

# **GEMEINDE STEPHANSKIRCHEN**

Landkreis Rosenheim

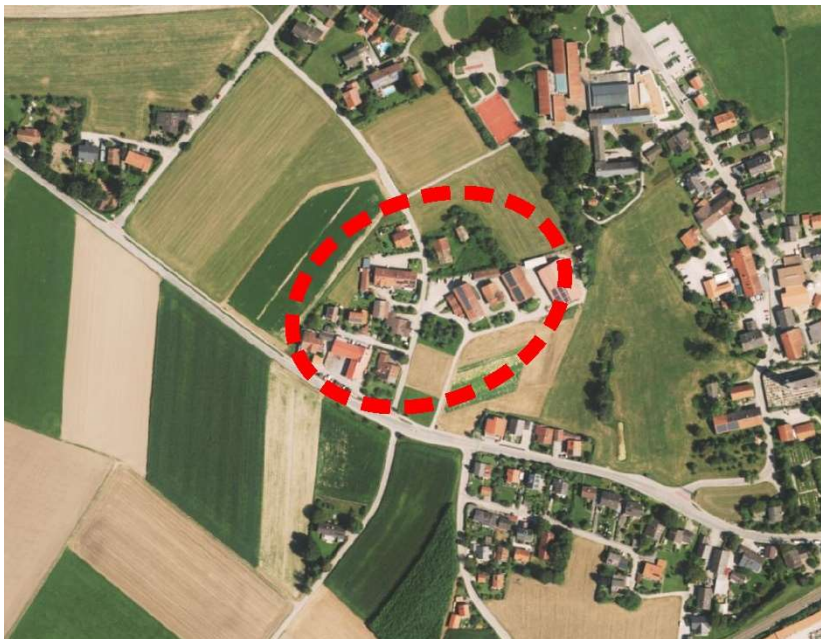


## **KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG "REIKERING"**

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

29.10.2025

## **B E G R Ü N D U N G**



Entwurfsverfasser:

Ferdinand Feirer-Kornprobst  
Architekt + Stadtplaner  
Filzenweg 19  
83071 Stephanskirchen

## **1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

---

Die Klarstellungssatzung „Reikering“ der Gemeinde Stephanskirchen umfasst die Flächen der Grundstücke Fl.Nrn. 3876 (Teilfläche), 3876/1, 3881 (Teilfläche), 3881/1 (Teilfläche), 3881/3 (Teilfläche), 3881/4, 3881/5, 3881/7, 3881/8 (Teilfläche), 3881/9 (Teilfläche), 3881/10, 3883 (Teilfläche), 3883/1 (Teilfläche), 3883/2 (Teilfläche), 3884 (Teilfläche), 3884/1 (Teilfläche), 3889 (Teilfläche), 3889/4 (Teilfläche).

Die Ergänzungssatzung "Reikering" der Gemeinde Stephanskirchen umfasst die Flächen der Grundstücke Fl.Nrn. 3876 (Teilfläche), 3881 (Teilfläche), 3881/3 (Teilfläche), 3881/8, 3884 (Teilfläche), 3884/1 (Teilfläche), 3884/2 (Teilfläche), 3889 (Teilfläche), 3889/4 (Teilfläche).

Maßgebend für die Abgrenzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist die Darstellung im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab M 1:1000.

## **2. Lage, Größe und Ausstattung des räumlichen Geltungsbereichs**

---

Das Plangebiet umfasst den Ortsteil Reikering und befindet sich westlich des Ortsteils Stephanskirchen. Der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung umfasst eine Fläche von ca. 1,41 ha, der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung weist eine Fläche von ca. 0,69 ha auf. Der Bereich der Klarstellungssatzung ist durch Wohnbebauung und gewerbliche Nutzung geprägt; das Plangebiet der Ergänzungssatzung ist in Teilbereichen mit Nebengebäuden bebaut. Die übrigen Flächen werden als Wirtschaftsgrünland, intensiv genutzte Gartenflächen, z.T. mit Siedlungsgehölzen, oder Obstwiese genutzt.

Unmittelbar im Westen, Norden und Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, im Süden verläuft die Simsseestraße (St 2362).

Das gesamte Areal fällt insgesamt von Norden nach Süden zur Simsseestraße hin um ca. zwei Meter ab.

## **3. Anlass und Bedarf für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung**

---

Der Gemeinde Stephanskirchen liegen Anträge für Bauwünsche im nördlichen Ortsrandbereich von Reikering vor. Aufgrund des dringenden Bedarfs an Wohnbauflächen will die Gemeinde Stephanskirchen in einem räumlich eng begrenzten Rahmen Baurecht schaffen und somit unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs ermöglichen sowie eine städtebaulich geordnete Entwicklung in den Ortsrandbereichen von Reikering sichern.

Derzeit liegt für Reikering noch eine Lückenfüllungssatzung, bekannt gemacht am 27.07.1998, vor. Der Ortsteil Reikering ist aufgrund seiner baulichen Entwicklung zwischenzeitlich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu beurteilen. Damit ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nicht mehr am Maßstab des § 35 BauGB vorzunehmen, sondern nach § 34 BauGB zu bewerten.

