



Gemeinde Stephanskirchen
LANDKREIS ROSENHEIM

Vorentwurf

Stand 18.09.2026

Bebauungsplan Nr. 40c „Westerndorf – Filzenweg (Süd) / Birkenriedstraße (Ost) / Westerndorfer Straße (Südost)“

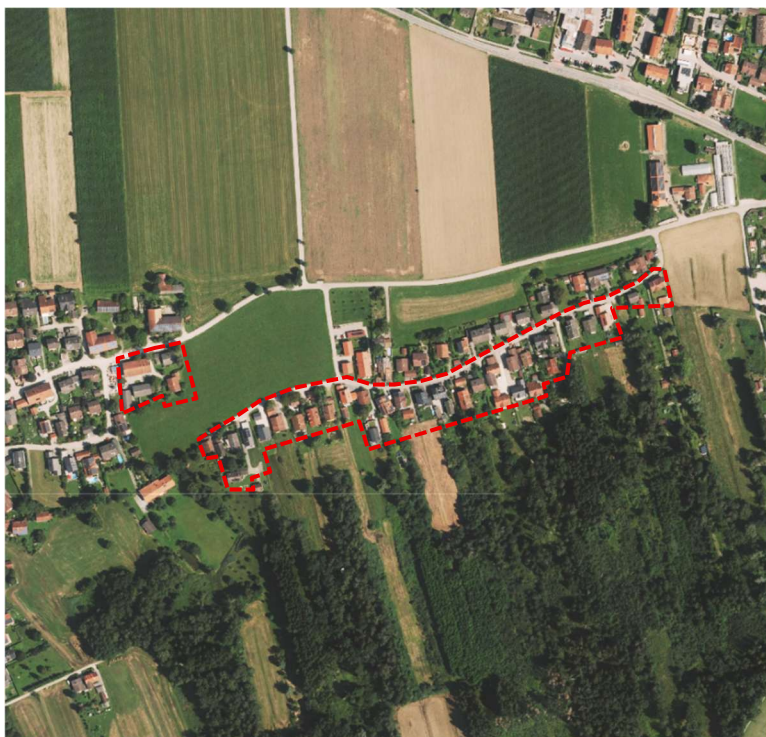
im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Gemeinde Stephanskirchen erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan

in der Fassung vom

als Satzung vom

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 40c „Westerndorf – Filzenweg (Süd) / Birkenriedstraße (Ost) / Westerndorfer Straße (Südost)“ 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	3
A.1	Anlass der Planung	3
A.2	Verfahrensart	3
A.3	Innenentwicklung	4
A.4	Verhältnis zum Bebauungsplan Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“	5
A.5	Lage und Größe des Planungsgebietes	5
A.6	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	6
A.7	Bestandsaufnahme und Bewertung	12
A.7.1	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	12
A.7.2	Erschließung und Infrastruktur	15
A.7.3	Brandbekämpfung	16
A.7.4	Boden	16
A.7.5	Denkmalschutz	17
A.7.6	Schutzgebiete und Schutzprogramme	18
A.7.7	Wasser	19
A.7.8	Vorbelastungen	22
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	26
B.2.5	Höhenentwicklung	29
B.2.6	Abstandsflächen	30
B.2.7	Garagen, Carports und Nebenanlagen	31
B.2.8	Dächer	32
B.2.9	Einfriedungen und Einfassungen	34
B.3	Grünordnung	35
B.4	Arten- und Biotopschutzprogramm	36
B.5	Denkmalschutz	37
B.6	Erschließung und Infrastruktur	37
B.7	Brandbekämpfung	38
B.8	Versickerung und Entwässerung	39
B.9	Klimaschutz und Klimaadaptation	41
B.10	Wesentliche Auswirkungen der Planung	42
B.11	Flächenbilanz	43
C	Umweltbelange	44
C.1	Umweltbericht	44
C.2	Artenschutzrechtliche Belange	44
C.3	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	44
D	Ausfertigung	45

Bauleitplanung

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbB

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel: 08052-9568070

info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer 1459

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

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

Aufgrund einer mangelhaften Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (Definition lediglich durch Bauräume) für die Baugrundstücke wurde der Bebauungsplan Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“ vom Verwaltungsgericht München für ungültig gehalten. Im Rahmen einer Mehrzahl der Bebauungsplanänderungen wurde dies punktuell bereits behoben. Diese Änderungen haben jedoch keine Auswirkungen auf die Ungültigkeit des Gesamtplans. Nach eingehender Rechtsberatung wurde am 01.07.2025 die Durchführung einer Aufhebung des 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 im Osten des Ortsteils Westerndorf, im Bereich der Birkenriedstraße (östlicher Straßenverlauf) und Filzenweg sowie im Bereich der Birkenriedstraße (westlicher Straßenverlauf) und Westerndorfer Straße. Die beiden Bereiche befinden sich im Norden des Bebauungsplans Nr. 40. In der Vergangenheit wurden hier bereits diverse Bebauungsplanänderungen bezogen auf Einzelgrundstücke durchgeführt, welche bei der gegenständlichen Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 40c Berücksichtigung finden. Unter Beachtung der Lage, der bestehenden Nutzungsstruktur, der angrenzenden 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 C als Bebauungsplan Nr. 40c „Westerndorf – Filzenweg (Süd) / Birkenriedstraße (Ost) / Westerndorfer Straße (Südost)“. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat Stephanskirchen am 01.07.2025 gefasst.

A.2 Verfahrensart

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 40c „Westerndorf – Filzenweg (Süd) / Birkenriedstraße (Ost) / Westerndorfer Straße (Südost)“ dient zum einen der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, der moderaten Anpassung der Bebauungsmöglichkeiten sowie der Ausschöpfung kleinerer Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotenziale im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB in einem bereits bebauten Siedlungsbereich. Dementsprechend erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40c als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Auch sind die übrigen Bedingungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfüllt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche (Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) liegt mit ca. 16.495 m² (maximale Gesamtversiegelung) unter den nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB maximal zulässigen 20.000 m². Durch die Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete). Weiterhin wird § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) zu schweren Unfällen durch die Bebauungsplanänderung nicht einschlägig.

Dem folgend wird entsprechend § 13a Abs. 4 BauGB der hier gegenständliche Bebauungsplan Nr. 40c im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Demnach wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

A.3 Innenentwicklung

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

Wie bereits beschrieben, handelt es sich beim gegenständlichen Planungsumgriff um längst 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 eine Nutzungsintensivierung in Abwägung mit dem bestehenden dörflichen Charakter ermöglicht, wo dies durch die in Teilen bereits sehr dichte Bebauung möglich ist.

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

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen. Im Rahmen der hier gegenständlichen Bebauungsplanneuaufstellung werden ausschließlich bereits überplante, wenn auch rechtsfehlerhaft, sowie baulich genutzte Grundstücke neu überplant. Waldflächen liegen im Geltungsbereich nicht vor. Die im Geltungsbereich befindlichen Landwirtschaftsflächen werden bestandsorientiert festgesetzt und somit in ihrem Bestand erhalten.

A.4 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. 40c „Westerndorf – Filzenweg (Süd) / Birkenriedstraße (Ost) / Westerndorfer Straße (Südost)“ ersetzt den vormaligen Bebauungsplan Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“ inkl. aller seiner Änderungen innerhalb seines Geltungsbereichs vollständig. Beim Bebauungsplan Nr. 40c „Westerndorf – Filzenweg (Süd) / Birkenriedstraße (Ost) / Westerndorfer Straße (Südost)“ handelt es sich ausdrücklich um eine Bebauungsplanneuaufstellung und nicht um eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 40.

A.5 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Westerndorf, ca. 1,2 km östlich des Ortszentrums von Stephanskirchen. Der Planungsumgriff des Bebauungsplans Nr. 40c umfasst zwei Geltungsbereiche. Ein Geltungsbereich, der kleinere, befindet sich im Norden, an der Westerndorfer Straße. Der größere Geltungsbereich erstreckt sich weiter südöstlich entlang der Birkenriedstraße (östlicher Straßenverlauf) und Filzenweg.

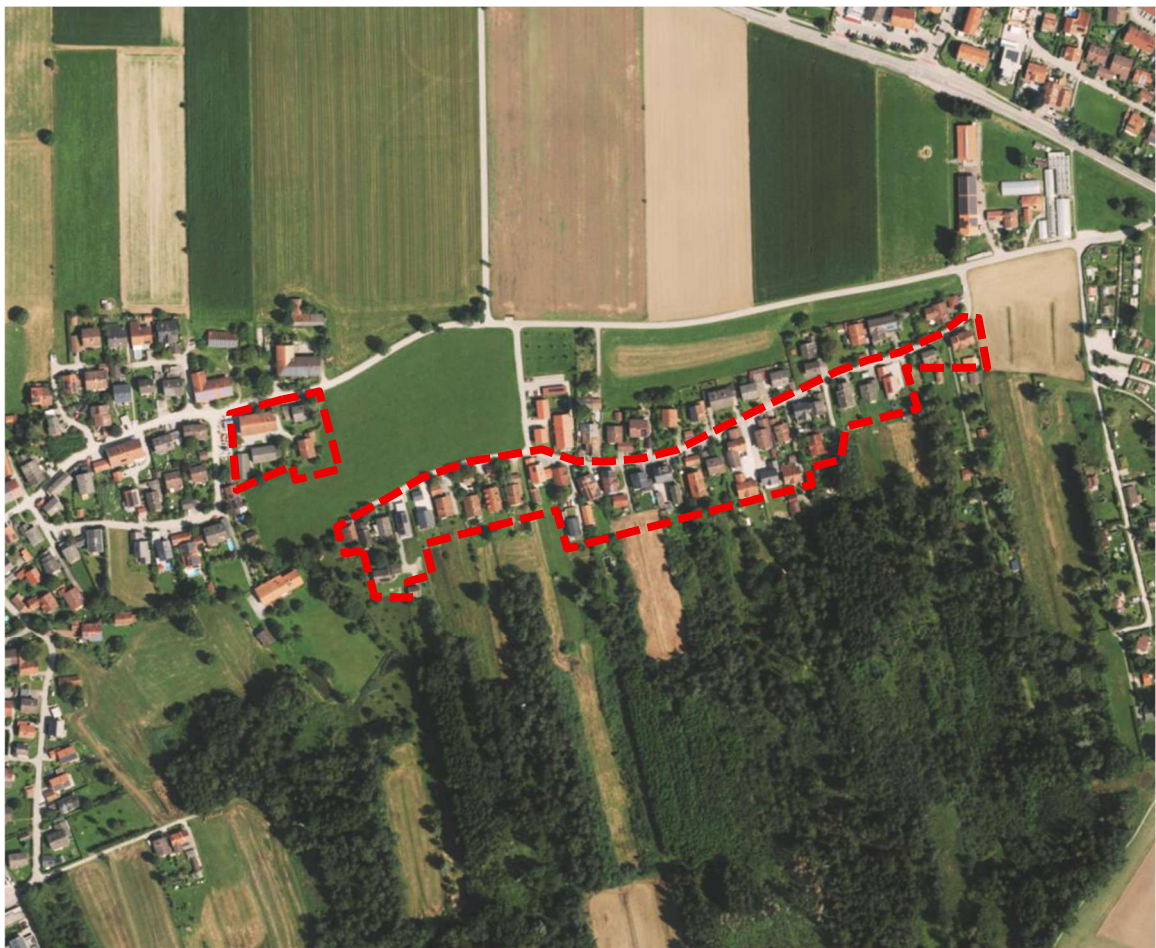


Abbildung 1: Lage des Planungsgebietes – rot – ohne Maßstab

An den kleineren Geltungsbereich an der Westerndorfer Straße schließen im Westen und Norden die bebauten Siedlungsbereiche des Ortsteils Westerndorf an. Im Osten und Süden befinden sich Landwirtschaftsflächen.

An den größeren Geltungsbereich am Filzenweg grenzen im Norden weitere bebaute Siedlungsbereiche an. Im Nordwesten und weiter im Norden befinden sich Landwirtschaftsflächen. Im Süden und Osten befinden sich die Landschaftsräume der Westerndorfer Filze sowie Landwirtschaftsflächen. Zudem sind im Osten Gartenlaubengebiete gelegen.

Der kleinere Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,45 ha und hat im Mittel eine Ausdehnung in Ost-West-Richtung von ca. 75 m und in Nord-Süd-Richtung von ca. 55 m. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 3656/1 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 3579 (Westerndorfer Straße), 3656 und 3581.

Der größere, längliche Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,76 ha und hat im Mittel eine Ausdehnung in Ost-West-Richtung von ca. 530 m und in Nord-Süd-Richtung von ca. 50 m. Der Umgriff umfasst die Flurstücke Nr. 3657/1 (Birkenriedstraße), 3668, 3669 (Wandlweg), 3670, 3798, 3799, 3800, 3802/2, 3831/1, 3833/1, 3837, 3843, 3844/1, 3845/1, 3849/1, 3849/3, 3852, 3856/1, 3857/1, 3859, 3859/1 und 3859/2 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 3656, 3657 (Filzenweg), 3827, 3829, 3833, 3836, 3836/1, 3836/2, 3838, 3839, 3840, 3844, 3845, 3849/2, 3851, 3852/1, 3856, 3856/2, 3857/2, 3858, 3860, 3860/1, 3860/2 und 3863/1.

