Gemeinde Stephanskirchen
LANDKREIS ROSENHEIM

# 1.Änderung des
# **Bebauungsplans Nr. 15 „Gerhart-Hauptmann-Straße - Pirschweg“**

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

als Satzung vom ……..

in der Fassung vom ……

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 15 „Gerhart-Hauptmann-Straße - Pirschweg“ ersetzt diese 1.Änderung, in Bezug auf die Planzeichnung und Festsetzungen, den Bebauungsplan Nr. 15 „Gerhart-Hauptmann-Straße - Pirschweg“ vollständig.




Gemeinde Stephanskirchen
Rathausplatz 1
83071 Stephanskirchen
08031 7223-0
info@stephanskirchen.de

# INHALTSVERZEICHNIS

**A Begründung ..... 2**

A.1 Anlass der Planung ..... 2

A.2 Innenentwicklung ..... 2

A.3 Verhältnis zum Bebauungsplan Nr. 15 „Gerhart Hauptmann Straße - Pirschweg“ ..... 2

A.4 Lage und Größe des Planungsgebietes ..... 3

A.5 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage ..... 3

A.6 Bestandsaufnahme und Bewertung ..... 8

**B Planungsbericht - Ziele der Planung ..... 14**

B.1 Ziele der Planung ..... 14

B.2 Bebauungsplankonzept ..... 14

B.3 Grünordnung ..... 21

B.4 Artenschutzrechtliche Belange ..... 22

B.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ..... 22

B.6 Erschließung und Infrastruktur ..... 23

B.7 Brandbekämpfung ..... 23

B.8 Versickerung und Entwässerung ..... 24

B.9 Klimaschutz und Klimaadaption ..... 25

B.10 Wesentliche Auswirkungen der Planung ..... 27

B.11 Flächenbilanz ..... 27

**C Umweltbericht ..... 27**

**D Zusammenfassende Erklärung ..... 28**

D.1 Lage und Ziel des Bebauungsplans ..... 28

D.2 Verfahrensablauf ..... 28

D.3 Berücksichtigung Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ..... 29

D.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten ..... 29

D.5 Allgemeine rechtliche Grundlagen und Quellenangaben ..... 29

**E Ausfertigung ..... 30**



**HAMBERGER KREUPL** Architekten Stadtplaner BDA PartGmbB
Kufsteiner Strasse 28, 83022 Rosenheim, Tel: 08031-14516 , info@hk-architekten-web.de

# A Begründung

## A.1 Anlass der Planung

Die Flächen innerhalb des hier gegenständlichen Geltungsbereichs sind bereits umfänglich bebaut und befinden sich innerhalb des Siedlungsgefüges des Ortsteils Haidholzen in Stephanskirchen.
Die Flächen befinden sich innerhalb des Bebauungsplans Nr. 15 „Gerhart-Hauptmann-Straße - Pirschweg“ aus dem Jahr 1973.

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1973 enthält wenige Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Im Sinne einer zeitgemäßen Nachverdichtung wird eine moderate Intensivierung der Bebauung ermöglicht. Dabei wird ein einheitliches und in seiner Gesamtheit abgewogenes städtebauliches Konzept entwickelt zum Schutz des Charakters der Umgebung, unter Wahrung des Ortsbildes und Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur in Haidholzen.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat Stephanskirchen am …….. gefasst.

## A.2 Innenentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. Dies ist ebenfalls in den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayerns und des Regionalplans 18 verankert.
Wie bereits beschrieben, handelt es sich bei dem gegenständlichen Umgriff um schon bebaute Flächen, welche durch den Bebauungsplan Nr. 15, auch zuvor überplant waren.

Im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans wird gegenüber der heute vorhandenen Bebauung aber auch gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 eine Nutzungsintensivierung in Abwägung mit dem bestehenden Charakter der Umgebung ermöglicht. Somit ist mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung gegeben. Somit ist auch den Anforderungen des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB Genüge getan.

Der hier gegenständliche Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Er darf im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden, weil in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung und eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern.

## A.3 Verhältnis zum Bebauungsplan Nr. 15 „Gerhart Hauptmann Straße - Pirschweg“

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 „Gerhart-Hauptmann-Straße - Pirschweg“ aus dem Jahr 1973.
Beim hier gegenständlichen Bebauungsplan Nr. 15 „Gerhart-Hauptmann-Straße - Pirschweg“ handelt es sich um die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.