Insofern besteht ein Bedürfnis zur eindeutigen Abgrenzung der Innen- und Außenbereichslage. Aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit wird deshalb eine kombinierte Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aufgestellt.

Mit der Klarstellungssatzung wird der Innenbereich gemäß § 34 BauGB vom Außenbereich gemäß § 35 BauGB abgegrenzt.

Da aus ortsplanerischer Sicht im Sinne einer Einbeziehung einzelner Flächen im Außenbereich nichts entgegensteht, soll durch die vorliegende Ergänzungssatzung die Zugehörigkeit der Fläche des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung zum Innenbereich geklärt und langfristig planungsrechtlich gesichert werden.

Die in § 1 Abs. 5 BauGB enthaltenen allgemeinen Grundsätze einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie die Abwägung öffentlicher und privater Belange sind in ausreichendem Maße berücksichtigt. Die Regelungen der Ergänzungssatzung gewährleisten eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Innerhalb der Grenzen der Klarstellungssatzung findet für Vorhaben gemäß § 29 BauGB die Regelung des § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB Anwendung.

Durch die Festlegung der Einbeziehung der Außenbereichsflächen gilt nach Inkrafttreten der Satzung das Zulässigkeitsrecht des § 34 BauGB.

#### 4. Planungsrechtliche Ausgangssituation/Flächennutzungsplan und Verfahren



Planausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Stephanskirchen ist der überwiegende Teilbereich des Plangebiets als Fläche für die Landwirtschaft sowie in Teilbereichen als Obstwiese dargestellt.

Die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft im Planungsbereich der Ergänzungssatzung steht der Ergänzungssatzung nicht entgegen. Die Außenbereichsflächen, die in den Ortsteil einbezogen werden, sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt. Somit ist die Planung vereinbar mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die Durchführung des Verfahrens erfolgt nach den Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB.

#### 5. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz sowie besonderer Artenschutz

##### 5.1 Eingriffsregelung

§ 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nachfolgend werden für die einzelnen ausgleichspflichtigen Eingriffsflächen die Ausgleichsflächen ermittelt und nachgewiesen:

##### **Eingriffsfläche E 1, Fl.Nr. 3881 (Teilfläche) und 3881/8**

##### **Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft:**

Die Flächen werden, wie nachfolgend aufgeführt, erfasst und bewertet:

**Eingriffsfläche 1 (E 1):** 637 m<sup>2</sup>

**Gebietszustand:** intensiv genutztes Grünland /Gartenflächen => Kategorie I, Oberer Wert

##### **Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs**

Die geplante GRZ überschreitet den Schwellenwert von 0,35 nicht. Das Gebiet ist somit der Eingriffsschwere Typ B zuzuordnen. Gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren wird für die Ausgleichsermittlung der Faktor 0,5 angesetzt.

##### **Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen:**

Aus Schritt 1 und 2 sowie der Flächenstatistik ergibt sich gemäß Regelverfahren für den Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen folgender Kompensationsumfang:

**Fl.Nr.: 3881 (Teilfläche) + 3881/8:**

Eingriffsfläche – E1: 1.214 m<sup>2</sup> x 0,5 = 607 m<sup>2</sup>

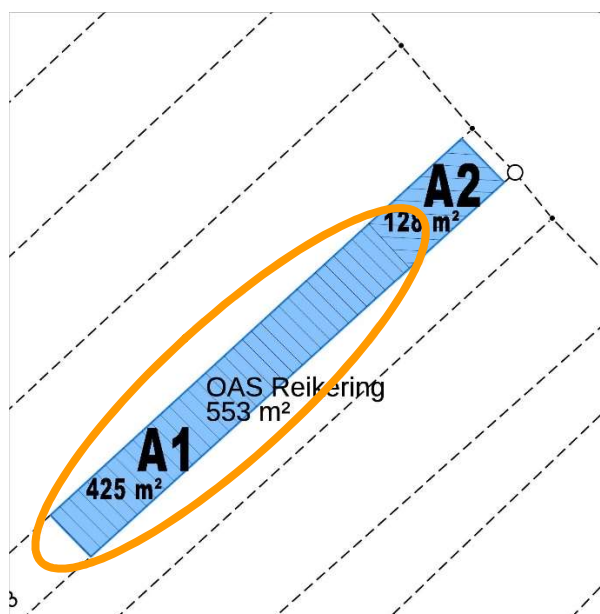
Somit ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche - A 1 - von 607 m<sup>2</sup>.



Flächendarstellung Eingriffsfläche E1 – ohne Maßstab

### **Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen:**

Da von Seiten des Eingriffsverursachers keine Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt werden können, muss der verbleibende Ausgleichsbedarf in einem Gesamtumfang von 607 qm extern erfolgen. Er wird vom Ökoko-Konto der Gemeinde Stephanskirchen, Fl. Nr. 1083, Gemarkung Stephanskirchen, abgebucht und der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Reikering zum Ausgleich zugeordnet.



Flächendarstellung Ausgleichsfläche A1 ohne Maßstab

Unter Berücksichtigung der maximal möglichen Verzinsung für den Zeitraum von 10 Jahren ergibt sich ein Flächenabschlag von 30 %. Somit ermittelt sich eine Fläche von 425 m<sup>2</sup>, die vom Ökoflächenkataster der Gemeinde Stephanskirchen abgebucht werden.