Die Flurstücke der beiden Geltungsbereiche liegen in der Gemarkung Stephanskirchen.

A.6 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist die Gemeinde Stephanskirchen im südwestlichen Bereich der Region 18 Südostoberbayern als Verdichtungsraum dargestellt. Im Westen grenzt das Oberzentrum Rosenheim an. Im Süden die Gemeinde Rohrdorf, welche ebenfalls als Verdichtungsraum dargestellt ist. Die 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:

(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 und Erhalt von Wohnnutzungen
- 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 von Wohnraum
- 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. (...)
-> Erhalt bereits überbauter Siedlungsflächen in Anbindung an bestehende Erschließung, Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- 3.1 (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
-> Erhalt bereits überbauter Siedlungsflächen in Anbindung an bestehende Erschließung, Möglichkeit der Nachverdichtung unter Abwägung mit der Wahrung 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, Mögliche Nutzungsintensivierung Bestandsbebauung

Regionalplan 18

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

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.
-> Erhalt bereits überbauter Siedlungsflächen in Anbindung an bestehende Erschließung, Möglichkeit der Nachverdichtung, Sicherung der angrenzenden Freiräume
- B I 2.1 (Z) (...) 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.
-> Beschränkung der Versiegelung auf ein Mindestmaß in Abwägung mit der Bestandsbebauung, 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.
- > Ausnutzung der Innenentwicklungspotenziale, Nutzungsintensivierung in Abwägung mit der Bestandsbebauung auf bereits überbauten Siedlungsflächen in Anbindung an bestehende Erschließung.*
- B II 2 (G) Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und den baulichen Traditionen der Teilräume der Region ausgerichtet sein.
- > Erhalt bereits überbauter Siedlungsflächen, Nutzungsintensivierung unter Abwägung mit der Wahrung des Ortsbildes*

Flächennutzungsplan



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

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für die Flächen des Planungsumgriff Dorfgebiet (kleiner Geltungsbereich) und Allgemeines Wohngebiet (großer Geltungsbereich) dar. Zudem sind südliche Teilflächen als Landwirtschaftsflächen dargestellt. Die südlichen Bereiche der Dorfgebietsflächen sowie die gesamten Flächen als Allgemeines Wohngebiet sind durch die Signatur „Wassersensibler Bereich“ überlagert. Die Straßen sind als Straßenverkehrsflächen dargestellt, wobei die Westerndorfer Straße als Fuß- und Radverbindung gekennzeichnet ist.

Im Westen grenzen weitere als Dorfgebiet sowie Allgemeines Wohngebiet gekennzeichnete Siedlungsflächen an. Nördlich an die Straßenverkehrsflächen des Filzenwegs grenzen weitere als Allgemeines Wohngebiet gekennzeichnete Siedlungsflächen an. Weiter nördlich sowie im Osten und Südwesten befinden sich zusammenhängende Landwirtschaftsflächen.

Im Süden wird der Planungsumgriff durch die Landschaftsräume der Westerndorfer Filze mit Darstellungen als Wald, Landwirtschaft und Grünflächen begrenzt. Diese sind zudem durch die Signatur „Wassersensibler Bereich“ überlagert. Im Südosten sind die Grünflächen als Dauerkleingärten kategorisiert.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 40c werden die Bauflächen im Umgriff des größeren Geltungsbereichs weiterhin als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Auch werden die bereits überbauten Flächen im Süden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, nicht wie im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Für die Bauflächen im kleinen Geltungsbereich wird aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung im Bestand anstatt des bisherigen Dorfgebiets nach § 5 BauNVO nun Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Somit wird das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB nicht gänzlich eingehalten.

Jedoch wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Somit kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt werden, auch wenn dieser von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Da bereits heute grundsätzlich eine Wohnnutzung im und um den Planungsumgriff vorhanden ist sowie keine land- oder forstwirtschaftlichen Nutzungen mehr bestehen oder geplant sind auf den vorgesehenen Bauflächen, können Beeinträchtigungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets ausgeschlossen werden. Somit kann die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40c ohne parallele Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen. Der Flächennutzungsplan wird im Nachgang im Wege der Berichtigung angepasst.

Bestehendes Baurecht

Bebauungsplan Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“

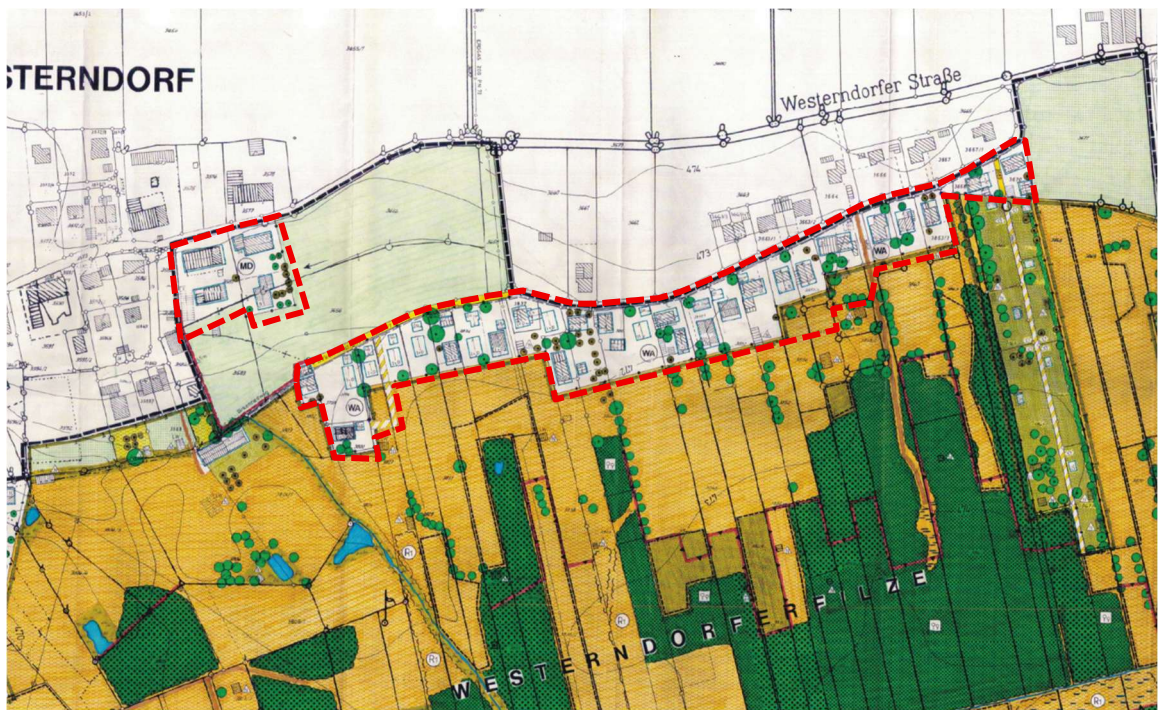


Abbildung 3: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 40 mit Darstellung Planungsgebiet – rot – ohne Maßstab

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

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

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen ist für den kleineren Geltungsbereich als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt. Für den größeren Geltungsbereich ist dieses als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 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 zwei Vollgeschosse zulässig, als „I+D“ (Kniestock max. 1,5 m im zweiten Vollgeschoss) oder „II“ (Kniestock nicht erlaubt, konstruktive Pfette von 0,2 m zulässig). Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses darf maximal 20 cm über dem natürlichen Gelände liegen.

Ebenfalls sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu situieren. Für Gartenlauben werden zudem explizite Regelungen bzgl. Größe und Höhe festgelegt.

Im gesamten Geltungsbereich sind jeweils zu pflanzende Bäume zeichnerisch sowie textlich festgesetzt. Dazu werden zu erhaltende Bäume, u.a. auch explizit Obstbäume, und freiwachsende Hecken als zu erhalten bzw. zu pflanzen festgesetzt.

Überdies 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.

Änderungen des Bebauungsplans Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“



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

Im gegenständlichen Geltungsbereich wurde der Bebauungsplan Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“ insgesamt fünfmal geändert. Da der Bebauungsplan selbst ungültig ist, sind auch die erfolgten Änderungen ungültig. Die Änderungen werden jedoch auch nochmals als Indiz für die bisherige Entwicklung und den Planungswillen der Gemeinde mit aufgeführt. In der folgenden Darstellung ist eine Überlagerung des Bebauungsplans und der Änderungen abgebildet, um die Änderungen der Planzeichnungen ablesbar zu machen.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 – im östlichen Bereich des gegenständlichen Planungsumgriffs – wurden vor allem Nachverdichtungspotenziale aktiviert und Baurecht auf den hinterliegenden Baugrundstücken geschaffen. Die Festsetzungen orientierten sich dabei an denen des Bebauungsplans Nr. 40. In weiteren Änderungen (6. und 9. AE), im Rahmen von Einzelgrundstücken, wurden ebenfalls die Baumräume für eine größere, intensivere Überbauung der Baugrundstücke erweitert. Im Gegensatz zum Bebauungsplan Nr. 40 wurde das Maß der baulichen Nutzung nun über eine maximale Grundfläche für die Hauptnutzung festgelegt. Für diese wurden zudem unterschiedliche Überschreitungsregelungen getroffen, um eine entsprechende Nutzung durch Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten und Zuwegungen zu ermöglichen. Die einzelnen Festsetzungen der Höhenentwicklung ermöglichten eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen in unterschiedlicher Ausführung. Die Festsetzungen erfolgten gleichbleibend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 40 mit Angabe der Ausführung der Geschossigkeit oder als direkter Zahlenwert über eine Wandhöhe und zusätzlich einer maximalen Oberkante der Wandhöhe. Im Rahmen der 8. Änderung wurde für den Umgriff im Nordwesten, an der Westerndorfer Straße, die Festsetzung bzgl. Dachüberstände ergänzt hinsichtlich einer einheitlichen Dachgestaltung und Beibehaltung des dörflichen Charakters. Im Rahmen der 17. Änderung wurden die Baugrundstücke südlich der Birkenriedstraße neu überplant, um die Innenentwicklungspotenziale der bestehenden Siedlungsstruktur verstärkt nutzen zu können. Dabei sollten die heterogenen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 40 in ein einheitliches Ganzes überführt werden. Demnach wurden entsprechend der Größe und Lage der Baugrundstücke sowie unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung entsprechende Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung durch eine explizite Grundfläche für die Hauptnutzung sowie weitere Überschreitungen dieser durch ergänzende Nutzungen getroffen. Die Höhenentwicklung wurde durch eine maximale Oberkante der Wandhöhe sowie eine maximale Wandhöhe festgesetzt. Durch die Zulässigkeit von Wandhöhen zwischen 5,0 und 6,5 m sind zwei Vollgeschosse sichergestellt, ähnlich den Vorgaben aus dem Bebauungsplan Nr. 40. Weiterhin wurden explizite Festsetzungen zur Situierung von Nebenanlagen und Garagen sowie zur Dachgestaltung und Grünordnung getroffen.

Gemeindliche Satzungen

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

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

A.7 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.7.1 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Topographie

Grundsätzlich fällt das natürliche Gelände im Bereich des Planungsumgriffs von Norden nach Süden hin ab. Im kleineren Geltungsbereich fällt das Gelände von Nord nach Süd ab, von ca. 473,7 m ü. NHN auf ca. 472,0 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull nach 2016). Im größeren Geltungsbereich fällt das Gelände aus Richtung Nordosten mit ca. 473,7 m ü. NHN in Richtung Südwesten mit ca. 470,5 m ü. NHN ab.

Planungsgebiet

Die Baugrundstücke innerhalb des Planungsumgriffs sind heute weitgehend bebaut und werden intensiv zu Wohnzwecken genutzt. Die bestehende Überbauung weist dabei eine heterogene Struktur auf. Bei der bestehenden Bebauung im Planungsgebiet handelt es sich überwiegend um freistehende Einfamilienhäuser sowie um einzelne Doppelhausbebauungen mit zwei Vollgeschossen. Bei einigen Gebäuden ist das obere Vollgeschoss als Kniestock ausgebildet, bei höheren Gebäuden besteht neben dem zweiten Vollgeschoss noch ein ausgebautes Dachgeschoss. Die Haupt- und Garagengebäude weisen überwiegend Satteldächer bzw. gleichgeneigte Dachflächen auf. Einige Dachflächen weisen zudem Quergiebel oder Gauben auf.

Auf den einzelnen Baugrundstücken besteht heute eine unterschiedlich ausgeprägte Bebauungsdichte. Unter der Prämisse der Nachverdichtung wurden bereits einige Baugrundstücke neu gegliedert und dichter überbaut. So bestehen Baugrundstücke mit kleineren Flächen, die bereits dicht überbaut sind durch Doppelhausbebauungen oder größere Einzelbaukörper. Dann gibt es aber auch größere Baugrundstücke, die vergleichsweise eine geringere Dichte aufgrund einer kleineren, älteren Bestandsbebauung aufweisen. Ergänzt werden die Hauptbaukörper durch Garagen- und Nebengebäude, teilweise sind diese auch gleich an die Hauptgebäude angebaut. Die Garagengebäude sind meist zur Erschließung hin situiert, wobei sich Nebenanlagen und -gebäude über das Baugrundstück verteilt befinden.

