



Gemeinde Stephanskirchen  
LANDKREIS ROSENHEIM

Original

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 „Gehering – Westlich der Vogtareuther Straße“

Die Gemeinde Stephanskirchen erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des §11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 81, 5, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 „Gehering – Westlich der Vogtareuther Straße“

**als Satzung vom 25.06.2026**  
in der Fassung vom 20.05.2026

Die 1. Änderung ersetzt den Bebauungsplan Nr. 77 „Gehering – Westlich der Vogtareuther Straße“ komplett.



**Gemeinde Stephanskirchen**

Rathausplatz 1  
83071 Stephanskirchen

Telefon: 08031 / 7223-0

E-Mail: [info@stephanskirchen.de](mailto:info@stephanskirchen.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

|          |                                                                        |           |
|----------|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A</b> | <b>Begründung</b>                                                      | <b>5</b>  |
| A.1      | Anlass der Planung und Verhältnis der 1. Änderung zum Ur-Bebauungsplan | 5         |
| A.2      | Innenentwicklung                                                       | 6         |
| A.3      | Bedarf an neuen Flächen                                                | 6         |
| A.4      | Lage und Größe des Planungsgebiets                                     | 7         |
| A.5      | Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage                       | 8         |
| A.6      | Bestandsaufnahme und Bewertung                                         | 12        |
| A.6.1    | Städtebau, Orts- und Landschaftsbild                                   | 12        |
| A.6.2    | Verkehr und Infrastruktur                                              | 13        |
| A.6.3    | Brandbekämpfung                                                        | 13        |
| A.6.4    | Denkmalschutz                                                          | 14        |
| A.6.5    | Boden                                                                  | 14        |
| A.6.6    | Grundwasser                                                            | 14        |
| A.6.7    | Gewässer /Niederschläge                                                | 15        |
| A.6.8    | Schutzgebiete und ABSP                                                 | 16        |
| A.6.9    | Altlasten                                                              | 17        |
| A.6.10   | Immissionen                                                            | 17        |
| <b>B</b> | <b>Planungsbericht – Ziele der Planung und Auswirkungen</b>            | <b>19</b> |
| B.1      | Ziele der Planung                                                      | 19        |
| B.2      | Bebauungsplankonzept                                                   | 19        |
| B.2.1    | Städtebauliches Konzept                                                | 19        |
| B.2.2    | Art der baulichen Nutzung                                              | 20        |
| B.2.3    | Maß der baulichen Nutzung                                              | 21        |
| B.2.4    | Überbaubare Grundstücksfläche                                          | 21        |
| B.2.5    | Höhenentwicklung                                                       | 24        |
| B.2.6    | Garagen und Nebenanlagen                                               | 25        |
| B.2.7    | Dächer                                                                 | 25        |
| B.2.8    | Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden                                | 27        |
| B.2.9    | Abstandsflächen                                                        | 27        |
| B.2.10   | Solaranlagen                                                           | 28        |
| B.2.11   | Einfriedungen                                                          | 28        |
| B.2.12   | Aufschüttungen und Abgrabungen                                         | 29        |
| B.3      | Grünordnungskonzept                                                    | 29        |
| B.4      | Wasser                                                                 | 30        |
| B.5      | Infrastruktur                                                          | 32        |
| B.6      | Brandbekämpfung                                                        | 34        |
| B.7      | Artenschutzrechtliche Belange                                          | 34        |
| B.8      | Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung                               | 35        |
| B.9      | Klimaschutz und Klimaadaptation                                        | 43        |
| B.10     | Verhältnis zum BP Nr. 38 „Gehering Mitte“                              | 44        |
| B.11     | Wesentliche Auswirkungen der Planung                                   | 44        |
| B.12     | Flächenbilanz                                                          | 45        |
| <b>C</b> | <b>Umweltbericht</b>                                                   | <b>46</b> |
| C.1      | Einleitung                                                             | 46        |
| C.1.1    | Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden          | 49        |
| C.1.2    | Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne         | 50        |
| C.2      | Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung              | 50        |
| C.2.1    | Schutzgut Lebensräume und Arten                                        | 51        |

| Gemeinde Stephanskirchen                                                                                         | Begründung |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| C.2.2 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser                                                                | 52         |
| C.2.3 Schutzgut Fläche                                                                                           | 53         |
| C.2.4 Schutzgut Boden                                                                                            | 54         |
| C.2.5 Schutzgut Klima / Luft                                                                                     | 55         |
| C.2.6 Schutzgut Landschaftsbild                                                                                  | 56         |
| C.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter                                                                            | 57         |
| C.2.8 Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)                                                               | 57         |
| C.3 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern                                                         | 58         |
| C.4 Rahmenbedingungen in Hinblick auf den Klimawandel                                                            | 59         |
| C.5 Weitere Belange des Umweltschutzes                                                                           | 60         |
| C.5.1 Abfälle                                                                                                    | 60         |
| C.5.2 Abwasser                                                                                                   | 60         |
| C.5.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien                                                         | 60         |
| C.5.4 Schonender Umgang mit Grund und Boden                                                                      | 60         |
| C.5.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen | 61         |
| C.6 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung                                            | 61         |
| C.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich                                            | 62         |
| C.7.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter                                             | 62         |
| C.7.2 Eingriffsregelung                                                                                          | 62         |
| C.7.3 CEF-Maßnahmen                                                                                              | 64         |
| C.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)                                                                       | 64         |
| C.9 Alternative Planungsmöglichkeiten                                                                            | 64         |
| C.10 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken                                                                | 64         |
| C.11 Datengrundlage                                                                                              | 64         |
| C.12 Zusammenfassung                                                                                             | 65         |
| <b>D Zusammenfassende Erklärung</b>                                                                              | <b>67</b>  |
| D.1 Einleitung                                                                                                   | 67         |
| D.2 Lage und Ziel des Bebauungsplans                                                                             | 67         |
| D.3 Verfahrensablauf                                                                                             | 67         |
| D.4 Berücksichtigung der Umweltbelange                                                                           | 68         |
| D.5 Berücksichtigung Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung                                     | 69         |
| D.5.1 Beteiligung der Öffentlichkeit                                                                             | 69         |
| D.5.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange                                         | 69         |
| D.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten                                                                           | 70         |
| <b>E Ausfertigung</b>                                                                                            | <b>70</b>  |

## Planung

### WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbB

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel: 08052-9568070

info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer 1490

### **Anhang**

**Relevanzprüfung zum speziellen Artenschutz**, Steil Landschaftsplanung; Julia Steil; Berg; 08.04.2024; 27 Seiten

**Baugrundgutachten**; Bau- und Umweltconsulting Rosenheim GmbH; Stephanskirchen; 18.06.2024;  
23 Seiten + Anlagen

## A Begründung

---

### A.1 Anlass der Planung und Verhältnis der 1. Änderung zum Ur-Bebauungsplan

In der Gemeinde Stephanskirchen sind nur vereinzelt unbebaute Grundstücke mit Wohnbaurecht vorhanden. Dem gegenüber steht ein starker Druck auf dem Wohnungs- und Grundstücksmarkt sowie ein anhaltend hohes Wachstum der Gemeinde Stephanskirchen und der Region um Rosenheim.

Um dennoch in angemessenem Maße Bauland zur Verfügung stellen zu können, sodass gerade ortsansässigen und jungen Familien ermöglicht wird, sich am Ort anzusiedeln und so eine dauerhafte Bleibeperspektive zu entwickeln, wird in moderatem Umfang neues Bauland ausgewiesen. Damit soll eine nachhaltige und vitale Entwicklung des Ortsteils gestärkt werden und langfristig eine demografisch gemischte Ortsgemeinschaft erhalten bleiben. Gleichzeitig sollen die örtlichen Wirtschaftsstrukturen gestärkt und weiterentwickelt werden. Eine gute Durchmischung der einzelnen Funktionen innerhalb bestehender Siedlungsgebiete ist anzustreben.

Darüber hinaus ist das bestehende Feuerwehrhaus in Schlossberg nicht mehr zeitgemäß und sanierungsbedürftig. Eine Sanierung am bestehenden Standort erscheint nicht sinnvoll. Insbesondere bestehen hier nicht die notwendigen Erweiterungsflächen. Dem folgend soll ein neues Feuerwehrhaus in verkehrsgünstiger Lage entstehen.

Beide notwendigen Maßnahmen sollen im Ortsteil „Gehering“ miteinander verknüpft werden, um Synergien zu nutzen und insgesamt eine möglichst sinnvolle Bebauung im Anschluss an die bereits bestehenden Flächen des Bebauungszusammenhangs zu ermöglichen. Hierfür eignen sich die Flächen westlich der Vogtareuther Straße. Im Norden der heute landwirtschaftlich genutzten Fläche soll die neue Feuerwehr entstehen. Entlang der Vogtareuther Straße soll in Richtung Ortseingang neue Wohnbebauung geschaffen werden. Zudem wird die südlich bestehende Baulücke durch das Schaffen einer baurechtlichen Grundlage genutzt und entsprechend in den Bebauungszusammenhang integriert.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat Stephanskirchen am 30.01.2024 gefasst und der Ur-Bebauungsplan Nr. 77 "Gehering – Westlich der Vogtareuther Straße" wurde im Regelverfahren aufgestellt. Der Planstand vom 23.09.2024 wurde am 22.10.2024 als Satzung beschlossen. Am 18.12.2024 trat der Bebauungsplan Nr. 77 "Gehering – Westlich der Vogtareuther Straße" in Kraft.

Mit einer über den Bestand hinausgehende Bebauung wurde seit Satzung des Bebauungsplans nicht begonnen. Im Rahmen der Konkretisierung der Planungen für die Feuerwehr stellten sich zusätzliche Flächenbedarfe heraus. Somit soll nun im Rahmen der hier gegenständlichen 1. Änderung die Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ so erweitert werden, dass eine funktionsfähige und den Aufgaben entsprechende Feuerwehr entstehen kann. In diesem Zusammenhang werden auch einzelne weitere Festsetzungen angepasst. Darüber hinaus soll das südliche dörfliche Wohngebiet erweitert und im Detail angepasst werden, um hier mehr Spielraum, insbesondere im Hinblick auf variablere Wohnformen unter Abgleich mit der dörflichen Baustruktur am Ortsrand zu schaffen.

Aufgrund der nur geringfügigen Anpassungen im Rahmen der 1. Änderung wird somit auf die Begründung und den Umweltbericht des Ur-Bebauungsplans zurückgegriffen und diese nur insoweit geändert, wie sich durch die hier gegenständliche Änderung Anpassungen ergeben.

Um diese Veränderungen nachvollziehen zu können, sind im weiteren Text die Änderungen **rot** hervorgehoben.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 „Gehering – Westlich der Vogtareuther Straße“ wurde vom Gemeinderat Stephanskirchen am 16.12.2025 gefasst.

## A.2 Innenentwicklung

In der Gemeinde Stephanskirchen sind nur vereinzelt unbebaute Grundstücke mit Baurecht vorhanden. Um vor dem Hintergrund des stetigen Zuzugs und des hohen Bedarfs an Bauland eine angemessene Entwicklung zu ermöglichen, muss in moderatem Umfang neues Bauland ausgewiesen werden. Dieser hohe Bedarf an neuem Bauland besteht trotz der umfänglichen Bemühungen der Gemeinde die Nachverdichtungs- und Nutzungsintensivierung der bestehenden Siedlungsflächen zu forcieren.

Entsprechende größere Konversionsflächen sind nicht vorhanden. Dem folgend muss neues Bauland im Anschluss an den heutigen Ort entwickelt werden.

Im südlichen Teil wird darüber hinaus der bestehende Ortsrandbereich neu geordnet und auch hier in Arrondierung der bisherigen Bebauung neues Baurecht geschaffen. Dies ist ebenfalls im oben aufgeführten Kontext zu sehen.

Im nördlichen Bereich werden Flächen für eine neue Feuerwehr festgesetzt. Der heutige Standort muss wie unter A.1 beschrieben ersetzt werden. Hier kann keine angemessene und notwendige Erweiterung erfolgen. Grundsätzlich bestehen keine größeren Konversionsflächen in Stephanskirchen, insbesondere keine, die den komplexen räumlichen Anforderungen einer Freiwilligen Feuerwehr entsprechen würden.

Um die Hilfsfristen einhalten zu können ist hier eine sehr gute Erschließung notwendig. Gleichzeitig muss die Fläche im direkten Ortszusammenhang liegen um einen ausreichend kurzen Weg für die Freiwilligen zur Wache und von dort zum Einsatzort zu gewährleisten. Dem folgend muss diese Entwicklung auf heute unbebauten Flächen erfolgen.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen. Die grundsätzliche Notwendigkeit der Baulandausweisung ist in den vorherigen Absätzen begründet. Die gegenständliche Planung berührt Waldflächen nicht.

Der Geltungsbereich ist so gewählt, dass die verbleibenden Agrarflächen nach Größe und Zuschnitt auch weiterhin gut landwirtschaftlich nutzbar sind. Im Rahmen einer möglichst kompakten und dichten Bebauung (in Abwägung mit der ländlichen Umgebung) wird die Flächeninanspruchnahme möglichst minimiert. Insbesondere erfolgt diese an bestehender Infrastruktur (Vogtareuther Straße und Kreuter Straße).

## A.3 Bedarf an neuen Flächen

Der Bedarf einer neuen Fläche für die Feuerwehr ergibt sich aus A.2.

Nach Daten der Genesis Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik (auch alle weiteren Daten) ist in den letzten zehn Jahren die Bevölkerung von Stephanskirchen um **ca. 4,2 % gestiegen (von ca. 10.133 Einwohnern im Jahr 2014 auf 10.558 im Jahr 2024 (neuere Daten liegen noch nicht vor))**.

Neben der Bevölkerungsentwicklung ist durch den demographischen Wandel auch eine Änderung der Wohnverhältnisse hin zu kleineren Haushaltsgrößen (weniger Bewohner je Wohneinheit, insbesondere im Bereich der Bevölkerung 55+) zu berücksichtigen. Dies bedingt bezogen auf den einzelnen Einwohner eine größere in Anspruch genommene Wohnfläche. Daraus ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf an Wohnraum unabhängig eines Bevölkerungswachstums, sozusagen „aus dem Bestand heraus“.

Entsprechend des Bevölkerungswachstums und der begrenzt vorhandenen Brachflächen innerhalb der bestehenden Siedlungsflächen ist eine Ausweisung von weiteren Flächen, in welchen das Wohnen zulässig ist (z.B. Wohn- und dörfliches Wohngebiet), in moderatem Umfang erforderlich. Auf diese Weise kann der Bedarf an neuem Wohnraum gedeckt und eine gesunde Entwicklung des Ortsbildes gewährleistet werden.

#### A.4 Lage und Größe des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 700 m nordöstlich des Ortszentrums der Gemeinde Stephanskirchen (Schloßberg) im Ortsteil Gehering. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 3177, 3182/4, 3182/5, 3182/12, 3182/13, 3182/14, 3182/15 und 3182/19 sowie Teilflächen der Flurstücke 3182, 3182/16, 3188/1 (Vogtareuther Straße) und 2873/1 (Kreuter Straße). Der Geltungsbereich liegt vollständig in der Gemarkung Stephanskirchen.

Der Bereich wird im Norden durch die Kreuter Straße, im Norden und Nordwesten durch landwirtschaftliche Flächen und im Süden sowie im Südosten und im Südwesten durch bereits bestehende Bebauung begrenzt. Die östliche Grenze des Geltungsbereichs stellt die Vogtareuther Straße dar.

Der Geltungsbereich des Ur-Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 1,44 ha. Er hat eine maximale Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung von ca. 320 m und in Ost-West Richtung von ca. 120 m.

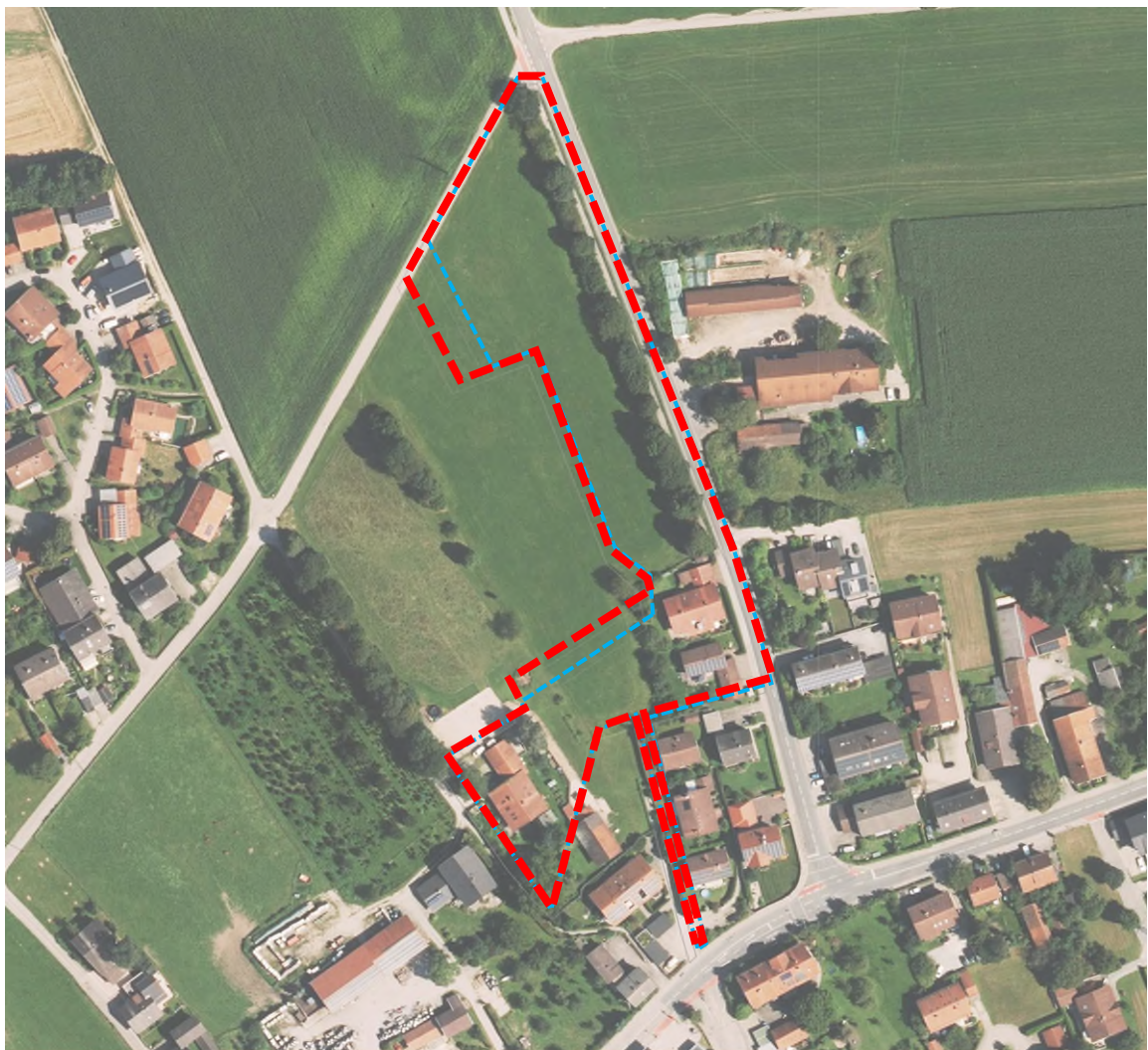


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs der 1. Änderung (Geltungsbereich 1. AE rot) sowie Lage des Geltungsbereichs des Ur-Bebauungsplans (Geltungsbereich Ur-BPL blau) – ohne Maßstab

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans hat eine Gesamtgröße von ca. 1,55 ha. Im Norden werden die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ um ca. 565 m<sup>2</sup> bis zur Grundstücksgrenze nach Westen erweitert. In diesem Zusammenhang werden auch weitere 50 m<sup>2</sup> der bestehenden Verkehrsfläche der Kreuter Straße in den Umgriff mit einbezogen. Im Süden wird im Bereich der noch unbebauten Flächen das dörfliche Wohngebiet um ca. 491 m<sup>2</sup> in Richtung Norden erweitert.

## A.5 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

### Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsplan (LEP) Bayern ist Stephanskirchen als Teil des Verdichtungsraumes um das Oberzentrum Rosenheim dargestellt.

Für die Region 18 (Südostoberbayern) ist, ausgehend vom Jahr 2010, ein moderates Bevölkerungswachstum von 1,1 % bis 2020 bzw. 0,5 % bis 2030 vorausberechnet.

(Die reale Entwicklung lag jedoch wesentlich darüber. Für den Landkreis Rosenheim lag das Wachstum von 2010 – 2020 bei etwa 7%. Das Bayerische Landesamt für Statistik geht in seiner Bevölkerungsvorausberechnung von einem Wachstum von jährlich ca. 0,3 % bis 2035 für den Landkreis Rosenheim aus.)

Für die Aufstellung des hier gegenständlichen Bebauungsplans sind besonders folgende Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplans relevant:

*(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)*

- 1.1.1 (G): Hierfür [gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen] sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge [...] geschaffen oder erhalten werden.

*→ Schaffung von zusätzlichem Wohnraum (dörfliches und allgemeines Wohngebiet), sowie einer Ersatzfläche für Feuerwehr*

- 1.1.3 (G): Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

*→ Entwicklung einer dichten Bebauung an bestehender Infrastruktur.*

- 1.3.1 (G): Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch
- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,
  - die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie
  - [...]

*→ Entwicklung in zentrumsnaher Lage; Festsetzungen zu Photovoltaik*

- 2.2.7 (G): Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass [...] sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe-, Erholungsfunktion eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten, [...]

*→ Entwicklung in zentrumsnaher Lage an bestehender Erschließung*

- 3.1 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.  
*→ Entwicklung einer in Abwägung mit der umgebenden Bebauung möglichst dichten Bebauung an bestehender Erschließung*
- 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.  
*→ Es stehen nicht ausreichend Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung (siehe Ziffer A.2)*
- 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)  
*→ Erweiterung bestehender Siedlungsflächen von Gehering*
- 8.1 (Z) [...] Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.  
*→ Schaffung von Flächen für eine bedarfs- und zeitgemäße Feuerwehr*

### **Regionalplan 18 (RP 18)**

Die Gemeinde Stephanskirchen befindet sich gemäß dem gültigen Regionalplan für die Region Südostoberbayern (18) als Verdichtungsgemeinde im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum und ist als Grundzentrum verzeichnet.

Die Umgebung ist ebenfalls als Verdichtungsraum der Stadt Rosenheim oder als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt.

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

*(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)*

- A I 1 (G): Die Region Südostoberbayern ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln, so dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt (...).  
*→ Bedarfsgerechte Schaffung von neuem Wohnraum*
- A I 2.5 (G): Die Angebote der Daseinsvorsorge sollen in allen Teilen der Region erhalten und zukunftsfähig ausgebaut werden. [...]  
*→ Schaffung von Flächen für eine bedarfs- und zeitgemäße Feuerwehr*
- A II 6.4 (G): Bei der Siedlungsentwicklung und dem Ausbau der Infrastruktur ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders Rechnung zu tragen.  
*→ Erhalt der Heckenstrukturen*
- 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.

→ Entwicklung einer in Abwägung mit der umgebenden Bebauung möglichst dichten Bebauung an bestehender Erschließung

B II 2 G: Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein.

→ Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur unter Abwägung mit der örtlichen Bautradition

### Flächennutzungsplan

Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu genügen, wurde der Flächennutzungsplan parallel der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 77 „Gehering – Westlich der Vogtareuther Straße“ im Jahr 2024 im Rahmen der 35. Änderung angepasst.

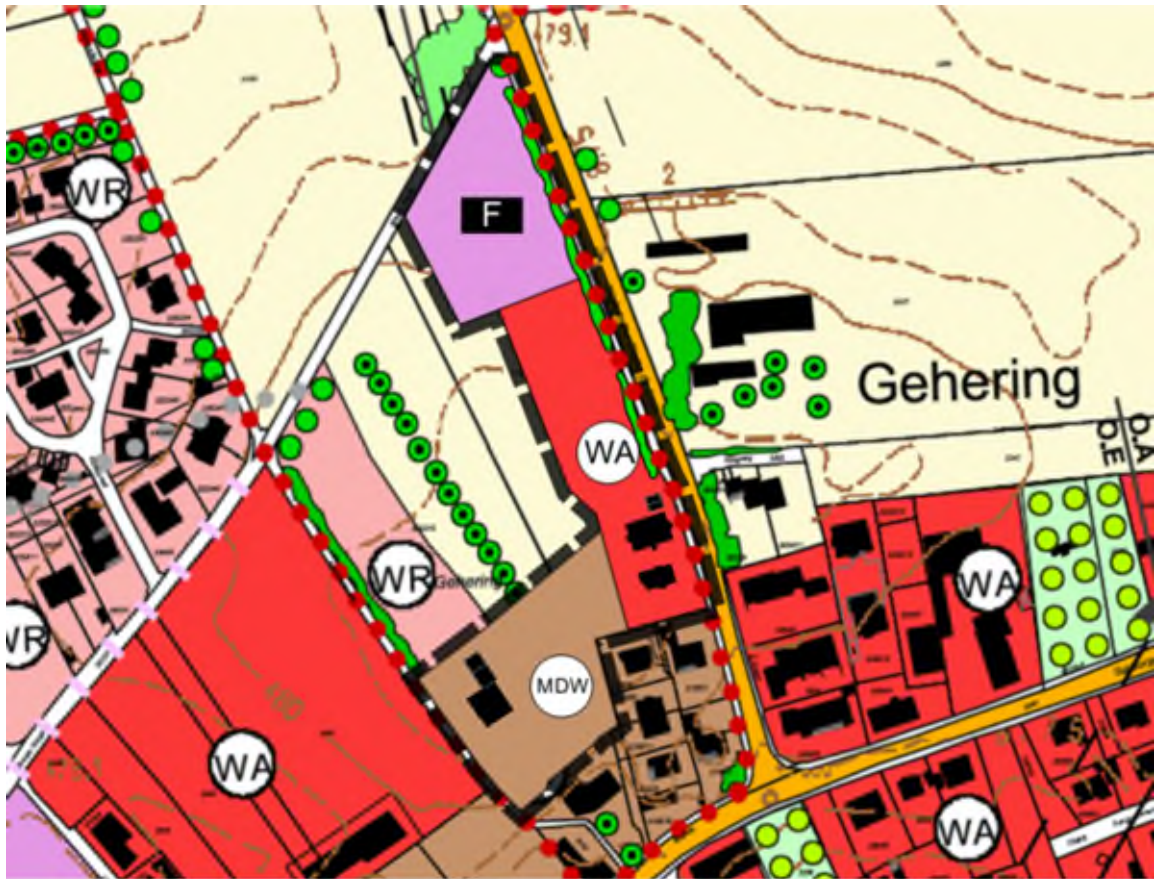


Abbildung 2: 35. Änderung Flächennutzungsplan - ohne Maßstab!