Auf der Fl.Nr. 1083 stehen als abbuchbare Fläche noch 1.105 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Nach Abbuchung für die Eingriffsfläche E 1 verbleiben noch 680 m<sup>2</sup>.

Für den Nachweis der Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 1083 (Teilfläche), Gemeinde Stephanskirchen, Gemarkung Stephanskirchen, bzw. für die Abbuchung vom Ökoflächenkataster der Gemeinde Stephanskirchen werden die erforderlichen vertraglichen Vereinbarungen getroffen.

### **Eingriffsfläche E2, Fl.Nr. 3881/3**

#### **Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft:**

Die Flächen werden, wie nachfolgend aufgeführt, erfasst und bewertet:

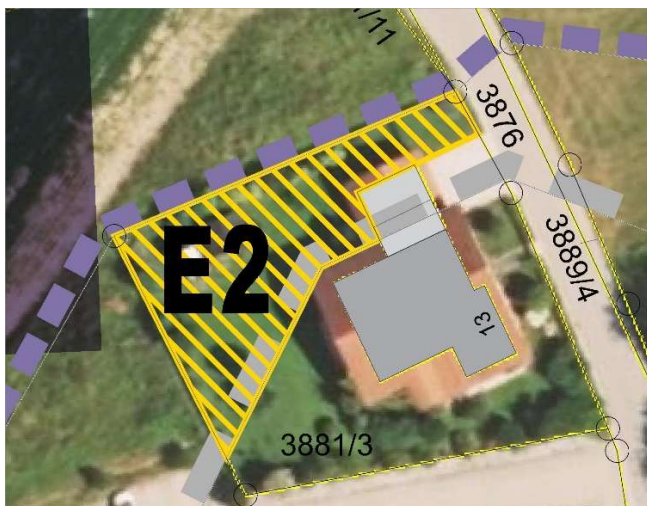
**Eingriffsfläche 2 (E 2): 366 m<sup>2</sup>**

#### **Gebietszustand:**

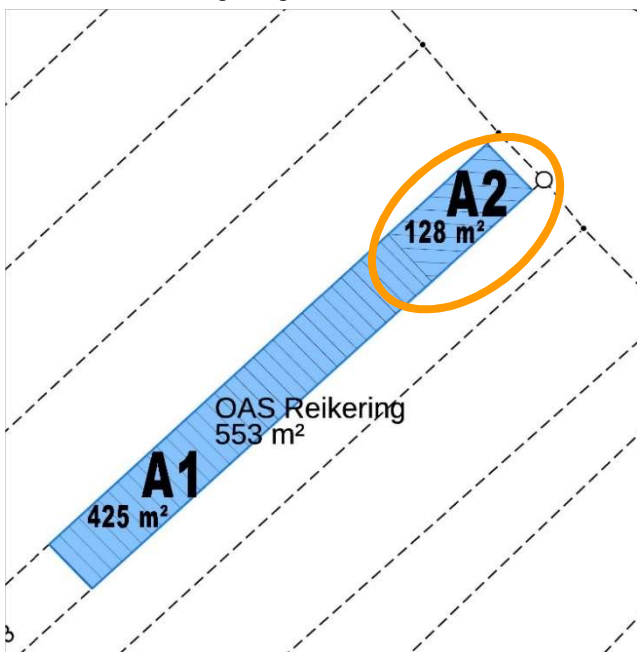
intensiv genutztes Grünland /Gartenflächen => Kategorie I, Oberer Wert

Der Bereich der Garage ist bereits überbaut / versiegelt. Für die Garage/ Zufahrt liegt ein genehmigter Bauantrag aus dem Jahr 1985 vor, deshalb wird diese Fläche nicht als Eingriffsfläche herangezogen.





Flächendarstellung Eingriffsfläche E2 – ohne Maßstab



Flächendarstellung Ausgleichsfläche A 2  
ohne Maßstab

Auf der Fl.Nr. 1083 stehen als abbuchbare Fläche nach Abbuchung der Ausgleichsfläche A 1 noch 680 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Nach Abbuchung für die Eingriffsfläche E 2 von 128 m<sup>2</sup> verbleiben noch 552 m<sup>2</sup>.

Für den Nachweis der Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 1083 (Teilfläche), Gemeinde Stephanskirchen, Gemarkung Stephanskirchen, bzw. für die Abbuchung vom Ökoflächenkataster der Gemeinde Stephanskirchen werden die erforderlichen vertraglichen Vereinbarungen getroffen.

### **Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs**

Die geplante GRZ überschreitet den Schwellenwert von 0,35 nicht. Das Gebiet ist somit der Eingriffsschwere Typ B zuzuordnen. Gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren wird für die Ausgleichsermittlung der Faktor 0,5 angesetzt.

### **Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen:**

Aus Schritt 1 und 2 sowie der Flächenstatistik ergibt sich gemäß Regelverfahren für den Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen folgender Kompensationsumfang:

**Fl.Nr.: 3881/3:**

Eingriffsfläche – **E2**:  $366 \text{ m}^2 \times 0,5 = 183 \text{ m}^2$

Somit ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche - A 2 - von 183 m<sup>2</sup>.

