

GEMEINDE STEPHANSKIRCHEN

Landkreis Rosenheim

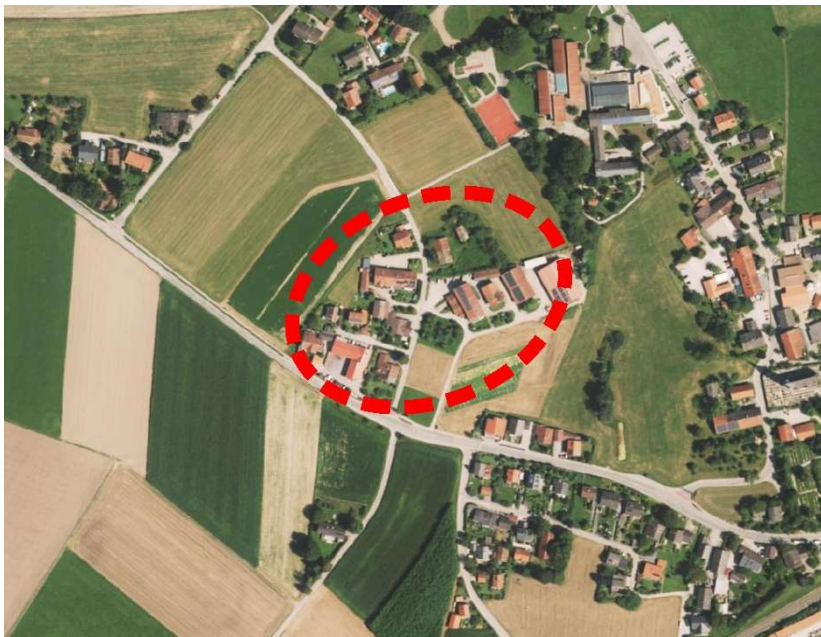


KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG "REIKERING"

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

10.02.2026

BEGRÜNDUNG



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 ortsplannerischer 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 m²

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 m² x 0,5 = 607 m²

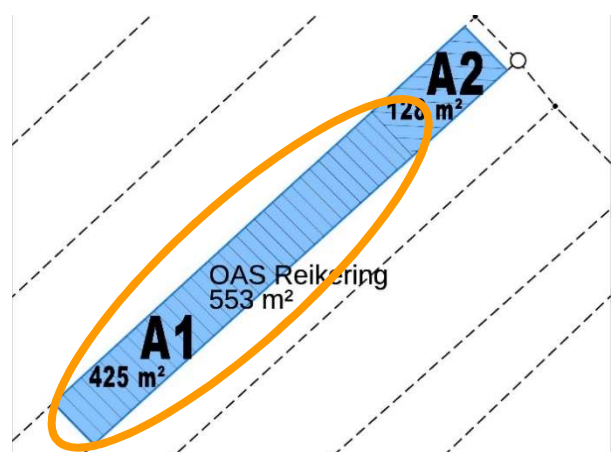
Somit ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche - A 1 - von 607 m².



Flächendarstellung Eingriffsfläche E1 – ohne Maßstab

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 607 qm extern erfolgen. Der Ausgleichsbedarf wird vom Ökokonto 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 m², die vom Ökoflächenkataster der Gemeinde Stephanskirchen abgebucht werden.

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:

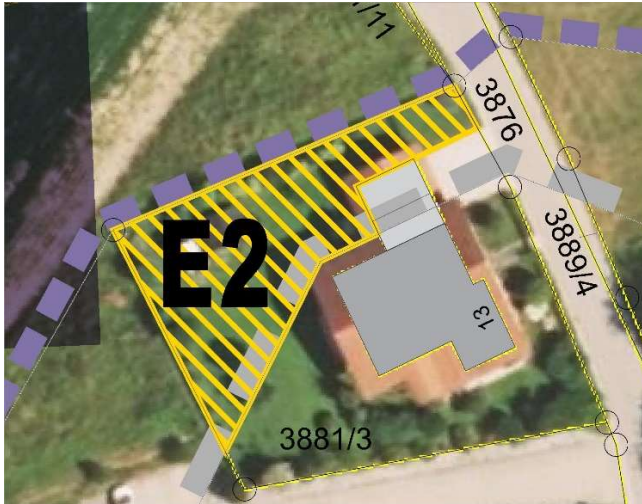
Die Flächen werden, wie nachfolgend aufgeführt, erfasst und bewertet:

Eingriffsfläche 2 (E 2): 366 m² =>

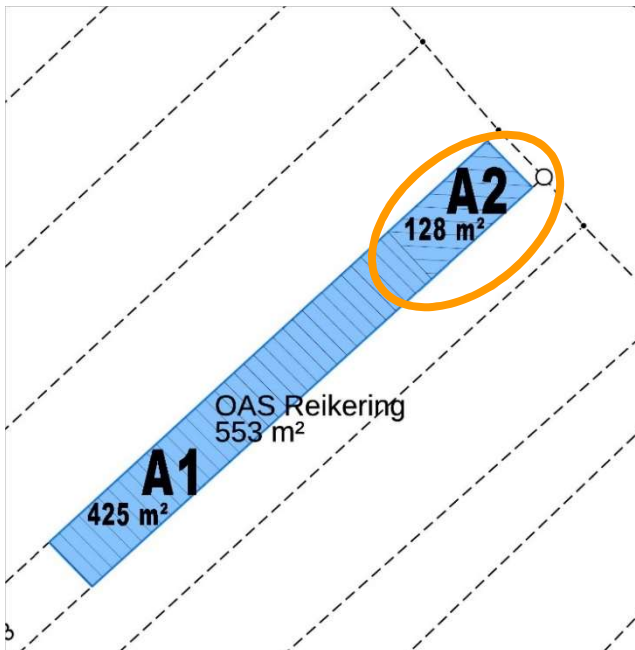
Gebietszustand:

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

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 m² x 0,5 = 183 m²
Somit ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche - A 2 - von 183 m².

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 183 qm extern erfolgen. Der Ausgleichsbedarf 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 m², 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 m²

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:

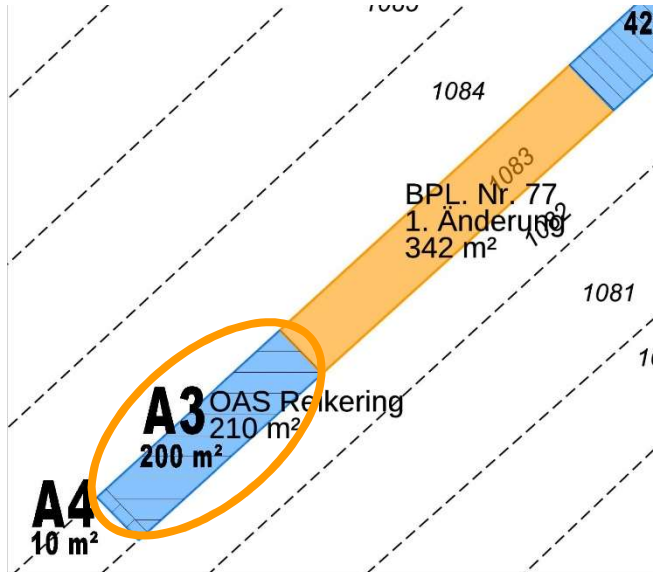
Eingriffsfläche –	nordwestlicher Bereich: 380 m ² x 0,5 =	190 m ²
	südwestlicher Bereich: 192 m ² x 0,5 =	96 m ²
	Gesamt	286 m ²

Somit ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche – **A3** - von 286 m².

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen:

Flächendarstellung Ausgleichsfläche A 3

ohne Maßstab



Da von Seiten des Eingriffsverursachers keine Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt werden können, muss der verbleibende Ausgleichsbedarf in einem Gesamtumfang von 286 qm extern erfolgen. Der Ausgleichsbedarf 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 200 m², die vom Ökoflächenkataster der Gemeinde Stephanskirchen abgebucht werden.

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 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 m²

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:

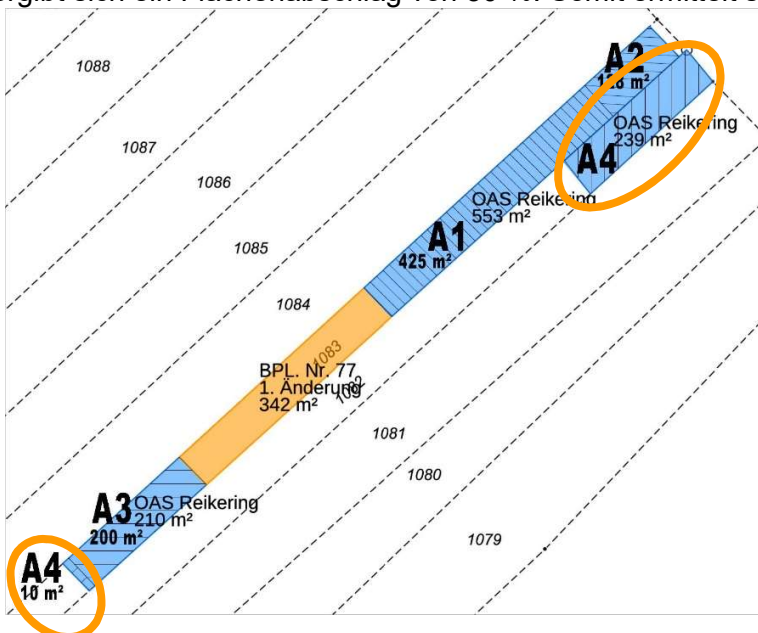
Eingriffsfläche – E4: 712 m² x 0,5 = 356 m²