Neue Nutzungen im Plangebiet: Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“, Allgemeines Wohngebiet und dörfliches Wohngebiet

Im Rahmen der 35. Änderung des Flächennutzungsplans sind nun ein dörfliches Wohngebiet, ein allgemeines Wohngebiet und eine Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Dies entspricht grundsätzlich der Zielsetzung der hier gegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 „Gehering – Westlich der Vogtareuther Straße“ Aufgrund der Planungsgenauigkeit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Maßstab 1:5.000) ist auch der nun geringfügig angepasste Geltungsbereich durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan abgedeckt. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 3 BauGB ist Genüge getan. Eine erneute Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

### Bestehendes Baurecht

Für den Bereich liegt seit dem 18.12.2024 der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 77 "Gehering – Westlich der Vogtareuther Straße", welcher nun seine 1. Änderung erfahren soll, vor. Dieser setzt eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“, ein allgemeines Wohngebiet, sowie ein dörfliches Wohngebiet fest.

Vor Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 77 "Gehering – Westlich der Vogtareuther Straße" bestand für den gegenständlichen Geltungsbereich in weiten Teilen kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben erfolgte bis dahin im nördlichen Bereich entsprechend dem § 35 BauGB. Im südlichen Bereich war ein kleinerer Teil zwischen der bestehenden Bebauung am Steinbreitenweg und der Bebauung östlich vermutlich nach §34 BauGB zu bewerten. Dies galt auch für die bestehende Bebauung entlang der Vogtareuther Straße. Hier wäre eine Bebauung entsprechend der heutigen Umgebung möglich.

Im Südwesten des Geltungsbereichs galt der Bebauungsplan Nr. 38 „Gehering Mitte“.



Abbildung 3: Ausschnitt BP Nr. 38 „Gehering Mitte“ Überlagerung gegenständlicher BP (rot) - ohne Maßstab!

Der Bebauungsplan Nr. 38 „Gehering Mitte“ setzte im überlagerten Bereich Mischgebiet, „Vorgarten“ sowie zwei zu erhaltende und zwei zu pflanzende Bäume fest. Es war ein angeschnittener Bauraum mit einem Vollgeschoss zulässig.

### Gemeindliche Satzungen

Für den Bebauungsplan sind besonders folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuell gültigen Fassung relevant:

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

## A.6 Bestandsaufnahme und Bewertung

### A.6.1 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

#### Planungsgebiet

Der nördliche Teil des Planungsgebiets ist heute intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im Nordwesten wird der Geltungsbereich durch die Kreuter Straße, einer gemeindlichen Erschließungsstraße ohne abgetrennte Gehbahnen, begrenzt. Am östlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft die Vogtareuther Straße mit einem abgesetzten, ausgebauten Radweg.

Zwischen diesem Radweg und den westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen befindet sich ein standortgerechtes Feldgehölz aus einer Strauchschicht (z.B. Schwarzer Hollunder, roter Hartriegel, gemeine Hasel, Rose, Vogelbeere, eingrifflicher Weißdorn, gemeiner Liguster und einer Reihe mittelalter, einheimischer Bäume wie Stiel-Eichen (*Quercus robur*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Apfel (*Malus spec.*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Linde (*Tilia spec.*) und gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*).

Davon abgesehen ist der nördliche Teil des Planungsgebietes weitestgehend ausgeräumt. Im Südosten befinden sich entlang der Vogtareuther Straße zwei Grundstücke, welche bereits mit Wohngebäuden und Nebenanlagen bebaut sind. Diese werden westlich von einer bestehenden Baumreihe zum weiteren Geltungsbereich räumlich getrennt. Im Übrigen sind diese Bereiche intensiv gärtnerisch als Privatgärten genutzt.

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich ein Wohngebäude mit Stall und Scheune. In diesem Zusammenhang erfolgt heute in kleinerem Umfang Pferdehaltung. Nördlich (Großteiles außerhalb des Geltungsbereichs) befindet sich ein Reitplatz. Die Flächen bis zum südlichen Rand des Geltungsbereichs werden als Garten und in Teilen als Abstell- und Freiflächen in Zusammenhang mit der Pferdehaltung genutzt. In diesem Zusammen bestehen mehrere, auch größere Gehölze, insbesondere eine große Walnuss (*Juglans regia*).

Der im Geltungsbereich enthaltende Stich zur Salzburger Straße ist heute bereits eine Zufahrtsfläche.

Insgesamt steigt das Gelände von Norden nach Süden erst von 480m über NHN auf 483m über NHN an und fällt anschließend wieder auf 478m über NHN an der Kreuzung der Kreuter Straße mit der Vogtareuther Straße ab.

Bei der im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans vorgenommenen Flächenergänzung handelt es sich im Wesentlichen um intensiv genutztes Grünland, im Südwesten geringfügig auch um Hof- und Abstellflächen in Zusammenhang mit der Pferdehaltung. Gehölze sind im Erweiterungsbereich nicht vorhanden.

#### Umgebung

Nordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich die Kreuter Straße. Nördlich der Straße befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Ca. 80 m nordwestlich schließen mit Wohnbebauung genutzte Flächen an. Westlich des Geltungsbereichs befinden sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einem Feldgehölz.

Östlich, jenseits der Vogtareuther Straße befindet sich im Norden ein landwirtschaftliches Anwesen, weiter südlich allgemeines Wohngebiet, welches bereits mit Reihen-, Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern bebaut ist. Südlich bis zur Salzburger Straße schließen sich ähnliche Strukturen an. Südwestlich gehen diese in großformatigere Gebäude mit Wohnen sowie gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen über.

In der weiteren Umgebung befindet sich südwestlich das Zentrum des Ortsteils Schloßberg. Nordöstlich schließen großflächige landwirtschaftliche Flächen an, welche jedoch von Einzelanwesen durchsetzt, und von weiteren Siedlungsteilen begrenzt sind.

## A.6.2 Verkehr und Infrastruktur

### Verkehr

Das Planungsgebiet ist über die Vogtareuther Straße (St 2359) erschlossen, welche südlich des Planungsgebiets an die Salzburger Straße (St 2362) angebunden ist. Über diese besteht Anschluss an die Stadt Rosenheim. Direkt östlich bindet die St 2095 (Miesbacher Straße) an. Über diese besteht ebenfalls Anschluss an die Stadt Rosenheim sowie die Autobahn A 8 Richtung München und Salzburg. Insgesamt ist der Bereich sehr gut erschlossen.

Bei der Vogtareuther Straße handelt es sich heute noch um die Staatsstraße St2359. Es ist jedoch kurzfristig der Baubeginn für die Verlängerung der Miesbacher Straße (St2095) bis zur ST2359 nördlich des Geltungsbereichs zu rechnen. Ein Planfeststellungsbeschluss besteht bereits. Somit ist von einer wesentlichen Reduzierung der Verkehrsströme auf der Vogtareuther Straße auszugehen.

Der südliche Bereich des Geltungsbereichs ist über den Steinbreitenweg, eine sehr untergeordnete Erschließungsstraße und einen privaten Stich direkt an die Salzburger Straße angeschlossen. **Der Steinbreitenweg weist angrenzend an den Geltungsbereich eine Breite von ca. 3,5 m auf. Der „private Stich“ ist lediglich min. 3,0 m breit und ist somit nur für bestimmte Nutzungen zur Erschließung geeignet.** Die im Norden verlaufende Kreuter Straße führt Richtung Westen direkt in Richtung des Ortskerns von Schlossberg. Sie ist jedoch aufgrund ihres Charakters, insbesondere im westlichen Bereich nur untergeordnet für den motorisierten Verkehr geeignet und primär als Fuß- und Radwegeverbindung zu sehen.

Entlang der Vogtareuther Straße besteht im nördlichen Bereich ein räumlich von der Fahrbahn abgesetzter Fuß- und Radweg. Weiter südlich ist dieser als Hochbord ausgeführt. Auch entlang der Salzburger Straße ist ein Hochbord ausgeführt. Der Steinbreitenweg sowie die Kreuter Straße weisen keine gesonderten Fuß- und Radwege auf und werden als Mischverkehrsfläche genutzt.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich etwa 400 m südwestlich im Ortszentrum von Stephanskirchen (Schloßberg). Von hier besteht Verbindung unter anderem nach Rosenheim.

### Sonstige Infrastrukturen

Aufgrund der bestehenden Bebauung im Planungsgebiet sowie der umgebenden Straße liegen die notwendigen Infrastrukturen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation) vor. Ein Anschluss des Planungsgebietes ist mit angemessenem Aufwand möglich.

## A.6.3 Brandbekämpfung

Der Geltungsbereich liegt im südlichen Geltungsbereich in Teilen weiter als 50 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche entfernt.

Löschwasser kann voraussichtlich über die bestehende Wasserversorgung, zur Verfügung gestellt werden. Die nächstgelegenen Hydranten liegen in den bestehenden Straßenverkehrsflächen.

Im Weiteren wird auf Ziffer B.7 verwiesen.

#### A.6.4 Denkmalschutz

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: Mai 2026) sind innerhalb des Planungsgebietes oder direkt daran angrenzend keine Bau- oder Bodendenkmäler, kein geschütztes Ensemble sowie kein landschaftsprägendes Denkmal verzeichnet. Auch in der näheren Umgebung bestehen keine Denkmäler.

#### A.6.5 Boden

Laut Übersichtsbodenkarte (1:25.000) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand: Juni 2024) liegt das Planungsgebiet in einem folgendermaßen zu charakterisierenden Bodenbereich:

„Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluss- bis Lehmkies (Jungmoräne, karbonatisch, zentralalpin geprägt)“.

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

Baugrundtyp: Bindige, gemischtkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert, teils Sand teils Kies

Beispiele für Gesteine: Ton-Schluff-Sand-Kies-Gemisch, Diamikton, Sand- bzw. Kieslagen/-linsen, Steine und Blöcke: bindige Moränenablagerungen, Fließerden, lehmige Sande

Mittlere Tragfähigkeit: mittel, teils hoch

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

Die Angaben aus den Übersichtskarten sind als Orientierungswerte zu betrachten, da es sich hier um die allgemeine Betrachtung großflächiger Gebiete handelt und die Angaben im Einzelfall abweichen können.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Bodengutachten erarbeitet (Bau- und Umweltconsulting Rosenheim GmbH; 18.06.2024) welches den Unterlagen als Anlage beiliegt.

In diesem Rahmen wurden bis zu einer maximalen Tiefe von ca. 1,4 m u. GOK eine Auffüllung angetroffen. Unterhalb der Auffüllungen wurden locker gelagerte bzw. weiche bis steife Geschiebelehme bis in ca. 4,5 m u. GOK aufgeschlossen. Unterlagert werden diese verwitterten Lehme von Geschiebemergeln mit mitteldichter bis dichter Lagerung bzw. halbfester bis fester Konsistenz.

Abhängig von der Lage und Einbindetiefe der geplanten Gebäude ist eine Gründung innerhalb der dicht gelagerten halbfesten Lehme ab ca. 4,3 m u. GOK mittels Bodenaustausch möglich.

Somit ist eine Bebaubarkeit der Böden mit angemessenem Aufwand gegeben.

#### A.6.6 Grundwasser

Im Rahmen des unter A.6.5 aufgeführten Bodengutachtens wurde auch die Grundwassersituation im Planungsgebiet ermittelt.

Im Rahmen des Bodengutachtens konnte bis zu einer Tiefe von 4,3 m unter Geländeoberkante kein Grundwasser erkundet werden. Es konnte jedoch teilweise Schichtwasser festgestellt werden. Basierend auf den Daten einer Erkundungsbohrung im Umfeld kann jedoch von einem

Bemessungswasserstand von ca. 4,0 m unter GOK (474,7 m ü. NHN im Bereich des geplanten Sondergebiets) ausgegangen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Grundwassereingriffen (unabhängig ob diese dauerhaft z.B. im Rahmen von Kellern oder Fundamenten oder temporär im Rahmen von z.B. Baugruben erfolgen) eine Wasserrechtliche Erlaubnis durch das Landratsamt Rosenheim Wasserrecht erforderlich ist. In diesem Rahmen ist insbesondere nachzuweisen, dass die Eingriffe zu keinen Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse auf den angrenzenden Grundstücken führen.

### **Versickerung**

Im Rahmen des unter A.6.5 aufgeführten Bodengutachtens wurde auch die Versickerungssituation im Planungsgebiet untersucht. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Eine Versickerung in Auffüllungen unbekannter Herkunft ist generell nicht gestattet. Eine Versickerung kann unterhalb der aufgeschlossenen Auffüllungen (Mächtigkeit bis zu ca. 1,4 m) in den kiesigen Abschnitten der Geschiebelehme bzw. Geschiebemergel erfolgen. Diese weisen auf Grund wechselnder Feinkornanteile eine große Bandbreite an Durchlässigkeit auf. Die anstehenden Böden sind als durchlässig bis durchlässig anzunehmen.

Aufgrund der Bodenverhältnisse kann somit davon ausgegangen werden, dass eine dezentrale Versickerung im Planungsgebiet möglich ist. In Abhängigkeit des Grundwasserstandes ist zu prüfen, welche Versickerung erlaubnisfrei zulässig ist. Insbesondere sind die Altlasten zu beachten.

### **A.6.7 Gewässer /Niederschläge**

Im Kartenmaterial des Bayerischen Landesamt für Umwelt sind im Planungsgebiet und in dessen näherer Umgebung keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete sowie Hochwassergefahrenflächen der Kategorien HQ100 oder HQextrem verzeichnet. Das Planungsgebiet liegt in keinem wassersensiblen Bereich.

Im Planungsgebiet sowie dessen näherer Umgebung liegen keine Oberflächengewässer vor.

In Stephanskirchen wurde im Jahr 2024 das Risiko von Sturzfluten, insbesondere in Zusammenhang mit Starkregenniederschlägen untersucht. Wie der nachfolgende Ausschnitt dieser Untersuchung für das Planungsgebiet zeigt, ist hier im nördlichen Bereich im 100-jährigen Starkregenfall mit einer flächigen Überflutung mit Wassertiefen bis zu 0,5 m zu rechnen.

Darüber hinaus gibt es kleinteiligere Wasseransammlungen in Zusammenhang mit den Bestandsgebäuden und den dort befindlichen Geländemodellierungen.

Grundsätzlich ist mit einer Fließrichtung des Oberflächenwasser an Norden zu rechnen.

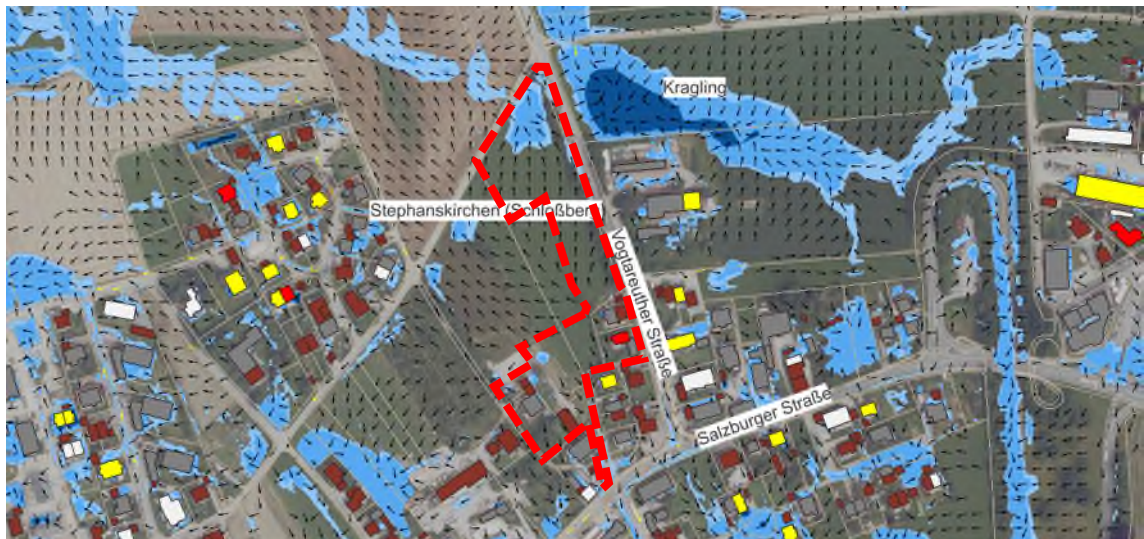


Abbildung 4: Auszug aus gemeindlicher Untersuchung zu Sturzfluten – Geltungsbereich (rot)  
– ohne Maßstab

## A.6.8 Schutzgebiete und ABSP

### Schutzgebiete

Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind weder kartierte Biotope noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) vorhanden (Bayerischen Landesamt für Umwelt, Stand: Juni 2026).

### Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Im Sinne des Arten- und Biotopschutzprogramms Bayern - Landkreis Rosenheim, sind für den gegenständlichen Planungsbereich keine ortsspezifischen Ziele und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Die allgemeinen Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramms Rosenheim sind unbeschadet dessen einzuhalten.

### Geschützte Arten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 77 „Gehering – Westlich der Vogtareuther Straße“ wurde eine Relevanzprüfung zur speziellen, artenschutzrechtlichen Prüfung durch das Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung „Steil Landschaftsplanung“ durchgeführt.

Diese kommt zu folgender Einschätzung des Vorkommens geschützter Arten im Planungsgebiet:

Im Planungsgebiet sind potentielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für Fledermäuse im Bereich der bestehenden Feldgehölze vorhanden. Das Feldgehölz entlang der Vogtareuther Straße ist ein potentielles Nahrungshabitat, das aufgrund seiner linearen Struktur auch eine Flugroute darstellen könnte. Höhlen- oder höhlenbrütende Vogelarten wie Gartenrotschwanz, Feldsperling und verschiedene Meisenarten finden potenzielle Nistplätze in den Habitaträumen im Plangebiet. Das Feldgehölz entlang der Vogtareuther Straße bildet ein geeignetes Nahrungshabitat für verschiedene Vogelarten.

Das Plangebiet weist keine geeignete Vegetations- und Habitatstruktur für weitere prüfungsrelevante Arten der Artengruppen Reptilien, Amphibien, Libellen, Käfer, Schmetterlinge, Weichtiere und Gefäßpflanzen auf.

### A.6.9 Altlasten

In den heute unbebauten Bereichen des Planungsgebiets wurde im Rahmen eines Bodengutachtens (Bau- und Umweltconsulting Rosenheim GmbH; 18.06.2024) teilweise Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von bis zu 1,4 m erkundet. Innerhalb der Auffüllungen wurden geringfügige anthropogene Fremdbestandteile in Form von Schwarzdecke und Ziegelbruch angetroffen. Anthropogene Ablagerungen haben eine oft kleinräumig stark wechselnde Zusammensetzung. Möglicherweise enthalten die Auffüllungen daher noch weitere mineralische und nichtmineralische Fremdbestandteile, die durch die erstellten Bohrungen bisher nicht aufgeschlossen wurden.

Aufgrund der voraussichtlich geringen Belastung und insbesondere der geringen Mächtigkeit der Auffüllungen erscheint im Rahmen der Bauausführung soweit nötig eine nutzungsspezifische Sanierung mit angemessenem Aufwand möglich.

Im Bereich der Bestandsgebäude im südlichen Bereich des Planungsgebiets können, insbesondere im Bereich von Baugrubenverfüllungen Altlasten nicht ausgeschlossen werden. Hier handelt es sich jedoch voraussichtlich um sehr lokal begrenzte Vorkommen mit ausschließlich abfallrechtlichen Folgen. Eine Nutzung des Planungsgebiets zu Wohnzwecken wird hierdurch nicht gefährdet.

Es wird auf die besonderen Rahmenbedingungen für die Versickerung von Niederschlagswasser in Zusammenhang mit Altlasten hingewiesen.

### A.6.10 Immissionen

#### Landwirtschaft (Lärm und Geruch)

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

Der landwirtschaftliche Betrieb (Pferdehaltung) im Nordosten des Planungsgebiets liegt ca. 40 m von der geplanten Bebauung entfernt. Somit sind voraussichtlich keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten.

Ein weiterer größerer landwirtschaftlicher Betrieb liegt ca. 50 m östlich der Grenze des Geltungsbereichs. Dieser ist jedoch bereits heute durch die dazwischenliegenden Wohnnutzung in einem Dorfgebiet und die im hier gegenständlichen Bebauungsplan im Rahmen eines Mischgebiets bestehende Nutzung in seinen Emissionsmöglichkeiten begrenzt.

#### Anlagenlärm

Im Umfeld des Geltungsbereichs befindet sich keine gewerblichen und industriellen Anlagen. Somit können relevante Einwirkungen durch Gewerbelärm ausgeschlossen werden. Weitere relevante Emissionen können vom südlich gelegenen Mischgebiet ausgehen. Diese sind jedoch durch die bereits bestehende Wohnnutzung so weit eingeschränkt, dass keine relevanten Auswirkungen zu erwarten sind.

### **Verkehrslärm**

Durch die östlich angrenzende Vogtareuther Straße ist aktuell mit relevanten Verkehrslärmbelastungen im Planungsgebiet zu rechnen. Wie oben ausgeführt wird kurzfristig durch den Anschluss der St2095 nördlich direkt an die St2359 die Verkehrsbelastung auf der Vogtareuther Straße stark zurückgehen. In diesem Zusammenhang ist auch mit einer wesentlichen Reduzierung der Verkehrslärmbelastung zu rechnen.

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

---

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

#### **Städtebau**

Die städtebaulichen / ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

- Schaffung von neuen Wohnbauflächen
- Arrondierung des Ortsrandes im Süden unter Berücksichtigung der dort vorliegenden Nutzungsmischung
- Schaffung eines zukunftsfähigen Ersatzstandorts für die Feuerwehr Schlossberg
- Wahrung des Ortsbildes des Ortsteils Gehering
- Ermöglichung einer möglichst flächensparenden, dichten Bebauung in Abwägung mit der Lage am Ortsrand.

#### **Grünordnung**

Die grünordnerischen Ziele sind:

- Beschränkung der Flächenversiegelung auf ein Minimum
- Sicherung einer guten Durchgrünung des Planungsgebietes
- Erhalt des Feldgehölzes entlang der Vogtareuther Straße

### **B.2 Bebauungskonzept**

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

Die geplante Bebauung entlang der Vogtareuther Straße orientiert sich in ihrer städtebaulichen Ausrichtung sowie in Art und Maß der geplanten Nutzung an der bestehenden Nutzung des Ortsteils Gehering. Während im allgemeinen Wohngebiet ortstypische Gebäudestrukturen der umliegenden Wohngebiete in Form von Doppel- und Einzelhäusern aufgegriffen werden, rundet das südliche dörfliche Wohngebiet die bereits bestehenden Strukturen im Umfeld von landwirtschaftlichen Betriebsstätten sowie mit Wohnnutzungen und Pferdehaltung entsprechend ab. Die Baulücke zwischen der bereits bestehenden Bebauung im Süden wird geschlossen. Zudem wird durch das allgemeine Wohngebiet entlang der Vogtareuther Straße die geplante Feuerwehr im Norden an die bereits bestehende Bebauung angeschlossen. Die Feuerwehr liegt an entsprechend übergeordneten Erschließungsachsen, um eine optimale Funktionalität zu erreichen.

Der Baum- und Strauchbestand entlang der Vogtareuther Straße wird erhalten. Wenige Bäume müssen aufgrund der notwendigen Zufahrten zu den einzelnen Wohngebäuden gefällt werden. Um diesen Eingriff zu minimieren, wurden die Zufahrtsbereiche konzentriert und in ihrer Anzahl möglichst minimiert.

Im Rahmen der Konkretisierung der Planungen für die Feuerwehr stellte sich insbesondere im Hinblick auf die Außenflächen ein etwas vergrößerter Flächenbedarf aufgrund der erforderlichen Rangierflächen für die Einsatzfahrzeuge, des Stellplatzbedarfs für die Freiwilligen und technischer Anforderungen an das Raumprogramm heraus. Ebenso soll die Gebäudeplanung um einen Übungsturm für die Feuerwehr ergänzt werden und eine zusätzliche Ausfahrt auf die Vogtareuther Straße ermöglicht werden, um die Verkehrsströme der Freiwilligen und der Alarmausfahrt entflechten zu können. Es ergibt sich insgesamt eine Vergrößerung des

Geltungsbereichs durch Flächen der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr sowie eine Nutzungsintensivierung auf diesen.