### **Auswahl geeigneter Flächen und natur-schutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen:**

Da von Seiten des Eingriffsverursachers keine Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt werden können, muss der verbleibende Ausgleichsbedarf in einem Gesamtumfang von 183 qm extern erfolgen. Er wird vom Ökokonto der Gemeinde Stephanskirchen, Fl. Nr. 1083, Gemarkung Stephanskirchen, abgebucht und der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Reikering zum Ausgleich zugeordnet.

Unter Berücksichtigung der maximal möglichen Verzinsung für den Zeitraum von 10 Jahren ergibt sich ein Flächenabschlag von 30 %. Somit ermittelt sich eine Fläche von 128 m<sup>2</sup>, die vom Ökoflächenkataster der Gemeinde Stephanskirchen abgebucht werden.

### **Eingriffsfläche E 3, Fl.Nr. 3889**

#### **Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft:**

Die Flächen werden, wie nachfolgend aufgeführt, erfasst und bewertet:

**Eingriffsfläche 3 (E 3): 286 m<sup>2</sup>**

#### **Gebietszustand:**

nordwestlicher Bereich:	intensiv genutztes Grünland => Kategorie I, Oberer Wert
südöstlicher Bereich:	Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten => Kategorie II, unterer Wert



Flächendarstellung – ohne Maßstab

### Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Die geplante GRZ überschreitet den Schwellenwert von 0,35 nicht. Das Gebiet ist somit der Eingriffsschwere Typ B zuzuordnen.

Gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren wird für die Ausgleichsermittlung angesetzt:

**nordwestlicher Bereich:** Faktor 0,5

**südöstlicher Bereich:** Faktor 0,5

### Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen:

Aus Schritt 1 und 2 sowie der Flächenstatistik ergibt sich gemäß Regelverfahren für den Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen folgender Kompensationsumfang:

#### Fl.Nr.: 3889:

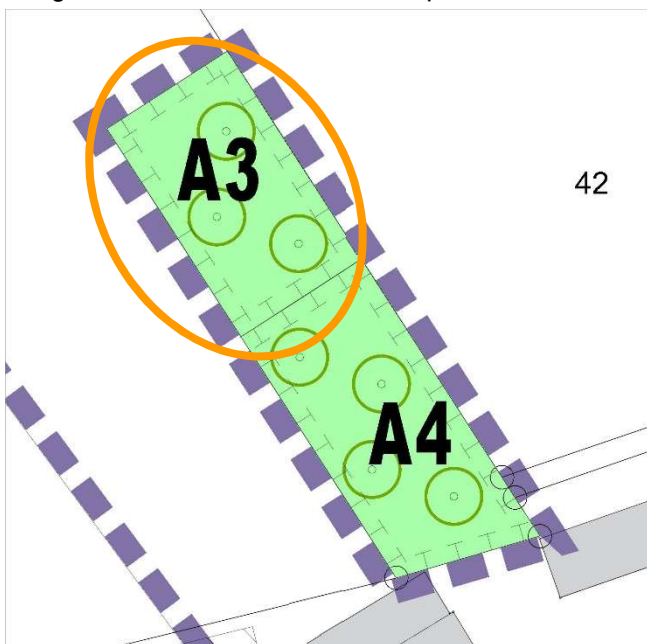
Eingriffsfläche –	nordwestlicher Bereich: $380 \text{ m}^2 \times 0,5 =$	190 $\text{m}^2$
	südwestlicher Bereich: $192 \text{ m}^2 \times 0,5 =$	96 $\text{m}^2$
	<b>Gesamt</b>	<b>286 <math>\text{m}^2</math></b>

Somit ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche – **A3** - von 286  $\text{m}^2$ .

### Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen:

Die Ausgleichsfläche wird eingriffsnah auf dem gleichen Grundstück nachgewiesen:

Ausgleichsfläche A 3 - Maßnahmenplan



#### Ausgleichsfläche A 3 für Fl.Nr. 3889:

Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 286  $\text{m}^2$  wird im Bereich der Fl.Nr. 3889 östlich der Eingriffsfläche nachgewiesen.

Die Fläche wird derzeit als Wirtschaftsgrünland genutzt.

Als Entwicklungsziel wird die Herstellung bzw. Neuanlage einer Streuobstwiese formuliert.

### Durchzuführende Maßnahmen:

#### Obstbäume:

Anpflanzen von 3 heimischen, standortgerechten Obstbäumen, Hochstamm, 2xv., Stammhöhe mind. 1,80 m, STU mind. 12-14 cm, Pflanzabstand der Obstbäume mind. 10 m

Drahtgitter zum Schutz vor Mäusen

Verankerung der Gehölze und Erstellung von Schutzvorrichtungen gegen Wildverbiss

Wässerung bei Bedarf

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre

Ggf. punktuelle Düngung der Einzelbäume in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Rosenheim

#### Extensive Wiesenfläche

Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel

Mahd in den folgenden Jahren 2 x / Jahr, nicht vor dem 15. Juni

Abräumen des Mahdguts und Verwertung oder sachgerechte, externe Grüngutkompostierung, kein Mulchen zulässig, Entfernen von Neophyten

Ausgleichsfläche Bestandsaufnahme 2025



#### Monitoring:

Es sind erstmalig 3 Jahre nach Herstellung der Ausgleichsfläche die Funktionsfähigkeit und zielgemäße Entwicklung der Ausgleichsmaßnahme zu überprüfen. Je nach Ergebnis können weitere Monitoringtermine, z.B. in einem Turnus von 5 Jahren, festgelegt werden.

