Gemeinde Stephanskirchen

Auszug aus der Niederschrift

Gremium	**Gemeinderat**
Sitzungsdatum	**22. September 2026**
Aktenzeichen	6102-3/40b
Sachbearbeiter	Christian Hausstätter
Status	Öffentlich
TOP-Nr.	8
Beratungsart	Beschluss

Bebauungsplan Nr. 40 b "Neumühle"
a) Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit
b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sach- und Rechtslage:

a) Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.05.2026 einen Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 b „Neumühle“ mit Begründung, jeweils i. d. F. vom 23.03.2026, anerkannt.

In der Zeit vom 15.06.2026 bis 20.07.2026 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Während dieser Zeit konnte der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Auf Wunsch wurde die Planung erläutert. Gleichzeitig wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Außerdem wurde die Planung auch im Internet veröffentlicht. Den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 12.06.2026 Gelegenheit zur Äußerung gem. § 4 Abs. 1 BauGB gegeben.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im genannten Zeitraum keine Stellungnahmen abgegeben. Von Seiten der Träger öffentlicher Belange haben die Stadtwerke Rosenheim, die Stadt Rosenheim, das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim, der Bayer. Bauernverband, der Regionale Planungsverband Südostoberbayern, das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim, das Landratsamt Rosenheim (Wasserrecht) und die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern mitgeteilt, dass keine Einwände bestehen. Im Übrigen wird zu den eingegangenen Schreiben der Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung genommen:

1. Regierung von Oberbayern
   Maximilianstr. 39, 80538 München
   Schreiben vom 17.06.2026, Az. ROB-2-8314.24_01_RO-42-62-2

   Zu Natur und Landschaft:
   Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind so getroffen, dass sie den Schutzzwecken der umliegenden Biotope nicht entgegenstehen. Die untere Naturschutzbehörde

wurde ebenfalls an der Planung beteiligt und hat eine eigene Stellungnahme abgegeben. Auf diese und die Abwägung hierzu (Nr. 4) wird verwiesen.

Zu Wasserwirtschaft:
Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim sowie das Sachgebiet Wasserrecht beim Landratsamt Rosenheim wurden an der Planung beteiligt und haben keine Einwände vorgebracht.

1. Beschluss:
Unter Hinweis auf den vorstehenden Sachverhalt verbleibt es bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Abstimmungsergebnis: 18 : 0

(ohne Gemeinderatsmitglied Christian Ladner)

2. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
Barthstr. 12, 80339 München
Schreiben vom 07.07.2026, Az. TOEB-BY-26-237104

Es handelt sich um die Überplanung einer bereits bestehenden Situation. Direkt angrenzend an die Bahnanlage verlaufen die öffentlichen Straßenverkehrsflächen des Neumühlwegs und der Mühlstraße. An diesen Straßen ergeben sich durch den Bebauungsplan keine Veränderungen. Baum- und sonstige Pflanzungen direkt an der Bahn sind im Rahmen des Bebauungsplans nicht vorgesehen und durch die Straßenführung faktisch ausgeschlossen. Somit werden die Hinweise zur Einfriedung der Bahnanlage sowie zu entsprechenden Baumpflanzungen zur Kenntnis genommen. Gesonderte Regelungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen entstehen. Im Hinblick auf die Lärmemissionen der Bahn sind entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan enthalten. Darüber hinaus werden im Rahmen des Bebauungsplans weitgehend bestandsorientierte Festsetzungen getroffen, so dass sich durch die Planung die bestehende Situation nicht verändert.

Im Übrigen wird die Stellungnahme, welche sich weitgehend mit dem Bauvollzug beschäftigt, zur Kenntnis genommen.

2. Beschluss:
Unter Hinweis auf den vorstehenden Sachverhalt verbleibt es bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Abstimmungsergebnis: 18 : 0

(ohne Gemeinderatsmitglied Christian Ladner)

3. Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München
Arnulfstr. 9/11, 80335 München
Schreiben vom 13.07.2026, Az. 65148-651pt/015-2026#444

Es wird zur Kenntnis genommen, dass unter Berücksichtigung der Hinweise 1 bis 7 keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Zu Nr. 1 und 2:
Im Rahmen des Bebauungsplans wird ein bereits bebauter Bereich weitgehend bestandsorientiert überplant. Die an die Bahnflächen angrenzenden Flächen sind als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Straßen bestehen bereits und es sind durch den Bebauungsplan keine Veränderungen vorgesehen. Somit ist voraussichtlich mit keinen Baumaßnahmen im Kontext der Bahnstrecke zu rechnen. Die diesbezüglichen Hinweise zum Bauvollzug werden zur Kenntnis genommen.