Das südlich gelegene dörfliche Wohngebiet wird geringfügig nach Norden erweitert, um mehr Spielraum, insbesondere im Hinblick auf variable Wohnformen unter Abgleich mit der dörflichen Baustruktur am Ortsrand zu schaffen. Eine Erhöhung der zulässigen Bebauung (Grundfläche) erfolgt hier nicht.

## B.2.2 Art der baulichen Nutzung

Das Grundstück der geplanten Feuerwehr wird als Fläche für den Gemeinbedarf entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Somit können die Ziele der Planung der Schaffung eines neuen Standorts für die bestehende Feuerwehr gesichert werden.

Der Standort ist durch seine Lage in direktem Zusammenhang mit dem Ortsteil Gehering und Schlossberg, der dennoch leicht abgesetzten Lage und der sehr guten Erschließung ideal für die Entwicklung eines neuen Feuerwehrstandorts geeignet.

Um mögliche Flächenkonkurrenzen vorzubeugen und den Standort für diese Nutzung zu sichern, wird die Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Um sämtliche heute in Verbindung mit einer Feuerwehr notwendigen Nutzungen unterbringen zu können, sind neben Anlagen für die Feuerwehr einschließlich der dafür erforderlichen Einrichtungen und Lagerplätze auch Aufenthalts-, Gruppen- und Bereitschaftsräume sowie zugehörige Anlagen für die Verwaltung zulässig. Somit kann insbesondere auch das Vereinsleben der Freiwilligen Feuerwehr mit abgedeckt werden.

Durch die zusätzliche Zulässigkeit entsprechender Nutzungen für Rettungsdienste können entsprechende Synergien genutzt werden.

Entlang der Vogtareuther Straße wird, um dem starken Wohnungsbedarf in Stephanskirchen gerecht werden zu können ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieses setzt die Bestandsstrukturen, welche ebenfalls entsprechend überplante werden, fort. Durch ein allgemeines Wohngebiet kann, in Abgrenzung zum reinen Wohngebiet, die tradierte ländliche Wohnstruktur mit integrierten untergeordneten Nichtwohnnutzungen fortgeführt werden. Um Flächenkonkurrenzen zu verhindern und somit einen Widerspruch gegenüber dem Ziel der Wohnraumschaffung vorzubeugen sind die nach §4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauGB ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen generell unzulässig.

Im südwestlichen Bereich befindet sich heute neben einer Wohnnutzung eine Pferdehaltung. Ein Teil weiter südlich ist als Mischgebiet festgesetzt. Dieser Bereich ist bisher jedoch nicht bebaut. Weiter westlich, außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine Landwirtschaftlicher Betrieb. Direkt westlich an den Geltungsbereich angrenzend ist hier Dorfgebiet festgesetzt. Der südwestliche Bereich des Planungsgebiets soll in seiner heutige Nutzungszusammensetzung jedoch mit dem Fokus auf Wohnen weiterentwickelt werden.

Dem folgend wird der Bereich einheitlich als zusammenhängendes dörfliches Wohngebiet nach §5a BauNVO festgesetzt. Somit kann die heutige Pferdehaltung beibehalten und angemessen weiterentwickelt werden und in den übrigen Bereichen ist eine Wohnentwicklung im ländlichen Kontext mit nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben möglich. Dies trägt städtebaulich auch der Lage an der Schnittstelle mit dem südlich angrenzenden Mischgebiet Rechnung. Dabei ist jedoch zu beachten, dass ein für gewerbliche Nutzungen etc. notwendige Erschließungsbreite voraussichtlich nur über den Steinbreitenweg gewährleistet ist. Der südliche Stich zur Salzburger Straße eignet sich lediglich z.B. zur Erschließung von Wohnnutzungen. Dies ist bei einer getrennten Entwicklung der einzelnen Flächen des MDW zu beachten. Insgesamt ist jedoch auch bei der Entwicklung autarker Wohnnutzungen im Osten die Zweckbestimmung des MDW nicht in Frage gestellt, da in einem MDW die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss.

Durch diese Gebietsfestsetzung ergibt sich insbesondere auch keine Veränderung der Emissionskontingente für den weiter östlich befindlichen landwirtschaftlichen Betrieb.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans erfahren das dörfliche Wohngebiet im Süden und die Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr eine geringfügige Flächenerweiterung. Änderungen an der Art der baulichen Nutzung werden hier nicht vorgenommen. Im Bereich der zusätzlich ermöglichten Ausfahrt auf der Fläche für die Feuerwehr wird eine geringe Fläche (ca. 19 m<sup>2</sup>) im Gegensatz zum Urbebauungsplan nun nicht mehr als „Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt, sondern als „Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr“.

### B.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubare Grundstücksfläche, welche durch Hauptanlagen überdeckt werden darf, wird durch eine maximal zulässige Grundflächenzahl festgesetzt. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl und die Festsetzungen der Höhenentwicklung ist die städtebauliche Anmutung des Plangebietes hinreichend sichergestellt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird darüber hinaus definiert durch:

- maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Terrassen, Balkone und Loggien
- maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO Garagen, und Carports
- maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Zufahrten, Zuwegungen, offene nicht überdachte Stellplätze und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche
- maximal zulässige absolute Oberkante des Fertigfußbodens über Normalhöhennull
- maximal zulässige Wandhöhe in Metern (WH)

### B.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung großzügiger Bauräume soll eine hohe Flexibilität hinsichtlich der architektonischen Lösungen, bei gleichzeitiger Homogenität hinsichtlich der Größe der Baukörper erreicht werden. Insgesamt sind die Bauräume daher etwas größer als die zulässige Grundfläche.

Die Bauräume geben nur das grundsätzliche städtebauliche Konzept vor. Durch die Situierung der Bauräume ist den Schutzansprüchen der benachbarten Grundstücke (Abstandsflächen etc.) Genüge getan. Zudem wird so ausreichend Platz für eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt.

Entlang der Vogtareuther Straße ist hier entsprechend der Ortsrandlage und der südlich angrenzenden Bebauung eine etwas kleinteiligere Struktur vorgesehen, um ein angemessenes Ortsbild zu gewährleisten. Der Bereich des dörflichen Wohngebiets wird auch von den weiter westlich anschließenden größeren, gemischt genutzten oder landwirtschaftlichen Gebäuden geprägt. Somit ist hier eine etwas größere Körnung möglich.

Im Bereich der Feuerwehr wird aufgrund der notwendigen Gebäudeflächen ein weitaus größerer Bauraum als für den Bereich des Ortsteils typisch, festgesetzt. Dies ist im Rahmen der Funktionalität der Feuerwehr dennoch vertretbar. Insbesondere ist im Rahmen der komplexen Funktionszusammenhänge einer Feuerwehr in noch viel größerem Umfang eine Flexibilität für die konkrete architektonische Lösung erforderlich.

### Überschreitungen

Mangels entsprechender Ermächtigungsgrundlage im Baugesetzbuch (BauGB) sind keine Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt.

Entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO kann jedoch eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Maß zugelassen werden. Gebäudeteile sind in der Regel als untergeordnet zu betrachten, wenn sie die Vorgaben des Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO einhalten. Im Einzelnen bedarf es jedoch jeweils einer Betrachtung der Überschreitungen im Einzelfall.

### Maximal zulässige Grundfläche

In den allgemeinen Wohngebieten wie auch im dörflichen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl festgesetzt. Somit kann insbesondere bei einer Bebauung mit Doppelhäusern und etwaigen Grundstücksteilen eine eindeutig vollziehbare Lösung realisiert werden. Die festgesetzte GRZ orientiert sich dabei grundsätzlich an der weiter südlich vorhandenen Bebauung entlang der Vogtareuther Straße. Auch in den weiter westlich gelegenen, gemischt genutzten Quartieren ist eine ähnliche Dichte vorhanden. Dies stellt in Abwägung mit der Lage am Ortsrand und der hier relativ dörflichen Erscheinung von Stephanskirchen eine auch vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§1a Abs. 2 BauGB) angemessene Dichte dar. Für die überplanten bereits bebauten Grundstücke ergeben sich so, wenn auch bei manchen Grundstücken nur minimale, Nachverdichtungsmöglichkeiten (vgl. §1a Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO von GRZ 0,4 für allgemeine Wohngebiete und 0,6 für dörfliche Wohngebiete werden großzügig unterschritten.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgt eine Vergrößerung von zwei Baufenstern im Bereich der noch unbebauten Grundstücksflächen des dörflichen Wohngebietes. Die im Ur-Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,25 wird in diesem Bereich aufgrund der vergrößerten Grundstücksflächen auf 0,21 gesenkt. Insgesamt ergibt sich hier somit eine zum Ur-Bebauungsplan identische, möglich Grundfläche.

Um eine einfach vollziehbare Festsetzung in der Gemeinbedarfsfläche zu erhalten, ist hier eine Grundfläche von 1.400 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies entspricht etwa einer GRZ von 0,34 (Ur-Bebauungsplan GRZ 0,31). Und stellt gegenüber dem Ur-Bebauungsplan eine geringfügige Erhöhung von 300 m<sup>2</sup> dar. Dies ist erforderlich um entsprechend des städtebaulichen Konzeptes eine funktionsfähige Feuerwache zu realisieren.

Diese etwas höhere Dichte gegenüber den südlich angrenzenden neuen Wohngebieten ist durch die für die Allgemeinheit besonders herausragende Nutzung, die ohnehin besondere und aus dem dörflichen Kontext abgehobene Bebauung und die zu erwartenden großformatigeren Baukörper angemessen.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgt eine Vergrößerung des Bauraumes von 4 m nach Westen und eine Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche bis zur Grundstücksgrenze. Die festgesetzte Grundfläche für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ wird auf 1.400 m<sup>2</sup> erhöht. Dies entspricht einer GRZ von ca. 0,34.

Durch die zulässige Grundfläche bzw. Grundflächenzahl und die zulässige Höhenentwicklung ist die städtebauliche Erscheinung der Bebauung ausreichend geregelt. Dem folgend kann auf eine Geschossflächenfestsetzung verzichtet werden.

### Überschreitungen

In den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten ist die GRZ so festgesetzt, dass sie die städtebaulich vertretbaren Hauptgebäude abbildet. Balkone und Terrassen haben hier jedoch eine geringere städtebauliche Wirkung. Dem folgend kann für diese eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,3 zugelassen werden.

Um eine bestimmungsgerechte Nutzung zu ermöglichen, sind neben den eigentlichen „Hauptanlagen“, welche im Rahmen der GRZ geregelt sind, auch Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze etc. erforderlich. Eine entsprechende Überschreitung um 50% ist allgemein bereits in §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zugelassen. Dies reicht jedoch aufgrund der restriktiv festgesetzten und möglichst klein gehaltenen GRZ und dem im ländlichen Bereich besonders hohen Bedarf an Stellplätzen in der Regel für eine bestimmungsgemäße Nutzung der Grundstücke nicht aus. Dem folgend ist im Bebauungsplan eine abweichende Regelung getroffen. Für raumgreifende Anlagen wie Garagen und Nebenanlagen nach §14 BauNVO ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ (inkl. der Hauptgebäude etc.) von 0,45 zulässig. Für weniger räumlich in Erscheinung tretende Zufahrten, Zuwegungen und offene Stellplätze kann eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,55 zugelassen werden. Auch vor dem Hintergrund dieser baulichen Nutzung verbleibt ausreichend Fläche für eine angemessene Durchgrünung und Niederschlagswasserbeseitigung.

Da so bereits eine differenzierte, anderweitige Regelung getroffen ist, sind weitere Überschreitungen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

Durch die Überschreitungen ergibt sich eine zulässig Gesamtversiegelung von bis zu 0,55. Auch dies liegt unterhalb des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete nach §17 BauNVO in Verbindung mit §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 0,6 (0,4 + 50%). Für dörfliche Wohngebiete würde dieser Wert bei 0,8 liegen (0,6 + 50% max. 0,8). Auch hier liegen die festgesetzten Werte darunter.

Auch in der Gemeinbedarfsfläche ist die zulässige Grundfläche so festgesetzt, dass sie den städtebaulich angemessenen Baukörper bestimmt. Um den Bereich im Sinne einer Feuerwehr nutzen zu können, sind hier insbesondere größere Rangierflächen notwendig. Um diese zu ermöglichen, ist hier eine Überschreitung der GR bis zu einer Grundfläche von insgesamt 3.300 m<sup>2</sup> (inkl. Hauptanlagen) durch Anlagen nach §19 Abs. 4 Nr. 1 – Nr. 3 BauNVO zulässig. Dies entspricht einer Maximalversiegelung des Grundstücks von ca. 80 %. Dies liegt zwar wesentlich höher als bei den übrigen Baugebieten, doch ist dies durch die besondere Nutzung des Gebiets gerechtfertigt. Insbesondere das schnelle Ein- und Ausfahren der Einsatzfahrzeuge bedarf großer Flächen.

Darüber hinaus sind durch die Nutzung als Freiwillige Feuerwehr auch große Fläche für die Fahrzeuge der anrückenden Einsatzkräfte mit ihren Privat-PKWs erforderlich. Diese Flächen sind jedoch nur temporär in Nutzung. Um vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Feuerwehr dennoch auf einer angemessenen Fläche umsetzen zu können, ist ausnahmsweise eine weitere Überschreitung der Grundfläche um bis zu 450 m<sup>2</sup> durch wasserdurchlässige Anlagen (z.B. versickerungsfähige Parkplätze) zulässig. Dies ist jedoch nur zulässig, wenn die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet ist und zur Kompensation auf den Gebäuden mindestens in gleicher Größe ein Gründach umgesetzt ist.

Durch die Anordnung der wasserdurchlässigen Ausführung dieser Flächen können die negativen Auswirkungen, auf das Bodengefüge, die Niederschlagswasserversickerung gemindert werden. Zudem ist, wenn auch nur in geringfügigem Maße ein positiver Effekt bei der Prävention von Hitzeinseln zu unterstellen. Die Anordnung der Dachbegrünung als Kompensation unterstützt die gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers, gerade im Starkregenfall und hat eine klimadämpfende Wirkung. Insgesamt kann unter Abwägung mit dem östlich als zu erhalten festgesetzten Feldgehölz und der grundsätzlichen Lage in weitgehend offener Umgebung eine entsprechende Versiegelung der Flächen zugelassen werden. Wesentliche negative Auswirkungen auf die Vegetationsausstattung des Gesamtgebietes, den Wasserhaushalt und das (Klein)Klima sind nicht zu erwarten.

### B.2.5 Höhenentwicklung

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

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

Die Wandhöhe ist hierbei der Abstand zwischen unterem und oberem Bezugspunkt. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses. Oberer Bezugspunkt ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut an der jeweiligen Traufseite. Bei Flachdächern gilt als oberer Bezugspunkt die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika bzw. einer Absturzsicherung.

Für die einzelnen Bauräume werden individuelle maximale Oberkanten des Fertigfußbodens festgesetzt. Dabei wird die Höhe jeweils so festgesetzt, dass abhängig von der jeweiligen Topographie die Hinweise zur klimaangepassten Bauweise (FFB 25 cm über Gelände) umgesetzt werden können. Lediglich an einigen Einzelpunkten wird, um ein städtebaulich zu hohes Herausragen der Gebäude aus dem Bestandsgelände zu vermeiden eine entsprechende Höhenlage nicht erreicht. Hier können andere Maßnahmen zum Schutz vor Oberflächenabfluss umgesetzt werden.

Auch in der Gemeinbedarfsfläche ist die zulässige OK FFB aus dem Gelände abgeleitet. Durch die große Flächengröße besteht jedoch ein Gefälle von ca. 1,5 m. Um gerade in Verbindung mit den zu erwartenden, großen ebenen Hofflächen ein zu großes Herausragen der Anlagen aus dem Gelände zu vermeiden, ist hier die OK FFB etwas niedriger angesetzt und liegt im südwestlichen Bereich unterhalb der heutigen Geländeoberkante. Durch die relativ großmaßstäbliche Grundstücksfläche sind in diesen Bereichen jedoch andere Maßnahmen zum Schutz gegen Oberflächenwasser möglich. Der Teil der geplanten Gemeinbedarfsfläche, welche in der Untersuchung der Gemeinde zu Sturzfluten als Risikobereich mit Überflutungen mit bis zu 0,5 m kartiert ist, liegt tiefer weiter nordöstlich. Hier liegt die zulässige OK FFB ca. 1,4 m über dem Gelände. Somit kann in dieser Hinsicht eine Niederschlagswasser angepasste Bauweise umgesetzt werden.

Für die allgemeinen Wohngebietsflächen und Flächen des dörflichen Wohngebietes sind in Anlehnung an die angrenzende und bestehende Bebauung Wandhöhen von 6,2 m festgesetzt. Somit kann im Hinblick auf die Ortsrandlage das bestehende, ländliche Ortsbild weiterentwickelt werden. 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, zu Wohnzwecken genutzt werden.

In der Gemeinbedarfsfläche ist eine Wandhöhe von bis zu 9 m zulässig. Diese ist aus funktionalen Gründen erforderlich. Durch die herausgehobene Bedeutung der Feuerwehr für die Gemeinde ist jedoch eine entsprechende Höhenentwicklung auch städtebaulich zu rechtfertigen. Durch das zu erwartende großformatigere Gebäude ist auch keine in sich zu hohe Anmutung zu befürchten. Um einen angemessenen Übergang zur südlich angrenzenden Wohnbebauung sicherzustellen und hier negativen Auswirkungen auf diese vorzubeugen, ist in diesem Bereich die zulässige Wandhöhe in der Gemeinbedarfsfläche auf 7,0 m reduziert. Unter Berücksichtigung des im angrenzenden WA um 80 cm höheren unteren Bezugspunkt der Wandhöhe ergibt sich hier bezogen auf die absolute Höhe über Normalhöhennull die gleiche Oberkante.

Im Rahmen der Nutzung als Freiwillige Feuerwehr wird ein Übungsturm mit einer Wandhöhe von bis zu 15 m ermöglicht. Diese profilüberragende Höhenentwicklung kann in Abwägung mit einer relativ kleinen Grundfläche vor dem Hintergrund der Bedeutung der Feuerwehr für die

Allgemeinheit zugelassen werden. Durch die Flächenbeschränkung ergibt sich eine nur untergeordnete Relevanz für das Ortsbild. Dem folgend ist eine entsprechende Höhenentwicklung nur auf einer Fläche von bis zu 40 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Durch die Beschränkung des Standorts des Turms auf den Nordosten des Geltungsbereichs können negative Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen ausgeschlossen werden.

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

### B.2.6 Garagen und Nebenanlagen

Um funktionsfähige und zusammenhängende Grünräume sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, mit einer Grundfläche über 5 m<sup>2</sup>, nur innerhalb der Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie in den Bauräumen zulässig.

Die festgesetzte Fläche für Garagen und Nebenanlagen sind jeweils in Erweiterung bzw. Ergänzung der Bauräume angeordnet. Somit ist hier eine Störung des Ortsrandes durch Nebenanlagen ausgeschlossen. Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind keine gesonderten Flächen für Garagen und Nebenanlagen vorgesehen, da hier ein relativ großer Bauraum vorgesehen ist. Eine weitere Bebauung würde hier zu einer dem Ortsbild am Ortsrand abträglichen Wirkung führen.

Abweichend von der generellen Regelung, sind Nebenanlagen mit einer Grundfläche kleiner 5 m<sup>2</sup> auch außerhalb der Bauräume und Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig. Dies gilt auch für offene Stellplätze, offene nicht überdachte Sitzbereiche (z.B. Terrassen), Stützmauern, Einfriedungen, Zufahrten und Zuwegungen, Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird und offene Pools. Aufgrund ihrer Größe bzw. dem Fehlen der dritten Dimension sind diese Anlagen für die Durchgängigkeit von Grünräumen, die Auswirkung auf das Ortsbild sowie die städtebauliche Ordnung als untergeordnet zu betrachten.

Um ortsbildschädlichen Situationen vorzubeugen sind Mülltonnenstellplätze in Haupt- oder Nebenanlagen zu integrieren.

### B.2.7 Dächer

#### Dachform

Aus der lokalen Bautradition heraus und der umgebenden Bebauung entsprechend, sind alle Dachflächen größer 10 m<sup>2</sup> ausschließlich als Satteldächer zulässig, deren Dachneigung auf beiden Dachseiten identisch ist und deren First in der Mitte der Dachfläche zum Liegen kommt (symmetrische Dächer). Es ist eine Dachneigung von 18 bis 28° zulässig.

Der First ist parallel der längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten. Dies führt tendenziell zu niedrigeren, weniger markanten Dächern und entspricht ebenfalls der lokalen Bautradition.

Dachflächen unter 10 m<sup>2</sup> unterliegen keinen Festsetzungen, da deren städtebauliche Wirkung zu vernachlässigen ist.

In der Gemeinbedarfsfläche wird mit der Feuerwehr ein Gebäude realisiert, welches sowohl funktional wie auch gesellschaftlich und im Hinblick auf das Ortsbild eine Sonderstellung einnehmen wird. Insbesondere sind hier große Gebäudetiefen zu erwarten. Somit können Satteldächer ggf. zu sehr hohen, unwirtschaftlichen und im Ortsbild fremden Dächern führen.

Dem folgend sind hier auch Flachdächer mit einer Neigung bis 5° zulässig. Um einen besseren Regenrückhalt, insbesondere in Starkregenfällen und positive Auswirkungen auf das Mikroklima zu ermöglichen, sind Gründächer auszuführen.

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

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

Auch Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Gebäudeteile ordnen sich dem Hauptgebäude, insbesondere bei einer geringeren Wandhöhe von nur 3 m dem Hauptgebäude, unter. Dem folgend sind auch hier abweichende Dachkonstruktionen zulässig. Durch die Flächenbeschränkung auf 50 m<sup>2</sup> werden negative Auswirkungen auf das Ortsbild ausgeschlossen.

Zur Vermeidung von Absätzen in Dächern und um möglichst homogene Dachflächen zu erzeugen, sind grenzständige, aneinander gebaute Häuser und Nebenanlagen profilgleich zu errichten. Durch die einheitliche Dachform, -deckung und -neigung aneinander gebauter Baukörper soll eine städtebaulich gewünschte Homogenität gewährleistet werden. Dies gilt aufgrund der unterschiedlichen Dimensionen nicht für Nebenanlagen, welche an Hauptgebäude angebaut werden.

### **Dachaufbauten**

Um besonders am Ortsrand homogene, ruhige Dachflächen zu gewährleisten, sollen sich Dachaufbauten dem Dach unterordnen. Entsprechend sind Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte, mit einigen unten beschriebenen Abweichungen, auf geneigten Dächern nicht zulässig. Technische Aufbauten wie Kamine und Entlüftungsrohre und Solaranlagen sind abweichend in Abwägung mit deren technischer Notwendigkeit zulässig.

Damit eine praktikable Belichtung sowie eine möglichst intensive Nutzung der Baukörper unter Abwägung mit den Belangen des Ortsbildes ermöglicht werden kann, sind unter bestimmten Voraussetzungen auch Dachflächenfenster zulässig. Damit ein einheitliches Gesamtbild bestehen bleibt, müssen Dachflächenfenster in der Ebene der Dachhaut liegen und dürfen maximal 10 % der jeweiligen Dachfläche ausmachen.

Zudem ist je Gebäudeseite ein Quergiebel zulässig. Somit soll vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Nutzung der Dachräume erleichtert werden. Durch die Beschränkung auf einen Quergiebel je Gebäude (Doppelhaushälften gelten in diesem Zusammenhang jeweils als einzelnes Gebäude je Hälfte) soll eine Unterordnung der Quergiebel unter das Hauptdach sichergestellt werden und somit ein ruhiges, angemessenes Erscheinungsbild der Gebäude gerade am Ortsrand gewahrt werden. Dieser Intention folgend sind weitere Rahmenbedingungen für Quergiebel festgesetzt. So darf der Quergiebel maximal 1/3 der Breite der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen. Seine Dachneigung darf die Dachneigung des zugehörigen Hauptdaches um maximal 5° übersteigen, sein First muss mindestens 50 cm unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen. Die Traufe des Quergiebels darf max. 1,5 m über der Traufe des Hauptdaches liegen. Hier ist der lichte Abstand zwischen der Unterkante der Traufe des Quergiebels und der Oberkante der Traufe des Hauptdaches gemeint.

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. **Solaranlagen sind unabhängig dieser Einschränkungen zulässig. Zum einen sind diese in der Regel weniger massiv, zum anderen soll so dem, insbesondere in §2 EEG verankerten überragenden öffentlichen Interesse Erneuerbarer Energie Rechnung getragen werden.**

### **Dachdeckung**

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

Dies gilt nicht für Dachflächen kleiner als 10 m<sup>2</sup>, da diese eine untergeordnete städtebauliche Wirkung aufweisen.

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

Auf Flachdächern über 10 m<sup>2</sup> sind ausschließlich Gründächer zulässig. Durch eine durchwurzelbare Mindestsubstratschicht von 10 cm soll eine angemessene Regenwasserrückhaltung sowie Vegetation auf diesen Dächern sichergestellt werden.

Um überdimensionierte Konstruktionen zu vermeiden sind auf untergeordneten Dachflächen auch Blechdeckungen zulässig. Dies gilt auch für Wintergärten und Terrassenüberdachungen. Hier sind in Abwägung mit den funktionalen Anforderungen auch transparente Dächer zulässig.