Für die Auswahl der Obstbäume wird auf die Obstsortenliste des Landkreises Rosenheim hingewiesen: [https://www.landkreis-rosenheim.de/wpfd\\_file/sortenliste-obstbaum](https://www.landkreis-rosenheim.de/wpfd_file/sortenliste-obstbaum)

Für die Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 3889 (Teilfläche), Gemeinde Stephanskirchen,

Gemarkung Reikering, werden vertragliche Vereinbarungen getroffen.

Die Sicherung erfolgt durch dingliche Sicherung im Grundbuch. Die Meldung an die LfU-Dienststelle Hof erfolgt durch die Gemeinde Stephanskirchen.

#### **Eingriffsfläche E 4, Fl.Nr. 3889**



Flächendarstellung – ohne Maßstab

#### **Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft:**

Die Flächen werden, wie nachfolgend aufgeführt, erfasst und bewertet:

**Eingriffsfläche 4 (E 4):** 712 m<sup>2</sup>

#### **Gebietszustand:**

intensiv genutzte Gartenflächen mit randlichen Gehölzen => Kategorie I, Oberer Wert

Die südlich angrenzende Fläche auf Fl.Nr. 3884, die ebenfalls eine Teilfläche der Ergänzungssatzung darstellt, ist bereits seit über 40 Jahren überbaut / versiegelt. Deshalb wird diese Fläche nicht als ausgleichspflichtige Eingriffsfläche herangezogen.

#### **Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs**

Die geplante GRZ überschreitet den Schwellenwert von 0,35 nicht. Das Gebiet ist somit der Eingriffsschwere Typ B zuzuordnen. Gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren wird für die Ausgleichsermittlung ein Faktor von 0,5 angesetzt:

#### **Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen:**

Aus Schritt 1 und 2 sowie der Flächenstatistik ergibt sich gemäß Regelverfahren für den Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen folgender Kompensationsumfang:

**Fl.Nr.: 3889:**

Eingriffsfläche – E4: 712 m<sup>2</sup> x 0,5 = 356 m<sup>2</sup>

Somit ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche – A4 - von 356 m<sup>2</sup>.

#### **Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen:**

Die Ausgleichsfläche wird eingriffsnah auf dem gleichen Grundstück nachgewiesen:



Ausgleichsfläche A 4 - Maßnahmenplan



Ausgleichsfläche Bestandsaufnahme 2025



#### **Ausgleichsfläche A 4 für Fl.Nr. 3889:**

Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 356 m<sup>2</sup> wird im Bereich der Fl.Nr. 3889 östlich der Eingriffsfläche nachgewiesen.

Die Fläche wird derzeit als Wirtschaftsgrünland genutzt.

Als Entwicklungsziel wird die Herstellung bzw. Neuanlage einer Streuobstwiese formuliert.

#### **Durchzuführende Maßnahmen:**

##### Obstbäume:

Anpflanzen von 4 heimischen, standortgerechten Obstbäumen, Hochstamm, 2xv., Stammhöhe mind. 1,80 m, STU mind. 12-14 cm, Pflanzabstand der Obstbäume mind. 10 m

Drahtgitter zum Schutz vor Mäusen

Verankerung der Gehölze und Erstellung von Schutzvorrichtungen gegen Wildverbiss

Wässerung bei Bedarf

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre

Ggf. punktuelle Düngung der Einzelbäume in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Rosenheim

##### Extensive Wiesenfläche

Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel

Mahd in den folgenden Jahren 2 x / Jahr, nicht vor dem 15. Juni

Abräumen des Mahdguts und Verwertung oder sachgerechte, externe Grüngutkompostierung, kein Mulchen zulässig, Entfernen von Neophyten

#### **Monitoring:**

Es sind erstmalig 3 Jahre nach Herstellung der Ausgleichsfläche die Funktionsfähigkeit und zielgemäße Entwicklung der Ausgleichsmaßnahme zu überprüfen. Je nach Ergebnis können weitere Monitoringtermine, z.B. in einem Turnus von 5 Jahren, festgelegt werden.

Für die Auswahl der Obstbäume wird auf die Obstsortenliste des Landkreises Rosenheim hingewiesen: [https://www.landkreis-rosenheim.de/wpfd\\_file/sortenliste-obstbaum](https://www.landkreis-rosenheim.de/wpfd_file/sortenliste-obstbaum)

Für die Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 3889 (Teilfläche), Gemeinde Stephanskirchen, Gemarkung Reikering, werden vertragliche Vereinbarungen getroffen.