Somit ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche – A4 - von 356 m².

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 356 qm extern erfolgen. Er wird vom Ökokonto der Gemeinde 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 insgesamt eine Fläche von

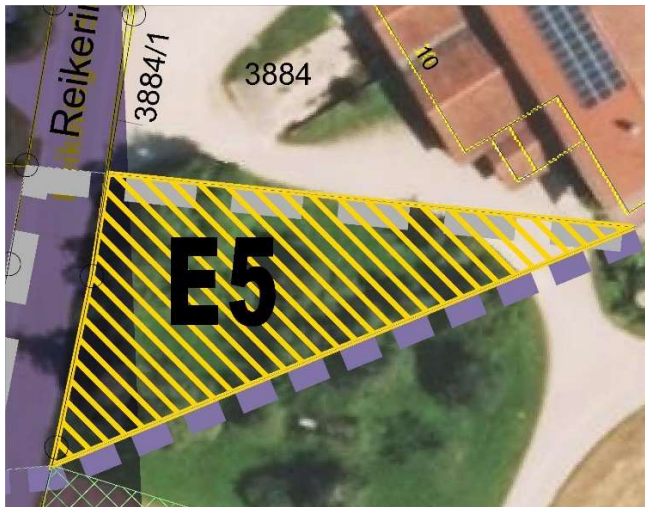


249 m². In der Folge werden eine Teilfläche von 10 m² von der Fl.Nr. 1083 und eine Teilfläche von 239 m² von der Fl.Nr. 1082 abgebucht. Für den Nachweis der Ausgleichsfläche auf den Fl.Nrn. 1083 und 1082, Gemeinde Stephanskirchen, Gemarkung Stephanskirchen, bzw. für die Abbuchung vom Ökoflächenkataster der Gemeinde Stephanskirchen werden die erforderlichen vertraglichen Vereinbarungen getroffen.

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 m²

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.

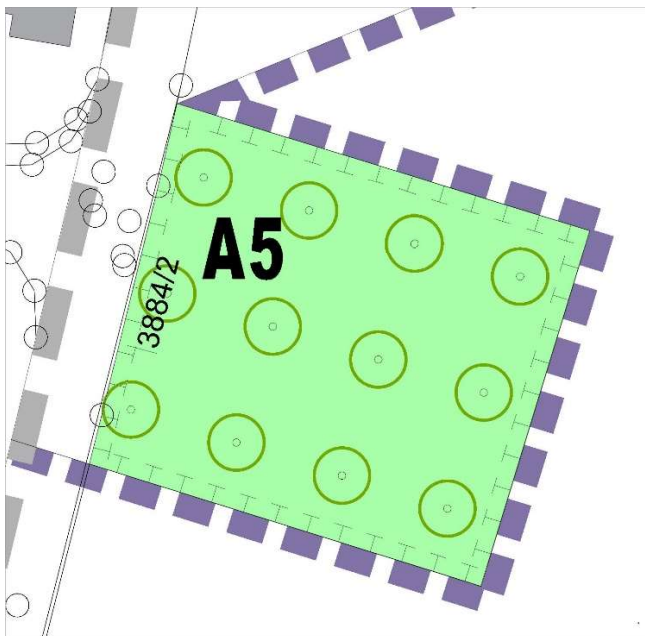
Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen:

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 m² x 2,0 = 1.274 m²

Somit ergibt sich insgesamt eine **erforderliche Ausgleichsfläche** von **1.274 m²**.