## **B.2.8 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden**

Die Fassadengestaltung sollte sich an der ortstypischen Bauweise orientieren, wobei die Außenwände der Hauptgebäude als verputzte Flächen oder mit Holzverschalung auszuführen sind. Doppelhaushälften sind hinsichtlich ihrer Fassadengliederung, -materialien und -farben in gleicher Art und Weise auszuführen, sodass das Doppelhaus wie ein Baukörper wirkt.

In der Gemeinbedarfsfläche werden keine entsprechenden Festsetzungen getroffen, da sich die geplante Feuerwehr schon aufgrund ihrer Struktur und Größe wesentlich von der lokal tradierten Bautradition abheben wird.

## **B.2.9 Abstandsflächen**

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

Somit gilt die „Satzung der Gemeinde Stephanskirchen über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ in der jeweils aktuellen Fassung.

Eine Verkürzung der Abstandsflächentiefen durch die Bauräume findet explizit nicht statt.

Die Satzung der Gemeinde Stephanskirchen setzt über die Regelung des Art. 6 BayBO hinausgehende Abstandsflächentiefen fest.

Somit sind unabhängig des Abstandes der Bauräume untereinander und zu den Flächen außerhalb des Änderungsbereichs ausreichende Abstände hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, des Brandschutzes sowie des Nachbarschutzes gewährleistet.

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

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

### **B.2.10 Solaranlagen**

Um eine nachhaltige Energieerzeugung zu ermöglichen sind Solaranlagen unter gewissen Rahmenbedingungen zur Wahrung des Ortsbildes zulässig. Dies ist auch notwendig, um den Vorgaben des Art. 44a BayBO zu entsprechen. In diesem Art. ist die Verpflichtung zur Installation von Solaranlagen auf allen geeigneten Dachflächen geregelt. Für Wohngebäude tritt diese Regelung erst ab dem 01.01.2025 in Kraft. Um hier eine eindeutig vollziehbare und quantifizierbare Regelung zu erhalten, wird darüber hinaus festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten und dörfliche Wohngebiete mindestens 30% der Dachfläche der Hauptgebäude (inkl. Dachüberstände) abzüglich der Quergiebel und Dachaufbauten mit Photovoltaik oder Solarthermieanlagen zu belegen sind.

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

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

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

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

### **B.2.11 Einfriedungen**

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

Zwischen Geländeoberfläche und Zaun ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten, um eine Durchgängigkeit für Kleintiere zu erhalten.

Um eine landschaftsgerechte Gestaltung sicherzustellen und einer zu hermetischen, das Ortsbild beeinträchtigenden Situation vorzubeugen, sind Mauern, sowie gemauerte oder betonierte Sockel und Pfeiler nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind in Abwägung mit konstruktiven Rahmenbedingungen Pfeiler in Verbindung mit Türen und Toren. Zur Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände sind voraussichtlich ggf. Stützmauern nötig. Um die Auswirkungen dieser künstlich geschaffenen Barrieren auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren, sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 0,6 m und einer Länge von 7 m zulässig. Es ist ein Abstand zur Grundstücksgrenze von mindestens 0,6 m einzuhalten. Durch die Höhenbeschränkung auf 0,6 m kann voraussichtlich auf Absturzsicherungen verzichtet werden, was die städtebauliche Relevanz dieser Anlagen wesentlich reduziert.

### B.2.12 Aufschüttungen und Abgrabungen

Grundsätzlich soll aus Gründen des Ortsbildes, Landschaftserhalts sowie Bodenschutzes das bestehende Gelände weitgehend erhalten bleiben. In Abwägung mit einem Schutz der Gebäude vor wild abfließendem Oberflächenwasser sowie Überschwemmungen im Rahmen von Starkregenereignissen und der funktionalen Anforderungen in Verbindung mit der vorhandenen Topographie sind jedoch eine Aufschüttung und Abgrabung bis 0,7 m zur heutigen Geländeoberfläche zulässig. Dies ist jedoch nur zur Einbindung der Gebäude in die Topographie, die Anpassung an die bestehenden Straßenverkehrsflächen sowie die Anlage von Versickerungsmulden zulässig.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist voraussichtlich für die vorgesehene Nutzung der Feuerwehr aufgrund der großen notwendigen Rangier- und Hofbereiche eine große, relativ ebene Fläche notwendig. Um diese im heute leichtfallenden Gelände möglich zu machen, sind hier weniger restriktive Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen getroffen. Aufgrund der großmaßstäblichen Anlagen bleibt hier auch mehr Platz, um die topographischen Veränderungen ortsbildverträglich einzubinden.

Durch die zulässige Oberkante der Aufschüttung von 480,0 m ü. NHN ist ein Angleichen an die Kreuter Straße im Norden möglich. Somit kann auch die heutige, durch den Straßendamm bedingte Senkenlage ausgeglichen werden. Somit würde sich im Starkregenfall hier kein Wasser mehr sammeln.

Um Erosion und ungewollten optischen Barrieren vorzubeugen, dürfen durch Abgrabungen oder Aufschüttungen neu erzeugte Böschungsneigungen nicht steiler sein als in einem Verhältnis von 1 (Höhe) zu 2 (Länge).

### B.3 Grünordnungskonzept

Das entlang der Vogtareuther Straße bestehende Feldgehölz soll aufgrund seiner Bedeutung für das Ortsbild, den Arten- wie den Naturschutz und das Mikroklima erhalten werden. In Abwägung mit einer Erschließung der westlich angrenzenden Flächen sind lediglich zwei Bäume zu fällen zulässig. Die Zufahrten sind jedoch konzentriert, um den Eingriff möglichst zu minimieren. Insbesondere sind diese so gelegt, dass keine Höhlenbäume betroffen sind. **Eine weitere Ausfahrt ist im Bereich der Gemeinbedarfsfläche vorgesehen. Durch diese zusätzliche Ausfahrt können die Verkehre der anrückenden Einsatzkräfte und der Alarmausfahrt voneinander getrennt werden. Die Ausfahrt ist so situiert, dass keine größeren Bäume und insbesondere keine Höhlenbäume gefällt werden müssen.**

Dem folgend ist der Bereich des Feldgehölzes mit Ausnahme der Zu- und Ausfahrtsflächen als Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Innerhalb dieser sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Zusätzlich sind die Bäume als zu erhalten festgesetzt. Um eine Beeinträchtigung des Feldgehölzes auszuschließen, sind in diesem Bereich sämtliche Abgrabungen, Aufschüttungen, Nebenanlagen oder sonstige Flächenversiegelungen unzulässig.

Westlich und nördlich des Planungsgebiets befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Jedoch schließen sich an diese wiederum bebaute Gebiete an. Somit handelt es sich hier nicht um einen Ortsrand im eigentlichen Sinne. Um dennoch einen harmonischen Übergang sicherzustellen, sind entlang dieser Trennungslinie zu begrünende Flächen des Baugrundstücks festgesetzt. Hier sind freiwachsende Hecken aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen zu entwickeln. Um eine gewisse Qualität der Fläche zu gewährleisten, ist eine Mindestanzahl der Gehölze und deren Qualität festgesetzt. Um Flächenkonkurrenzen zu vermeiden, sind in diesen Bereichen sämtliche Flächenversiegelungen und Nebenanlagen unzulässig. Um eine Zäsur zwischen der Gemeinbedarfsfläche und den Wohnnutzungen sicherzustellen, ist auch hier eine entsprechende

Struktur festgesetzt. Somit kann auch eine naturräumliche Verbindung zwischen dem Feldgehölz und den westlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen aufrechterhalten werden.

Darüber hinaus sollen auch die Baugrundstücke selbst im Hinblick auf das Ortsbild und einer angemessenen Resilienz gegenüber Hitzeereignissen mit Bäumen ausgestattet werden. Dem folgend ist je angefangenen 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Bestehende Bäume erfüllen die verfolgten Zwecke ebenfalls und können daher angerechnet werden. Durch die Festsetzung von Pflanzqualitäten kann ein Erreichen der gewünschten Qualitäten in angemessener Zeit unterstützt werden. Eine dichtere Bepflanzung mit Bäumen erscheint in Abwägung mit der geplanten Nutzung und dem vorhandenen Vegetationsbestand nicht sinnvoll umsetzbar.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist eine absolute Anzahl von 5 Bäumen zu pflanzen (im Ur-Bebauungsplan 8 Bäume) festgesetzt. Dies entspricht etwa einem Baum je 850 m<sup>2</sup> Grundstück. Durch die Feuerwehnutzung sind voraussichtlich große Hof- und Rangierflächen erforderlich. Somit erscheint hier eine größere Baumdichte nicht sinnvoll möglich. Relativiert wird dies durch den Erhalt der Hecke entlang der kompletten Ostseite des Bereiches.

Durch die Festsetzung heimischer und standortgerechter Arten wird sichergestellt, dass die neuen Strukturen auch einen Beitrag für die Bereicherung des Lebensraums heimischer Fauna darstellen können.

Im Süden werden die bestehenden Gehölzstrukturen westlich der bereits bestehenden Bebauung ebenfalls zu erhalten festgesetzt. Sie bilden eine natürliche Abgrenzung des zukünftigen dörflichen Wohngebiets zum allgemeinen Wohngebiet und strukturieren den Siedlungskörper. Darüber hinaus weist diese Struktur auch eine erhaltenswerte, naturschutzfachliche Qualität auf.

Im südwestlichen Bereich des Planungsgebiets (dörfliches Wohngebiet) wird ein einzelner Baum alter Ausprägung zu erhalten festgesetzt. Dieser hat einen wesentlichen Einfluss auf das Ortsbild und ist auch ökologisch sowie für das (Micro-) Klima von wesentlicher Bedeutung. Ein weiterer Baum weiter nördlich ist bereits in einem schlechten Erhaltungszustand. In Abwägung mit der Verkehrssicherungsnotwendigkeit wird dieser nicht als zu Erhalten festgesetzt.

Durch die Ausführung der befestigten Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen soll der Oberflächenabfluss verringert werden. Insbesondere kann so auch die Verdunstung im Planungsgebiet und somit insgesamt die Klimaresilienz erhöht werden. Bei den öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist eine wasserdurchlässige Ausführung aufgrund der Anforderungen an die Fläche nicht sinnvoll möglich. Dies gilt auch für die Gemeinbedarfsfläche, da hier dauerhaft mit Schwerlastverkehr zu rechnen ist.

Grundsätzlich sollen die bestehenden Bäume möglichst erhalten bleiben.

## B.4 Wasser

### Versickerung

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

Im Rahmen eines Bodengutachtens wurde partiell eine bis zu 1,4 m mächtige Auffüllung erkundet. Innerhalb dieser ist eine Versickerung voraussichtlich nicht möglich. Aufgrund der relativ geringen Mächtigkeit der Auffüllung ist jedoch soweit konkrete Untersuchungen in den einzelnen Bereichen dies notwendig machen, eine Sanierung der Bereiche der Versickerungsanlagen möglich. Dabei ist jeweils auch ein ausreichend großer Sickerkegel zu beachten. Darüber hinaus ist auch eine Versickerung unterhalb der Auffüllungen möglich. Bei einem Grundwasserflurabstand von ca. 4,0 m und einer Auffüllungsmächtigkeit von ca. 1,4 m ist auch hier voraussichtlich noch ein ausreichender Grundwasserflurabstand der Sohle der Versickerungsanlagen möglich.

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

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sind alle befestigten Flächen in den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. In diesem Hinblick sind ebenfalls ggf. vorliegende Wechselwirkungen mit den bestehenden Auffüllungen zu berücksichtigen und ggf. die Flächen unter den wasserdurchlässigen Belagsflächen zu sanieren.

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

Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (also die Feststellung, ob verschmutztes Niederschlagswasser vorliegt) ist gegenüber dem Wasserwirtschaftsamt vorab nachzuweisen. Hierbei ist das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Geländemodellierung ist darauf zu achten, dass durch die Baumaßnahmen die Situation hinsichtlich des wild abfließenden Oberflächenwassers nicht negativ beeinflusst wird. Um nachbarrechtliche Belange zu schützen, ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass Niederschlagswasser vom Baugrundstück nicht auf die Straßenverkehrsfläche oder die Nachbargrundstücke gelangt. Der §37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

### **Starkregen**

Im Rahmen von Starkregenereignissen (100-jähriges Regenereignis) ist mit einer partiellen Überflutung der geplanten Gemeinbedarfsfläche zu rechnen. Dies ist durch eine Absperrwirkung durch den Straßendamm der Kreuter Straße bedingt. Im Rahmen des Bebauungsplans sind entsprechende Festsetzungen zu Aufschüttungen vorgesehen, welche diese anthropogene Muldenbildung ausgleichen und die natürlichen Abflussverhältnisse auch in Zusammenhang mit der Straße wieder herstellen. Darüber hinaus ermöglichen die Festsetzungen eine angemessene Höhenlage der Gebäude, um eine hochwasserangepasste Bauweise sicherzustellen.

### **Grundwasser**

Entsprechend der Erkenntnisse des Bodengutachtens (siehe A.6.5 und A.6.6) ist mit Grundwasserständen etwa 4,0 m unter Geländeoberkante zu rechnen. Somit sollte bei einer Unterkellerung mit einem Untergeschoss im Normalfall ohne Eingriffe in das Grundwasser möglich sein. Sollten für Einzelvorhaben, z.B. für das Feuerwehrhaus größere Unterkellerungen notwendig werden, ist darauf hinzuweisen, dass Eingriffe in das Grundwasser, egal ob dauerhaft (z.B. Keller oder Fundamente) oder temporär (z.B. im Rahmen der Baugrube) einer

wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen. Diese ist beim Landratsamt Rosenheim - Wasserrecht zu beantragen.

In diesem Zusammenhang wird auf eine wasserdichte Ausführung (wasserdichter Keller, Lichtschächte, Kellerfenster) und eine ausreichende Auftriebssicherheit, auch in den Bauzuständen hingewiesen.

Im Rahmen dieser Wasserrechtlichen Genehmigung wird ein ggf. gegebener Aufstau des Grundwassers und die Auswirkungen auf die Nachbarschaft geprüft. Ggf. werden entsprechende Maßnahmen zur Reduzierung dieser in der Genehmigung verankert. Grundsätzlich ist eine Umsetzung des Bebauungsplans jedoch auch ohne Eingriffe in das Grundwasser möglich. Somit bedarf es in diesem Fall keiner Untersuchung auf Ebene des Bebauungsplans.

Darüber hinaus können Schichtwasserhorizonte im Planungsgebiet auftreten. Im Hinblick auf diese sind ebenfalls entsprechende Schutzmaßnahme vorzunehmen.

### **Niederschlagswassernutzung**

Vor dem Hintergrund des Klimawandels soll das Niederschlagswasser möglichst lange im Gebiet verbleiben. Dem folgend ist die verpflichtende Errichtung einer Niederschlagswasserzisterne zur Gartenwassernutzung je Baugrundstück vorgesehen. Somit kann insbesondere bei zukünftig vermehrt zu erwartenden Hitze- und Trockenheitsperioden die gemeindliche Wasserversorgung entlastet werden.

Um dem Rahmen der Angemessenheit Rechnung zu tragen, ist das zu errichtende Zisternenvolumen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße festgelegt. Dabei ist bis zu einer Grundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> ein Mindestmaß von 5 m<sup>3</sup> Zisternenvolumen zu errichten. Dieses Mindestvolumen ist aus einer sinnvollen technischen Mindestgröße und dem Bedarf zur Gartenbewässerung, auch im Fall einer länger anhaltenden Trockenheit für entsprechende Grundstücke abgeleitet. Um entsprechende Mehrbedarfe bei größeren Grundstücken zu berücksichtigen ist je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche die 700 m<sup>2</sup> übersteigen ein 1 m<sup>3</sup> zusätzliches Zisternenvolumen zu errichten.

## **B.5 Infrastruktur**

### **Verkehrliche Erschließung**

Der östliche Geltungsbereich wird über die bestehende Vogtareuther Straße erschlossen. Diese ist jedoch heute durch einen Radweg und eine Feldhecke von der geplanten Bebauung getrennt. Um die Eingriffe in die Feldhecke zu minimieren, wird die Erschließung der geplanten 6 Baugrundstücke auf zwei Stellen konzentriert. Somit können auch die Gefahren für den Radweg minimiert werden. Um dies zu erreichen, werden zwei Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Wohnweg“ etabliert. **Darüber hinaus ist im Bereich der Gemeinbedarfsfläche eine zusätzliche Ein- bzw. Ausfahrtsmöglichkeit vorgesehen. Somit kann der Verkehr der an- bzw. abrückenden Einsatzkräfte und der Alarmausfahrt der Feuerwehr getrennt werden.**

Auf der Vogtareuther Straße ist im entsprechenden Abschnitt in näherer Zukunft mit einer wesentlichen Reduzierung des Verkehrsaufkommens zu rechnen, da die Miesbacher Straße (St 2095) nach Norden verlängert und nördlich direkt an die Vogtareuther Straße St 2359 angeschlossen wird. Somit erscheint auch ein Ausfahren von diesen zwei Ausfahrten direkt auf die Vogtareuther Straße sinnvoll möglich.

Der zusätzliche Verkehr kann, gerade in Verbindung mit der kurzfristig zu erwartenden Verkehrsreduzierung auf der Vogtareuther Straße, sicher aufgenommen werden.

**Durch den Abstand von ca. 5 m. zwischen Feldhecke und Fahrbahnrand der Staatsstraße können ggf. notwendige Ausrundungen auf der öffentlichen Straßenverkehrsflächen unterkommen.**

Der südliche Teil des Geltungsbereiches (dörfliches Wohngebiet) wird über den bestehenden Steinbreitenweg **im Westen** und einen privaten Stich von der Salzburger Straße **im Osten** aus realisiert. Aufgrund des geringen Umfangs der Flächenausweisung in diesem Bereich erscheint dies ausreichend. **Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich der „private Stich“ im Osten voraussichtlich aufgrund seiner beschränkten Breite lediglich für die Erschließung von Wohnnutzungen eignet. Die übrigen Nutzungen mit höheren Anforderungen an die Erschließung (z.B. Gewerbliche Nutzungen) sind nur vom Steinbreitenweg aus zu erschließen. Im Hinblick auf die Auswirkungen auf das Erschließungserfordernis wird auf Ziffer B.2.2 verwiesen.**

Um die Erschließung zu sichern, wird der private Erschließungsbereich als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wohnweg“ festgesetzt.

Ein Befahren von diesem durch die Müllabfuhr ist voraussichtlich nicht möglich. Jedoch erscheint ein Bereitstellen der Mülltonnen am Abholtag an der Salzburger Straße oder dem Steinbreitenweg noch möglich (Zur Feuerwehr siehe Ziffer B.6).

An den Einmündungen der Kreuter Straße, der beiden neuen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung **sowie der möglichen Einmündung von der Gemeinbedarfsfläche aus** in die Vogtareuther Straße sind jeweils Sichtdreiecke zu berücksichtigen. Dabei ist gegenüber dem Radweg ein Sichtdreieck mit einer Anfahrtssicht von 3m und einer Schenkellänge von 30 m zu Grunde zu legen. Gegenüber der Staatsstraße ist eine Anfahrtssicht von 5 m und eine geschwindigkeitsabhängige Schenkellänge von 70 m (50 km/h) anzusetzen. Die von diesen Sichtdreiecken überlagerten Flächen außerhalb der Verkehrsflächen werden als von Bebauung freizuhalten festgesetzt. Diese Flächen sind von Baukörpern, Aufschüttungen, Einfriedungen, parkenden Fahrzeugen, Bewuchs und sonstigen Gegenständen in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über der Höhe der anliegenden Straßenverkehrsfläche freizuhalten. Bäume sind zulässig, soweit die Krone in einer Höhe von mehr als 2,5 m Höhe beginnt. Dem folgend ist diese Festsetzung auch mit den Grünfestsetzungen in diesem Bereich kompatibel. Im Bereich der Straßenverkehrsflächen ist keine entsprechende Festsetzung erforderlich. Hier obliegt es dem Straßenbaulastträger entsprechend verkehrssichere Verhältnisse zu gewährleisten.

Die Verpflichtung zur Einhaltung von Sichtdreiecken ergibt sich aus dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und dies nur außerorts. Innerorts handelt es sich lediglich um eine Empfehlung. Dem folgend werden in den innerörtlichen Bestandssituationen keine entsprechenden Festsetzungen getroffen da deren Umsetzung nicht in angemessener Zeit realisierbar erscheint.

### **Stellplätze**

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

Die Festsetzungen in der Gemeinbedarfsfläche sind so getroffen, dass auch hier oberirdisch eine angemessene Anzahl von Stellplätzen möglich ist. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund einer freiwilligen Feuerwehr.

### **Technische Infrastruktur**

Die entsprechenden Medien Strom, Telekommunikation, Frischwasser und Abwasser liegen in den angrenzenden Siedlungsgebieten und Straßen bereits vor. Im Rahmen des Bauvollzuges können die Bauvorhaben somit mit angemessenem Aufwand erschlossen werden. Entsprechende Voruntersuchungen, insbesondere im Hinblick auf den Kanalanschluss wurden bereits durchgeführt.

Im Bereich der Bestandsbebauung liegen auch innerhalb der geplanten Baugebiete Leitungen vor. Hier handelt es sich jedoch ausschließlich um Hausanschlussleitungen. Diese bedürfen somit keiner Sicherung im Bebauungsplan. Im Süden im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung von der Salzburger Straße aus verläuft eine Hausanschlussleitung eines nicht im Bebauungsplanumgriff befindlichen Gebäudes. Da es sich jedoch um keine übergeordnete Leitung handelt und das Gebäude auch anderweitig erschlossen könnte, muss im Bebauungsplan keine Sicherung erfolgen. Dies kann privatrechtlich erfolgen. Der Bebauungsplan steht dem Erhalt der Leitung nicht entgegen.

## **B.6 Brandbekämpfung**

Im nördlichen bzw. östlichen Teil des Geltungsbereichs (Gemeinbedarfsfläche und allgemeines Wohngebiet) liegen alle Baugebiete bzw. deren Teile näher als 50 m an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Vogtareuther Straße (vgl. Art. 5 Abs. 1 BayBO). Somit kann der Feuerwehrangeiff von dort aus erfolgen. Das Hydrantennetz ist in diesem Bereich, zusammen mit der Frischwasseranbindung voraussichtlich im Rahmen des Bauvollzuges zu erweitern. Dies ist durch die weiter südlich anliegende Infrastruktur grundsätzlich möglich.

Im südlichen Bereich (dörfliches Wohngebiet) liegen Teile der geplanten Bauräume weiter als 50 m von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Salzburger Straße bzw. des Steinbreitenweges entfernt. Hier erfolgt ein Feuerwehrangeiff über eine Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wohnweg). Ein Einfahren in diesen ist aufgrund der großen Straßenbreite der Salzburger Straße im Süden möglich.

Auch hier ist ggf. ein Ausbau des Hydrantennetzes im Bauvollzug erforderlich, aber aufgrund der anliegenden Infrastruktur auch möglich.

Aufgrund der festgesetzten maximalen Oberkante des Fertigfußbodens in Verbindung mit der Wandhöhe kann die Personenrettung voraussichtlich mit Steckleitern erfolgen.

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

## **B.7 Artenschutzrechtliche Belange**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Relevanzprüfung zur speziellen, artenschutzrechtlichen Prüfung durch das Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung „Steil Landschaftsplanung“ durchgeführt. Im Hinblick auf die zu erwartenden Arten wird auf Ziffer A.6.8 bzw. das als Anlage beigefügte Gutachten verwiesen.

Ausweislich des Gutachtens können unter Einhaltung der folgenden aufgeführten Maßnahmen Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Realisierung des Bebauungsplans sicher ausgeschlossen werden.

U-1: Höhlenbäume sind nach Möglichkeit zu erhalten. Sollte eine Fällung von Höhlenbäumen geplant sein, werden die Höhlen vorab durch eine Leiterkontrolle oder, falls notwendig, durch eine Bekletterung durch Baumkletterer, auf ihre Eignung für Fledermäuse untersucht. Der Verlust geeigneter Baumhöhlen ist durch die Anbringung von Fledermauskästen auszugleichen.

U-3: Die Fällung von Höhlenbäumen ist zu vermeiden. Sollte eine Fällung von Höhlenbäumen unvermeidbar sein, sollte der Verlust der Baumhöhlen durch die Anbringung von Vogel-Nistkästen in der Umgebung ausgeglichen werden.

➔ (zu U-1 und U-3) Im Rahmen des Bebauungsplans sind sämtliche kartierte Höhlenbäume als zu Erhalten festgesetzt. Somit steht der Bebauungsplan der Maßnahme nicht entgegen. Sollten einzelne dieser Bäume in Zukunft aus Gründen der Verkehrssicherheit gefällt werden müssen, sind entsprechende Maßnahmen infolge §44 BNatSchG durchzuführen. Eine Regelung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Dennoch wird im Bebauungsplan auf die Durchführung notwendiger Maßnahmen hingewiesen.

U-2: Sollte eine Veränderung der Gebäude geplant sein, werden sie vorab auf eine Besiedlung durch Fledermäuse untersucht. Je nach vorhandenem Quartierpotenzial sind ggf. Detektor-Begehungen zwischen Mai und Dezember erforderlich, um Zug-, Fortpflanzungs- und Überwinterungszeitraum abzu prüfen.

U-4: Sollte eine Veränderung der Gebäude geplant sein, wird vorab eine Brutvogelkartierung zur Erfassung gebäudebrütender Vogelarten (insbes. Sperlinge) empfohlen.