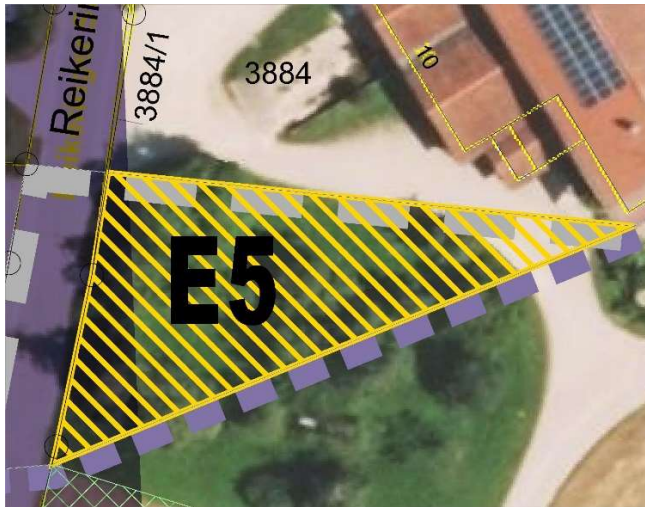
Die Sicherung erfolgt durch dingliche Sicherung im Grundbuch. Die Meldung an die LfU-Dienststelle Hof erfolgt durch die Gemeinde Stephanskirchen.



## **Eingriffsfläche E 5, Fl.Nr. 3884**

### **Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft:**

Die Flächen werden, wie nachfolgend aufgeführt, erfasst und bewertet:



Flächendarstellung – ohne Maßstab

**Eingriffsfläche 5 (E5):** 637 m<sup>2</sup>

Obstwiese mit z.T. altem Obstbaumbestand, Kategorie III

### **Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs**

Die geplante GRZ überschreitet den Schwellenwert von 0,35 nicht. Das Gebiet ist somit der Eingriffsschwere Typ B zuzuordnen.

Gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren wird für die Ausgleichsermittlung der Faktor 2,0 angesetzt.

### **Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen:**

Aus Schritt 1 und 2 sowie der Flächenstatistik ergibt sich gemäß Regelverfahren für den Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen folgender Kompensationsumfang:

**Fl.Nr. 3884:** Eingriffsfläche E 5: 637 m<sup>2</sup> x 2,0 = 1.274 m<sup>2</sup>

Somit ergibt sich insgesamt eine **erforderliche Ausgleichsfläche** von **1.274 m<sup>2</sup>**.

Ausgleichsfläche A5 - Maßnahmenplan



### **Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen:**

Die Ausgleichsfläche wird eingriffsnah auf dem jeweiligen Grundstück nachgewiesen:

### **Ausgleichsfläche A 5 für Fl.Nr. 3884:**

Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 1.274 m<sup>2</sup> wird im Bereich der Fl.Nr. 3884 südlich des Eingriffsgrundstücks nachgewiesen.

Als Entwicklungsziel wird die Herstellung bzw. Neuanlage einer Streuobstwiese formuliert.

Die Fläche wird derzeit abwechselnd als Maisfeld und Wirtschaftsgrünland genutzt.

Für den Verlust der Grünfläche mit Obstbaumbestand wird als Entwicklungsziel die Herstellung bzw. Neuanlage einer Streuobstwiese formuliert.

### **Durchzuführende Maßnahmen:**

#### **Obstbäume:**

Anpflanzen von 12 heimischen, standortgerechten Obstbäumen, Hochstamm, 2xv., Stammhöhe mind. 1,80 m, STU mind. 12-14 cm, Pflanzabstand der Obstbäume mind. 10 m Drahtgitter zum Schutz vor Mäusen

Verankerung der Gehölze und Erstellung von Schutzvorrichtungen gegen Wildverbiss

Wässerung bei Bedarf

#### Ausgleichsfläche Bestandsaufnahme 2025



Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre  
Ggf. punktuelle Düngung der Einzelbäume in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Rosenheim

#### Extensive Wiesenfläche

Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel  
Mahd in den folgenden Jahren 2 x / Jahr, nicht vor dem 15. Juni

Abräumen des Mahdguts und Verwertung oder sachgerechte, externe Grüngutkompostierung, kein Mulchen zulässig, Entfernen von Neophyten

#### Monitoring:

Es sind erstmalig 3 Jahre nach Herstellung der Ausgleichsfläche die Funktionsfähigkeit und zielgemäße Entwicklung der Ausgleichsmaßnahme zu überprüfen. Je nach Ergebnis können weitere Monitoringtermine, z.B. in einem Turnus von 5 Jahren, festgelegt werden.

Für die Auswahl der Obstbäume wird auf die Obstsortenliste des Landkreises Rosenheim hingewiesen: [https://www.landkreis-rosenheim.de/wpfd\\_file/sortenliste-obstbaum](https://www.landkreis-rosenheim.de/wpfd_file/sortenliste-obstbaum)

Für die Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 1250 (Teilfläche), Gemeinde Stephanskirchen, Gemarkung Reikering, werden vertragliche Vereinbarungen getroffen.

Die Sicherung erfolgt durch dingliche Sicherung im Grundbuch. Die Meldung an die LfU-Dienststelle Hof erfolgt durch die Gemeinde Stephanskirchen.

Die den Eingriffsflächen (E1 – E5) zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen (A1 – A5) sind mit Beginn der Baumaßnahme auf dem jeweiligen Grundstück, spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode anzulegen.