Zu Nr. 3:
Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen entstehen. Im Hinblick auf die Lärmemissionen der Bahn sind entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan enthalten. Darüber hinaus werden im Rahmen des Bebauungsplans weitgehend bestandsorientierte Festsetzungen getroffen, so dass sich durch die Planung die bestehende Situation nicht verändert.

Zu Nr. 4:
Der im Bebauungsplangebiet verlaufende Wäschebach, welcher südlich des hier gegenständlichen Geltungsbereichs den Gleiskörper in einer Verrohrung unterquert, wird bestandsorientiert festgesetzt. Eine Veränderung des Gewässers ist im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans nicht vorgesehen.

Zu Nr. 5:
Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zu Solaranlagen, somit handelt es sich ausschließlich um einen Hinweis zum Bauvollzug. Dieser wird zur Kenntnis genommen.

Zu Nr. 6:
Die Deutsche Bahn AG als Betreiber der angrenzenden Bahnbetriebsanlagen wurde ebenfalls an der Planung beteiligt. Auf deren Stellungnahmen und die Hinweise zu dieser wird hingewiesen (Nr. 2). Es bestehen keine Hinweise darauf, dass sich Bahnbetriebsanlagen im Umgriff des Geltungsbereichs befinden.

Zu Nr. 7:
Der Brenner-Nordzulauf verläuft nach aktueller Planung ca. 2,5 km nordöstlich des Plangebiets. Somit ist mit keiner Wechselwirkung mit der hier gegenständlichen Planung zu rechnen.

Darüber hinaus wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Weitere Anpassungen der Planung sind nicht erforderlich.

3. Beschluss:
Unter Hinweis auf den vorstehenden Sachverhalt verbleibt es bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Abstimmungsergebnis: 18 : 0

(ohne Gemeinderatsmitglied Christian Ladner)

4. Landratsamt Rosenheim, untere Naturschutzbehörde
Wittelsbacherstr. 53, 83022 Rosenheim
E-Mail vom 14.07.2026, Az. 33 BP-2026-51397

Zu Nr. 1:
Im Bebauungsplan sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege angemessen berücksichtigt. Die durchgeführte Bestandsaufnahme entspricht in Art und Umfang den gesetzlichen Anforderungen. Auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist entsprechend der gesetzlichen Rahmenbedingungen abgearbeitet.

Zum Artenschutz (§ 44 ff BNatSchG):
Die Stellungnahme, wonach keine erneute artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich ist, wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

Zur Grünordnung:
Aus der Festsetzung § 11 Abs. 4 können die Obstbäume gestrichen werden. Die betroffenen Grundstücke stehen ohnehin im Kontext des umliegenden Baumbestandes. Somit erscheint eine mehr an diesen Bestand angepasste Baumpflanzung sinnvoller.

Aus § 11 Abs. 11 kann die Formulierung „oder so sie komplett abgestorben sind“ gestrichen werden. Wenn ein Baum komplett abgestorben ist, werden sich in der Regel im Siedlungskontext ohnehin Verkehrssicherungsfragen stellen. Die Verpflichtung zum Belassen von Totholz ergibt sich aus dem Bebauungsplan jedoch nicht.

Zu Nr. 2.:
Es sollte ein Hinweis zu DIN 18920 ergänzt werden. Eine Verpflichtung zu deren Einhaltung ergibt sich durch den Bebauungsplan jedoch nicht. Eine solche Verpflichtung kann im Bebauungsplan auch nicht festgesetzt werden.

Vom beauftragten Architekturbüro Wüstinger-Rickert wurden die vorstehend genannten Änderungen bereits in den Bebauungsplanentwurf i. d. F. vom 14.09.2026 eingearbeitet, welcher den Gemeinderatsmitgliedern vorab zur Kenntnis gegeben wurde.

4. Beschluss:
Der Bebauungsplan ist nach Maßgabe des vorstehenden Sachverhalts in § 11 Abs. 4 und 11 sowie in den Hinweisen abzuändern.