➔ (U-2, U-4) Im Rahmen des Bebauungsplans sind keine Maßnahmen an Bestandsgebäuden vorgesehen. Die Bauräume ermöglichen deren vollständigen Erhalt. Sollten in Zukunft Maßnahmen an Gebäuden durchgeführt werden, ergibt sich die Verpflichtung zur Durchführung der Maßnahme aus §44 BNatSchG. Im Bebauungsplan sind entsprechende Hinweise aufgenommen.

V-1: Unvermeidbare Gehölz-Fällungen sowie Gebäudeabbrüche sind außerhalb der Vogelbrutzeit (nicht zwischen 1. März und 30. September) durchzuführen.

➔ Die zeitliche Einschränkung der Fällzeitpunkte ergibt sich bereits aus §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG. Somit bedarf es keiner Regelung im Bebauungsplan. Ein entsprechender Hinweis ist dennoch aufgenommen. Bezüglich der Gebäudeabrisse wird auf die Behandlung zu U-2 und U-4 verwiesen.

V-2: Vorhandene Nistkästen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (nicht zwischen 1. März und 30. September) an geeignete Stellen in der näheren Umgebung umzuhängen.

➔ Der Baum mit dem Nistkasten ist als zu erhalten festgesetzt. Somit ergibt sich keine entsprechende Betroffenheit durch den Bebauungsplan.

Darüber hinaus sind zum Schutz geschützter Arten bzw. der für diese als Nahrungsgrundlage relevanten Insekten Vorgaben zu Insektenfreundlicher Beleuchtung getroffen.

Weiter soll verhindert werden, dass Schächte etc. zu einer Falle für (geschützte) Arten und andere Tiere werden. Dem folgend sind diese mit Aufstiegshilfen zu versehen.

## B.8 Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 8 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Im Rahmen der hier gegenständlichen Bauleitplanung wird ein solcher Eingriff vorbereitet.

Die Ermittlung dieses naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgt gemäß Leitfaden „Eingriffsplanung in der Bauleitplanung“ (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU). Der erneuerte Leitfaden von 2021 ist nicht verpflichtend und wird von der Gemeinde Stephanskirchen bisher nicht angewendet.

Die im Geltungsbereich enthaltenen Straßenverkehrsflächen wie auch der südliche Teil der privaten Stichstraße von der Salzburger Straße aus bestehen bereits. Somit entstehen hier keine neuen Eingriffe und die Flächen können bei der Betrachtung außen vorbleiben.

Auch der südliche Teil des geplanten WA ist bereits bebaut. Die Eingriffe sind somit bereits erfolgt. Im Rahmen der Neuüberplanung werden keine weiteren ausgleichsbedürftigen Eingriffe vorbereitet. Dies gilt auch für das Bestandsgebäude am Steinbreitenweg. Die Fläche weiter südlich am Steinbreitenweg ist im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 38 „Gehering Mitte“ als Mischgebiet festgesetzt. Somit ergeben sich durch den hier gegenständlichen Bebauungsplan keine neuen, ausgleichsbedürftigen Eingriffe. Auch diese Bereiche können dem folgend bei der Ermittlung außen vor bleiben.

Die Feldhecke im Osten des Planungsgebietes bleibt bis auf **drei** schmale Zu- bzw. Ausfahrtsbereiche komplett erhalten. Somit kann auch diese bei der Betrachtung außen vor bleiben.

### **Bestandsaufnahme**

Der Eingriffsbereich ist heute intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Er ist somit der Kategorie I „Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ nach Leitfaden zuzuordnen.

In das Feldgehölz wird nur in **drei** sehr kleinen Flächen eingegriffen. Aufgrund der in Relation mit dem Gesamteingriff sehr kleinen Fläche, kann diese zusammen mit den übrigen Flächen als eine einheitliche Fläche in die Eingriffsermittlung eingestellt werden.

Bei der im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans vorgenommenen **Flächenergänzung** handelt es sich fast ausschließlich um intensiv genutztes Grünland, im Südwesten geringfügig auch um Wege-/Hof- und Abstellflächen. Diese werden jedoch im Sinne eine Worst-Case Betrachtung aufgrund ihrer Kleinflächigkeit übermessen. Gehölze sind im Erweiterungsbereich nicht vorhanden. Die Einstufung in Kategorie I „Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ nach Leitfaden bleibt unverändert.

### **Erfassung der Auswirkungen**

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist eine GRZ von ca. **0,34** möglich. Somit wäre der Bereich der Eingriffsschwere Typ B „niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ < 0,35) zuzuordnen. Jedoch ist durch Überschreitung eine Gesamtversiegelung bis zu einer GRZ von ca. **0,8 bzw. ausnahmsweise 0,9** möglich. Somit ist der Bereich dennoch dem Eingriffsschwere Typ A „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ zuzuordnen.

Für den noch nicht bestehenden Bereich des WA sowie des MDW ist jeweils eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Auch hier ist jedoch durch Überschreitungen eine Maximalversiegelung von bis zu 55% zulässig. Somit ist auch dieser Bereich dem Eingriffsschwere Typ A „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zuzuordnen.

Die neu geplanten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden voraussichtlich nahezu vollständig versiegelt. Dem folgend sind diese dem Eingriffsschwere Typ A „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ zuzuordnen.

**Vermeidungsmaßnahmen**

- Begrünung der Flachdachbereiche
- Festsetzungen zu versickerungsfähigen Belägen im WA, MD und teilweise der Gemeinbedarfsfläche
- Festsetzung zu begrünender Flächen auf den Baugrundstücken
- Festsetzungen zu Baum und Heckenpflanzungen

Durch die Festsetzung der Vermeidungsmaßnahmen werden die Eingriffe relativiert. Unter zusätzlicher Berücksichtigung der Nutzungsintensität der einzelnen Teilflächen des Eingriffs ergeben sich die untenstehenden Kompensationsfaktoren:

**Eingriff Gemeinbedarf**                      **Kategorie I Typ A**    **0,5**

**Eingriff WA**                                      **Kategorie I Typ A**    **0,4**

**Eingriff MDW**                                      **Kategorie I Typ A**    **0,4**

**Eingriff Verkehrsflächen**                      **Kategorie I Typ A**    **0,6**

| Fläche                                   | Biotop- und Nutzungs-<br>typ (Ausgangszustand)                 | Beschreibung des Eingriffs<br>(Wirkung / Prognosezu-<br>stand) | Faktor | Fläche                                    | Kompensations-<br>umfang<br>(gem. Leitfaden) in<br>m <sup>2</sup> |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| allgemeines<br>Wohngebiet - <b>WA</b>    | Kategorie I,<br>Landwirtschaftliche, in-<br>tensive Grünfläche | Eingriffsschwere Typ A                                         | 0,4    | 2.347 m <sup>2</sup>                      | 939 m <sup>2</sup>                                                |
| dörfliches<br>Wohngebiet -<br><b>MDW</b> | Kategorie I,<br>Landwirtschaftliche, in-<br>tensive Grünfläche | Eingriffsschwere Typ A                                         | 0,4    | 2.220 m <sup>2</sup>                      | 888 m <sup>2</sup>                                                |
| <b>Gemeinbedarfs-<br/>fläche</b>         | Kategorie I,<br>Landwirtschaftliche, in-<br>tensive Grünfläche | Eingriffsschwere Typ A                                         | 0,5    | 4.169 m <sup>2</sup>                      | 2.085 m <sup>2</sup>                                              |
| <b>Verkehrsflächen</b>                   | Kategorie I,<br>Landwirtschaftliche, in-<br>tensive Grünfläche | Eingriffsschwere Typ A                                         | 0,6    | 146 + 78 +<br>131 =<br>355 m <sup>2</sup> | 213 m <sup>2</sup>                                                |
| <b>Gesamt</b>                            |                                                                |                                                                |        |                                           | 4.125 m <sup>2</sup>                                              |

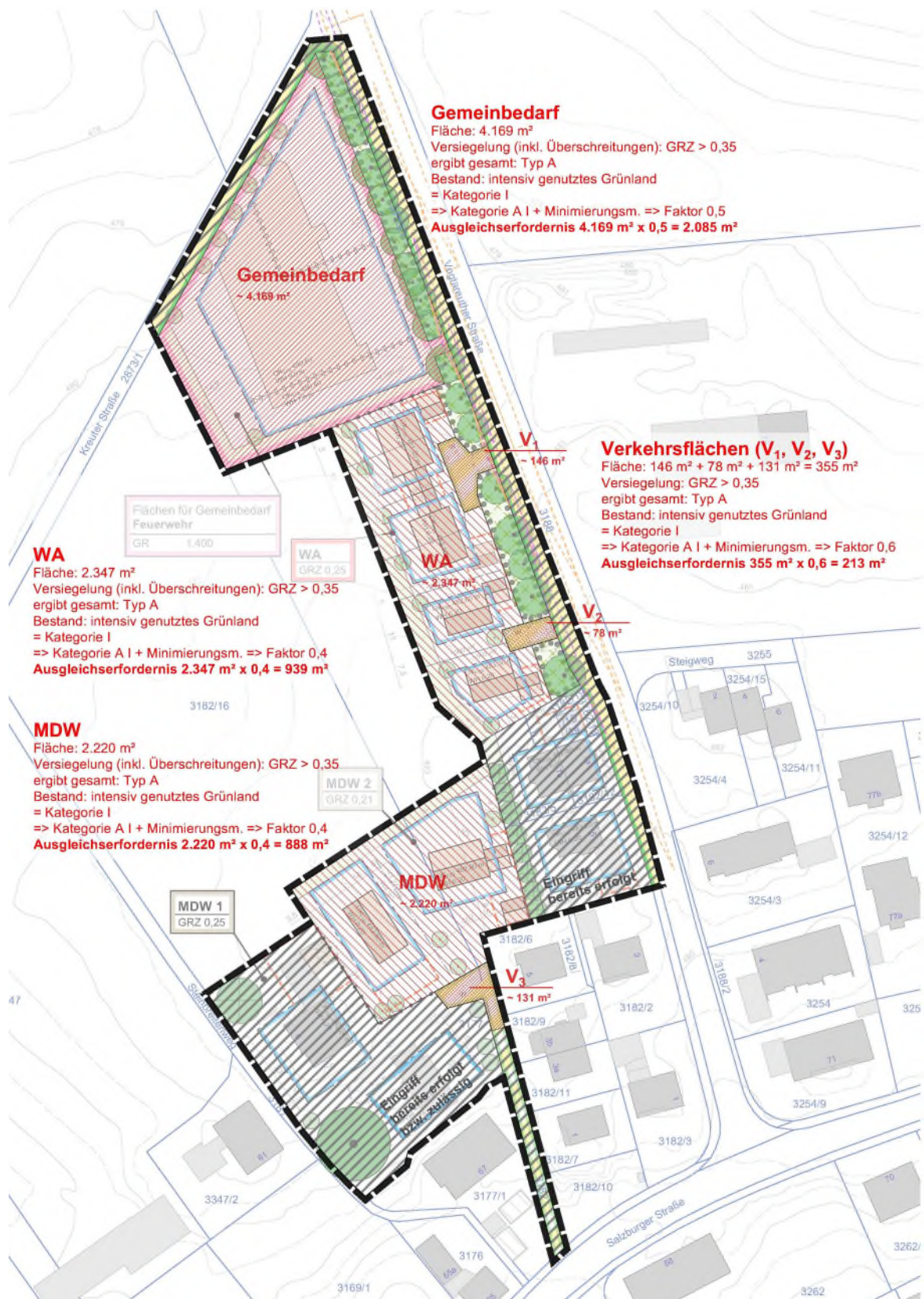


Abbildung 5: Eingriffsermittlung

### Ausgleichsermittlung

Es ergibt sich ein notwendiger naturschutzrechtlicher Ausgleich im Umfang von insgesamt **4.125 m<sup>2</sup>**. Dieser wird vollumfänglich im Rahmen des Ökokontos der Gemeinde Stephanskirchen erbracht. Da die zuzuordnende Fläche bereits vor 20 Jahren hergestellt und die Entwicklungsziele erreicht wurden, kann eine maximale Verzinsung von 30% angesetzt werden. Der Ausgleichsflächenbedarf reduziert sich deshalb von **4.125 m<sup>2</sup> auf 2.888 m<sup>2</sup>**. Im Rahmen der Aufstellung des Ur-Bebauungsplans wurden **2.546 m<sup>2</sup>** vom Ökokonto der Gemeinde Stephanskirchen von den Flurstücken 1085 und 1084, Gemarkung Stephanskirchen, abgebucht.

Die nun im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans zusätzlich erforderlichen Ausgleichsflächen von **342 m<sup>2</sup>**, welche sich aus der Differenz der insgesamt erforderlichen Ausgleichsfläche von **2.888 m<sup>2</sup>** und der bereits im Rahmen des Ur-Bebauungsplans erbrachten **2.546 m<sup>2</sup>** ergeben, werden auf dem benachbarten Flurstück 1083 abgebucht.

### Angaben zu den Ökokontoflächen



Abbildung 6: Lage der Ausgleichsflächen in der Gemeinde Stephanskirchen – ohne Maßstab (Quelle: Bayern Atlas)

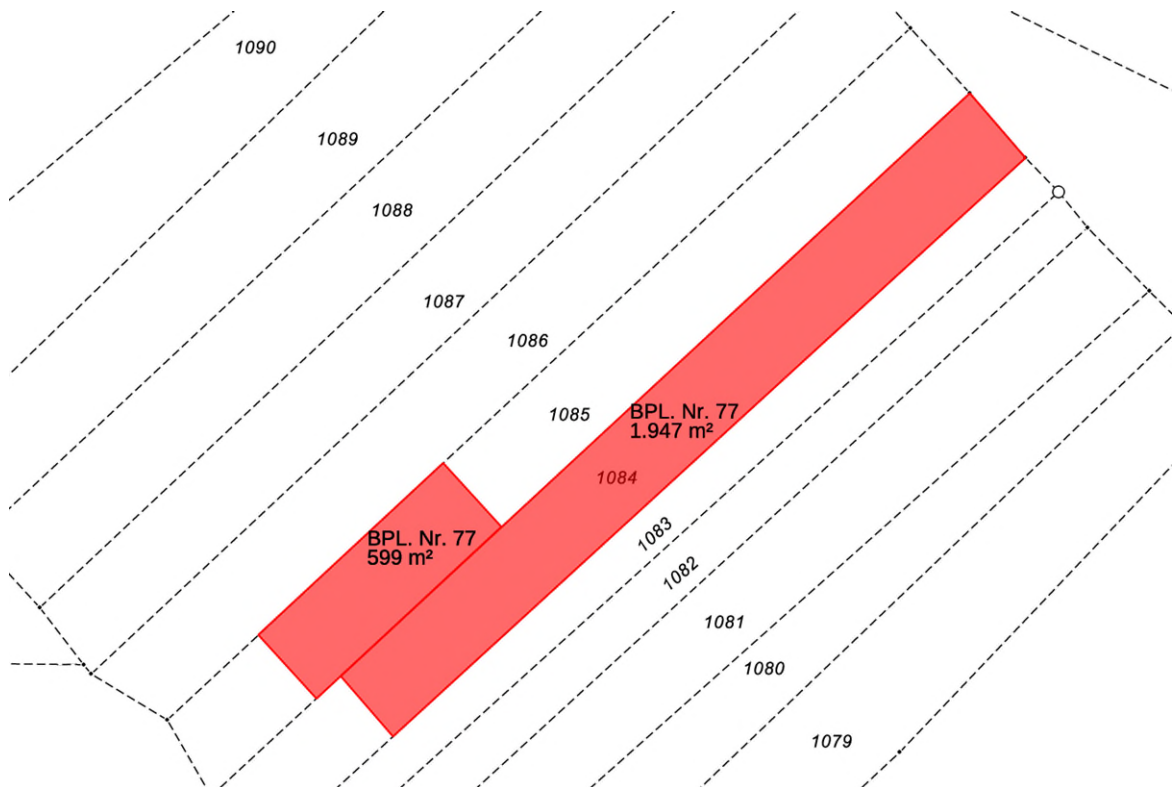


Abbildung 7: Lage der Ausgleichsflächen auf den FlSt.-Nrn. 1085 und 1084 Gemarkung Stephanskirchen – ohne Maßstab

| allgemeine Angaben        |                        |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nummer                    | 14                     | Flurnummer                                                                                                                                                                   | 1085                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Gemeinde                  | Stephanskirchen        | Fläche gesamt                                                                                                                                                                | 2490 m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Gemarkung                 | Stephanskirchen        | Nutzung bisher                                                                                                                                                               | Erlenwald; gedüngte 2-schürige, saure Feuchtwiese                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Eigentümer                | Gem. Stephanskirchen   | Wertstufe                                                                                                                                                                    | Kategorie II - oberer Wert; Kategorie I - oberer Wert                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Zusatz zur Flächennutzung |                        |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Datum der Einbuchung      | 09.05. / 17.05.2000    | Entwicklungsziel                                                                                                                                                             | Erlenbestand: lockerer, parkartiger Erlenwald; Feuchtwiese: Streuwiese                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Entwicklungsdauer         | mittelfristig          | Maßnahme                                                                                                                                                                     | Erlenbestand: Plenterartige Nutzung des Bestandes; Entnahme der Fichten, vor allem am Weg<br>Feuchtwiese: jährliche Steuwiesenmähnd ab dem 15.09. mit Abtransport des Mähgutes. Verzicht auf jegliche Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln. Die Randgräben werden mit Ausnahme der Durchlässe unter dem Wanderweg nicht mehr geräumt. |
| Beginn der Maßnahme       | So 00; Wi 03/04 (Wald) |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Umsetzung durch           | Fischbacher, Weber     |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| abgeschlossen             | ja                     |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Kosten                    | siehe Kosten-Tabelle   | Pflegemaßnahme                                                                                                                                                               | einschürige Herbstmähnd nach dem 15.09 mit Abtransport des Mähgutes; Brachestreifen belassen                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ökokontotaugliche Fläche  | 2130 m²                |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Faktor                    | 1                      |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| ökonomischer Einsatz      |                        |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| berechenbare Fläche       | 2130 m²                | BPL. Nr. 48 3. Änderung 1.269 m€<br>BPL Nr. 40 15. Änderung 262 m²                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| abgebuchte Fläche         | 1531 m²                | Zuordnung                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| abbuchbare Fläche         | 599 m²                 | Verzinsung Flächenabschlag von bis zu 3 % pro Jahr ab Beginn der Maßnahme möglich; insgesamt max. 30 % Gesamtabschlag; fachliche Beurteilung durch Untere Naturschutzbehörde |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

| Angewandte Regelungen           |                        |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------|------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nummer</b>                   | 15                     | <b>Flurnummer</b>       | 1084                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Gemeinde</b>                 | Stephanskirchen        | <b>Fläche gesamt</b>    | 2420 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Gemarkung</b>                | Stephanskirchen        | <b>Nutzung bisher</b>   | Sukzessionsfläche; 2-schürige, gedüngte Feuchtwiese                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Eigentümer</b>               | Gem. Stephanskirchen   | <b>Wertstufe</b>        | Kategorie II - unterer Wert; Kategorie I - oberer Wert                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Zusatz bei Einbuchung           |                        |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Datum der Einbuchung</b>     | 09.05. / 17.05.2000    | <b>Entwicklungsziel</b> | <b>Sukzessionsfläche:</b> lockerer, parkartiger Erlenwald; <b>Feuchtwiese:</b> Streuwiese                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Entwicklungsdauer</b>        | mittelfristig          | <b>Maßnahme</b>         | <b>Sukzessionsfläche:</b> Entnahme der Fichten, Förderung der Erlen und Aufbau eines lockeren Bestandes<br><b>Feuchtwiese:</b> jährliche Streuwiesenmäh ab dem 15.09. mit Abtransport des Mähgutes. Verzicht auf jegliche Düngung und Einsatz von Pflanzenschutz-mitteln. Die Randgräben werden mit Ausnahme der Durchlässe unter dem Wanderweg nicht mehr geräumt. |
| <b>Beginn der Maßnahme</b>      | So 00; Wi 03/04 (Wald) |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Umsetzung durch</b>          | Fischbacher, Weber     |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>abgeschlossen</b>            | ja                     |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Kosten</b>                   | siehe Kosten-Tabelle   | <b>Pflegemaßnahme</b>   | einschürige Herbstmäh nach dem 15.09 mit Abtransport des Mähgutes; Brachestreifen belassen                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>ökokontotaugliche Fläche</b> | 2080 m <sup>2</sup>    |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Faktor</b>                   | 1                      |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Rechnungen                      |                        |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>berechenbare Fläche</b>      | 2080 m <sup>2</sup>    |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>abgebuchte Fläche</b>        | 0 m <sup>2</sup>       | <b>Zuordnung</b>        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>abbuchbare Fläche</b>        | 2080 m <sup>2</sup>    | <b>Verzinsung</b>       | Flächenabschlag von bis zu 3 % pro Jahr ab Beginn der Maßnahme möglich; insgesamt max. 30 % Gesamtabschlag; fachliche Beurteilung durch Untere Naturschutzbehörde                                                                                                                                                                                                   |

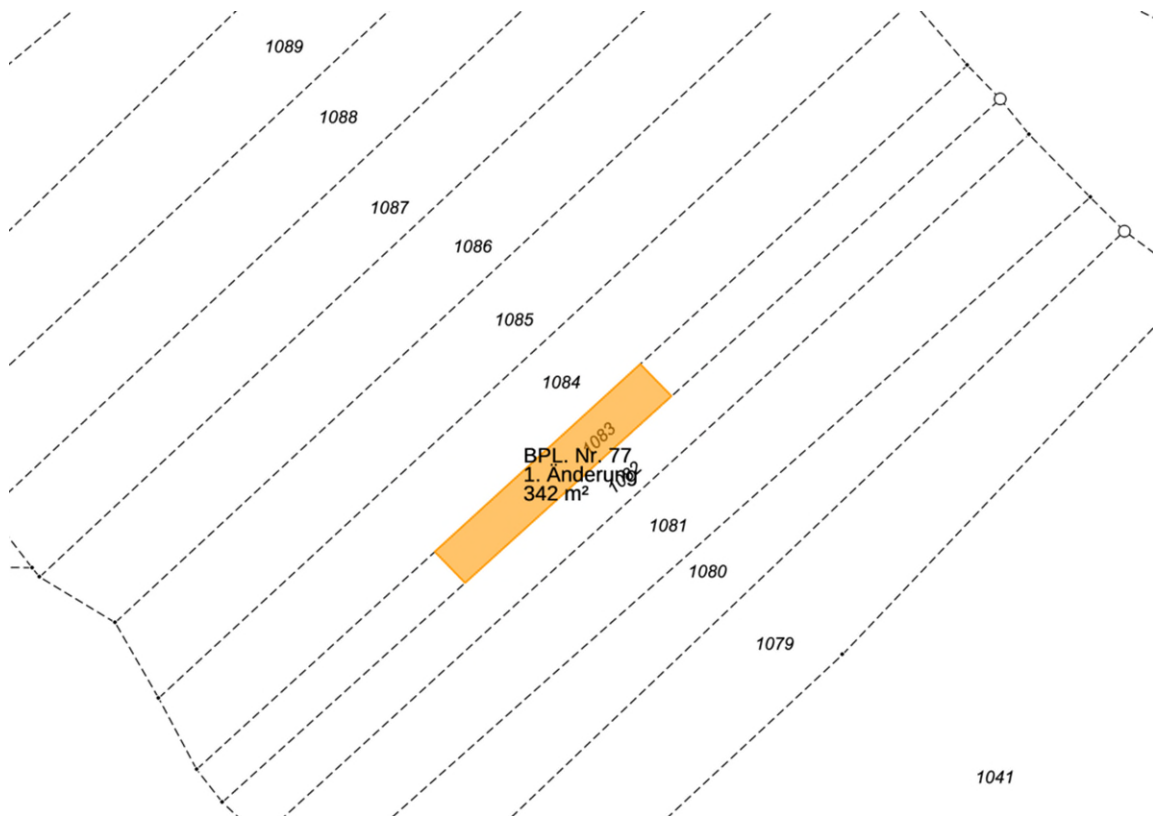


Abbildung 8b: Lage der Ausgleichsfläche 1. Änderung des BPL 77 auf dem FlSt.-Nrn. 1083 Gemarkung Stephanskirchen – ohne Maßstab

| allgemeine Angaben     |                        |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                     |
|------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Nummer                 | 16                     | Flurnummer                                                                                                                                                                   | 1083                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| Gemeinde               | Stephanskirchen        | Fläche gesamt                                                                                                                                                                | 1330 m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     |
| Gemarkung              | Stephanskirchen        | Nutzung bisher                                                                                                                                                               | Feuchtwald (junge Fichten); 2-schürige Feuchtwiese                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                     |
| Eigentümer             | Gem. Stephanskirchen   | Wertstufe                                                                                                                                                                    | Kategorie I - oberer Wert                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                     |
| Zustand der Einbuchung |                        |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                     |
| Datum der Einbuchung   | 09.05. / 17.05.2000    | Entwicklungsziel                                                                                                                                                             | Sukzessionsfläche: lockerer, parkartiger Erlenwald; <b>Feuchtwiese:</b> Streuwiese                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                     |
| Entwicklungsdauer      | mittelfristig          | Maßnahme                                                                                                                                                                     | <br><b>Sukzessionsfläche:</b> Entnahme der Fichten, Förderung der Erlen und Aufbau eines lockeren Bestandes<br><b>Feuchtwiese:</b> jährliche Streuwiesenmäh ab dem 15.09. mit Abtransport des Mähgutes. Verzicht auf jeglichen Dünger und Einsatz von Pflanzenschutzmittel. Die Rangraben werden mit Ausnahme der Durchlässe unter dem Wanderweg nicht mehr geräumt. |                                                                                     |
| Beginn der Maßnahme    | So 00; Wi 03/04 (Wald) |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                     |
| Umsetzung durch        | Fischbacher, Weber     |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                     |
| abgeschlossen          | ja                     |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                     |
| Kosten                 | siehe Kosten-Tabelle   | Pflegemaßnahme                                                                                                                                                               | einschürige Herbstmäh nach dem 15.09 mit Abtransport des Mähgutes; Brachestreifen belassen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                     |
| ökokontaugliche Fläche | 1120 m²                | zum Erhalt nach Abschluss                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                     |
| Faktor                 | 1                      |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                     |
| Kontrollstand          |                        |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                     |
| berechenbare Fläche    | 1120 m²                | BPL.Nr. 31/31. Änderung                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                     |
| abgebuchte Fläche      | 15 m²                  | Zuordnung                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                     |
| abbuchbare Fläche      | <div>1105 m²</div>     | Verzinsung Flächenabschlag von bis zu 3 % pro Jahr ab Beginn der Maßnahme möglich; insgesamt max. 30 % Gesamtabschlag; fachliche Beurteilung durch Untere Naturschutzbehörde |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                     |

## B.9 Klimaschutz und Klimaadaptation

### Anpassung an den Klimawandel

Die Festsetzungen zum Erhalt und zur Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sorgen für eine üppige Durchgrünung des Planungsgebiets. Dies kann eine klimadämpfende Wirkung hervorrufen.