Die Flächen um die Gebäude sind meist privat genutzte Grünflächen, mit Terrassen und Zuwegungen sowie einzelnen Strauch- und Baumpflanzungen. Auch befinden sich vereinzelt größere Baumbestände im Planungsumgriff. Auf einzelnen Grundstücken bestehen auch größere Garten-/Schwimmteiche. Grundsätzlich besitzen die privaten Grünflächen einen offenen Charakter. Lediglich vereinzelt Flächen sind durch Heckenstrukturen eingefasst. Im Süden erstrecken sich die privaten Grünflächen teilweise über den gegenständlichen Planungsumgriff hinaus und gehen in die angrenzenden Filzflächen mit dichteren Gehölzstrukturen und Wiesenflächen über.

Im kleineren Geltungsbereich im Nordosten bestehen neben den freistehenden Einfamilienhäusern zwei größere Baukörper, welche auf eine ehemalige landwirtschaftliche Nutzung zurückzuführen sind. So besteht der nördliche Baukörper neben dem Wohnteil zudem aus einem wirtschaftlichen Teil. Im Süden befindet sich zudem ein größeres Nebengebäude als Stadl, welches denkmalgeschützt ist. Die Flächen zwischen den Baukörpern sind heute weitestgehend als Hoffläche versiegelt.

Maß der Nutzung im Bestand

Abbildung 5: Übersicht der realistischen Baudichte – ohne Maßstab

Wie bereits beschrieben, besteht innerhalb des Planungsumgriffs eine relativ heterogene Bebauungsstruktur und -dichte. Dies spiegelt sich auch in der Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung wider, welche im Bebauungsplan Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“ und dessen Änderungen vorgesehen wurde. Weitestgehend ist das Maß der baulichen Nutzung mit im Durchschnitt von 90% bereits ausgeschöpft. Vereinzelt bestehen Baugrundstücke mit einer durchschnittlichen Ausschöpfung von 70% oder weniger. In der Übersicht ist die heute realisierte Baudichte auf den jeweiligen Baugrundstücken entsprechend dargestellt. Dabei sind die wenig dicht bebauten Grundstücke hellblau dargestellt (bis zu einer Grundflächenzahl von 0,30 und 0,31 bis 0,40). Dies betrifft lediglich einzelne Baugrundstücke. Die dicht bebauten Grundstücke sind mit einem dunklen Blau oder schraffiert dargestellt (mit einer Grundflächenzahl zwischen 0,51 bis 0,60 bzw. über 0,61). Dies betrifft primär Baugrundstücke, die im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen entstanden sind oder auf denen Zufahrten für hinterliegende Baugrundstücke (nicht direkt anliegend an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche) liegen. Auch weisen Baugrundstücke mit größeren versiegelten Hofflächen, wie im Nordwesten oder im zentralen Bereich, eine Gesamtversiegelung über 60% auf.

Höhenentwicklung



Abbildung 6: Übersicht der realisierten Wandhöhen – ohne Maßstab

Die im Planungsgebiet tatsächlich realisierten Wandhöhen (Abstand zwischen Bestandsgelände und Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) liegen in der Regel zwischen ca. 5,4 m bis 7,0 m. Im Osten und im zentralen Bereich bestehen auch höhere Gebäude mit Wandhöhen von 7,3 m oder 7,6 m. Zudem gibt es im Südwesten sowie im zentralen Bereich auch kleinere Gebäude mit einer Wandhöhe von ca. 4,3 m, 4,8 m oder 5,2 m. Grundsätzlich lässt sich im Planungsgebiet ein relativ einheitlicher Höhenkanon der Gebäude, unter Berücksichtigung der Ausnahmen, unterstellen.

Dabei sind die Gebäude auf den Baugrundstücken, welche bereits im Rahmen der Nachverdichtung neu überbaut wurden, etwas höher. Dabei besitzen im zentralen Bereich die Gebäude eher höhere Wandhöhen im Vergleich zu den kleineren Gebäuden auf den hinterliegenden Baugrundstücken im Süden sowie den Gebäuden im Südwesten.

Umgebung

Die Umgebung des Planungsumgriffs ist vorrangig durch landwirtschaftlich genutzte Grün- und Ackerflächen, die Landschaftsräume der Westerndorfer Filze sowie der Bebauung des Ortsteils Westerndorf geprägt.

Der kleinere Geltungsbereich an der Westerndorfer Straße befindet sich am Ortsausgang des alten Ortskerns des Ortsteils Westerndorf. Im Norden und Westen wird der Geltungsbereich durch eine relativ dichte Bebauungsstruktur des Ortsteils begrenzt. Neben Einfamilienhäusern bestehen hier auch größere Baukörper vormaliger landwirtschaftlicher Hofstellen. Eine landwirtschaftliche Nutzung besteht jedoch nicht mehr. Auch sind keine land- bzw. forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen vorhanden. Die Baukörper weisen meist zwei Vollgeschosse und eine Dachausbildung als Satteldach auf. Im Süden, Osten und Nordosten grenzen landwirtschaftlich genutzte Grünflächen an.

Der größere Geltungsbereich befindet sich südöstlich des alten Ortskerns des Ortsteils Westerndorf und ist durch landwirtschaftlich genutzte Grünflächen von diesem getrennt. Die landwirtschaftlich genutzte Grünfläche begrenzt ebenfalls die Bebauung an der Birkenriedstraße im Norden.

Nördlich des Filzenwegs befinden sich weitere Wohnbebauungen mit einer ähnlichen Bebauungsstruktur wie im gegenständlichen Planungsumgriff, mit einer hohen Baudichte und mit Wandhöhen bis ca. 7,0 m sowie Satteldächern. Die Gebäude werden ebenfalls durch Nebenanlagenflächen, Zufahrten und Zuwegungen ergänzt. Die Freibereiche weisen wohnungsnahen Grünbereiche auf. Nördlich und östlich der Wohnbebauung am Filzenweg befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Grün- und Ackerflächen. Im Nordosten befindet sich zudem ein Gartenbaubetrieb mit einigen Gewächshäusern. Im Süden gehen die wohnungsnahen Grün- und Freibereiche fließend über in die Landschaftsräume der Westerndorfer Filze. Diese sind geprägt durch landwirtschaftliches Grünland, Grünflächen und durch Gehölzflächen mit Bäumen bestockte Streifen. Die Grün- und Gehölzflächen sind in weiten Teilen als Flachlandbiotop kartiert.

A.7.2 Erschließung und Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Die Baugrundstücke des kleineren Geltungsbereichs im Nordwesten liegen an der Gemeindestraße Westerndorfer Straße an und werden über diese erschlossen. Das hinterliegende Grundstück im Süden wird über die anliegenden privaten Hofflächen erschlossen.

Die Baugrundstücke im größeren Geltungsbereich werden im Westen über die Birkenriedstraße und im zentralen sowie im östlichen Bereich über den Filzenweg erschlossen. Die Baugrundstücke im Süden, welche nicht direkt an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen liegen, werden durch kleine private Zufahrten (Dienstbarkeiten oder Anwohnerweg) erschlossen.

Der Filzenweg geht im Nordwesten von der Westerndorfer Straße ab, führt als eine Art Ringerschließung durch die gegenständlichen Siedlungsbereiche, und mündet weiter nordöstlich wieder auf die Westerndorfer Straße. Die Birkenriedstraße geht im Westen vom Filzenweg ab und endet weiter westlich in einer Sackgasse.

Bei der Westerndorfer Straße handelt es sich um eine Haupteerschließungsstraße des Ortsteils Westerndorf, welche mit einer asphaltierten Straßenbreite von ca. 5,0 m entsprechend ausgebaut ist. Die Straßenverkehrsflächen von Filzenweg und Birkenriedstraße dienen lediglich der Erschließung der jeweils anliegenden Wohnbebauung und sind relativ schmal ausgebaut. Die untergeordneten Erschließungsstraßen weisen dabei eine asphaltierte Straßenbreite zwischen 3,0 und 3,5 m auf. Weder die Westerndorfer Straße noch der Filzenweg oder die Birkenriedstraße weisen einen separaten oder abgesetzten Fuß- oder Radweg auf.

Über die Gemeindestraße Westerndorfer Straße besteht in Richtung Nordosten in ca. 180 m, ausgehend von der östlichen Straßenkreuzung Filzenweg - Westerndorfer Straße, Anschluss an die Simseestraße. Diese ist als Staatsstraße ST2362 kategorisiert. Über die Staatsstraße besteht Anschluss an diverse übergeordnete Straßen sowie in den Hauptort Stephanskirchen und weiter nach Rosenheim. Auch besteht über die Westerndorfer Straße in Richtung Westen und weiter über die Gemeindestraße Salinweg Anschluss an den Hauptort Schloßberg sowie nach Rosenheim.

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

ÖPNV

Die nächste Bushaltestelle befindet sich ca. 120 m westlich vom nördlichen kleineren Planungsumgriff an der Westerndorfer Straße. Vom größeren Planungsumgriff beträgt die Entfernung von der Straßenkreuzung Filzenweg – Birkenriedstraße ca. 340 m. Von der Haltestelle „Westerndorf Ort“ verkehrt aktuell die Buslinie 498 (Baierbach – Rosenheim Bahnhof) nach/von Rosenheim über den Hauptort Stephanskirchen. Somit ist auch durch den ÖPNV eine regionale Anbindung sichergestellt. Zudem befindet sich im Norden an der Simseestraße in einer Entfernung von ca. 280 m, ausgehend von der östlichen Straßenkreuzung Filzenweg - Westerndorfer Straße, die Haltestelle Café Bauer. Von hier verkehren ebenfalls mehrere Buslinien nach/von Rosenheim über den Hauptort Stephanskirchen. Somit ist auch durch den ÖPNV eine regionale Anbindung sichergestellt.

Sonstige Infrastruktur

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

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Westerndorferstraße, Filzenweg und Birkenriedstraße verlaufen Leitungen des gemeindlichen Mischwasserkanals, an den die anliegenden Baugrundstücke bereits angeschlossen sind. Über den Mischwasserkanal wird das anfallende Niederschlagswasser abgeleitet.

Mittig des Filzenweg befindet sich eine Trafostation im Planungsumgriff. Über diese werden die Baugrundstücke entlang des Filzenweg mit Strom versorgt.

A.7.3 Brandbekämpfung

Der überwiegende Teil der jeweiligen Baugrundstücke liegt in keinem Bereich weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Die Grundstücke können direkt über die anliegende, bestehende öffentliche Verkehrsfläche oder über die separaten Grundstückszufahrten von der Feuerwehr angefahren werden. Im Südwesten sowie im zentralen Bereich befinden sich Teilbereiche von bebauten Grundstücken weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Die Grundstücke sind jedoch über die ausgebauten privaten Zufahrten erschlossen und können somit von der Feuerwehr angefahren werden.

Aufgrund der heute bestehenden Höhenentwicklung ist die Personenrettung bei allen Gebäuden über Steckleitern möglich. Somit sind im Zuge der Überplanung voraussichtlich keine weiteren neuen Zufahrten und 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.7.4 Boden

Bodenaufbau

Laut digitaler ingenieurgeologischer Karte von Bayern 1:25.000 (diGK25) liegen im Planungsgebiet zwei Baugrundtypen vor. Im Norden, die Flächen bis ca. 20-25 m südlich des Filzenweg und der Birkenriedstraße, befinden sich dabei bindige, gemischtkörnige Lockergesteine – mäßig bis gut konsolidiert, teils auch Sand und Kies.

Hier kommen vorwiegend Ton-Schluff-Sand-Kies-Gemisch, Diamikton, Sand- bzw. Kieslagen/-linsen, Steine und Blöcke: bindige Moränenablagerungen, Fließerden, und lehmige Sande vor. Die mittlere Tragfähigkeit des Bodens ist als mittel bis teils hoch einzustufen. Allgemein ist bei diesem Baugrundtyp der Boden oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), frostempfindlich, setzungsempfindlich, und Staunässe ist möglich (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand September 2026).

In den südlichen Teilbereichen befinden sich dagegen organische und biogene Lockergesteine, bestehend aus Torf und Anmoor. Die mittlere Tragfähigkeit des Bodens ist als sehr gering einzustufen. Allgemein ist bei diesem Baugrundtyp der Boden setzungsempfindlich und es können hohe Grundwasserstände sowie betonangreifendes Wasser vorkommen. Zudem sind ggf. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand September 2026).

Da die Flächen bereits 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 Mischwasserkanäle eingeleitet.

Grund- und Schichtwasser

Dem Umweltatlas Bayern ist zu entnehmen, dass im zentralen Bereich des größeren Planungsumgriffs im Jahr 2011 eine Erdwärmesonden-Bohrung stattgefunden hat. Dabei wurde das Grundwasser erreicht, angegeben mit einem Ruhewasserspiegel von 16 m u. GOK (unter Geländeoberkante) bei einer Bohransatzhöhe von 472,0 m ü. NN (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand September 2026).