Ausgleichsfläche A5 - Maßnahmenplan



Auswahl geeigneter Flächen und naturschuttfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen:

Die Ausgleichsfläche wird eingriffsnah auf dem jeweiligen Grundstück nachgewiesen:

Ausgleichsfläche A 5 für Fl.Nr. 3884:

Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 1.274 m² 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. Das Ergebnis der Überprüfung ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. 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

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 Niederschlagswasser 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 05.05.2026

(Siegel)

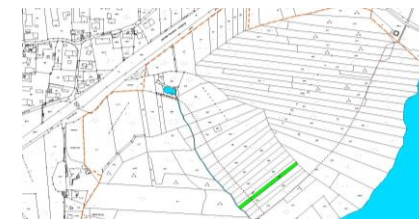
.....
Erster Bürgermeister Karl Mair

Anlage:

- Beschreibung Ausgleichsfläche FI.Nr. 1082
- Beschreibung Ausgleichsfläche FI.Nr. 1083
- Übersichts-Lageplan Ausgleichsfläche (Ökokataster)

allgemeine Angaben

Nummer	17	Flurnummer	1082
Gemeinde	Stephanskirchen	Fläche gesamt	1460 m ²
Gemarkung	Stephanskirchen	Nutzung bisher	Feuchtwald; Feuchtwiesenbrache mit Hochstauden
Eigentümer	Gem. Stephanskirchen	Wertstufe	Kategorie II - oberer Wert; Kategorie II - unterer Wert



Zustand bei Einbuchung

Datum der Einbuchung	09.05. / 17.05.2000	Entwicklungsziel	Sukzessionsfläche: lockerer parkartiger Erlenwald; Feuchtwiese: Streuwiese
Entwicklungsdauer	mittelfristig	Maßnahme	Feuchtwiesenbrache: 2 Jahre lang 2malige Mahd (Ausmagerung) mit erstem Schnitt ab 15.07. (Erhalt Streuwiesenarten) und Abtransport des Mähgutes; anschließend jährliche Herbstmahd ab dem 15.09. mit Abtransport des Mähgutes. Verzicht auf jegliche Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln. Die Randgräben werden nicht mehr geräumt.
Beginn der Maßnahme	So 00; Wi 03/04 (Wald)		
Umsetzung durch	Fischbacher, Weber		
abgeschlossen	ja		
Kosten	siehe Kosten-Tabelle		
ökokontotaugliche Fläche	1250 m ²	Sukzessionsfläche:	Entnahme Fichten, Förderung der Erlen und eines lockeren Bestandes
Faktor	1	Pflegemaßnahme	einschürige Herbstmahd nach dem 15.09 mit Abtransport des Mähgutes; Brachestreifen belassen
		<small>zum Erhalt nach Abschluss</small>	

Kartenzustand

berechenbare Fläche	1250 m ²	
abgebuchte Fläche	0 m ²	Zuordnung
abbuchbare Fläche	1250 m²	Verzinsung Flächenabschlag von bis zu 3 % pro Jahr ab Beginn der Maßnahme möglich; insgesamt max. 30 % Gesamtabschlag; fachliche Beurteilung durch Untere Naturschutzbehörde

allgemeine Angaben

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



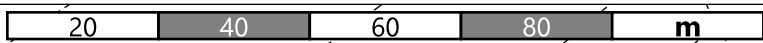
Zustand bei Einbuchung

Datum der Einbuchung	09.05. / 17.05.2000	Entwicklungsziel	Sukzessionsfläche: lockerer, parkartiger Erlenwald; Feuchtwiese: Streuwiese
Entwicklungsdauer	mittelfristig	Maßnahme	Sukzessionsfläche: Entnahme der Fichten, Förderung der Erlen und Aufbau eines lockeren Bestandes Feuchtwiese: jährliche Streuwiesenmähnd 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)	Pflegemaßnahme	einschürige Herbstmähnd nach dem 15.09 mit Abtransport des Mähgutes; Brachestreifen belassen
Umsetzung durch	Fischbacher, Weber		
abgeschlossen	ja		
Kosten	siehe Kosten-Tabelle		
ökokontotaugliche Fläche	1120 m ²		
Faktor	1		



Kontostand

berechenbare Fläche	1120 m ²		BPL.Nr. 31/31. Änderung
abgebuchte Fläche	15 m ²	Zuordnung	
abbuchbare Fläche	1105 m ²	Verzinsung	Flächenabschlag von bis zu 3 % pro Jahr ab Beginn der Maßnahme möglich; insgesamt max. 30 % Gesamtabschlag; fachliche Beurteilung durch Untere Naturschutzbehörde



1092

1091

1090

1089

1088

1087

1086

1085

1084

BPL. Nr. 77
1. Änderung
342 m²

1083

1081

1080

1079

OAS Reikering
210 m²

OAS Reikering
553 m²

OAS Reikering
239 m²

1041

1045/4

1045/2

1045/3

1045

1046

Erstellt am: 22.01.2026

Maßstab 1:1000