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

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

Die Festsetzung von Gründächern führt zu einem gedrosselten Ablauf des anfallenden Niederschlagswasser und einer höheren Verdunstung im Gebiet. Dies führt auch zu einer klimadämpfenden Wirkung. Im Rahmen der Höhenfestsetzung ist die Errichtung der Gebäude in einer im Hinblick auf lokale Überflutungen durch Starkregenereignisse angepassten Bauweise berücksichtigt.

Durch die verpflichtende Errichtung einer Brauchwasserzisterne kann das Niederschlagswasser direkt im Planungsbereich dem Wasserkreislauf wieder zugeführt und gerade bei Hitze- und Trockenheitsereignissen die gemeindliche Wasserversorgung entlastet werden.

### Klimaschutz (Mitigation)

Die umfänglichen Pflanzgebote stellen eine Anreicherung der Vegetationsbestände dar. Dies relativiert den Eingriff in heute landwirtschaftliche Flächen etwas.

Die verbindliche Festsetzung von Solaranlagen führt zu einer nachhaltigen, klimagasneutralen Energieerzeugung.

Durch die Ausweisung von Bauland in Abrundung bestehender Bauflächen an bestehender Infrastruktur und die in Abwägung mit dem Orts- und Landschaftsbild möglichst dichte Bebauung wird der Eingriff in zusammenhängende Naturräume in Abwägung mit dem Bedarf an neuen Wohnbauflächen minimiert.

### Wechselwirkungen mit dem Bundes-Klimaschutzgesetz

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

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

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

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

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

Durch die verpflichtende Nutzung der Solarenergie ist den Reduktionszielen des Sektors 1 „Energiewirtschaft“ durch den Bebauungsplan Rechnung getragen.

Auf die Sektoren 2 „Industrie“ und 6 „Abfallwirtschaft und Sonstiges“ ergeben sich durch die Planung keine Auswirkungen.

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

Der Bereich befindet sich im engen räumlichen Zusammenhang mit den übrigen Ortsbereichen von Stephanskirchen und den dort befindlichen Infrastruktureinrichtungen. Somit bietet der Standort gute Voraussetzungen für die Reduktion des Verkehrs und die vermehrte Nutzung des Umweltverbundes (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr). Insbesondere können so auch die Anfahrtswege zur Feuerwehr minimiert werden. Dem folgend steht die Planung der Erreichung der Ziele des Sektors 4 „Verkehr“ nicht entgegen.

Im Hinblick auf den Sektor 5 „Landwirtschaft“ wird landwirtschaftliches Grünland in geringem Umfang überbaut. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die entsprechenden Reduktionsziele des KSG.

Von einer Überplanung als Bauland sind im Planungsbereich ausschließlich heute landwirtschaftliche bzw. bereits bebaute Flächen betroffen. Waldflächen als Klimasenken o.Ä. sind nicht betroffen. Auch sind keine Moorböden oder Ähnliches betroffen. Somit steht die Planung auch den Zielen des KSG für den Sektor 7 „Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft“ nicht entgegen. Insgesamt kann somit die Planung unter Abwägung der generellen Planungserfordernis auch vor dem Hintergrund der Ziele des KSG umgesetzt werden.

## B.10 Verhältnis zum BP Nr. 38 „Gehering Mitte“

Wie unter A.5 im Detail beschrieben, überlagerte der Ur-Bebauungsplan Nr. 77 „Gehering – Westlich der Vogtareuther Straße“ den Bebauungsplan Nr. 38 „Gehering Mitte“ in Teilen und verdrängte diesen in seinem Geltungsbereich komplett.

Da es sich um einen in sich abgeschlossenen Bereich handelt, ist der Bebauungsplan Nr. 38 „Gehering Mitte“ in seinen Restbereichen auch weiterhin vollziehbar und wird nicht planungsbedürftig.

Die 1. Änderung ersetzt nun den Bebauungsplan Nr. 77 "Gehering - Westlich der Vogtareuther Straße" komplett.

## B.11 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Schaffung von neuen Wohnbauflächen
- Sicherung der Daseinsfürsorge durch Entwicklung eines neuen, zukunftsfähigen Feuerwehrstandorts.
- Sicherstellung einer ortsüblichen, ländlichen Gestaltung in Abwägung mit den Nutzungszwecken
- Dauerhafter Erhalt der Grünstrukturen entlang der Vogtareuther Straße
- Schaffung einer angemessenen Durchgrünung des Planungsgebiets
- Umwandlung von ca. 9.000 m<sup>2</sup> landwirtschaftlicher Nutzfläche in Bauland.

**B.12 Flächenbilanz**

| Flächenbezeichnung                                          | Fläche ca.                  | Anteil an der<br>Gesamtfläche ca. |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| Nettobauland gesamt                                         | 12.981 m <sup>2</sup>       | 83,5 %                            |
| dörfliches Wohngebiet                                       | 4.847 m <sup>2</sup>        | 31 %                              |
| allgemeines Wohngebiet                                      | 3.965 m <sup>2</sup>        | 25,5 %                            |
| Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“                             | 4.169 m <sup>2</sup>        | 27 %                              |
| Flächen mit Bindungen für Bepflanzung                       | 907 m <sup>2</sup>          | 6 %                               |
| Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wohnweg“ | 540 m <sup>2</sup>          | 3,5 %                             |
| Straßenverkehrsflächen                                      | 1.117 m <sup>2</sup>        | 7 %                               |
| <b>Bruttobauland (Planungsgebiet):</b>                      | <b>15.545 m<sup>2</sup></b> | <b>100 %</b>                      |

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

## C Umweltbericht

---

### C.1 Einleitung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr.77 „Gehering – Westlich der Vogtareuther Straße“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Ersatzstandort der Feuerwehr sowie für neue allgemeine Wohngebietsflächen und Flächen für dörfliches Wohngebiet geschaffen. Der Bebauungsplan trat am 18.12.2024 in Kraft.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans soll der Geltungsbereich im Norden im Bereich der Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ um ca. 565 m<sup>2</sup> nach Westen erweitert werden und das südlich gelegene dörfliche Wohngebiet um ca. 491 m<sup>2</sup> nach Norden. Unter Hinzunahme weiterer Teile der bestehenden Straßenverkehrsfläche des Kreuter Straße im Norden von ca. 50 m<sup>2</sup> ergibt sich ein neuer Umgriff von 15.545 m<sup>2</sup> gegenüber dem Ur-Bebauungsplan mit 14.439 m<sup>2</sup>.

Insgesamt kommt es nun auf einer Fläche von ca. 9.000 m<sup>2</sup> zu einer Umwandlung heute intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen in Bauflächen und Erschließung.

Bei der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Um die Auswirkungen der gemeindlichen Planungsabsicht auf die einzelnen Schutzgüter abschätzen zu können, ist eine Umweltprüfung notwendig. Die Einhaltung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25. Juni 2005, geändert am 29.07.2017, gibt die Erstellung eines Umweltberichtes vor. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in das Abwägungsergebnis zum Plankonzept eingeflossen und im vorliegenden Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung zusammengefasst. Mit der Novellierung des BauGB 2004, ist auch die Abarbeitung des Folgenbewältigungsprogramms der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in die Umweltprüfung inhaltlich integriert.

Da auch der Ur-Bebauungsplan noch nicht umgesetzt wurde, baut der Umweltbericht auf dem Umweltbericht des Ur-Bebauungsplans auf. Es werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter beschrieben, welche sich durch die Realisierung der 1. Änderung gegenüber dem Istzustand der Fläche ergeben. Eine Abgrenzung der Auswirkungen, welche sich aus dem Ur-Bebauungsplan ergeben und welche Auswirkungen sich zusätzlich aus der 1. Änderung ergeben, erscheint dabei nicht erforderlich. In weiten Teilen ergeben sich, zumindest qualitativ, ohnehin weitgehend identische Umweltauswirkungen. Um die Veränderungen gegenüber dem Ur-Bebauungsplan kenntlich zu machen, sind im weiteren Text die Änderungen rot hervorgehoben.

### Lage und Nutzung

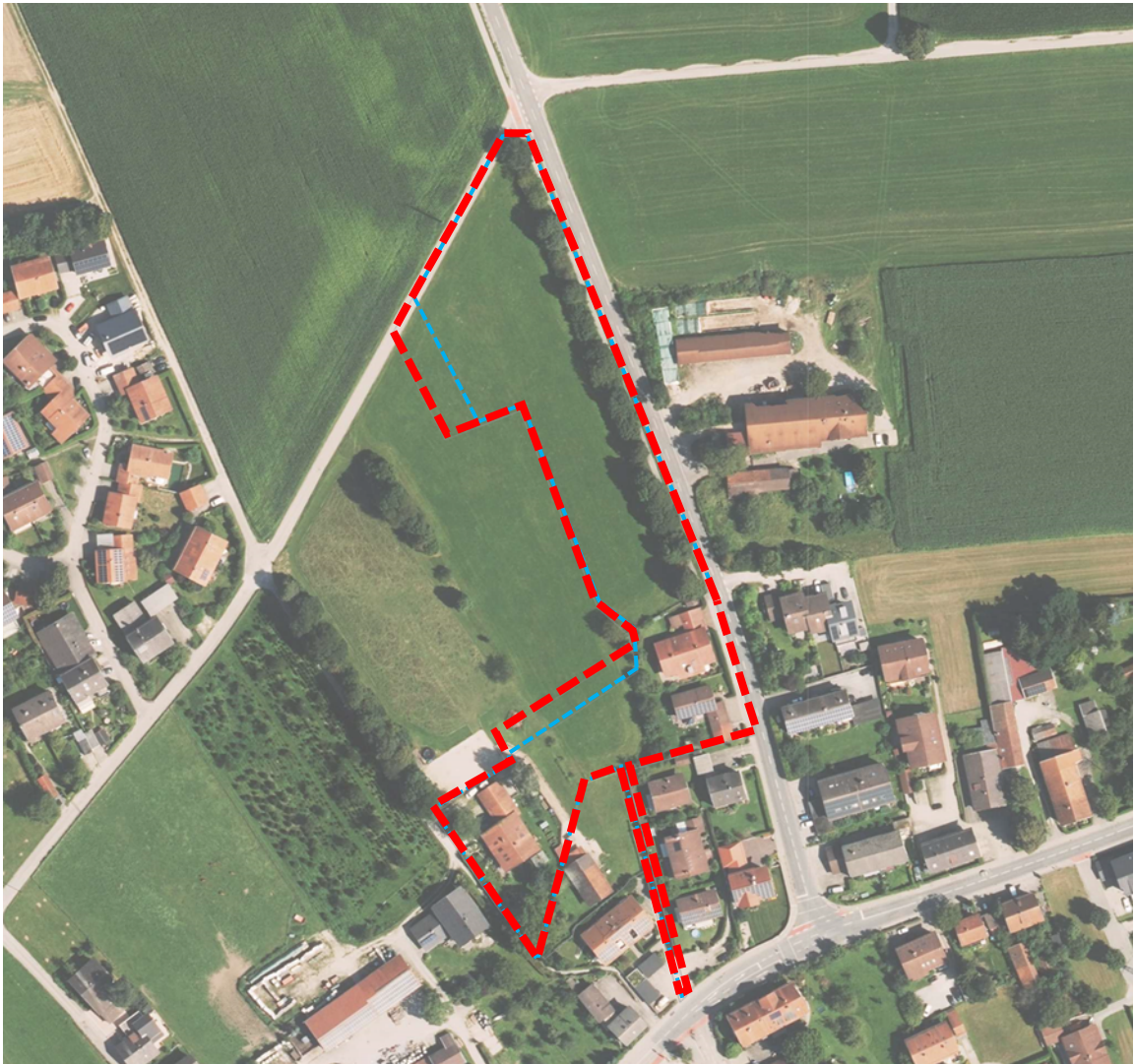


Abbildung 9: Lage des Geltungsbereichs der 1. Änderung (Geltungsbereich 1. AE rot) sowie Lage des Geltungsbereichs des Ur-Bebauungsplans (Geltungsbereich Ur-BPL blau) – ohne Maßstab

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 700 m nordöstlich des Ortszentrums der Gemeinde Stephanskirchen (Schloßberg) im Ortsteil Gehering. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 3177, 3182/4, 3182/5, 3182/12, 3182/13, 3182/14, 3182/15 und 3182/19 sowie Teilflächen der Flurstücke 3182, 3182/16, 3188/1 (Vogtareuther Straße) und 2873/1 (Kreuter Straße). Der Geltungsbereich liegt vollständig in der Gemarkung Stephanskirchen.

Der Geltungsbereich wird heute im Norden intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im Südwesten sind Teile bereits mit Wohngebäuden bebaut. Im Südwesten besteht in Zusammenhang mit einem weiteren Wohngebäude mit Nebenanlagen Pferdehaltung. Im Osten wird der Bereich durch die Vogtareuther Straße begrenzt. Parallel dieser verläuft ein Fuß- und Radweg und ein Feldgehölz. Nördlich und westlich grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden und Südosten befinden sich bebaute Bereiche (Wohn- und Mischgebiete). Im Nordosten besteht ein landwirtschaftliches Anwesen.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,55 ha. Er hat eine maximale Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung von ca. 320 m und in Ost-West Richtung von ca. 120 m.

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum „Voralpines Moor- und Hügelland“ (Nr. D66 nach FisNatur) und damit in der kontinentalen biogeographischen Region.

### Ziele des Bebauungsplans und dessen Festsetzungen

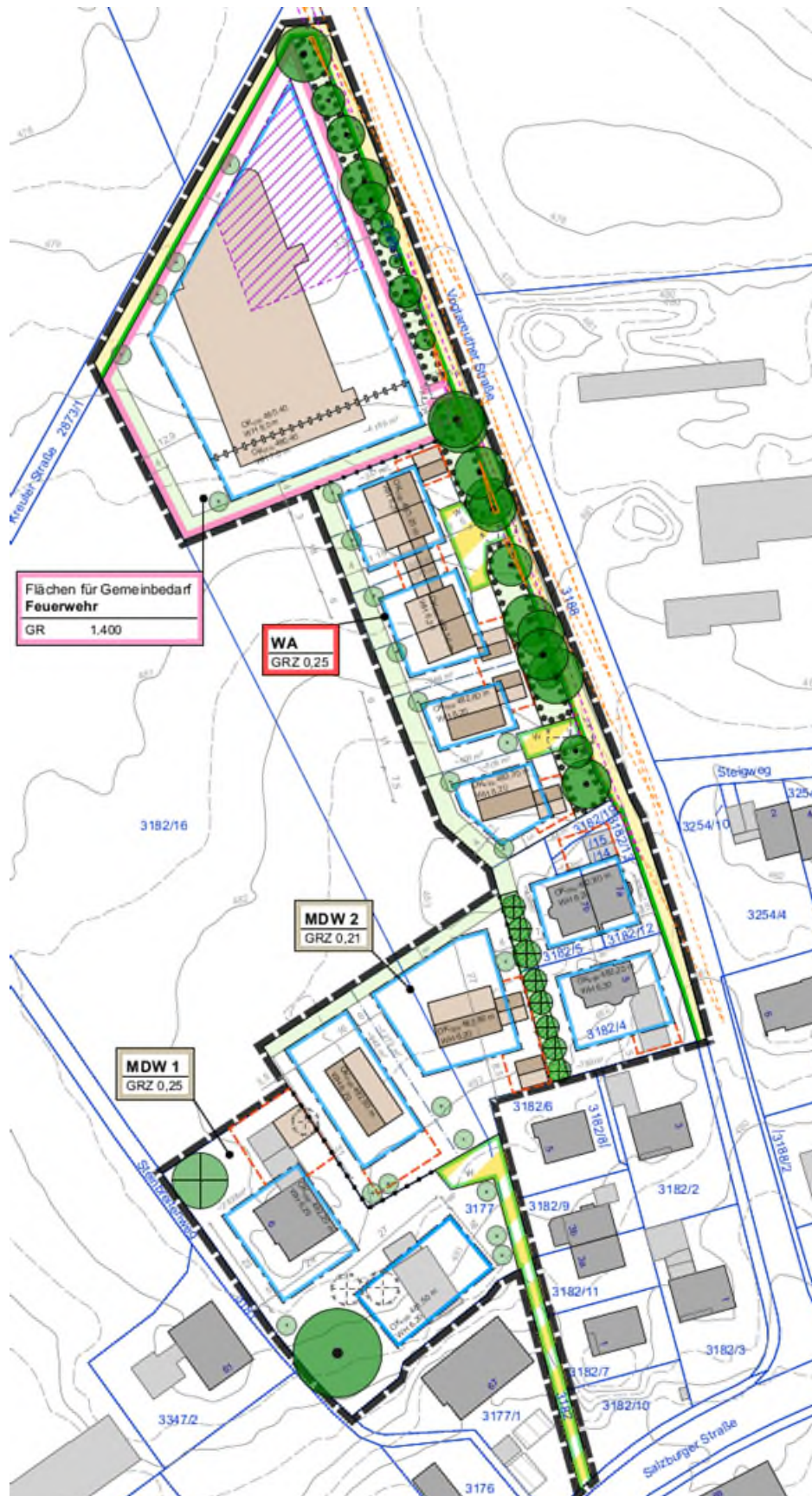


Abbildung 10: 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 77 „Gehering – Westlich der Vogtareuther Straße“  
ohne Maßstab

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 77 „Gehering – Westlich der Vogtareuther Straße“ werden ein allgemeines Wohngebiet, dörfliche Wohngebiete sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet und dem westlichen dörflichen Wohngebiet MDW 1 ist eine GRZ von 0,25 und im MDW 2 von 0,21 zulässig. In der Gemeinbedarfsfläche ist eine maximale GR von 1.400 m<sup>2</sup> festgesetzt. Es sind großzügige Bauräume mit zulässigen Wandhöhen von 6,20 m (MDW und WA) bzw. 7,0 m und 9,0 m (Gemeinbedarfsfläche) vorgesehen. In der Gemeinbedarfsfläche ist zusätzlich für einen Übungsturm punktuell eine Wandhöhe von bis zu 15 m zulässig.

Der Gehölzbestand entlang der Vogtareuther Straße wird weitestgehend als zu erhalten und weiterzuentwickeln festgesetzt. Darüber hinaus werden diverse weitere Bäume als zu erhalten festgesetzt. An der westlichen Grenze des Geltungsbereichs werden zu begrünende Flächen der Baugrundstücke festgesetzt.

Im Weiteren sind Festsetzungen zu Abstandsflächen, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen, Dächern, Solaranlagen, Erschließung, Einfriedungen, Fassadengestaltung, Aufschüttungen und Abgrabungen, der Grünordnung sowie der Niederschlagswassernutzung getroffen.

### Erschließung

Das Planungsgebiet ist bereits erschlossen; im Osten verläuft die Vogtareuther Straße. Von dieser werden zwei private Zufahrtsbereiche sowie eine Ausfahrt aus der Gemeinbedarfsfläche etabliert. Das dörfliche Wohngebiet im Süden wird über den Steinbreitenweg und einen bereits existierenden privaten Straßenstich an die Salzburger Straße erschlossen.

Somit ist ein Anschluss des Planungsgebietes mit angemessenem Aufwand möglich. In der Vogtareuther Straße sowie der Kreuter Straße liegen ein Misch- bzw. ein Schmutzwasserkanal bereits vor. Auch die übrigen Medien liegen in diesen Bereichen vor.

Dem folgend können die Flächen mit angemessenem Aufwand erschlossen werden.

#### **C.1.1 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden**

Im Rahmen der Aufstellung des Ur- Bebauungsplans Nr. 77 „Gehering – Westlich der Vogtareuther Straße“ wurde ein Umgriff von ca. 1,44 ha überplant. Der Umgriff befand sich weitgehend im Außenbereich und wurde im Flächennutzungsplan zum Großteil als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Es wurde neues Bauland von ca. 7.643 m<sup>2</sup> und neue Verkehrsflächen von ca. 355 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Darüber hinaus wurden ca. 4.272 m<sup>2</sup> bereits baulich genutzte Fläche und ca. 252 m<sup>2</sup> bestehende Verkehrsfläche bestandsorientiert überplant. Auf ca. 926 m<sup>2</sup> wurde ein bestehendes Feldgehölz erhalten. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans wird der Umgriff auf ca. 1,55 ha erweitert und ca. 1.075 m<sup>2</sup> weiteres Nettobauland ausgewiesen. Zusätzlich werden ca. 50 m<sup>2</sup> Straßenfläche in den Umgriff mit einbezogen. Ca. 19 m<sup>2</sup> als zu erhalten festgesetzte Fläche im Bereich des Feldgehölzes entfallen und werden nun als Bauland festgesetzt.

Durch die Neuausweisung eines allgemeinen Wohngebietes, sowie weiteren Flächen von dörflichem Wohngebiet und der Fläche für Gemeinbedarf an bestehender Erschließung, im räumlichen Zusammenhang mit bestehender Bebauung, sind, soweit in Abwägung mit den übrigen Planungszielen möglich, die Voraussetzungen für einen möglichst sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB, gegeben.

## C.1.2 Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne

### Allgemeine rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme

### Flächennutzungsplan

Parallel zur Aufstellung des Ur-Bebauungsplans Nr. 77 „Gehering – Westlich der Vogtareuther Straße“ wurde im Jahr 2024 der Flächennutzungsplan im Rahmen der 35. Änderung angepasst.

In der 35. Änderung des Flächennutzungsplans sind nun ein dörfliches Wohngebiet, ein allgemeines Wohngebiet und eine Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Aufgrund der Planungsgenauigkeit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist auch im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 3 BauGB genüge getan.

### Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Der Planungsbereich liegt in keinem durch das ABSP als besonders zu schützen definiertem Bereich. Die allgemeinen Ziele gelten dennoch unverändert.

### Biotopschutzkartierung, FFH und Vogelschutzgebiete

Im Planungsgebiet selbst und dessen unmittelbarer Umgebung sind keine kartierten Biotope, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete, etc.) vorhanden.

## C.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 77 „Gehering – Westlich der Vogtareuther Straße“ sowie dessen 1. Änderung bauplanungsrechtlich vorbereiteten Maßnahmen sind grundsätzlich mit Eingriffen in die Natur und das Landschaftsbild verbunden.

Im Folgenden werden die Schutzgüter, Arten und Lebensräume, Grundwasser und Oberflächenwasser, Boden, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch (Lärm und Erholungseignung) und Fläche einzeln in ihrem Bestand beschrieben und bewertet. Darauf aufbauend wird unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eine Prognose über die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Hierbei wird eine vierstufige Bewertung zu Grunde gelegt: keine Auswirkungen, geringe Auswirkungen, mittlere Auswirkungen, hohe Auswirkungen auf den Umweltzustand.

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

## C.2.1 Schutzgut Lebensräume und Arten

### Bestand

Die südlichen Flächen des Geltungsbereichs werden zum Großteil bereits baulich genutzt. Im Zusammenhang der Bebauung bestehen einige Bäume, insbesondere eine große und alte Walnuss im Südwesten. Im Norden bestehen intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland sowie ein Feldgehölz entlang der Vogtareuther Straße. Das Planungsgebiet weist somit nur im Bereich des Gehölzbestandes eine Habitateignung auf. Auch als Nahrungshabitat ist das Gebiet aufgrund der Siedlungsnähe nur bedingt geeignet. Dies bestätigt auch die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, welche zum Bebauungsplan erstellt wurde (siehe Anlage).

Dem folgend weist das Planungsgebiet potenzielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für Fledermäuse im Bereich des Feldgehölzes auf. Das Feldgehölz ist darüber hinaus ein potenzielles Nahrungshabitat und könnte eine Leitstruktur darstellen. Höhlen- oder höhlenbrütende Vogelarten wie Gartenrotschwanz, Feldsperling und verschiedene Meisenarten finden potenzielle Nistplätze in den Habitaträumen im Plangebiet.