Ein entsprechender Grundwasserabstand kann jedoch nur für den Bohrstandort genau definiert werden. Für die umliegenden Flächen kann nur abgeschätzt werden, dass ebenfalls ein relativ hoher Grundwasserabstand vorliegt und mit keinen Eingriffen in das Grundwasser zu rechnen ist.

Weitere konkrete Angaben zu weiteren Grundwasserständen oder möglichen Schichtwasserhorizonten können aufgrund des heterogenen Bodenaufbaus sowie fehlender Messstellen, Bodenuntersuchungen oder Bohrungen im Planungsumgriff und in der näheren Umgebung nicht gemacht werden.

A.7.5 Denkmalschutz

Nach der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand September 2026) besteht innerhalb des kleineren Geltungsbereichs im Norden an der Westerndorfer Straße eine Scheune als Baudenkmal. Ferner befindet sich nördlich der Westerndorfer Straße, außerhalb der gegenständlichen Geltungsbereiche, in einer Entfernung von ca. 70 m zum östlichen Bereich des größeren Geltungsbereichs ein Bodendenkmal.

- Baudenkmal D-1-87-177-31: „Bundwerkstadel, 1. Drittel 19. Jh., eingebauter Getreidekasten in Blockbauweise, 1. Hälfte 17. Jh.“
- Bodendenkmal D-1-8139-0028: „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“

Weitere Bau- oder Bodendenkmäler, geschützte Ensembles sowie landschaftsprägende Denkmäler sind weder innerhalb der Geltungsbereiche noch in deren unmittelbarer Umgebung verzeichnet.

A.7.6 Schutzgebiete und Schutzprogramme

Biotopflächen und Schutzgebiete

Innerhalb der beiden Geltungsbereiche sind bis auf eine kleine amtlich kartierte Flächenabgrenzung eines kartierten Flachlandbiotops keine kartierten Biotopflächen oder weitere naturschutzrechtliche Schutzgebiete (FFH-Gebiet, Natura-2000-Gebiet etc.) vorhanden (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand September 2026).

Südlich des größeren Geltungsbereichs befinden sich mehrere kartierte Biotopflächen in unmittelbarer Nähe zum Planungsumgriff. Dabei handelt es sich nach dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (Stand Juli 2026) zum einen um das Flachland-Biotop 8139-0082 „Simser-Filze“ mit den Teilflächen 001, 002 und 003, bei dem es sich um ein entwässertes Torfstichgebiet mit Feuchtwald aus dom. Birke, Mädesüß-Hochstaudenfluren, Streuwiesen-Restflächen und Naßwiesen – W-Stephanskirchen – handelt. Die einzelnen Teilflächen unterscheiden sich in ihrer Ausprägung und Charakteristik mit unterschiedlichen Anteilen von Biotoptypen. Als Hauptbiotoptyp machen die Teilflächen Wald aus. Ergänzt werden die Wälder durch seggen- od. binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe; feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan; sonstige Flächenanteile.

Zudem grenzt im Osten an den Geltungsbereich das Flachland-Biotop 8139-1070-000 „Naßgrünland südlich von Haidholzen“ an. Nach dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (Stand September 2026) besteht dieses hauptsächlich aus seggen- od. binsenreichen Nasswiesen und Sümpfen. Ergänzt werden diese durch sonstige Flächenanteile sowie feuchte und nasse Hochstaudenflure, planar bis montan. Die Kartierung aus dem Jahr 2006 erstreckt sich in kleineren Teilbereichen auf das im Geltungsbereich befindliche Flurstück Nr. 3670. Bei der gegenständlichen Fläche innerhalb des Geltungsbereichs handelt es sich um ein Privatgrundstück, welches mit einer Wohnbebauung überbaut ist. Im Abgleich mit der seit vielen Jahren bestehenden Nutzung als Privatgarten mit ergänzenden Nebengebäuden, ist jedoch das zuvor beschriebene Biotop, mit dessen Eigenschaften, nicht vorhanden und war vermutlich auch in diesem Bereich nie vorhanden. Die tatsächlichen Biotopsflächen beginnen erst an der Grenze des Geltungsbereichs.

Weiter südlich und südwestlich befinden sich weitere kartierte Flachland-Biotopflächen, im Anschluss an die bereits aufgeführten Biotopflächen. Darüber hinaus befinden sich in der näheren Umgebung keine weiteren naturschutzrechtlichen Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Natura-2000-Gebiete etc.) (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand September 2026).

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Die Geltungsbereiche der Planung befinden sich gemäß den Darstellungen des Arten- und Biotopschutzprogramms des Landkreises Rosenheim (Stand 1995) im Bereich des Schwerpunktgebietes des Naturschutzes M11 – Westerndorfer- und Simsilze. Aufgrund der großmaßstäblichen Kartendarstellungen ist eine genaue Verortung des gegenständlichen Planungsumgriffs jedoch nicht möglich.

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

- Erhalt, Optimierung bzw. Renaturierung der Westerndorfer- und Simsfilze (Sicherung bzw. Wiederherstellung des biotopprägenden 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

A.7.7 Wasser

Oberflächengewässer und Hochwassergefahren

In den Geltungsbereichen selbst und direkt angrenzend an diese befinden sich keine Oberflächengewässer. Im Südwesten des größeren Geltungsbereichs, in ca. 20 m Entfernung, verläuft der Wäschebach. Beim Wäschebach handelt es sich um einen offenen kleinen, flachen Bachlauf, der als Gewässer III. Ordnung kategorisiert ist. Der Bachlauf liegt ca. 1,8 m tiefer als die Flächen des Planungsumgriffs im Südwesten. Darüber hinaus bestehen in den südlich angrenzenden Moorflächen vereinzelte Gräben.

Die Flächen der Geltungsbereiche befinden sich gemäß dem Kartenmaterial des Bayerischen Landesamts für Umwelt weder innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebiets HQ100 noch innerhalb von Hochwassergefahrenflächen HQextrem (Stand September 2026).

Ein Großteil der Flächen, besonders die südlichen Bereiche, des größeren Geltungsbereichs sind gemäß des Kartenmaterials des Bayerischen Landesamts für Umwelt als wassersensibler Bereich gekennzeichnet (Stand September 2026). Aufgrund der großmaßstäblichen Darstellung sind eine konkrete Abgrenzung und eine genaue Verortung nicht möglich, zumal dies auch von anderweitigen Faktoren und Eigenschaften abhängig ist.

Wassersensible Bereiche kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen, hoch anstehendem Grundwasser oder Schichtwassern kommen kann. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

Hinsichtlich der Lage zu den angrenzenden Moorflächen kann eine mögliche Betroffenheit des Planungsgebietes nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

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, sowie kann es zu Wassereintritten in Erdgeschoss-, Garagen- oder Kellerflächen kommen.

Des Weiteren kann es im Zuge extremer Starkregenereignisse zu einem erhöhten Wasserfluss im Wäschebach kommen, was auch zu Überschwemmungen auf den anliegenden Flächen führen kann.

Gemäß dem Kartendienst „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ im Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand Juli 2026) befinden sich innerhalb des größeren Geltungsbereichs potenzielle Fließwege bei Starkregenereignissen. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten kommt es zu Oberflächenabflüssen aus Richtung Norden. Zum einen sammelt sich im Nordosten, nördlich der Westerndorfer Straße, das Regenwasser in einer Geländesenke und fließt dann weiter ab in Richtung Süden durch die Siedlungsflächen. Die Fließwege sind in diesem Bereich als „starker Abfluss“ kategorisiert. Zudem sammelt sich im Nordwesten das anfallende Regenwasser und fließt über die Landwirtschaftsflächen ab auf die Verkehrsflächen des Birkenriedwegs. Von hier aus fließt das Wasser weiter in Richtung Westen in den Wäschebach. Die Fließwege sind zunächst als „mäßiger Abfluss“ (Landwirtschaftsflächen), dann als „erhöhter Abfluss“ (Verkehrsflächen) und vor dem Abfließen in den Wäschebach als „starker Abfluss“ kategorisiert. Darüber hinaus befinden sich aufgrund der topographischen Gegebenheiten innerhalb des Planungsumgriffs mehrere Flächen mit Darstellungen als Geländesenken und Aufstaubereiche.



Abbildung 7: Ausschnitt Umwelt-Atlas mit Karteninhalt „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ und Darstellungen „mäßiger Abfluss“ (gelb), „erhöhter Abfluss“ (orange), „starker Abfluss“ (rot) sowie Geländesenken/Aufstaubereiche (lila) im Planungsumgriff (schwarz) – 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. 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.

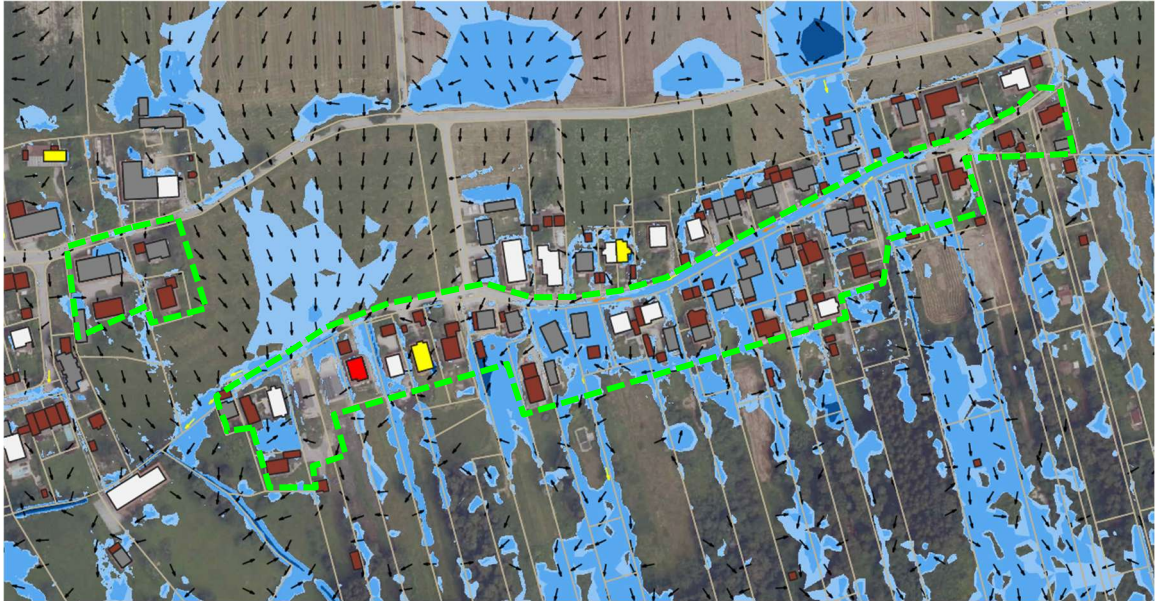


Abbildung 8: Untersuchungen zum kommunalen Sturzflut-Risiko-Management und Darstellungen gefährdete Bereiche und Fließwege des Wassers bei Starkregenereignissen, mit Gefährdungsstufen für Gebäude: „keine“ (braun), „gering“ (hellgrau), „mäßig“ (dunkelgrau), „hoch“ (gelb), „sehr hoch“ (rot) – Planungsumgriff (grün) – ohne Maßstab

Auch wird durch die Darstellungen nochmals das einfließende Oberflächenwasser aus Richtung Norden verdeutlicht, welches sich auf den Landwirtschaftsflächen sammelt und dann über die Straßenverkehrsflächen auf die Baugrundstücke abfließt. Im Bereich der Birkenriedstraße fließt das Wasser in Richtung Südwesten in den offenen Grabenlauf des Wäschebachs ein. In Richtung Süden fließt das Wasser in die tiefer liegenden Filzenflächen ab. Dabei werden auch die anliegenden Baugrundstücke durchflossen und es kann je nach den jeweiligen topographischen Gegebenheiten zu Wasseraufstauungen bis zu 50 cm kommen. Die bestehenden Gebäude, die sich in den Abflusskorridoren befinden, sind als mäßig (grau – Wasserstand bis 50 cm), hoch (gelb – Wasserstand bis 100 cm) und sehr hoch (rot – Wasserstand über 100 cm) gefährdet eingestuft. Im Bereich des Filzenweg fließt das Oberflächenwasser über die Straßenverkehrsflächen ab, auch mit höheren Fließgeschwindigkeiten, welches aus Richtung Norden über die angrenzenden Wohnbauflächen einläuft. Vom Filzenweg läuft das Wasser im zentralen Bereich je nach topographischen Gegebenheiten auf die im Süden angrenzenden Baugrundstücke ab und weiter in die tiefer liegenden Filzenflächen. Auf den Baugrundstücken kann es dabei zu Wasseraufstauungen bis zu 50 cm kommen. Die bestehenden Gebäude, die sich in den Abflusskorridoren befinden, sind weitestgehend als mäßig (grau – Wasserstand bis 50 cm) gefährdet eingestuft.

