen keine Vorhaben begünstigt, welche ein Eingreifen in die bestehenden Waldflächen und Grünstrukturen vorbereiten. Somit 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 sowie der bestehenden Erschließung der Baugrundstücke sind für das Schutzgut **Fläche** insgesamt Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Hinsichtlich der heute bereits bestehenden Bebauung und des hohen Versiegelungsgrades auf den baulich genutzten Flächen, sind die Nachverdichtungsmöglichkeiten relativ gering. Darüber hinaus verbleiben entsprechend der Nutzung und Lage ausreichend unbebaute Flächen und die bestehenden Grünstrukturen werden umfangreich geschützt. Somit sind für das Schutzgut **Boden** insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen durch Oberflächenwasser (wild abfließend sowie Bachlauf), des Ist-Zustandes bzgl. einer möglichen Versickerung von Niederschlagswasser sowie des heute bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrades sind für das **Schutzgut Wasser** insgesamt Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Aufgrund dessen, dass die gegenständlichen Baugrundstücke 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**. Die bestehenden Wald- und Gehölzflächen, die diesen Funktionen nachkommen, bleiben erhalten.

Durch die getroffenen Festsetzungen bzgl. Dachausführungen und der maximalen Höhenentwicklung sowie der zu erhaltenden Grünstrukturen und zu pflanzenden Bäume sind für das **Schutzgut Landschaftsbild** insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Hinsichtlich der heute bereits bestehenden Misch- und Gewerbenutzungen und den einzuhaltenden Maßnahmen zum Immissionsschutz sowie der nicht vorhandenen Erholungseignung der Flächen sind für das Schutzgut **Mensch** (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung) aufgrund der enorm hohen Verkehrslärmbelastung insgesamt Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Da innerhalb des Planungsgebiets 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	gering	gering	gering
Wasser	gering	mittel	gering	mittel
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	keine	gering
Mensch	gering	gering	mittel	mittel
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine

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

- Sicherstellung einer ortsüblichen, ländlichen Gestaltung
- Erhalt von bestehenden Grünstrukturen und wertvollen Waldflächen
- neu zu pflanzende Bäume
- Berücksichtigung versickerungsfähiger bzw. wasserdurchlässiger Beläge

Durch den Bebauungsplan Nr. 40b werden heute bereits weitestgehend bebaute und baulich genutzte Flächen neu überplant. Die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind bereits entsprechend hergestellt. Mit Hinblick auf die Einordnung der Eingriffsschwere ergeben sich durch die gegenständliche Planung keine Veränderungen, weshalb auch kein weiterer Ausgleichsbedarf besteht.

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 03/2026
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlas – Geologie/Boden, Online-Abfrage 03/2026
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, BayernAtlas – Denkmaldaten, Online-Abfrage 03/2026
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlas - Natur, Online-Abfrage 03/2026
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Arten- und Biotopschutzprogramm, ABSP-View & Daten, Online-Abfrage 03/2026
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlas – Naturgefahren, Hochwasser, Online-Abfrage 03/2026
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, UmweltAtlas – Naturgefahren, Überschwemmungsgefahren, Online-Abfrage 03/2026

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. 40b „Neumühle“ 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. 40b „Neumühle“ in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stephanskirchen, den

(Siegel)

.....
Karl Mair, Erster Bürgermeister