Das Plangebiet weist darüber hinaus keine geeignete Vegetations- und Habitatsstruktur für weitere prüfungsrelevante Arten der Artengruppen Reptilien, Amphibien, Libellen, Käfer, Schmetterlinge, Weichtiere und Gefäßpflanzen auf. Daher können im Hinblick auf weitere Arten Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote ausgeschlossen werden.

### Auswirkungen

#### Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kommt es zu Lärm- und Staubemissionen. Deren Auswirkungen werden durch die begrenzte Flächengröße, die Vorbelastung durch die nahegelegene Straße und die angrenzenden Nutzungen relativiert. Somit ist hier mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

#### Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung geht eine intensiv genutzte, landwirtschaftliche Grünfläche verloren. Diese Fläche ist Teil einer sich nach Westen erstreckenden größeren landwirtschaftlichen Fläche. Da die Fläche im größeren Umfeld bereits von Wohnbebauung umgeben ist, ist mit keinen wesentlichen Auswirkungen auf die Habitatfunktion der Gesamtfläche zu rechnen. Die als Brut- und Nahrungshabitat möglicherweise relevante Fläche im Bereich des Gehölzbestandes entlang der Vogtareuther Straße wird durch entsprechende Festsetzungen vor baulichen Eingriffen weitestgehend geschützt. Für die Zufahrten zu den einzelnen Wohneinheiten des allgemeinen Wohngebiets sowie für die zusätzliche Ausfahrt im Bereich der Gemeinbedarfsfläche müssen einzelne Bäume des Gehölzbestandes gefällt werden. Hier sind jedoch keine Höhlenbäume betroffen. Auch die übrigen Bestandsbäume, insbesondere die Höhlenbäume bleiben erhalten. Somit ist insgesamt von geringen anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Lebensräume und Arten auszugehen.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt kommt es im Bereich der geplanten Bebauung zu Lärm- und Lichtemissionen. Da die südlich angrenzenden Bereiche bereits baulich genutzt werden und das Planungsgebiet direkt an der Vogtareuther Straße liegt, ist dennoch mit keiner wesentlichen Veränderung der Situation zu rechnen. Insgesamt ist hier von Auswirkungen geringer Erheblichkeit auszugehen.

## **Ergebnis**

Für das Schutzgut Lebensräume und Arten sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### **C.2.2 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser**

#### **Bestand**

Im Planungsgebiet selbst und dessen unmittelbarer Umgebung, befinden sich keine Oberflächengewässer. Im Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sind im Planungsgebiet und in dessen näherer Umgebung keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete sowie Hochwassergefahrenflächen der Kategorien HQ100 oder HQextrem verzeichnet. Das Planungsgebiet liegt in keinem wassersensiblen Bereich.

Im Rahmen von Niederschlägen können dennoch temporäre, lokale Überschwemmungen auftreten. Aufgrund der topographischen Situation mit einem leichten Gefälle von Süden nach Norden, ist mit keinen größeren Oberflächenzuflüssen zu rechnen.

Im Rahmen einer gemeindlichen Untersuchung zu Sturzfluten zeigte sich, dass sich das Wasser der angrenzenden Flächen im nordöstlichen Bereich (geplante Gemeinbedarfsfläche) aufgrund der Barrierewirkung des Straßendamms der Kreuter Straße sammelt. Im untersuchten Fall eines 100-jährigen Regenereignisses ist in diesem Bereich mit Wasserständen von bis zu 0,5 m zu rechnen.

Ausweislich des zum Bebauungsplan erstellten Bodengutachtens ist mit einem Grundwasserflurabstand von ca. 4,0 m auszugehen. Zusätzlich ist mit darüberliegenden Schichtwasserhorizonten zu rechnen.

#### **Auswirkungen**

##### **Baubedingte Auswirkungen**

Durch den Grundwasserflurabstand von ca. 4,0 m ist voraussichtlich auch im Bauvollzug (Baugrube) mit keinen Eingriffen in das Grundwasser zu rechnen. Ggf. sind Schichtwasserhorizonte betroffen. Da diese jedoch räumlich begrenzt sind, sind hier keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Insgesamt ist somit mit baubedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

##### **Anlagenbedingte Auswirkungen**

Durch den Grundwasserflurabstand von ca. 4,0 m ist voraussichtlich nicht mit dem Einbinden von Kellern oder Fundamenten in das Grundwasser zu rechnen. Sollte dies durch größere Einbindetiefen der Bauwerke dennoch geplant sein, erfordert dies eine Wasserrechtliche Genehmigung. Diese kann nur erteilt werden, wenn keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser zu erwarten sind oder diese durch entsprechende Maßnahme, welche als Nebenbestimmungen zur Genehmigung gesichert sind, ausreichend gemindert werden können.

Es ist damit zu rechnen, dass durch Gebäude bzw. Aufschüttungen, die heute im nordöstlichen Bereich befindliche Senke im Starkregenfall nichtmehr das gesamte Wasser aufnehmen kann. Je nach Konzept wird das Retentionsvolumen hier verkleinert, oder der gesamte Bereich wird an das Straßenniveau der Kreuter Straße angeglichen. Dann fließt das Niederschlagswasser über die Kreuter Straße hinweg weiter nach Norden. Dies war vor der Erstellung der anthropogenen Barriere des Straßendamms der Kreuter Straße auch der Fall. Nördlich der Kreuter Straße bestehen keine besonders schützenswerten Nutzungen. Die Flächen sind landwirtschaftlich genutzt.

Die Gebäude im Planungsgebiet, insbesondere in der Gemeinbedarfsfläche können durch entsprechende bauliche Maßnahmen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans ausreichend vor negativen Einwirkungen durch abfließendes Oberflächenwasser geschützt werden.

Durch die Versiegelung von Flächen ergeben sich Veränderungen in der Grundwasserneubildung und es kommt zu vermehrtem Oberflächenabfluss. **Diese wird durch Berücksichtigung versickerungsfähiger Beläge und Vorgaben zu Gründächern, soweit in Abwägung mit den übrigen Planungsrahmenbedingungen möglich, verringert.** Aufgrund der Bodenverhältnisse kann das anfallende Niederschlagswasser dennoch innerhalb des Planungsgebiets direkt versickert werden. Somit bleibt die kleinräumige Wasserbilanz unverändert.

Insgesamt sind aufgrund des veränderten Abflussverhaltens im Starkregenfall anlagenbedingte Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser zu erwarten.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

In Teilen des Planungsgebiets liegen Auffüllungen vor. Durch diese darf, um Verunreinigungen des Grundwassers vorzubeugen voraussichtlich nicht versickert werden. Aufgrund der geringen Mächtigkeit dieser kann jedoch eine Sanierung der für die Versickerung notwendigen Flächen erfolgen. Darüber hinaus besteht auch von der Unterkante der Auffüllungen bis zum Grundwasser ausreichend Abstand, um erst ab dieser Kante mit einer ausreichenden Filterfunktion zu versickern.

Im Rahmen der geplanten Nutzungen ist in der Regel nicht mit der Nutzung von grundwassergefährdenden Stoffen in wesentlichem Umfang zu rechnen. Bei gesetzeskonformem Umgang mit diesen Stoffen ist mit keinen wesentlichen Auswirkungen zu rechnen.

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

#### Ergebnis

Für das Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser ist aufgrund der Veränderung des Oberflächenabflusses insgesamt mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu rechnen.

### **C.2.3 Schutzgut Fläche**

#### Bestand

**Der Bebauungsplan incl. Erweiterung (1. Änderung des Bebauungsplans) umfasst eine Fläche von ca. 1,55 ha, davon erfolgt auf einer Fläche von ca. 0,9 ha eine Veränderung des heutigen Zustands.** Die übrigen Flächen sind bereits heute entsprechend der in der Änderung geplanten Flächenfestsetzung genutzt (Wohngebiet, Mischgebiet, Verkehrsflächen) oder es werden keine Eingriffe geplant (Feldgehölz).

Der Eingriffsbereich wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

#### Auswirkungen

##### Baubedingte Auswirkungen

Die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereiteten Baumaßnahmen sind voraussichtlich ohne einen über die Baumaßnahme hinausgehenden Flächenverbrauch (externe Baustraßen etc.) zu realisieren. Somit ist mit anlagenbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Fläche zu rechnen.

#### Anlagenbedingte Auswirkungen

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird eine Fläche von ca. 0,9 ha neu überplant; bestehende oder zu erhaltende Verkehrs- und Grünflächen sowie bereits bestehende Bebauung nicht mitgerechnet.

Entsprechend der Festsetzungen ist auf dieser Fläche eine Versiegelung von bis zu ca. 5.812 m<sup>2</sup> möglich.

Durch Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Belägen für die Zufahrten wird diese Flächeninanspruchnahme etwas relativiert.

Daneben wird die geplante Flächeninanspruchnahme an bestehender Erschließung, im Zusammenhang mit bestehenden Siedlungsstrukturen, durchgeführt. Dadurch wird die Flächeninanspruchnahme ebenfalls in gewisser Weise relativiert. Zudem werden wertvolle Grünstrukturen im Rahmen der Planung erhalten. Es ist mit anlagenbedingten Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Fläche zu rechnen.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

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

#### Ergebnis

Für das Schutzgut Fläche sind insgesamt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

### **C.2.4 Schutzgut Boden**

#### Bestand

Laut Übersichtsbodenkarte 1:25.000 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand: Juni 2024) ist der Bodenaufbau vorherrschend durch Braunerde geprägt. Gering verbreitet findet sich Parabraunerde auf kiesführendem Lehm und weiterhin Schluff- bis Lehm Kies.

Gemäß der digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern 1:25.000 besteht der Boden aus bindigen, gemischtkörnigen Lockergesteinen in Form von einem Ton-Schluff-Sand-Kies-Gemisch. Es besteht eine mittlere, teils hohe Tragfähigkeit. Der Boden ist oft wasser-, frost- und setzungsempfindlich.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Bodengutachten durchgeführt (Bau- und Umweltconsulting Rosenheim GmbH; 18.06.2024) welches den Unterlagen als Anlage beiliegt.

In diesem Rahmen wurden bis zu einer maximalen Tiefe von ca. 1,4 m u. GOK eine Auffüllung angetroffen. Unterhalb der Auffüllungen wurden locker gelagerte bzw. weiche bis steife Geschiebelehme bis in ca. 4,5 m u. GOK aufgeschlossen. Unterlagert werden diese verwitterten Lehme von Geschiebemergeln mit mitteldichter bis dichter Lagerung bzw. halbfester bis fester Konsistenz.

Innerhalb der Auffüllungen wurden geringfügige anthropogene Fremdbestandteile in Form von Schwarzdecke und Ziegelbruch angetroffen. Anthropogene Ablagerungen haben eine oft kleinräumig stark wechselnde Zusammensetzung. Möglicherweise enthalten die Auffüllungen daher noch weitere mineralische und nichtmineralische Fremdbestandteile, die durch die erstellten Bohrungen bisher nicht aufgeschlossen wurden.

## **Auswirkungen**

### **Baubedingte Auswirkungen**

Während der Bauphase wird der anstehende Boden abgeschoben und bis zur Wiederverwendung zwischengelagert, bzw. nicht verwendbarer Boden abgefahren.

Die Funktionen des Bodens als Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser, Nitratrückhaltevermögen, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe gehen verloren.

Die anthropogenen Auffüllungen sind voraussichtlich von den übrigen Aushubmassen zu separieren. Aufgrund der entsprechend der Ergebnisse des Bodengutachtens anzunehmenden nur geringen Verunreinigungen können diese Aushubmassen voraussichtlich mit angemessenem Aufwand über die üblichen Entsorgungswege entsorgt werden.

Somit ist hier mit baubedingten Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu rechnen.

### **Anlagenbedingte Auswirkungen**

Durch die Umsetzung der Planung gehen ca. 0,9 ha Boden als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage verloren. Von dieser Fläche werden bis zu 67 % versiegelt.

Die Auswirkungen werden durch versickerungsflächige Beläge und den Schutz bestehender Gehölzbestände reduziert, jedoch ist hier mit anlagenbedingten Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu rechnen.

### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Im Rahmen der geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet, dörfliches Wohngebiet und Fläche für Gemeinbedarf kann die Handhabung bodengefährdender Stoffe weitgehend ausgeschlossen werden. Betriebsbedingt ist somit mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

## **Ergebnis**

Für das Schutzgut Boden sind insgesamt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

## **C.2.5 Schutzgut Klima / Luft**

### **Bestand**

Für das Planungsgebiet beträgt das Niederschlagsmittel 1.100 - 1.300 mm/Jahr. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 8-9°C (Umweltatlas).

Durch die bereits bestehende Umgebungsbebauung und die bisherige Nutzung hat die verhältnismäßig kleine Eingriffsfläche nur eine unwesentliche Bedeutung für das Mikroklima der umgebenden Gebiete. Zudem besteht für die Fläche keine weitergehende Funktion für die Frischluftentstehung oder als Frischluftleitbahn.

Im Planungsgebiet besteht entlang der Vogtareuther Straße ein Gehölzbestand, welcher eine gewisse lufthygienische Funktion, wie Staubfiltrierung und Klimaausgleich aufweist. Diese ist jedoch aufgrund der begrenzten Größe des Gehölzbestandes von untergeordneter Bedeutung.

## **Auswirkungen**

### **Baubedingte Auswirkungen**

Während der Bauphase wird es kurzfristig zu erhöhten Abgas- und Staubemissionen durch die Bautätigkeit kommen, jedoch können die Auswirkungen als gering beurteilt werden.

### **Anlagenbedingte Auswirkungen**

Der Gehölzbestand entlang der Vogtareuther Straße wird durch Festsetzungen des Bebauungsplans vor negativen Eingriffen geschützt.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans ist jedoch mit einer relativ hohen Versiegelung von über 50 % zu rechnen. Dadurch wird das Mikroklima hinsichtlich Hitze negativ beeinflusst. Die Auswirkungen werden aber durch die geringe Größe des Plangebietes, den vorgenannten Gehölzbestand und zusätzliche Baum- und Strauchpflanzungen relativiert.

Dennoch ist, insbesondere aufgrund der Umgebung und der kleinen Flächengröße mit anlagenbedingten Auswirkungen von geringer Erheblichkeit auszugehen.

### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Aufgrund der verhältnismäßig kleinen Eingriffsfläche und der bestehenden Umgebungsbebauung ist davon auszugehen, dass es nur zu einer sehr moderaten Zunahme des Verkehrs und den damit verbundenen Emissionen kommt. Weitere anlagenbedingte Emissionen in relevantem Umfang sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

Die betriebsbedingten Auswirkungen können somit als gering beurteilt werden.

## **Ergebnis**

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind von geringer Erheblichkeit.

## **C.2.6 Schutzgut Landschaftsbild**

### **Bestand**

Im Norden grenzen freie Grün- und Ackerflächen an, welche jedoch westlich bereits im Nahbereich durch weitere Bebauung gefasst sind. Auch weiter nördlich befinden sich Einzelanwesen und der Raum wird in ca. 400 m Entfernung durch den Ortsteil Entleiten gefasst. Hier hat das Planungsgebiet dennoch eine gewisse Fernwirkung. Es besteht besonders von der Vogtareuther Straße in der Verlängerung des Ortseingangs eine gute Einsehbarkeit. Von Westen ist der Bereich durch die Begrünung entlang des Steinbreitenweges abgeschirmt und hier fängt in ca. 100 m Entfernung die Bebauung des Ortsteils Schloßberg an. Somit besteht hier nur eingeschränkte Fernwirkung. Nach Süden grenzt direkt Bebauung an und es besteht keine Fernwirkung. Auch nach Osten ist der Bereich durch die Feldhecke und eine jenseits der Vogtareuther Straße liegende landwirtschaftliche Hofstelle abgeschirmt.

## **Auswirkungen**

### **Baubedingte Auswirkungen**

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

#### Anlagenbedingte Auswirkungen

Von Norden und Westen wird die neue Bebauung einsehbar sein und damit eine Veränderung des Ortsbildes bewirken. In Richtung Westen wird die geplante Bebauung durch zu begrünende Flächen des Baugrundstücks in das Landschaftsbild eingebunden. Zur Vogtareuther Straße hin führt der Erhalt des Gehölzbestands auch weiterhin zu einer guten Einbindung der Fläche in das Landschaftsbild.

Da der Gesamtbereich jedoch auch von Norden bereits heute von Bebauung geprägt ist, sind die anlagenbedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild als von geringer Erheblichkeit einzustufen.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

#### Ergebnis

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind somit insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### **C.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

#### Bestand

Im Planungsgebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. In der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind weder im Planungsgebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung Bau- oder Bodendenkmäler noch geschützte Ensemble verzeichnet.

#### Auswirkungen

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

#### Ergebnis

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine Auswirkungen zu erwarten.

### **C.2.8 Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)**

#### Bestand

##### Lärm und Geruch

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bestehen ggf. Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen. Soweit diese das übliche (zulässige) Maß nicht überschreiten, ist mit keiner unzulässigen Beeinträchtigung der geplanten Nutzungen zu rechnen. Weiter befinden sich sowohl nordwestlich als auch südöstlich landwirtschaftliche Betriebsstellen. Auch von diesen sind entsprechende Emissionen zu erwarten.

Es ist mit keinen relevanten Anlagenlärmimmissionen aus der Umgebung zu rechnen bzw. sind diese durch die bestehenden Nutzungen bereits eingeschränkt.

Durch die Vogtareuther Straße ist mit relevanten Verkehrslärmemissionen zu rechnen. Durch die geplante Verlängerung der Miesbacher Straße 2095 bis zur Vogtareuther Straße direkt nördlich des Planungsbereichs ist hier mit einer massiven Verkehrs- und somit Lärmabnahme zu rechnen.

#### Erholungseignung

Der Planungsbereich ist heute intensiv landwirtschaftlich genutzt bzw. bereits bebaut. Eine besondere Erholungseignung der Fläche besteht nicht.

#### Auswirkungen

##### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase wird es kurzfristig zu erhöhten Lärmemissionen, durch die Bautätigkeit kommen; diese können als Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit eingeordnet werden.

##### Anlagenbedingte Auswirkungen

Anlagenbedingt kommt es zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

##### Betriebsbedingte Auswirkungen

Die durch den Bebauungsplan bedingte Erhöhung der Verkehrslärmbelastung gegenüber der Bestandssituation ist zu vernachlässigen.

Durch die kurzfristige, massive Verkehrsabnahme auf der Vogtareuther Straße ist mit keinen relevanten Verkehrslärmbelastungen im Planungsgebiet zu rechnen.

Im Hinblick auf die Emissionen der landwirtschaftlichen Hofstellen ist aufgrund der großen Entfernung im Nordosten mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen. Im Südosten ergibt sich durch die Ausweisung eines dörflichen Wohngebiets keine Veränderung im Hinblick auf die Bestandssituation.

#### Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch sind hinsichtlich der Erholungseignung und den Lärm Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### **C.3 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern**

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

#### Wechselwirkung Boden – Fläche – Wasser - Pflanzen

Die Versiegelung von Flächen im Geltungsbereich führt neben dem Verlust von Boden und Fläche auch mittelbar zu einem größeren Oberflächenabfluss. Die Versickerung wird auf eine kleinere Fläche konzentriert. Des Weiteren ist weniger Vegetation vorhanden, um die Niederschläge zu „puffern“.

#### Wechselwirkung Boden – Wasser

Die anthropogenen Auffüllungen im Planungsgebiet führen zu einem Ausschluss der Versickerung von Niederschlagswasser in diesen Bereichen. Durch den Ausschluss der Versickerung soll insbesondere einer Ausbreitung evtl. Verunreinigungen in weitere Bodenmassen, aber auch der Verunreinigung des Grundwassers vorgebeugt werden.

#### Wechselwirkung Boden – Vegetation – Klima

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

## C.4 Rahmenbedingungen in Hinblick auf den Klimawandel

Die hier enthaltenen Ausführungen zum Thema Klimawandel ergänzen die Ausführungen zum Schutzgut Klima / Luft thematisch.

### Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel

Der Eingriffsbereich wird mit der Bebauung des allgemeinen Wohngebiets und des dörflichen Wohngebietes sowie der Gebäude der Feuerwehr auf der Fläche für Gemeinbedarf intensiv genutzt werden. Durch die Planung geht eine Fläche verloren, welche, wenn auch in geringem Umfang, eine klimasenkende Wirkung hat. Dieser Verlust kann auch durch die auf Ebene der konkreten Bauleitplanung festgesetzte Durchgrünung des Planungsgebiets nicht ausgeglichen werden.

Es ist jedoch festzuhalten, dass im Rahmen des Bebauungsplans die versiegelten Flächen an anderer Stelle ausgeglichen werden, was wiederum einen positiven Effekt auf das Klima hat und die negativen Auswirkungen minimiert. Der Gehölzbestand entlang der Vogtareuther Straße hat zudem einen minimal positiven Effekt hinsichtlich Klimadämpfung.

### Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Grundsätzlich erhöht sich durch die Bebauung die Anfälligkeit des Bereichs für die Folgen des Klimawandels. Durch die versiegelten Flächen ist im Zusammenhang mit Hitzeereignissen mit erhöhten Temperaturen zu rechnen. Dies wird jedoch durch die ländliche Umgebung und den damit relativ hohen Vegetationsbestand relativiert. Durch die zu erwartende Versiegelung können, die vermehrt zu erwartenden Starkregenereignisse weniger gut versickert werden. Dies gilt insbesondere für den nördlichen Bereich, in welchem heute ein Aufstauen von Oberflächenabfluss zu erwarten ist.

Auf Ebene der Bauleitplanung sind entsprechende Maßnahmen (u.a. die Festsetzung einer Mindesthöhe des Fertigfußbodens, Hinweise zu einer hochwasserangepassten Bauweise, Festsetzung von sickerfähigen Belägen zur Reduktion des Oberflächenabflusses, Festsetzung von Baumpflanzungen zur Verschattung etc.) getroffen, welche diesen Auswirkungen entgegenwirken und vor größeren Schäden schützen sollen.

Für den als „zu erhalten“ festgesetzten Gehölzbestand ergeben sich, im Hinblick auf die Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels, durch die geplante Bebauung nur geringfügige Auswirkungen.

### Auswirkungen der Planung auf die Ziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes

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

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

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

Durch die Verpflichtung zur Nutzung regenerativer Energien in Form von Solar- oder PV-Anlagen auf den Dächern, ist den Reduktionszielen des **Sektors 1 „Energiewirtschaft“** durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Rechnung getragen.

Auf die Sektoren 2 „Industrie“ und 6 „Abfallwirtschaft und Sonstiges“ ergeben sich durch die Planung keine Auswirkungen. Die in Abwägung mit der ländlichen Umgebung relativ kompakten Baukörper (insbesondere Doppelhäuser) stehen der Erreichung der Ziele des Sektors 3 „Gebäude“ nicht entgegen. Der Bereich befindet sich in engem räumlichen Zusammenhang mit den übrigen Ortsbereichen von Stephanskirchen und den dort befindlichen Infrastruktureinrichtungen. Somit bietet der Standort gute Voraussetzungen für die Reduktion des Verkehrs und die vermehrte Nutzung des Umweltverbundes (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr). Insbesondere können so auch die Anfahrtswege zur Feuerwehr minimiert werden. Dem folgend steht die Planung der Erreichung der Ziele des Sektors 4 „Verkehr“ nicht entgegen.

Die vorliegende Planung als solches hat, somit bei sektorenübergreifender gesamtbilanzieller Betrachtung voraussichtlich eine emissionserhöhende Wirkung. Aufgrund des Umfangs der Planung ist diese jedoch als minimal zu bewerten. Insgesamt kann somit die Planung unter Abwägung der generellen Planungserfordernis sowie der sozioökonomischen Erfordernisse (z.B. Schaffung von Wohnraum etc.) auch vor dem Hintergrund der Ziele des KSG umgesetzt werden. Durch entsprechende Maßnahmen, wie die Aufwertung von Ausgleichsflächen oder der Schutz und die Entwicklung von Grünstrukturen, können zudem Beeinträchtigungen vermieden bzw. auf ein noch akzeptables Maß minimiert werden.

## **C.5 Weitere Belange des Umweltschutzes**

(gem. § 1, Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB)

### **C.5.1 Abfälle**

Die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung wird durch die beabsichtigten Nutzungen nicht wesentlich verändert.

Im Rahmen der Baumaßnahmen ist voraussichtlich die Entsorgung zumindest eines Teils der anthropogenen Auffüllungen erforderlich. Aufgrund der Ergebnisse des Bodengutachtens, ist jedoch damit zu rechnen, dass dies im Rahmen der üblichen Entsorgungswege mit angemessenem Aufwand erfolgen kann.

### **C.5.2 Abwasser**

Im Rahmen der geplanten Nutzungen erhöhen sich die anfallenden Abwässer gegenüber der jetzigen Situation nur geringfügig.

### **C.5.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien**

Im Rahmen des Bebauungsplans sind Festsetzungen im Hinblick auf die Nutzung erneuerbarer Energien getroffen. Die Nutzung von Solar- oder PV-Anlagen ist somit gewährleistet.

Im Hinblick auf Energieeffizienz wurden keine Festsetzungen getroffen.

### **C.5.4 Schonender Umgang mit Grund und Boden**

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

Weiter sind Festsetzungen getroffen, die die Überbauung der Flächen regeln. Die Werte sind so gewählt, dass eine angemessene Dichte im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden möglich ist, jedoch ausreichend Grünflächen bestehen bleiben. Weiter sind Flächen festgesetzt, welche einen baulichen Eingriff ausschließen. Zudem sind alle befestigten Flächen in den allgemeinen und dörflichen Wohngebietsflächen, mit Ausnahme der öffentlichen

Straßenverkehrsflächen, mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen, um so den natürlichen Wasserkreislauf nicht zu beeinträchtigen.