Unter Beachtung der Bestandssituation, der Bodenbeschaffenheit mit teils eingeschränkter Sickerfähigkeit, 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.7.8 Vorbelastungen

Altlasten

Innerhalb der Geltungsbereiche sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisherigen Wohnnutzungen ist auch nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens großflächiger Altlasten auszugehen. Lediglich im Bereich der Bestandsgebäude, insbesondere durch Baugrubenverfüllungen etc., oder der Straßenverkehrsflächen können Altlasten bzw. verunreinigte Böden nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Hier handelt es sich jedoch voraussichtlich um sehr lokal begrenzte Vorkommen mit ausschließlich abfallrechtlichen Folgen.

Immissionen

Aufgrund der umgebenden Nutzungen und Gegebenheiten kann insgesamt von gesunden Wohnverhältnissen im Planungsumgriff ausgegangen werden.

Landwirtschaft

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

Anlagenlärm

Innerhalb der Planungsumgriffe sowie direkt angrenzend befinden sich lediglich Wohnbebauungen. Von diesen ist mit keinen relevanten Lärmimmissionen auszugehen.

Im Nordosten befindet sich ein Gartenbaubetrieb. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und da es sich hier lediglich um das Vorhandensein mehrerer Gewächshäuser handelt, ist ebenfalls mit keinen relevanten Immissionen durch den Betrieb zu rechnen.

Verkehrslärm

Die Verkehrsflächen der Birkenriedstraße und des Filzenwegs sind von stark untergeordneter Bedeutung. Diese dienen lediglich der Erschließung der anliegenden Wohnnutzungen. Die Westerndorfer Straße hat ebenfalls einen untergeordneten Charakter, dient jedoch als Verbindungsstraße zwischen den westlich gelegenen Ortsteilen und der Simsseestraße im Osten. Aufgrund der Ausführungen der Straßenverkehrsflächen sind keine erhöhten Geschwindigkeiten zu erwarten. Die Straßen sind allgemein recht schmal ausgebaut. Somit ist hier insgesamt nicht mit relevanten Verkehrslärmimmissionen zu rechnen.

Bei der hier gegenständlichen Bebauungsplan-Neuaufstellung werden lediglich bereits überbaute Bereiche überplant. Es werden nur moderate Nachverdichtungsmöglichkeiten vorgesehen. Somit ist nur untergeordnet und punktuell von zusätzlich relevantem Verkehr auszugehen.

Emissionen

Die Flächen der Planungsgebiete sind heute bereits weitestgehend bebaut. Die bereits überbauten Bereiche werden lediglich weitestgehend entsprechend dem heutigen Bestand überplant. Durch die weiterhin bestehende Wohnnutzung ist mit keinen relevanten neuen Emissionen auf die Nachbarschaft zu rechnen.

B Planungsbericht - Ziele der Planung

B.1 Ziele der Planung

Städtebauliche und ortsplanerische Ziele

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

Grünordnerische Ziele

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

B.2 Bebauungsplankonzept

B.2.1 Städtebauliches Konzept

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans Nr. 40c orientiert sich an den Ausdehnungen des Geltungsbereichs sowie den hier festgesetzten Baugrundstücken des ehemaligen Bebauungsplans Nr. 40 und dessen Änderungen. Dies bildet den Bereich der zusammenhängenden Bebauungsbereiche ab. Demnach verläuft der Geltungsbereich nicht exakt entlang der jeweiligen Flurstücksgrenzen, weshalb es zu Abweichungen der Größen der einzelnen Baugrundstücke in den Bebauungsplandarstellungen von den Größen der Flurstücke kommen kann. Der Umgriff der Geltungsbereiche geht mit dem Ziel der Planung einher, für die bereits im Zusammenhang bebauten Flächen auch zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und gleichzeitig ein hineinentwickeln der Bebauung in die Filzenbereiche zu verhindern.

Die Baugrundstücke innerhalb der gegenständlichen Geltungsbereiche sind heute bereits überbaut und dienen hauptsächlich der Wohnnutzung. Die Baugrundstücke weisen dabei eine heterogene Bebauungsstruktur mit einer relativ hohen Baudichte und Nutzungsintensität auf.

Aufbauend auf dem heutigen Bestand wird eine, unter Wahrung des Ortsbildes angemessene Bebauungsstruktur, einheitliche Festsetzungsstruktur für die bebauten Bereiche entwickelt. Dabei werden in Abwägung mit der Bestandsbebauung und der jeweiligen Baugrundstücksgröße angemessene überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Unter der Prämisse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird durch die Anpassung und Staffelung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der zulässigen Höhenentwicklung auf allen Baugrundstücken eine angemessene Überbauung ermöglicht sowie hinsichtlich der Bestandsbebauung sichergestellt.

Durch die Überplanung der Baugrundstücke ist bei einer Großzahl der Flächen eine Nachverdichtung möglich. Einige Baugrundstücke sind heute durch vorangegangene Nachverdichtungsmaßnahmen bereits sehr dicht überbaut. Im Hinblick auf eine angemessene, einheitliche Bebauungsstruktur ist für die bereits dicht bebauten Baugrundstücke nur eine geringe oder gar keine zusätzliche Verdichtung vorgesehen.

Die getroffenen Festsetzungen bzgl. der Überbauung der Baugrundstücke berücksichtigen im Wesentlichen die direkt angrenzenden Landschaftsräume der Westerndorfer Filze. Durch die Einhaltung eines gewissen Abstandes zu diesen, werden weitere bauliche Eingriffe vermieden. Darüber hinaus werden weitere Festsetzungen zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes getroffen, damit sich die baulichen Anlagen in die Umgebung einfügen. Trotz der Erhöhung der Baudichte werden weiterhin angemessene Wohnverhältnisse und ein verträgliches Orts- und Landschaftsbild sichergestellt. Dies wird zudem gestärkt durch eine angemessene und qualitative Grünausstattung im Gebiet.

Insgesamt ergibt sich so jedoch auch weiterhin ein in Relation zur jeweiligen Grundstücksgröße disparates mögliches Dichtemaß. Die verträgliche und somit zuzulassende Bebauungsdichte wurde bezogen auf das jeweilige Baugrundstück (Baugrundstück ist dabei nur der Teil etwaiger Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans) vor dem Hintergrund einer möglichst einheitlichen Bebauungsdichte jedoch in Abwägung der Abmessungen, Bestandsbebauung, Umgebung, Erschließungserfordernisse und Nachbarschaft individuell ermittelt.

B.2.2 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 40 wie auch der Flächennutzungsplan sehen für den kleineren Geltungsbereich im Nordwesten ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO vor. Die Baugrundstücke im größeren Geltungsbereich im Süden sind dagegen im Bebauungsplan Nr. 40 und dessen Änderungen sowie auch im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO überplant bzw. dargestellt.

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

Für den kleineren Geltungsbereich im Nordwesten, entlang der Westerndorfer Straße, kommt der Abgleich zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Umgriffs nahezu ausschließlich Wohnnutzungen bestehen. Es bestehen keine land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzungen innerhalb sowie direkt angrenzend an den Planungsumgriff. Somit sind die Voraussetzungen für die Festsetzung eines Dorfgebiets nach § 5 BauNVO nicht gegeben. Es besteht weder ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb im Haupterwerb bzw. von relevanter Größe als Nebenerwerbsstelle noch ein relevanter Gewerbebetrieb. Auch ist in diesem Bereich, aufgrund dessen Größe, eine entsprechende zukünftige Entstehung solcher Nutzungen nicht zu erwarten. Zudem befinden sich im direkten Umfeld ausschließlich Wohnnutzungen. Dem folgend werden die Baugrundstücke nun im Sinne einer einheitlichen und korrekten Regelung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets kann zudem die tradierte ländliche Wohnstruktur mit integrierten untergeordneten Nichtwohnnutzungen fortgeführt werden. Auch wird die gegenständliche Planung dem bestehenden starken Wohnungsbedarf in Stephanskirchen gerecht.

Für den größeren Geltungsbereich dagegen kann die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO beibehalten werden, da sich dies mit der vorhandenen Nutzungsstruktur aus Wohnbebauungen deckt. Auch lässt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets den für den ländlichen Raum notwendigen Spielraum, sodass neben der bereits bestehenden Wohnnutzung auch Spielraum für eine Unterbringung von anderen nicht störenden und ergänzenden Nutzungen besteht.

Die bestehenden Nutzungsstrukturen, Erschließung sowie die Gebäudestrukturen in den Planungsumgriffen sowie direkt angrenzend in der Umgebung sind nicht mit den nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Gartenbaubetrieben und Tankstellen kompatibel, weshalb diese generell unzulässig sind.

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 der Baugrenzen orientieren sich an den bestehenden Baugrundstücken und der Bestandsbebauung. Die durch die Baugrenzen definierte mögliche Überbaubarkeit durch die Hauptbaukörper ist dabei etwas größer als die maximal zulässige Grundfläche, wodurch eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der tatsächlichen Überbauung ermöglicht wird.

Durch die festgesetzten Baugrenzen werden vor allem die städtebaulich bedeutsamen Baukanten entlang der Straßenverkehrsflächen sowie zwischen den einzelnen Baugrundstücken definiert. Durch die Einhaltung gewisser Abstände werden Bereiche für Grünkorridore oder untergeordnete bauliche Anlagen (geringere Prägung auf das Ortsbild) zwischen den einzelnen Baugrundstücken freigehalten und eine der Umgebung entsprechende offene ländliche Baustruktur definiert. Zudem werden durch die festgesetzten Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber den angrenzenden Landschaftsräumen der Westerndorfer Filze genau definiert und angemessene Abstände eingehalten.

Die Baugrundstücke sind heute bereits durch Einfamilien- und Doppelhäuser bebaut. Diesbezüglich orientieren sich die Baugrenzen vornehmlich an den bestehenden Baukörpern. Dabei sind die Baugrenzen aufgrund der Grundstückszuschnitte und der bereits dichten bestehenden Bebauungsstruktur relativ eng um die Bestandsbebauung gefasst. Hierdurch wird auch nochmals ein lockerer, offener Übergang zu den angrenzenden Freiräumen und dem Landschaftsraum der Westerndorfer Filze sichergestellt. Die Größe der Bauräume lässt weiterhin eine Bebauung mit Einfamilien- oder Doppelhäusern bzw. kleineren Mehrfamilienhäusern gleicher Größe zu.

Aufgrund der Bestandsbebauung sind im Nordwesten, im kleineren Geltungsbereich, auch größer gefasste Baugrenzen vorgesehen. In diesen Bereichen können in Ergänzung zu den kleineren Einfamilienhausstrukturen in Anlehnung an die dörflichen, ländlichen Strukturen mit größeren ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen auch größere Baukörper errichtet werden. Hinsichtlich der Umgebungsbebauung im Norden sowie im Ortskern sind hier auch größere Baukörper denkbar.

Ebenfalls befinden sich innerhalb des südlichen, größeren Geltungsbereichs auf vereinzelt Baugrundstücken ebenfalls größer gefasste Baugrenzen. Dies geht einher mit der Schaffung möglicher Nachverdichtungspotentiale auf größeren Baugrundstücken, welche heute weniger dicht bebaut sind als die weiteren Baugrundstücke in der Umgebung.

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

Punktuell bilden die Bauräume die Bestandsgebäude nicht gänzlich ab. Durch die gewachsenen heterogenen Baustrukturen sind hier Situationen entstanden, die einem geordneten Ortsbild bzw. einer offenen ländlichen Struktur entgegenstehen. Dem folgend sollen diese bei einer Neubebauung nicht reproduziert werden können und die Baugrenzen wurden mit einem entsprechenden Abstand zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Die bestehenden Gebäude haben jedoch Bestandsschutz.

Überschreitungen

Da bereits heute im Bestand 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 Bauvollzuges durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde zu bewerten.

B.2.4 Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist eine möglichst flächensparende und zugleich an die ländliche Umgebung angepasste Bebauung. Um eine entsprechende Überbauung der Grundstücke sicherzustellen, wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine maximal zulässige Grundfläche sowie eine gestaffelte maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauNVO sowie durch Terrassen, Balkone und Zuwegungen definiert.

Die Festsetzung verschiedener Werte bzgl. der jeweiligen Grundfläche für Hauptanlagen sowie der gestaffelten Überschreitungsregelung orientiert sich vorrangig an der vorhandenen Bebauungsstruktur und Nutzung der einzelnen Baugrundstücke, den Erschließungserfordernissen, der Umgebung und der Lage, insbesondere in Relation zu den Naturräumen. Diese individuelle Betrachtung der einzelnen Baugrundstücke erfolgt vor dem Hintergrund eines übergeordneten, möglichst gleichmäßigen Dichtemaßes.

Somit ergibt sich eine standortgerechte, präzise Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung. Diese Differenzierung ermöglicht eine entsprechend abgestufte Steuerung der zulässigen baulichen Ausnutzung, um den unterschiedlichen baulichen Dichten und städtebaulichen Zielsetzungen vor dem Hintergrund der differenzierten Bestandssituationen Rechnung zu tragen.

Ziel der Planung ist es, den bestehenden Gebietscharakter zu sichern, gleichzeitig jedoch eine funktionsgerechte Nutzung der Grundstücke zu gewährleisten und eine zusätzliche, wenn auch vor dem Hintergrund der schützenswerten Umgebung geringen, Verdichtung der bereits baulich genutzten Flächen unter Abwägung mit den örtlichen Gegebenheiten zuzulassen.

Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wird als absolute Zahl je Bauraum festgesetzt. Dabei wurde bei der quantitativen Ermittlung der angemessenen und festgesetzten Grundfläche lediglich der eigentliche Hauptbaukörper zugrunde gelegt. Die Hauptbaukörper haben die wesentliche städtebauliche Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild.

Allgemein sind die zulässigen Grundflächen eng gefasst, um die Ausdehnung des tatsächlich prägenden und verträglichen Hauptbaukörpers präzise zu definieren. Weniger prägende Bauteile wie Terrassen und Balkone sind bei der quantitativen Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht berücksichtigt. Um diese dennoch unter Ausnutzung der festgesetzten Grundfläche für Hauptbaukörper zu ermöglichen, sind hier entsprechende Überschreitungsmöglichkeiten vorgesehen (siehe unten).

Durch die festgesetzten Grundflächen ergeben sich unter Berücksichtigung der Größe der jeweiligen Baugrundstücke Grundflächenzahlen zwischen 0,18 und 0,27. Auf einzelnen Baugrundstücken besteht aufgrund der Größe des jeweiligen Baugrundstücks oder einer kleineren Bestandsbebauung eine geringere Baudichte mit einer GRZ von 0,14 bis 0,16 (Flurstücke Nr. 3656, 3799, 3840, 3851). Wiederum besteht auf anderen Baugrundstücken eine höhere Baudichte mit einer GRZ zwischen 0,30 und 0,33 aufgrund der kleineren Baugrundstücke oder einer intensiveren Bestandsbebauung (3802/2, 3852, 3857/2, 3859/1, 3860/2). Diese Unterschiede ergeben sich, wie oben im Detail beschrieben, aus der Bestandssituation geschuldeten parzellenweisen Herangehensweise. Insgesamt ergibt sich durch die getroffene Festsetzungsstruktur zur Grundfläche eine verträgliche Bebauungsdichte, welche je nach Bestandssituation auch mit der Umgebung, insbesondere den schützenswerten, angrenzenden Filzenflächen, angemessene Nachverdichtungspotentiale ermöglicht.

Grundsätzlich ist durch die getroffenen Festsetzungen eine Dichte leicht über der Zulässigkeit nach Bebauungsplan Nr. 40 bzw. dessen Änderungen möglich. Die festgesetzten Werte der Grundfläche und der daraus resultierenden Grundflächenzahlen liegen unterhalb des Orientierungswertes des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,40.

Auf die Festsetzung einer Geschossfläche wird verzichtet. Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche 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

Wie bereits oben beschrieben, wurde bei der quantitativen Bemessung der verträglichen und somit festgesetzten Grundflächen lediglich der eigentliche, städtebaulich prägende Hauptbaukörper zugrunde gelegt.

Terrassen, Balkone und Vordächer sind für die städtebauliche Erscheinung der Gebäude weniger prägend. Somit können hier entsprechende Überschreitungen zugelassen werden.

Die zulässige Überschreitung der Grundfläche durch diese Anlagen ist im Sinne einer klaren und einfach vollziehbaren Regelung absolut in m² im Kontext der jeweiligen GR-Festsetzung geregelt. Quantitativ orientiert sich diese an den zulässigen Baukörpern, insbesondere an den für eine angemessene Nutzung zu Wohnzwecken erforderlichen Außenwohnbereichen. Darüber hinaus wird die jeweilige Grundstückssituation im Hinblick auf die Umgebung und Lage, insbesondere in Relation zu den Filzenflächen berücksichtigt.

Um eine bestimmungsgemäße Nutzung der Grundstücke zu Wohnzwecken zu ermöglichen sind darüber hinaus noch weitere Anlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen etc. erforderlich.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO), Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (§ 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO) und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO), um bis zu 50% überschritten werden.

Diese allgemein zulässige Überschreitungsregelung ist jedoch für eine funktionale und bestimmungsgemäße Nutzung der hier gegenständlichen Flächen nicht ausreichend. Dies ergibt sich insbesondere aus der beschränkten Grundflächenfestsetzung, der bereits bestehenden Überbauung und des bei einer ländlichen Bebauung in Relation stehenden hohen Stellplatzbedarfs. Bei diversen Grundstücken im Geltungsbereich führt darüber hinaus die Erschließung der Hinterliegergrundstücke über die Baugrundstücke entlang der Straße, was zusätzliche Versiegelungen im Rahmen der Zufahrt bedingt, welche nicht in direkter Relation zur eigentlichen Bebauung des Grundstücks stehen. Dem folgend wird nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine abweichende Regelung getroffen.

Um die Auswirkungen auf das Ortsbild und mögliche Vegetationsflächen möglichst gering zu halten, wird dabei weiter zwischen Anlagen mit einer dritten Dimension (Nebenanlagen, Garagen und Carports) und anderen Anlagen wie Zufahrten, Stellplätzen oder Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche unterschieden.

Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO haben durch ihre Höhenentwicklung eine gewisse städtebauliche Wirkung auf das Ortsbild, weshalb sie auf ein verträgliches Maß beschränkt werden. Somit wird auch weiterhin ein offenes, ländliches Erscheinungsbild sichergestellt, ohne hermetisch wirkende Nebengebäudeagglomerationen oder Garagenkomplexe. Die quantitative Ermittlung der jeweiligen Überschreitung erfolgt dabei wieder aufgrund der disparaten Bestandssituation bezogen auf die Einzelsituation unter Berücksichtigung der Bestandssituation, der möglichen und zugelassenen Nachverdichtung und dem daraus resultierenden Garagenbedarf, den Erschließungsanforderungen, der Umgebung und der Lage insbesondere zu den Filzenflächen.

Offene Stellplätze, Zuwegungen, Zufahrten sowie Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Unterkellerungen), ohne eine ersichtliche Höhenentwicklung, sind weniger raumprägend. Auch hier erfolgt die quantitative Bestimmung der Festsetzung grundstücksbezogen unter den oben genannten Prämissen.

Durch die getroffenen Festsetzungen besteht in einigen Bereichen ein relativ hoher Gesamtversiegelungsgrad. Dies geht damit einher, dass auf diesen Flächen heute bereits eine höhere Versiegelung bzw. bauliche Nutzung besteht. Sei es aufgrund einer dichteren Baustruktur auf dem Baugrundstück direkt (Nachverdichtung) oder weil ein hinterliegendes Baugrundstück, über das an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche anliegende Baugrundstück erschlossen wird. Hier bedarf es entsprechender Zufahrtsbereiche, welche eine höhere Versiegelung bedingen. In einzelnen Bereichen liegt die zulässige Versiegelung jedoch geringfügig unterhalb des heutigen Versiegelungsmaßes, da auf allen Grundstücken vor dem Hintergrund des Bodenschutzes und einer ausreichenden Durchgründung ein Versiegelungsgrad von 80% nicht überschritten werden soll. In diesen Fällen wurde jedoch geprüft, ob auch mit einer Versiegelung von maximal 80% eine angemessene Umsetzung der zulässigen Bebauung möglich ist. Dies ist in allen Fällen möglich. Im Regelfall wären lediglich für die heutige Nutzung nicht zwangsläufig erforderliche Versiegelungen zurückzunehmen.

Die dichteren Baustrukturen und höheren Versiegelungsgrade lassen keine negativen Beeinträchtigungen auf das Ortsbild erwarten, da diese im Norden durch weitere, lockere Baustrukturen sowie im Süden durch die Grünstrukturen der Westerndorfer Filze eingebunden sind. Somit sind die dichteren Strukturen von außen betrachtet nicht als diese wahrnehmbar.

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

Tabellarische Zusammenfassung der Nutzungskennziffern

Die dargestellten Werte in der nachfolgenden Tabelle zeigen die mögliche Überschreitung bei einer maximalen Ausnutzung der GR für „Hauptanlagen“ sowie der gestaffelten Überschreitungsmöglichkeiten an. Wenn die zulässige GR durch die „Hauptanlagen“ oder die jeweils zulässigen Überschreitungen nicht ausgenutzt wird, sind absolut größere Flächen für die weiteren in den Überschreitungen berücksichtigten Anlagen möglich.

Baugebiet	Fläche Baugebiet (Netto-bauland)	Max. zulässige Grundfläche nach § 3 (1)	Zulässige Überschreitungen durch			Zulässige Gesamtversiegelung
			Anlagen, die direkt mit dem Hauptbaukörper verbunden sind nach § 3 (2)	räumlich relevante Nebenanlagen nach § 3 (3)	räumlich weniger relevante bauliche Anlagen nach § 3 (4)	
Gesamt	26.810 m ²	5.970 m ² (0,22)	1.595 m ² (0,28)	2.455 m ² (0,37)	6.475 m ²	16.495 m ² (0,62)

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

B.2.5 Höhenentwicklung

Um mögliche Vollzugsschwierigkeiten und Unklarheiten im Kontext des vorhandenen Geländes 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, den getroffenen gemeindlichen Zielsetzungen aus den vorangegangenen Planungen sowie der Größe und Lage der Baugrundstücke. Demnach werden Wandhöhen von 6,0 m, 6,5 m oder 7,0 m festgesetzt. Diese lassen bei einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen angemessene Wohnverhältnisse zu und fügen sich in den bestehenden Höhenkanon der umgebenden Bebauungsstruktur ein.

Dabei sind in den Bereichen im Westen, die sich offen zu den angrenzenden Landschaftsräumen befinden, vornehmlich Wandhöhen mit 6,0 m vorgesehen. Ebenfalls im zentralen südlicheren Bereich, wo sich eher kleinere Baugrundstücke befinden, welche im Rahmen nachträglicher Nachverdichtungsmaßnahmen entstanden sind. Die niedrigeren Gebäudehöhen werden zum einen in der Ortsrandlage dem bestehenden ländlichen Orts- und Landschaftsbild eher gerecht.

Zudem geht die Höhenfestsetzung auch einher mit der Größe der jeweiligen Bauräume, welche teilweise schmaler sind. Durch die getroffenen Festsetzungen werden somit höhere, hermetisch wirkende Baukörper sowie überhohe, schmale, ortsbilduntypische Gebäude vermieden.

Im zentralen Bereich, im Osten bestehen heute bereits teilweise höhere Wandhöhen. Ebenfalls weisen die Flächen eine höhere bauliche Dichte auf. Hier sind höhere Wandhöhen von 6,5 bzw. 7,0 m zulässig. Ebenfalls sind im Nordwesten höhere Wandhöhen zulässig, da sich in diesem Bereich heute bereits größere Baukörper befinden. Zudem können in diesen Bereichen höhere Wandhöhen zugelassen werden, da diese aufgrund der angrenzenden Bebauung, der abgeschlossenen angrenzenden Landschaftsräume eine geringere Prägung auf das Orts- und Landschaftsbild besitzen. Insbesondere kann so in Verbindung mit den Festsetzungen zu Dächern im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden der Dachraum, wenn auch mit gewissen Einschränkungen, besser zu Wohnzwecken genutzt werden.

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

Um eine Unterordnung von Garagen, Carports und Nebenanlagen unter die Hauptanlagen auch stadträumlich sicherzustellen, gerade um hermetisch wirkenden Situationen vorzubeugen, dürfen Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO eine Wandhöhe von 3,0 m nicht überschreiten.

B.2.6 Abstandsflächen

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

Für die Flächen der Geltungsbereiche gilt die „Satzung der Gemeinde Stephanskirchen über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ in der jeweils aktuellen Fassung. Eine Verkürzung der Abstandsflächentiefen durch die Baugrenzen findet explizit nicht statt. Die Satzung der Gemeinde Stephanskirchen setzt über die Regelung des Art. 6 BayBO hinausgehende Abstandsflächentiefen fest.

Sollte die Satzung aufgehoben werden oder anderweitig ihre Gültigkeit verlieren, gelten die allgemeinen Regelungen der BayBO. Durch die generell gegenüber der Satzung kürzeren Abstandsflächen im Rahmen der BayBO wäre auch in diesem Fall eine Ausnutzung der Bauräume möglich.

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

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

B.2.7 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Um eine geordnete bauliche Entwicklung sicherzustellen, störenden Gebäudeagglomerationen vorzubeugen und Auswirkungen auf die angrenzenden Naturräume auszuschließen, sind auf den Baugrundstücken Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 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 dabei als Erweiterungen zu den jeweiligen Baugrenzen vorgesehen. Die Situierung und Ausdehnung der Flächen orientiert sich 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.

Auch werden durch die flächenmäßige Festsetzung gewisse Abstände zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen eingehalten, wodurch ein angemessenes Ortsbild mit freien Sichtachsen und einem offenen Straßenraum sichergestellt wird. An einzelnen Stellen, wo sich dies aus dem Bestand ergibt und wo dies für das Ortsbild verträglich ist, sind Nebenanlagenflächen näher an der Straße festgesetzt. Insgesamt verbleiben, unabhängig von der Festsetzung bzgl. der maximalen Flächenversiegelung, ausreichend Flächen ohne eine großflächige bauliche Nutzung, um eine angemessene Freiflächennutzung auf den Grundstücken zu gewährleisten. Zudem begünstigen die getroffenen Festlegungen einen naturnahen Übergang auf den südlichen Bereichen der Baugrundstücke zu den angrenzenden Landschaftsbereichen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, mit einer Grundfläche unter 10 m², sind städtebaulich weniger relevant und haben auf das Ortsbild geringere Auswirkungen. Aufgrund der Größe, der begrenzten Höhe, ihrer Funktionalität sowie 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.