Abstimmungsergebnis: 18 : 0

(ohne Gemeinderatsmitglied Christian Ladner)

5. Landratsamt Rosenheim, Bauabteilung
Wittelsbacherstr. 53, 83022 Rosenheim
Stellungnahme vom 14.07.2026

Die Festsetzung in § 13 Abs. 5, wonach eine Einhaltung der Richtwerte der TA-Lärm nachgewiesen werden muss, setzt die Anforderungen im Hinblick auf weitere Betriebe im Geltungsbereich fest. Bisher suggerierte die Festsetzung tatsächlich darüber hinaus eine Nachweispflicht, welche im Bebauungsplan nicht angeordnet werden kann. Dem folgend sollte die Festsetzung wie folgt umformuliert werden: „An den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Geltungsbereich des Bebauungs-

plans müssen die Immissionsrichtwert der TA-Lärm am Tag und in der Nacht in Summe mit den weiteren Betrieben eingehalten werden bzw. muss der Betrieb irrelevant im Sinne der TA Lärm sein.“ Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans obliegt dem Bauvollzug.

Zu Plausibilisierung der Gutachten:
Im Hinblick auf den Anlagenlärm sind seit Erlass der einzelnen Änderungen des vorangegangenen Bebauungsplans keine schutzbedürftigen Nutzungen näher an den nun gegenständlichen Geltungsbereich herangerückt. Auch ergeben sich keine gewerblichen Entwicklungen in der Umgebung, welche z. B. im Hinblick auf die Vorbelastung etc. eine Veränderung bedingen würden. Somit können die entsprechenden Gutachten auch weiterhin verwandt werden. Im Hinblick auf den Verkehrslärm ist die Bahnlinie 5703 Rosenheim–Freilassing maßgebend. Für diese wurden bei der Deutschen Bahn AG aktuelle Zugzahlprognosen (2030DT) bezogen und mit den zu Grunde liegenden Werten verglichen. Daraus ergibt sich keine Verschärfung der Verkehrslärmsituation, so dass keine Anpassung der Gutachten bzw. Festsetzungen erforderlich wird. Die Begründung sollte im Hinblick auf diese Plausibilisierung ergänzt werden.

Vom beauftragten Architekturbüro Wüstinger-Rickert wurden die vorstehend genannten Änderungen bereits in den Bebauungsplanentwurf mit Begründung, jeweils i. d. F. vom 14.09.2026, eingearbeitet, welcher den Gemeinderatsmitgliedern vorab zur Kenntnis gegeben wurde.

5. Beschluss:
Der Bebauungsplan ist nach Maßgabe des vorstehenden Sachverhalts in § 13 Abs. 5 abzuändern. Ferner ist die Begründung entsprechend den vorstehenden Ausführungen zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0

6. Landesfischereiverband Bayern e. V.
Mittenheimer Str. 4, 85764 Oberschleißheim
Schreiben vom 04.08.2026

Grundsätzlich wird durch den Bebauungsplan ein bereits weitgehend bebauter Bereich bestandsorientiert überplant. Lediglich im Westen des Wäschebaches sind heute noch nicht bebaute Bauflächen festgesetzt. Diese waren jedoch auch zuvor schon als Bauflächen vorgesehen. Der Wäschebach und die angrenzenden Vegetationsbestände sind im Rahmen des Bebauungsplans in ihrem Bestand geschützt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll der Oberflächenabfluss, durch Reduzierung der versiegelten Flächen, versickerungsfähige Beläge oder z. B. Gründächer reduziert werden. Verbleibendes, abzuleitendes Niederschlagswasser soll primär versickert werden. Dies ist jedoch voraussichtlich nur eingeschränkt möglich. Somit ist auch, wie heute bereits im Bestand vorhanden, eine Einleitung in den gemeindlichen Kanal möglich. Alternativ ist ggf. auch eine Einleitung in den Wäschebach möglich. In diesem Zusammenhang ist die TRENOG und die NWFreiV etc. einzuhalten. In diesen werden auch entsprechende Rahmenbedingungen zur Vermeidung von Verschmutzungen definiert. Sofern von diesen Regelwerken abgewichen werden soll, ist eine

wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. In dieser werden entsprechende Regelungen zur Gewässerreinhaltung getroffen.

6. Beschluss:
Unter Hinweis auf den vorstehenden Sachverhalt verbleibt es bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0

b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss:
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 b „Neumühle“ mit Begründung, jeweils i. d. F. vom 14.09.2026, in dem die vorstehend beschlossenen Änderungen bereits eingearbeitet sind, wird gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist zusammen mit den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und gleichzeitig öffentlich auszulegen.

Den Trägern öffentlicher Belange ist gem. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0