## **6. Planung**

Durch die Klarstellungssatzung werden die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Ortsteil Reikering festgelegt.

Im unmittelbar anschließenden Geltungsbereich der Bereiche der Ergänzungssatzung soll unter Berücksichtigung des vorhandenen baulichen Ansatzes eine Bebauung in dem durch die vorliegende Ergänzungssatzung vorgegebenen Rahmen ermöglicht werden.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 Abs. 1 BauGB.

## **7. Erschließung und Wasserhaushalt**

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Simsseestraße (St 2362) sowie über die Reikeringer Straße. Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Kanal sind vorhanden bzw. können bedarfsgerecht erweitert werden.

Das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück durch geeignete Maßnahmen gemäß den entsprechenden Richtlinien (NWFreiV, TRENGW, Arbeitsblatt DWA-A 138-1) zu versickern.

Die erforderlichen Berechnungen und Planungen sowohl für die Versickerung des Oberflächenwassers als auch für die Entsorgung des Abwassers, sowie der Nachweis der ausreichenden Dimensionierung der Anlagen sind durch einen qualifizierten Fachplaner durchzuführen und vor Ausführung mittels eines Entwässerungs- und Abwasserplans der Gemeinde Stephanskirchen zur Genehmigung vorzulegen. Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Genehmigungs- oder Erlaubnisverfahren sind beim Landratsamt Rosenheim einzureichen.

Hinsichtlich des Wasserabflusses (wild abfließendes Wasser) wird auf die Beachtung des § 37 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) hingewiesen.

Der nordöstliche Teilbereich des Plangebiets liegt innerhalb des wassersensiblen Bereichs. Dieser Bereich ist durch den Einfluss von Wasser, wie z.B. Überschwemmungen oder hoch anstehendes Grundwasser, geprägt.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach den Darstellungen des Umweltatlas (Bayerisches Landesamt für Umwelt) sowie der Untersuchung „Integrales Konzept zum kommunalen Sturzflut-Risiko-Management in der Gemeinde Stephanskirchen der westliche sowie der nordöstliche Randbereich des Plangebiets durch einen starken Abfluss bei Starkregenereignissen gekennzeichnet ist. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse besteht in der Folge bei Starkregenereignissen die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser. Deshalb sollte aus Sicht des Objektschutzes ein ausreichender Abstand zwischen Gelände und der Oberkante Rohfußboden vorgesehen werden oder der Schutz durch alternative bautechnische Maßnahmen gewährleistet werden.

Zudem sind die Keller wasserdicht auszuführen und Öffnungen an Gebäuden bis über Gelände (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) so dicht zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Geländeänderungen, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können, sind zu vermeiden.

Um die Flächenversiegelung sollte möglichst gering zu halten, wird empfohlen, die Hof- und Stellplatzflächen mit durchsickerungsfähigen Materialien auszubilden. Auf die Veröffentlichung des LfU „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen.

Auf das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der FSGV, Ausgabe 2013, wird hingewiesen.

Auf die kommunalen Satzungen der Gemeinde Stephanskirchen, insbesondere die Entwässerungssatzung - EWS-, wird verwiesen.

## **8. Immissionen**

---

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Auf die zu erduldenen unvermeidlichen Emissionen infolge der ordnungsgemäß betriebenen Landwirtschaft wird hingewiesen.

Im Umkreis zum Plangebiet ist zudem kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5 d BImSchG nicht zu erwarten.

## **9. Sonstige Belange**

---

Der Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

Im Planungsgebiet befindet sich folgendes Baudenkmal:

Aktennr. D-1-87-177-19, Getreidekasten, Blockbau, 18./19.Jh.

Südlich der Simsseestraße sind im Denkmalatlas Bodendenkmäler eingezeichnet. Im Plangebiet selbst sind keine Hinweise auf Bodendenkmäler vorhanden. Da es aber nicht gänzlich auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden können, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen sind. Ein Grabungsschutzgebiet besteht nicht.



Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen gemäß Art. 47 – Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB) wird hingewiesen.

Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- oder Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Sämtliche Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind deshalb rechtzeitig mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen. Auf das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der FSGV, Ausgabe 2013, wird hingewiesen.

Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Stephanskirchen frei von Bodenbelastungen. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben.

Auf die kommunalen Satzungen der Gemeinde Stephanskirchen, insbesondere die Stellplatzsatzung, wird verwiesen.

Stephanskirchen, den .....