Für Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind in Abwägung mit deren Funktion sowie Wichtigkeit eines Baugebiets und der zu erwartenden, untergeordneten Größe dieser Anlagen keine Restriktionen hinsichtlich der Lage vorgesehen.

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

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

B.2.8 Dächer

Dachform

Hinsichtlich der bereits bestehenden sowie direkt umgebenden Bebauung, der Gebäudestrukturen in den weiteren Ortsbereichen in Stephanskirchen und aus der lokalen Bautradition heraus, sind Dachflächen größer 10 m² ausschließlich als Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° bis 28° zulässig. Die Dachneigung hat auf beiden Dachseiten identisch zu erfolgen und der First muss in der Mitte der Dachfläche zum Liegen kommen (symmetrische Dächer). Der First ist parallel zur längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten, was wiederum zu tendenziell niedrigeren, weniger markanten Dächern führt.

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

Für das Ortsbild sind insbesondere bei Satteldächern 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 die untergeordneten Dachflächen 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 untergeordnete Gebäudeteile 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 abweichender Dachausführungen sicherzustellen, dass die Satteldächer der Hauptdächer weiterhin die Gesamtanmutung der Gebäude dominieren, sind die alternativen Dachformen auf insgesamt 40% der Gesamtdachfläche von Hauptgebäude mit den dazugehörigen Anbauten, Nebengebäuden und Garagen beschränkt.

Dacheindeckung

Entsprechend der bestehenden und umgebenden Bebauung und aufgrund der regionalen Bautradition sind als Dacheindeckung 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 dem überragenden öffentlichen Interesse der Nutzung erneuerbarer Energien (vgl. § 2 EEG).

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

Um aufwendige Konstruktionen bei größentechnisch kleineren Dachflächen zu vermeiden, können die untergeordneten Dachflächen von flach geneigten Dächern oder Pultdächern auch als Metalleindeckungen ausgeführt werden. Diese sind ebenfalls in roten, braunen oder grauen Farbtönen auszuführen. Zum einen erscheint bei flachen Dachausführungen eine Eindeckung 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. Das Gleiche gilt auch für Überdachungen von Wintergärten und Terrassen. Hier sind zudem in Abwägung mit den funktionalen Anforderungen auch transparente Dächer zulässig. Durch eine transparente Eindeckung kann die primäre Funktion des Witterungsschutzes erfüllt und zugleich eine ausreichende Belichtung des Wintergartens, der Terrasse sowie der angrenzenden Räume gewährleistet werden.

Flachdächer über 10 m² sind als Gründächer auszuführen. Durch eine durchwurzelbare Mindestsubstratschicht von 10 cm wird eine angemessene Vegetation sowie Regenwasserrückhaltung auf diesen Dächern sichergestellt. Gründächer haben u.a. einen positiven Effekt auf das Mikroklima und erhöhen das Retentionsvermögen. Darüber hinaus sind zur Steigerung des Wohnwerts in Abwägung mit den ortsgestalterischen Belangen auf Flachdächern unter bestimmten Rahmenbedingungen auch Dachterrassen zulässig. Durch die Flächenbegrenzung und das Rückspringen der Terrassenränder wird insbesondere sichergestellt, dass die Anlagen insgesamt nicht zu groß werden.

Dachaufbauten

Um besonders am Ortsrand bzw. zur offenen Landschaft hin homogene, ruhige Dachflächen zu gewährleisten, sollen sich Dachaufbauten möglichst dem Dach unterordnen. Um dies zu gewährleisten, sind Dachaufbauten beschränkt und müssen entsprechende Rahmenbedingungen einhalten. Diese Einschränkungen erfolgen in Abwägung mit einer großen Zulässigkeit von Dachaufbauten, um bspw. vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine möglichst gute Nutzung der Dachgeschosse zu Wohnzwecken 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.

Damit weiterhin ein einheitliches Gesamtbild besteht, müssen Dachflächenfenster in der Ebene der Dachhaut liegen und dürfen maximal 10% der jeweiligen Dachfläche ausmachen. Durch die Zulässigkeit von Dachflächenfenstern wird eine praktikable Belichtung sowie eine möglichst intensive und effiziente Nutzung der Dachräume der Baukörper ermöglicht.

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

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

Dachüberstand

Die festgesetzten Dachüberstände gelten lediglich für geneigte Dachflächen, 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, jedoch die im Westen angrenzenden Baustrukturen des Ortsteils Westerndorf. Um ein einheitliches Gesamtbild sicherzustellen, werden für die gegenständlichen Flächen 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.

Aneinandergereihte Gebäude

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Ortsbild durch bspw. abgesetzte Dachflächen oder einer heterogenen Ausführung von zusammenhängenden Dachflächen, sind grenzständige, aneinander gebaute Häuser (z.B. Doppelhäuser) und Nebenanlagen (z.B. Garagen) profilgleich zu errichten. Durch eine einheitliche Ausführung von Dachform, -neigung, -deckung, -farbe und -überstand entsteht der Eindruck, dass die aneinanderggebauten Baukörper als ein größerer, zusammenhängender, für den ländlichen Raum typischer Baukörper wirken, wodurch eine gewisse städtebaulich gewünschte Homogenität gewährleistet wird.

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

Eine entsprechende Ausführung gilt aufgrund der unterschiedlichen Dimensionen nicht für Nebenanlagen, welche an Hauptgebäude angebaut werden.

B.2.9 Einfriedungen und Einfassungen

Die getroffenen Festsetzungen zu Einfriedungen und Einfassungen berücksichtigen die Lage des Planungsgebietes am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft. Um einen möglichst offenen Charakter des Wohngebiets weiterhin zu gewährleisten, sind räumliche wie optische Barrieren zu minimieren. Jedoch sind im Rahmen eines Wohngebiets Einfriedungen notwendig, um eine gewisse Privatsphäre zu wahren. So sind Zäune grundsätzlich nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Weiterhin sind nur Zäune aus Naturholz oder Metall (z.B. Maschendraht) mit einem offenen Anteil von mindestens 40% der Zaunfläche zulässig. Darüber hinaus sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

Aufgrund der Nähe zu den freien Naturräumen dürfen Einfriedungen keine Barriere für Kleinsäugetiere etc. bilden und eine Durchgängigkeit muss gewährleistet bleiben. Daher sind Zäune ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Zwischen Geländeoberfläche und der Unterkante des jeweiligen Zaunfeldes ist ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

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 in Zusammenhang mit dem Klimawandel eine angemessene und qualitätsvolle Durchgrünung zu sichern. Durch flexible Regelungen soll gegenüber den angrenzenden Landschaftsräumen der Westerndorfer Filze eine angemessene Einbindung und ein naturnaher, harmonischer Übergang gewährleistet werden. Ebenfalls werden das Orts- und Landschaftsbild prägende Bäume erhalten.

Entlang der Straßenverkehrsflächen bestehen auf den angrenzenden Privatgrundstücken einzelne größere Laubbäume. Diese besitzen aufgrund ihrer Größe eine gewisse Prägung auf den Straßenraum und haben einen positiven kleinklimatischen Effekt durch Verschattung der versiegelten Flächen. Auch befinden sich auf den straßenabgewandten Privatgärten einzelne größere Laubbäume, welche mit den Bäumen entlang der Straßenverkehrsfläche aufgrund der Größe und der Lage zum Ortsrand bzw. im Übergang zu den Landschaftsräumen eine gewisse Prägung auf das Orts- und Landschaftsbild besitzen. Diese Bäume werden im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans als zu erhalten festgesetzt.

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

Die Baumpflanzungen haben mit einem mittelgroßen, heimischen, standortgerechten Laubbaum zu erfolgen. Alternativ kann vor dem Hintergrund der tradierten landwirtschaftlichen Struktur auch ein Obstbaum gepflanzt werden. Durch die festgelegten Mindestpflanzqualitäten ist sichergestellt, dass eine qualitätsvolle und rasche Entwicklung der Bäume erfolgt und diese 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.

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

Um auch dauerhaft eine angemessene Grünausstattung, sowohl im Bereich der Verkehrsräume als auch auf den einzelnen Baugrundstücken, sicherzustellen, sind bestehende oder neu gepflanzte Bäume dauerhaft zu erhalten. Sie dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit oder nach dem vollständigen Absterben entfernt werden.

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

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

Im nördlichen, kleineren Geltungsbereich werden im Übergang zu den angrenzenden Landwirtschaftsflächen Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 40 waren diese Bereiche als Bauland festgesetzt gewesen. Dieses Planungsziel wird von der Gemeinde nicht weiterverfolgt. Aufgrund der heutigen Bestandsituation, mit den neu vermessenen Grenzen des Baugrundstücks mit der Flurstücks-Nr. 3656/1 sowie der aktuellen Nutzung als landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche, werden die Flächen im Osten und Süden des Flurstücks-Nr. 3656/1 als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Eine autarke Nutzung dieser Grundstücksflächen für eine Bebauung erscheint aufgrund der Erschließungssituation und des Zuschnitts ohnehin nicht möglich.

Ebenso werden im Süden des länglichen, großen Geltungsbereichs Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung „Feucht- und Nasswiesenpflege, Rotationsbrache, Streuwiesenpflege und extensive Wiesenutzung“ festgesetzt. Die gewählte Zweckbestimmung wurde dabei aus den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 40 und dessen Änderungen übernommen und soll einen naturnahen Übergang zwischen den Baugrundstücken und den südlich angrenzenden Filzen-Flächen sowie ein zu nahes Heranrücken der Bebauung an die landschaftlich und ökologisch wertvollen Landschaftsbestandteile sicherstellen. Dabei wurden die Flächenumgrenzungen im Westen aus der 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 übernommen, um auch weiterhin in diesem Bereich keine bauliche sowie intensivere Nutzung zu ermöglichen. Im zentralen Bereich waren die nördlichen Teilflächen des heutigen Flurstücks Nr. 3844 ebenfalls als Bauland festgesetzt. Aufgrund der heutigen Bestandsituation, mit den neu vermessenen Grenzen der anliegenden Baugrundstücke auf den Flurstücken mit den Nrn. 3843 und 3844/1 sowie der aktuellen Nutzung als Grünlandfläche, werden die Flächen ebenfalls mit der Zweckbestimmung „Feucht- und Nasswiesenpflege, Rotationsbrache, Streuwiesenpflege und extensive Wiesenutzung“ festgesetzt. Insgesamt folgen diese Festsetzungen dem wesentlichen Planungsziel der Gemeinde, die Filzenflächen in ihrem Bestand zu sichern, weiterzuentwickeln und den Siedlungsdruck auf diese zu reduzieren.

Um gerade in Zusammenhang mit den vermehrt zu erwartenden Starkregen- und Hitzeereignissen Oberflächenabflüsse und die Verdunstung zu minimieren, sind in den Allgemeinen Wohngebieten alle befestigten Flächen mit versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen etc.) auszuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Trassen von unterirdischen technischen Versorgungsleitungen von Strauch- oder Baumpflanzungen freizuhalten sind. Zu pflanzende Bäume und tiefwurzeln-de Sträucher müssen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) einen Mindestabstand von 2,5 m zur Trassenachse einhalten. 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 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.7.6 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.5 Denkmalschutz

Nach der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand Juli 2026) befindet sich innerhalb des kleineren Geltungsbereichs an der Westerndorfer Straße ein Bundwerkstadel als Baudenkmal (D-1-87-177-31).

Das Baudenkmal ist in seinem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Um einen ungestörten Erhalt zu gewährleisten, sind Bodeneingriffe im Umfeld auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Sind entsprechende Bodeneingriffe nicht zu vermeiden, so sind entsprechende Maßnahmen mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Weiterhin gelten bzgl. des Baudenkmals die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 BayDSchG. Die Beseitigung, Veränderung oder Verlagerung von Baudenkmalern sowie das Errichten, Verändern oder Beseitigen von Anlagen in der Nähe von Baudenkmalern bedarf nach Art. 6 BayDSchG einer Erlaubnis oder einer Baugenehmigung. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde sind bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen, um die Planung entsprechend abzustimmen.

Grundsätzlich wird durch den gegenständlichen Bebauungsplan lediglich der aktuelle Bestand überplant. Durch die Überplanung kommt es zu keinem näheren Heranrücken weiterer Baukörper, auch werden keine Eingriffe in den Boden oder den bestehenden Gebäudebestand vorbereitet.

B.6 Erschließung und Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke des Planungsumgriffs erfolgt durch die bereits bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Westerndorfer Straße, des Filzenwegs und der Birkenriedstraße sowie über private Verkehrsflächen. Über die Westerndorfer Straße, an die der Filzenweg anbindet, besteht Anschluss an den Ortsteil Westerndorf sowie an die übergeordneten Straßenverkehrsflächen.