### **C.5.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen**

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

### **C.6 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die vorgesehene Bebauung ist von folgender Entwicklung des Umweltzustandes auszugehen:

#### Schutzgut Lebensräume und Arten

Die Eingriffsfläche bleibt weiterhin als landwirtschaftlich genutztes Grünland, als Teil der weiter westlich und nördlich angrenzenden Flächen, erhalten. Die Gehölzbestände entlang der Vogtareuther Straße bleiben weitestgehend unangetastet, unterliegen jedoch, genauso wie die Bäume im Zusammenhang der Bebauung, keinem Schutz.

#### Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Die überplante Fläche würde unversiegelt bleiben und weiterhin zur Versickerung und Regenrückhaltung zur Verfügung stehen.

Der Bereich im Nordosten könnte im Starkregenfall weiterhin als Puffer dienen.

#### Schutzgut Boden

Die Funktionen des Bodens als Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, die Bedeutung hinsichtlich Retention von Niederschlagswasser und Rückhaltung von Nitrat sowie der Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe, blieben in dem Bereich erhalten.

#### Schutzgut Fläche

Es käme an dieser Stelle zu keinem „Verbrauch“ heute „natürlicher“ Flächen. An anderer Stelle würden jedoch, im Hinblick auf den Bedarf an Wohnraum und der Notwendigkeit neuer Infrastrukturen für die Feuerwehr, tendenziell andere Flächen versiegelt werden.

#### Schutzgut Klima /Luft

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Luft würden sich keine wesentlichen Veränderungen ergeben.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Die vorhandene Siedlungsfläche würde in Richtung Norden nicht weiter ausgedehnt werden.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

#### Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch würde es zu keinen wesentlichen, von einer Durchführung der Planung abweichenden Entwicklungen kommen.

## C.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

### C.7.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

#### Schutzgut Lebensräume und Arten

- Erhalt und Entwicklung des bestehenden Gehölzbestandes, insbesondere der Feldhecke als Brut- und Nahrungshabitat
- Erhalt der Bestandsbäume insbesondere der Walnuss
- Entwicklung eines begrünten Bereichs zu den landwirtschaftlichen Flächen hin
- Restriktionen im Hinblick auf Insektenfreundliche Außenbeleuchtung
- Restriktionen im Hinblick auf die Vermeidung von Schächten als Tierfallen

#### Schutzgut Boden und Wasser

- Die Versiegelung wird, soweit möglich, durch Verwendung sickerfähiger Beläge begrenzt

#### Schutzgut Klima

- Sicherstellung einer angemessenen Grünausstattung durch Festsetzung von Baumpflanzungen
- Festsetzung von Erhalt und Entwicklung des bestehenden Gehölzbestandes

#### Schutzgut Fläche

- Festsetzung von größeren Gebäudetypologien mit knapp bemessenen Grundflächen
- Minimierung des Flächenverbrauchs durch eine angemessene Dichte

#### Schutzgut Landschaftsbild

- Festsetzung von Baumpflanzungen zur Einbindung in das Landschaftsbild
- Entwicklung von begrünten Bereichen Richtung Westen
- Erhalt des Gehölzbestandes zur Einbindung in das Landschaftsbild

### C.7.2 Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt nach dem Leitfaden „Eingriffsplanung in der Bauleitplanung“ (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU). Der erneuerte Leitfaden von 2021 ist nicht verpflichtend und wird von der Gemeinde Stephanskirchen bisher nicht angewendet.

Der Eingriff begrenzt sich nur auf einen Teilbereich des Geltungsbereichs von ca. 9.091 m<sup>2</sup>. In den übrigen Bereichen sind die Eingriffe bereits erfolgt (Vogtareuther Straße mit Radweg, Kreuter Straße, Wohnbebauung südöstlich, MDW-Flächen südwestlich und Straßenstich zur Salzburger Straße (teilweise). Hier entsteht kein neues Ausgleichserfordernis und die Flächen bleiben bei der Betrachtung außen vor.

Auch der Bereich des Feldgehölzes kann abgesehen von den drei Zu- bzw. Ausfahrtsbereichen bei der Betrachtung außen vor bleiben, da hier keine Eingriffe vorgesehen sind.

#### Bestandsaufnahme

Der Eingriffsbereich ist heute intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Er ist somit der Kategorie I „Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ nach Leitfaden zuzuordnen.

In das Feldgehölz wird nur in zwei sehr kleinen Flächen eingegriffen. Aufgrund der in Relation mit den Gesamteingriff sehr kleinen Fläche, kann diese zusammen mit den übrigen Flächen als eine einheitliche Fläche in die Eingriffsermittlung eingestellt werden.

### Erfassung der Auswirkungen

In sämtlichen Eingriffsbereichen ist mit Gesamtversiegelungsgraden von GRZ über 0,35 zu rechnen. Somit sind die Eingriffe gänzlich dem Eingriffsschweretyp A „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ zuzuordnen.

### Ausgleich

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (Beschränkung der Versiegelung, Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen, Festsetzung zu begrünender Flächen auf den Baugrundstücken) ergeben sich die nachfolgenden Kompensationsfaktoren.

|                                 |                          |            |
|---------------------------------|--------------------------|------------|
| <b>Eingriff Gemeinbedarf</b>    | <b>Kategorie I Typ A</b> | <b>0,5</b> |
| <b>Eingriff WA</b>              | <b>Kategorie I Typ A</b> | <b>0,4</b> |
| <b>Eingriff MDW</b>             | <b>Kategorie I Typ A</b> | <b>0,4</b> |
| <b>Eingriff Verkehrsflächen</b> | <b>Kategorie I Typ A</b> | <b>0,6</b> |

| Fläche                                   | Biotop- und Nutzungs-<br>typ (Ausgangszustand)                 | Beschreibung des Eingriffs<br>(Wirkung / Prognosezustand) | Faktor | Fläche                                    | Kompensations-<br>umfang<br>(gem. Leitfaden) in<br>m <sup>2</sup> |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| allgemeines<br>Wohngebiet - <b>WA</b>    | Kategorie I,<br>Landwirtschaftliche, in-<br>tensive Grünfläche | Eingriffsschwere Typ A                                    | 0,4    | 2.347 m <sup>2</sup>                      | 939 m <sup>2</sup>                                                |
| dörfliches<br>Wohngebiet -<br><b>MDW</b> | Kategorie I,<br>Landwirtschaftliche, in-<br>tensive Grünfläche | Eingriffsschwere Typ A                                    | 0,4    | 2.220 m <sup>2</sup>                      | 888 m <sup>2</sup>                                                |
| <b>Gemeinbedarfs-<br/>fläche</b>         | Kategorie I,<br>Landwirtschaftliche, in-<br>tensive Grünfläche | Eingriffsschwere Typ A                                    | 0,5    | 4.169 m <sup>2</sup>                      | 2.085 m <sup>2</sup>                                              |
| <b>Verkehrsflächen</b>                   | Kategorie I,<br>Landwirtschaftliche, in-<br>tensive Grünfläche | Eingriffsschwere Typ A                                    | 0,6    | 146 + 78<br>+ 131 =<br>355 m <sup>2</sup> | 213 m <sup>2</sup>                                                |
| <b>Gesamt</b>                            | <b>Gesamt</b>                                                  |                                                           |        |                                           | 4.125 m <sup>2</sup>                                              |

Es ergibt sich ein notwendiger naturschutzrechtlicher Ausgleich im Umfang von insgesamt **4.125 m<sup>2</sup>**. Dieser wird vollumfänglich im Rahmen des Ökokontos der Gemeinde Stephanskirchen auf Teilflächen der FlSt.-Nrn. 1085, 1084 und **1083**, Gemarkung Stephanskirchen erbracht.

Da die Fläche bereits vor 20 Jahren hergestellt und die Entwicklungsziele erreicht wurden, kann eine maximale Verzinsung von 30% angesetzt werden. Der Ausgleichsflächenbedarf reduziert sich deshalb von **4.125 m<sup>2</sup>** auf **2.888 m<sup>2</sup>**.

Es handelt sich um Streuwiesen, welche ihr Entwicklungsziel bereits erreicht haben.

Im Rahmen der Aufstellung des Ur-Bebauungsplans wurden 2.546 m<sup>2</sup> vom Ökokonto der Gemeinde Stephanskirchen von den Flurstücken 1085 und 1084, Gemarkung Stephanskirchen, abgebucht.

Die nun im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans zusätzlich erforderlichen Ausgleichsflächen von 342 m<sup>2</sup> werden auf dem benachbarten Flurstück 1083 abgebucht.

### C.7.3 CEF-Maßnahmen

Es sind keine CEF-Maßnahmen notwendig, um nicht gegen die Verbotstatbestände zum speziellen Artenschutz des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu verstoßen.

## C.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Folgende Maßnahmen dienen der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen:

- Im Rahmen der Bauabnahme wird die Gemeinde die ordnungsgerechte Umsetzung der getroffenen Vermeidungsmaßnahmen überprüfen. In einem fünf- bis zehnjährigen Turnus wird der ordnungsgemäße Zustand der Pflanzen überprüft (Pflege, Ersatzpflanzungen).

## C.9 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternativ wäre die Entwicklung des notwendigen Wohnangebots sowie einer Fläche für die kommunale Feuerwehr eventuell an anderer Stelle möglich, jedoch fehlen geeignete Flächen für den Wohnungsbau in der Gemeinde.

Für die Feuerwehr wurden auch andere Flächen untersucht. Aufgrund der Flächenverfügbarkeit, der zentrumsnahen Lage und der sehr guten Erschließung wurde jedoch der hier gegenständliche Standort gewählt.

## C.10 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes waren der Regionalplan, der Flächennutzungsplan (Landschaftsplan), Luftbilder, die Relevanzprüfung zum speziellen Artenschutz, das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rosenheim sowie Angaben von Fachbehörden (insbesondere Informationssysteme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt).

Die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgte nach dem Leitfaden „Eingriffsplanung in der Bauleitplanung“ 2003 des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

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

Die vorliegenden Unterlagen waren für die Umweltprüfung ausreichend. Es bestanden keine relevanten Kenntnislücken.

## C.11 Datengrundlage

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

Es wurden folgende externe Gutachten erstellt, die für die Umweltprüfung verwendet werden konnten:

- Relevanzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 77 „Gehering – Westlich der Vogtareuther Straße“, Steil Landschaftsplanung Julia Steil; 08. April 2024; 31 Seiten
- Baugrundgutachten; Bau- und Umweltconsulting Rosenheim GmbH; 18.06.2024; 23 Seiten + Anlagen

## C.12 Zusammenfassung

Der Ur-Bebauungsplan wurde auf einer insgesamt 1,44 ha großen Fläche aufgestellt. Es wurden ca. 0,89 ha neuer Baugrund und ca. 300 m<sup>2</sup> neue Verkehrsflächen auf heute landwirtschaftlichen Flächen entwickelt. Die übrigen Flächen wurden bestandsorientiert überplant. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde der Umgriff auf 1,55 ha erweitert, es kommen in diesem Zug ca. 1.056 m<sup>2</sup> neues Nettobauland hinzu.

Für das **Schutzgut Arten- und Lebensräume** sind aufgrund des Erhalts des Feldgehölzes und der Höhlenbäume Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Für das **Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser** ergeben sich aufgrund der Veränderung des Oberflächenabflusses Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit**.

Für das **Schutzgut Fläche** kommt es aufgrund der Inanspruchnahme heute unbebauter, landwirtschaftlicher Flächen zu Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit**.

Für das **Schutzgut Boden** kommt es ebenfalls aufgrund der Inanspruchnahme heute unbebauter, landwirtschaftlicher Flächen und eines relativ hohen Versiegelungsgrads zu Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit**.

Der neu zu bebauende Bereich hat keine besondere Funktion für das **Schutzgut Klima/Luft**. Somit sind hier Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Für das **Schutzgut Landschaftsbild** sind, aufgrund des Gehölzbestandes entlang der Vogtareuther Straße und der Ortsrandeingrünung in Richtung Westen, Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Im Planungsgebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Für das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** sind **keine Auswirkungen** zu erwarten.

Im Hinblick auf das **Schutzgut Mensch** sind, sowohl im Rahmen des Immissionsschutzes als auch im Hinblick auf die Erholungseignung, Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Insgesamt werden die Auswirkungen des Eingriffes durch folgende Vermeidungsmaßnahmen minimiert:

- Erhalt und Entwicklung des bestehenden Gehölzbestandes insbesondere des Feldgehölzes
- Festsetzung von Baumpflanzungen
- Die Versiegelung wird, soweit möglich, durch Verwendung sickerfähiger Beläge begrenzt
- Sicherstellung einer angemessenen Grünausstattung durch Festsetzung von Baumpflanzungen und zu begrünenden Flächen des Baugrundstücks
- Festsetzung von größeren Gebäudetypologien mit knapp bemessenen Grundflächen
- Minimierung des Flächenverbrauchs durch angemessene Dichte

Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt das Vorgehen nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) zur Anwendung. Der notwendige Ausgleich von 4.125 m<sup>2</sup> (durch Verzinsung reduziert auf 2.888 m<sup>2</sup>) erfolgt durch Abbuchung von einer Ökokontofläche (Teilflächen Flurstücks Nrn. 1085, 1084, und 1083 Gemarkung Stephanskirchen) der Gemeinde Stephanskirchen.

| Schutzgut                        | Erheblichkeit<br>baubedingter Aus-<br>wirkungen | Erheblichkeit<br>anlagenbedingter<br>Auswirkungen | Erheblichkeit<br>betriebsbedingter<br>Auswirkungen | Ergebnis      |
|----------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------|
| Arten und Lebensräume            | gering                                          | gering                                            | gering                                             | <b>gering</b> |
| Wasser                           | Gering                                          | mittel                                            | gering                                             | <b>mittel</b> |
| Fläche                           | gering                                          | mittel                                            | keine                                              | <b>mittel</b> |
| Boden                            | mittel                                          | mittel                                            | gering                                             | <b>mittel</b> |
| Klima / Luft                     | gering                                          | gering                                            | gering                                             | <b>gering</b> |
| Landschaftsbild                  | gering                                          | gering                                            | keine                                              | <b>gering</b> |
| Kultur- und Sachgüter            | keine                                           | keine                                             | keine                                              | <b>keine</b>  |
| Mensch (Lärm / Erholungseignung) | mittel                                          | gering                                            | gering                                             | gering        |

## D Zusammenfassende Erklärung

---

### D.1 Einleitung

Die nachfolgende zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB beschreibt die Art und Weise, wie die Umweltbelange sowie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 „Gehering – Westlich der Vogtareuther Straße“ berücksichtigt und aus welchen Gründen der Plan bzw. dessen Änderung nach Abwägung mit den in Betracht kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### D.2 Lage und Ziel des Bebauungsplans

Die Gemeinde Stephanskirchen beabsichtigt im Ortsteil Gehering den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 77 „Gehering – Westlich der Vogtareuther Straße“ von etwa 1,44 ha auf ca. 1,55 ha zu erweitern. Ziel des Bebauungsplans war die Schaffung neuer Wohnbauflächen und eines Ersatzstandortes für die Feuerwehr Schlossberg sowie eine moderate Arrondierung des Ortsrandes im Süden. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans werden im nördlichen Bereich die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ um rund 565 m<sup>2</sup> nach Westen bis zur Grundstücksgrenze erweitert, um den Anforderungen an Rangierflächen für Einsatzfahrzeuge, Stellplätze sowie technische Einrichtungen gerecht zu werden. Zudem erfolgt die Integrierung eines Übungsturms für die Feuerwehr in die Festsetzungen, sowie eine zusätzliche Zufahrt zur Vogtareuther Straße.

Im südlichen Bereich wird das geplante dörfliche Wohngebiet im Bereich der bislang unbebauten Flächen um etwa 491 m<sup>2</sup> nach Norden erweitert, um größere Spielräume für unterschiedliche Wohnformen unter Berücksichtigung der dörflichen Baustruktur am Ortsrand zu ermöglichen.

### D.3 Verfahrensablauf

Am 30.01.2024 wurde durch den Gemeinderat Stephanskirchen der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 77 „Gehering – Westlich der Vogtareuther Straße“ gefasst. Am 22.10.2024 wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Der Gemeinderat Stephanskirchen hat in seiner Sitzung vom 16.12.2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 „Gehering – Westlich der Vogtareuther Straße“ beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.01.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, mit öffentlicher Darlegung des Vorentwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans, in der Fassung vom 17.12.2025, hat in der Zeit vom 14.01.2026 bis 20.02.2026 stattgefunden. Dies wurde am 14.01.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans, in der Fassung vom 17.12.2025, hat mit Schreiben vom 12.01.2026 bis einschließlich 20.02.2026 stattgefunden.

Im Rahmen dieses Verfahrens gingen **keine** Stellungnahmen mit Einwänden bzw. Äußerungen aus der Öffentlichkeit ein und insgesamt **5** Stellungnahmen von **4** Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Anregungen und Bedenken ein. Die Stellungnahmen mit Einwänden waren im Einzelnen von:

Regierung von Oberbayern; Staatliches Bauamt Rosenheim; Untere Naturschutzbehörde; Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht, in der Fassung vom 25.02.2026, wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.04.2026 bis 18.05.2026 im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 15.04.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht, in der Fassung vom 25.02.2026, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.04.2026 die Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats gegeben.

Im Rahmen dieses Verfahrens gingen **keine** Stellungnahmen mit Einwänden bzw. Äußerungen aus der Öffentlichkeit ein und insgesamt **6** Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein, **eine** hiervon mit Anregungen und Bedenken. Die Stellungnahme mit Einwänden war von Seiten der Bauabteilung des Landratsamtes Rosenheim

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.06.2026 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 „Gehering – Westlich der Vogtareuther Straße“ in der Fassung vom 20.05.2026 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

#### D.4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die einzelnen Umweltbelange sind maßgeblich im Zuge der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt worden. Da der Ur-Bebauungsplan noch nicht umgesetzt wurde, baut der Umweltbericht auf dem Umweltbericht des Ur-Bebauungsplans auf. Die Ergebnisse dieser Prüfung wurden, unter Berücksichtigung der Informationen aus den im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen, in einem Umweltbericht dargelegt. Dieser liegt als Teil der Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 „Gehering – Westlich der Vogtareuther Straße“ bei.

Die einzelnen Umweltbelange wurden im Wesentlichen wie folgt berücksichtigt:

Im Hinblick auf das Schutzgut Lebensräume und Arten wurden möglichst viele Bestandsbäume erhalten. Pro angefangener 400 m<sup>2</sup> wurden Baumpflanzungen festgesetzt, je 10 m<sup>2</sup> Gehölzpflanzungen. Weiter ist durch den begrenzten Eingriff und die vorher bauliche Nutzung nur mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Bezüglich der Schutzgüter Fläche und Boden wurden die Festsetzungen insbesondere zur maximalen Versiegelung der einzelnen Baugrundstücke getroffen. Zudem ist ein Großteil des Planungsgebiets bereits heute baulich genutzt. Lediglich auf einer zusätzlichen Fläche von ca. 0,9 ha erfolgte eine Veränderung des heutigen Zustands.

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima wurden Festsetzungen von Baumpflanzungen und Erhalt und Entwicklung bestehender Bäume zur Sicherstellung einer angemessenen Grünausstattung getroffen. Durch die bereits bestehende Umgebungsbebauung und die bisherige Nutzung hat die verhältnismäßig kleine Eingriffsfläche nur eine unwesentliche Bedeutung für das Mikroklima der umgebenden Gebiete.

Bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild ergibt sich durch die Lage zwischen bestehender Bebauung und Baumkulisse eine begrenzte Betroffenheit. Darüber hinaus wurden Festsetzungen zum Baumerhalt und zur Durchgrünung getroffen. Die Festsetzungen sichern eine ortstypische Bauweise.

Im durch die festgesetzte Bebauung zu erwartenden Wirkraum befinden sich keine Kultur- und Sachgüter.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ergeben sich im Planungsbereich durch die intensiv landwirtschaftliche Nutzung bzw. Bebauung Immissionen durch Lärm und Geruch. Eine besondere Erholungseignung der Fläche besteht nicht. Durch die Vogtareuther Straße ist mit relevanten

Verkehrslärmemissionen zu rechnen. Durch die geplante Verlängerung der Miesbacher Straße 2095 bis zur Vogtareuther Straße direkt nördlich des Planungsbereichs ist hier mit einer massiven Verkehrs- und somit Lärmabnahme zu rechnen.

Es ergibt sich ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf von insgesamt 4.125 m<sup>2</sup>. Der erforderliche Ausgleich wird vollständig über das Ökokonto der Gemeinde Stephanskirchen erbracht.

Die dem Ausgleich zugeordneten Ökokontoflächen wurden bereits vor rund 20 Jahren hergestellt und haben ihre Entwicklungsziele erreicht. Es handelt sich um extensiv bewirtschaftete Streuwiesen. Aufgrund des erreichten Entwicklungszustands kann gemäß den Vorgaben des Ökokontos eine maximale Verzinsung von 30 % angesetzt werden. Dadurch reduziert sich der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf auf 2.888 m<sup>2</sup>.

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans wurden bereits 2.546 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche vom Ökokonto der Gemeinde Stephanskirchen auf Teilflächen der Flurstücke 1085 und 1084, Gemarkung Stephanskirchen, in Anspruch genommen.

Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans erhöht sich der Ausgleichsbedarf auf insgesamt 2.888 m<sup>2</sup>. Der zusätzlich erforderliche Ausgleich von 342 m<sup>2</sup> – entsprechend der Differenz zwischen dem nun erforderlichen Ausgleichsflächenbedarf und den bereits zugeordneten 2.546 m<sup>2</sup> – wird ebenfalls über das gemeindliche Ökokonto erbracht. Die Abbuchung erfolgt auf dem benachbarten Flurstück 1083, Gemarkung Stephanskirchen.

## D.5 Berücksichtigung Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

### D.5.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Einwände oder Sachverhalte vorgebracht.

### D.5.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung dieser gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden Stellungnahmen mit Einwänden, Informationen, Sachverhalten oder sonstige wesentliche Belange vorgebracht.

Im Wesentlichen wurden folgende Einwände vorgebracht und entsprechend berücksichtigt bzw. abgewogen:

| Wesentlicher Einwand                                                                                                            | Berücksichtigung bzw. Abwägung                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Artenschutz, Grünordnung und naturschutzrechtlicher Ausgleich</b>                                                            |                                                                                                                                  |
| Bei den Festsetzungen zu Einfriedungen soll der vorgeschriebene Abstand von Zäunen zum Boden auf 15 cm erhöht werden            | Die Festsetzung wurde entsprechend angepasst.                                                                                    |
| Eine Regelung zur Beschaffenheit von Schächten soll ergänzt werden hinsichtlich Aufstiegs-hilfen für Tiere                      | Eine entsprechende Festsetzung wurde ergänzt                                                                                     |
| Regelungen zur Außenbeleuchtung sollen ergänzt werden                                                                           | Entsprechende Festsetzungen wurde ergänzt. Die Nutzung von Bewegungsmeldern wurde als Hinweis aufgenommen                        |
| Die Festsetzung von Baumpflanzungen liegt unter den naturschutzfachlichen Standards im Landkreis Rosenheim, welche pro angefan- | Eine entsprechende Rechtsgrundlage hierfür ist nicht ersichtlich und eine Erhöhung der Stückzahlen erscheint in der vorliegenden |

|                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| gener 350 m <sup>2</sup> ein Baum in Gewerbegebieten und für Wohngebiete je angefangener 200 m Grundstücksfläche beträgt                               | Planung aufgrund der bestehenden Gehölzstrukturen entlang der Vogtareuther Straße, der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung und der Flächenzuschnitte nicht zielführend                                                   |
| Die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsfläche im Rahmen des Ökokontos verläuft hinsichtlich der Verzinsung nicht nach der üblichen Vorgehensweise | Es erfolgte diesbezüglich eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde                                                                                                                                                            |
| <b>Verkehrsflächen/Zufahrten</b>                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                         |
| Einhaltung der Sichtdreiecke sowohl für die St2359 als auch den Geh- und Radweg                                                                        | Entsprechende Sichtdreiecke sind in der Planzeichnung und in den Festsetzungen berücksichtigt                                                                                                                                           |
| Hinweise auf eine mangelhafte Erschließung des MDW sowie auf eine unklare Formulierung zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan in der Begründung   | Die Erschließung wird als ausreichend bewertet und entspricht der bisherigen Regelung des rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Begründung wurde redaktionell zur Erschließung und zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan präzisiert |

## D.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld der Planung wurden alternative Standorte für die Entwicklung des erforderlichen Wohnraumangebots sowie für den Neubau des Feuerwehrhauses geprüft. Für die Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen stehen im Gemeindegebiet derzeit jedoch keine geeigneten und verfügbaren Flächen zur Verfügung.

Auch für den Standort der Feuerwehr wurden alternative Flächen untersucht. Unter Berücksichtigung der Flächenverfügbarkeit, der zentrumsnahen Lage sowie der guten verkehrlichen Erschließung erwies sich der vorliegende Standort als die am besten geeignete Lösung. Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen zu einer besseren Lösung führen würden, bestehen daher nicht.

## E Ausfertigung

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.06.2026 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 „Gehering – Westlich der Vogtareuther Straße“ in der Fassung vom 20.05.2026 gem. §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stephanskirchen, den 14.07.2026

(Siegel)

.....

Karl Mair, Erster Bürgermeister