(Siegel)

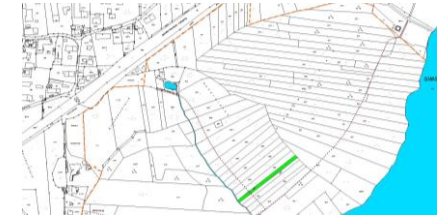
.....  
Erster Bürgermeister Karl Mair

Anlage:

- Beschreibung Ausgleichsfläche
- Übersichts-Lageplan Ausgleichsfläche

### allgemeine Angaben

<b>Nummer</b>	16	<b>Flurnummer</b>	1083
<b>Gemeinde</b>	Stephanskirchen	<b>Fläche gesamt</b>	1330 m <sup>2</sup>
<b>Gemarkung</b>	Stephanskirchen	<b>Nutzung bisher</b>	Feuchtwald (junge Fichten); 2-schürige Feuchtwiese
<b>Eigentümer</b>	Gem. Stephanskirchen	<b>Wertstufe</b>	Kategorie I - oberer Wert



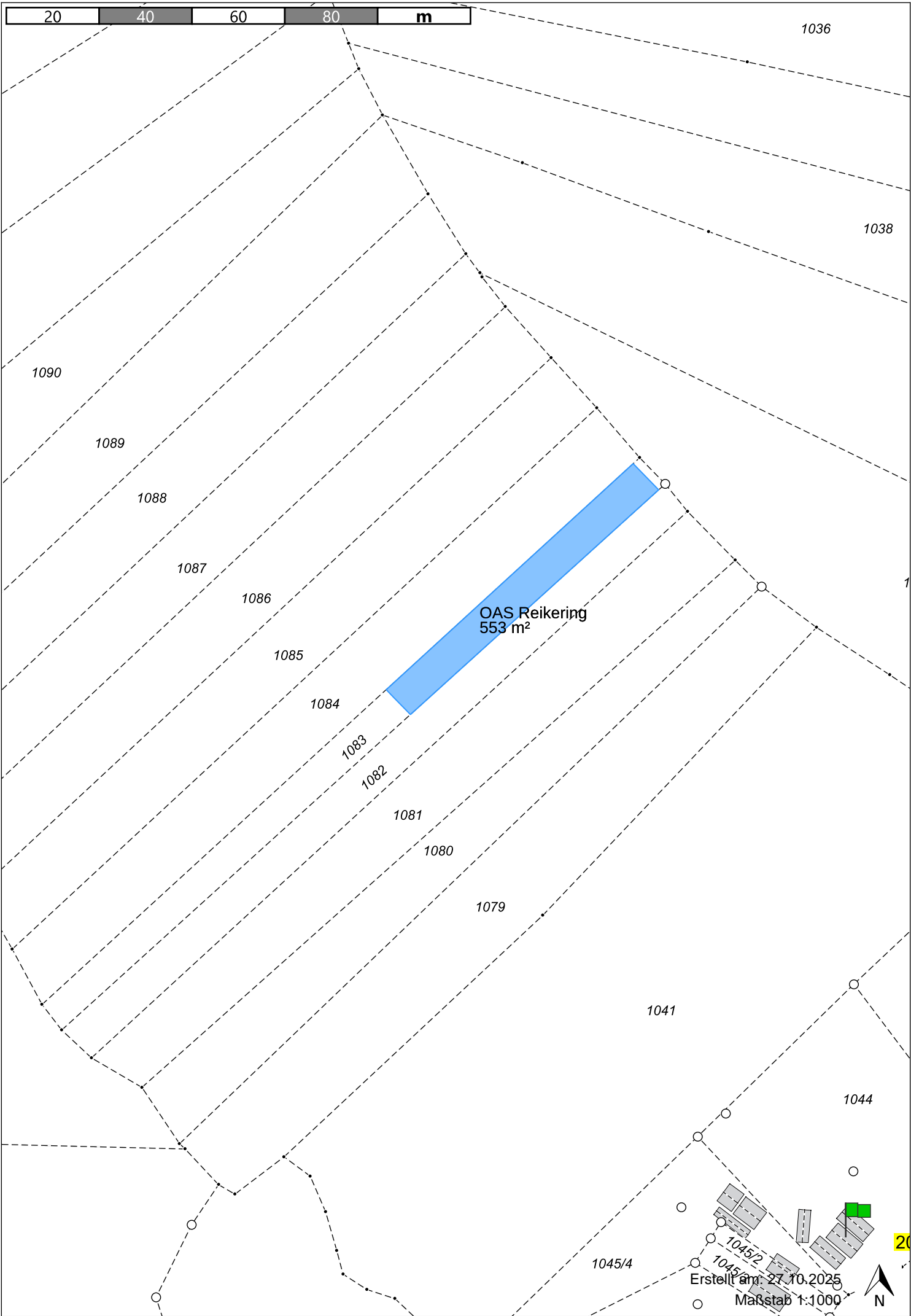
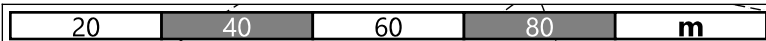
### Zustand bei Einbuchung

<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 <b>Feuchtwiese:</b> jährliche Streuwiesenmahd 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.
<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 Herbstmahd nach dem 15.09 mit Abtransport des Mähgutes; Brachestreifen belassen
<b>ökokontotaugliche Fläche</b>	1120 m <sup>2</sup>	<small>zum Erhalt nach Abschluss</small>	
<b>Faktor</b>	1		



### Kontostand

<b>berechenbare Fläche</b>	1120 m <sup>2</sup>	<b>BPL.Nr.</b>	31/31. Änderung
<b>abgebuchte Fläche</b>	15 m <sup>2</sup>	<b>Zuordnung</b>	
<b>abbuchbare Fläche</b>	1105 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



Erstellt am 27.10.2025  
Maßstab 1:1000