Ein Großteil der Baugrundstücke liegt in ausreichender Breite bereits an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Im Zuge von Nachverdichtungsmaßnahmen, Grundstücksteilungen und einer dichteren Bebauung liegen heute vereinzelt Baugrundstücke in zweiter Reihe und somit nicht direkt an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen an. Eine Erschließung dieser Baugrundstücke wird im Rahmen von festgesetzten Flächen mit einer gesicherten Grunddienstbarkeit mit einem „Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht“ (wenn die Zufahrt über ein anderes Baugrundstück führt) sichergestellt.

Um eine langfristige Bewirtschaftung der im Süden angrenzenden Grünland- oder Landwirtschaftsflächen mit üblichen Landwirtschaftsmaschinen (Breite bis 3,0 m) und eine Zufahrt zu den anliegenden Waldflächen zu ermöglichen, werden die heute bereits bestehenden untergeordneten Zufahrten von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Filzenweg als private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftliche Zufahrt“ festgesetzt.

Zudem werden die Baugrundstücke im Südosten auf den Flurstücken Nr. 3859 und 3859/2 (Doppelhausbebauung) über eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Anwohnerweg“ in Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen des Filzenwegs erschlossen. Neben den anliegenden Baugrundstücken können ebenfalls die im Süden bestehenden Grundstücke und Waldflächen angefahren werden.

Im Rahmen der gegenständlichen Planung wird lediglich der aktuelle Bestand überplant. Im Rahmen möglicher kleinteiliger Nachverdichtungen kann es zu einer moderaten Zunahme des Verkehrs innerhalb des Gebietes kommen. Eine mögliche Verkehrszunahme kann durch die anliegenden Straßen aufgenommen werden.

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.

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.

Die Leitungen des gemeindlichen Mischwasserkanals verlaufen im Planungsumgriff innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen von Westerndorfer Straße, Filzenweg und Birkenriedstraße. Somit bedarf es hier keiner weiteren Sicherung im Bebauungsplan.

Mittig des Filzenweg befindet sich auf einem separaten Grundstück, vorgelagert einer Garagenbebauung, eine Trafostation, über welche die Stromversorgung der angrenzenden Baugrundstücke sichergestellt wird. Der Standort bleibt weiterhin bestehen.

Da die Trafostation nicht auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegt, ist eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Stromversorgung“ festgesetzt. Im Bereich der Bestandsbebauung bzw. auf den Baugrundstücken verlaufen ausschließlich Hausanschlussleitungen. Diese bedürfen somit keiner Sicherung im Bebauungsplan.

B.7 Brandbekämpfung

Der Feuerwehrrangriff kann über die bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgen. Der überwiegende Teil der jeweiligen Baugrundstücke liegt in keinem Bereich weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Zudem liegen die hinterliegenden Baugrundstücke nicht direkt an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen an. Darüber hinaus befinden sich im Südwesten sowie im zentralen Bereich Teilbereiche von bebauten Grundstücken weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Ein Feuerwehrrangriff kann bei den weiter entfernten Grundstücksflächen sowie den hinterliegenden Baugrundstücken über die bestehenden privaten Zufahrtsbereiche oder anliegenden versiegelten Flächen erfolgen.

Im Hinblick auf die festgesetzten Höhenentwicklungen ist an allen Gebäuden grundsätzlich eine Personenrettung über Steckleitern der Feuerwehr möglich, weshalb auch in dieser Hinsicht keine weiteren Feuerwehruzufahrten notwendig sind.

Insgesamt erscheinen somit keine zusätzlichen Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr nach Art. 5 BayBO erforderlich. Der Herstellung zusätzlicher Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr steht der Bebauungsplan nicht entgegen.

Da es sich um bereits erschlossene Siedlungsflächen und 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.8 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. Das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten ist nicht zulässig. 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 in den gemeindlichen Mischwasserkanal in den angrenzenden Straßenverkehrsflächen von den Baugrundstücken eingeleitet. Dies ist auch weiterhin möglich, sollte 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 (TREN OG) einzuhalten.

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 Straßenverkehrsflächen und Zufahrten) mit versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind. Aufgrund der baulichen Rahmenbedingungen sowie der erwartbaren höheren Belastung und technischen Beanspruchungen (Winterdienst etc.) sind diese Flächen von dieser Regelung ausgenommen.

Starkregenereignisse und wild abfließendes Oberflächenwasser

Im voralpinen Bereich ist vermehrt mit Starkregenereignissen zu rechnen. Deren Häufigkeit und Intensität wird durch den Klimawandel künftig weiter zunehmen. In deren Folge kann es verstärkt zu wild abfließendem oder anstehendem Oberflächenwasser im Bereich der Bebauung kommen. Dies geben auch nochmals die graphischen Darstellungen zu „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ aus dem Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und aus den Untersuchungen zum kommunalen Sturzflut-Risiko-Management wieder (siehe A.7.7). Demnach können Gefährdungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Im Rahmen dieser Untersuchungen wird nochmals deutlich, dass durch abfließendes Oberflächenwasser aus Richtung Norden besonders die Baugrundstücke südlich des Filzenweg im zentralen Bereich und südwestlich der Birkenriedstraße betroffen sind. Dabei kann es zu Wasseraufstauungen auf den Baugrundstücken kommen. Auch befinden sich einzelne Gebäude in Abflusskorridoren, wo sich das Wasser unterschiedlich hoch aufstauen kann. Da die jeweiligen Baugrundstücke heute bereits bebaut sind, erscheint jedoch die Festsetzung einer Höhenkote, bis zu welcher die Gebäude wasserdicht, wasserdruckfest und auftriebssicher zu errichten sind, nicht sinnvoll. Eine entsprechende bauliche Umsetzung wäre mit enormen Kosten und aufwendigen Bautätigkeiten verbunden.

Dementsprechend wird im Rahmen der Überplanung, vor allem hinsichtlich möglicher Neubauten, auf die Umsetzung einer entsprechend hochwassersicheren Bauweise hingewiesen, um möglichen Schäden im Zuge von Starkregenereignissen und daraus resultierenden Überschwemmungen vorzubeugen. Dabei wird die Einhaltung gewisser baulicher Rahmenbedingungen zum Schutz vor eindringendem Wasser empfohlen. Hierbei handelt es sich lediglich um Hinweise, welche es im Rahmen des Bauvollzuges an die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort anzupassen gilt.

Um bei wild abfließendem oder aufgestautem Niederschlagswasser Beeinträchtigungen auf bauliche Anlagen, betrifft Bestandsgebäude sowie Neubauten, und das Eindringen von Wasser in die Gebäude möglichst zu verhindern, sind deren Öffnungen, 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.

Bei möglichen, zukünftigen Neubauten oder umfänglichen Umbauten ist darauf zu achten, dass die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses mindestens 25 cm über dem umliegenden Gelände bzw. der wasserführenden Fläche liegen sollte, 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. Auch wird empfohlen, dass Gebäude an der Stelle, wo sie in das Gelände einschneiden, bis mindestens 25 cm über Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht zu errichten sind. Es ist auch im Hinblick auf Schichtwasser bzw. Staunässe eine Auftriebssicherheit des Gebäudes zu prüfen.

Aufgrund der Ergebnisse und Darstellungen bzgl. wild abfließendem Oberflächenwasser sowie Wasseraufstauungen aus den vorgenannten Untersuchungen kommt auch dem § 37 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) besondere Bedeutung zu. Demnach sind nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen nicht zulässig. Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, welche wild abfließendes Wasser mit negativen Auswirkungen für Nachbargrundstücke, einschließlich Straßenverkehrsflächen, aufstauen oder umlenken können.

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.9 Klimaschutz und Klimaadaptation

Maßnahmen die dem Klimawandel Rechnung tragen

Festgesetzte sowie zu erhaltende Baumpflanzungen führen durch Verschattung und Verdunstung zu einer Verbesserung des Mikroklimas, auch bei Hitzeereignissen.

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

Die Festsetzung von Gründächern im Kontext von Flachdächern führt zu einer Pufferung des Niederschlagswasserabflusses und entlastet bei Starkregenereignissen die gemeindliche Kanalisation. Die länger im Gebiet gehaltene Feuchtigkeit schafft im Rahmen von Hitzeereignissen einen zusätzlichen Puffer und hat im Zuge der Verdunstung einen positiven Effekt auf das Mikroklima.

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

Im Rahmen der Höhenfestsetzungen ist eine hochwasserangepasste Bauweise berücksichtigt.

Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken

Die Möglichkeit zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ermöglicht eine nachhaltige Energieerzeugung.

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

Durch die bauplanungsrechtlich abschließende Steuerung der Bebauung im Übergang zu den Filzenflächen wird der Siedlungsdruck auf diese minimiert. Dies erscheint im Hinblick auf das Klima von besonderem Belang, da es sich bei den Filzen um ein Moor bzw. in weiten Teilen entwässertes Moor handelt, welches einen enormen CO₂ Speicher darstellt und gleichzeitig als Klimasenke fungiert.

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 Wohngebietes 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 Wohngebietes handelt.

Da es sich bei der Überplanung der Baugrundstücke des Wohngebietes um bereits weitestgehend baulich genutzte Flächen handelt und keine Waldflächen betroffen sind, steht die Planung den Zielen des KSG für den Sektor 7 „Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft“ nicht entgegen. Auch sind keine neuen Moorböden, Landwirtschaftsflächen oder andere Landnutzungen betroffen im Rahmen von Baugrundstücken. Durch die abschließende Planung im Randbereich der Moor- bzw. Filzenflächen wird jedoch weiteren Eingriffen in diese Flächen vorgebeugt.

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

B.10 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Schaffung eines unter Abwägung mit der Bestandssituation möglichst einheitlichen Planungskonzeptes für den Gesamtbereich
- Sicherung der bestehenden Baustrukturen
- Moderate Nachverdichtung auf bereits überbauten Grundstücken, kompaktere Bebauungsmöglichkeiten
- Anpassung der bestehenden Höhenentwicklung und des Maßes der baulichen Nutzung
- Wahrung einer ortsüblichen, ländlichen Gestaltung
- Definition eines abschließenden Siedlungsrandes zum Schutz der Filzenflächen vor weiterem Siedlungsdruck

B.11 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Nettobauland (maßgebliche Baugrundstücke)	26.810 m ²	83 %
Flächen für die Landwirtschaft	401 m ²	1 %
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	851 m ²	3 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	3.380 m ²	11 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	687 m ²	2 %
Flächen für Versorgungsanlagen „Elektrizität“	12 m ²	<1 %
Bruttobauland (Planungsgebiet)	32.133 m²	100 %

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

C Umweltbelange

C.1 Umweltbericht

Der hier gegenständliche Bebauungsplan Nr. 40c „Westerndorf – Filzenweg (Süd) / Birkenriedstraße (Ost) / Westerndorfer Straße (Südost)“ wird im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Somit wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, der Angabe verfügbarer Arten umweltbezogener Informationen und einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

C.2 Artenschutzrechtliche Belange

Durch den hier gegenständlichen Bebauungsplan Nr. 40c kommt es nicht zu wesentlich intensiveren Eingriffen in den Boden sowie den Vegetationsbestand. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden lediglich der Bestand überplant sowie kleine Nachverdichtungspotentiale geschaffen. Die bestehende Vegetation im Planungsgebiet, gerade die größeren Baumbestände, lässt ein Vorkommen geschützter Arten nicht gänzlich ausschließen. Durch die Überplanung wird keine konkrete Gehölzentfernung zwingend ausgelöst; im konkreten Bauvollzug können jedoch Eingriffe durch Neubau, Umbau, Abbruch oder Gehölzentfernung auftreten. Darüber hinaus wird ein Erhalt des größeren Baumbestandes empfohlen.

Es wird im Zusammenhang mit sämtlichen Eingriffen auf die in § 44 BNatSchG verankerten Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten hingewiesen. Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören. Im Rahmen der Bauausführung ist sicherzustellen, dass die Bauvorhaben weder durch deren Errichtung noch durch deren späteren Bestand den Regelungen des § 44 BNatSchG zuwiderhandeln. Dies ist besonders im Hinblick auf Baumfällungen, Gehölzentfernungen oder Abriss- bzw. Umbauarbeiten von Gebäuden und deren Zeitpunkt zu beachten.

Bzgl. Rodungsarbeiten (Baumfällungen, Gehölzentfernungen) ist darauf zu achten, dass diese nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und somit nur im Zeitraum zwischen 01.10. bis 28./29.02. durchzuführen sind.

Um mögliche Beeinträchtigungen durch Außenbeleuchtungseinrichtungen zu minimieren oder weitestgehend zu vermeiden, sind die Ausführungen des Art. 11a BayNatSchG zu beachten.

C.3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der Bebauungsplan Nr. 40c „Westerndorf – Filzenweg (Süd) / Birkenriedstraße (Ost) / Westerndorfer Straße (Südost)“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. In diesem Rahmen zu erwartende Eingriffe gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als bereits im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Somit entsteht kein weiteres Ausgleichserfordernis.

D Ausfertigung

Die Gemeinde Stephanskirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan Nr. 40c „Westerndorf – Filzenweg (Süd) / Birkenriedstraße (Ost) / Westerndorfer Straße (Südost)“ in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stephanskirchen, den

.....

Karl Mair, Erster Bürgermeister

(Siegel)