## A.4 Lage und Größe des Planungsgebietes

Der gegenständliche Planungsumgriff befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Haidholzen.
Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,77 ha. Die Ausdehnung der Planung beträgt im Mittel in Nord-Süd-Richtung ca. 60 m und in Ost-West Richtung ca. 135 m. Der Planungsumgriff umfasst die Flächen der Flurstücke Nr. 3928/1 (Pirschweg), 3914/332, sowie 3914/243, 3914/331 (Gerhart-Hauptmann-Straße). Die Flurstücke liegen in der Gemarkung Stephanskirchen.
Im Norden und Osten schließen weitere Siedlungsflächen des Ortsteils Haidholzen mit angrenzenden Waldflächen an. Im Süden und Westen befinden sich weitere Siedlungsflächen des Ortsteils Haidholzen.




Abbildung 1: Lage des Planungsgebiets (Geltungsbereich **rot**) – ohne Maßstab

## A.5 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

**Landesentwicklungsprogramm Bayern**

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist die Gemeinde Stephanskirchen im südwestlichen Bereich der Region 18 Südostoberbayern als Verdichtungsraum dargestellt. Im Westen grenzt das Oberzentrum Rosenheim an. Im Süden die Gemeinde Rohrdorf, welche ebenfalls als Verdichtungsraum dargestellt ist. Die umgebenden Gemeinden (Prutting und Riedering) im Norden und Osten sind als allgemein ländlicher Raum dargestellt.
Für die Region Südostoberbayern ist, ausgehend vom Jahr 2023, ein moderates Bevölkerungswachstum, Stand 2025, von 2,6 % bis 2033 bzw. 4,3 % bis 2043 vorausberechnet (Bayerisches Landesamt für Statistik).
Laut regionalisierter Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2043 des Bayerischen Landesamts für Statistik, ist für den Landkreis Rosenheim, in dem Stephanskirchen liegt, mit einer Bevölkerungsentwicklung, Stand 2023, von +6,6 % bis 2043 zu rechnen.

Aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sind für die hier gegenständliche Planung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:
*(Deren Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplans ist den einzelnen Zielen und Grundsätzen in grau und kursiv nachgestellt.)*
1.1.1 (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.
*-> Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum*
1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
*-> Nutzungsintensivierung auf bereits überbauten Siedlungsflächen bzw. Flächen im direkten Siedlungskontext*
2.2.7 (G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass
- (…)
- sich bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleistet. (…)
*-> Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten auf bereits überbauten Siedlungsflächen in Anbindung an bestehende Erschließung.*
3.1 (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
*-> Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten in bestehender Struktur unter Abwägung mit der Wahrung des Ortsbildes und einer dörflichen Struktur*
3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
*-> Ausnutzung der Innenentwicklungspotenziale, Nutzungsintensivierung Bestandsbebauung*

**Regionalplan 18**
Die Gemeinde Stephanskirchen liegt gemäß Regionalplan 18 für die Region Südostoberbayern (RP 18) im Verdichtungsraum. Die Gemeinde Stephanskirchen ist dabei als Grundzentrum eingeordnet, östlich des Oberzentrums Rosenheim. Die angrenzende Gemeinde Rohrdorf ist ebenfalls als Verdichtungsraum verzeichnet. Im Norden und Osten grenzen als allgemein ländlicher Raum dargestellte Gemeinden (Prutting und Riedering) an.
Aus dem gültigen Regionalplan für die Region Südostoberbayern sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von besonderem Belang:
*(Deren Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplans ist den einzelnen Zielen und Grundsätzen in grau und kursiv nachgestellt.)*
A I 2.1 (G) Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten.
*-> Sicherung bestehender Wohnbebauung, Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten auf bereits überbauten Siedlungsflächen und in deren direktem Kontext*
B I 2.1 (Z) (…) Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten werden, die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden. (…) An Ortsrändern und in der Nähe von relevanten Grünbeständen sollen aus Gründen des Artenschutzes, Beleuchtungseinrichtungen an Straßen und Gebäuden auf das notwendige Maß beschränkt werden.
*-> Beschränkung der Versiegelung auf ein Mindestmaß, wo möglich Festsetzung versickerungsfähiger Beläge*

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.

*-> Nachverdichtung, Nutzungsintensivierung auf bereits überbauten Siedlungsflächen in Anbindung an bestehende Erschließung.*

B II 2 (G) Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Traditionen der Teilräume der Region ausgerichtet sein.

*-> Nachverdichtung und Sicherung der bestehenden Siedlungsstruktur unter Wahrung der örtlichen Bautradition*

**Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für die Flächen des Planungsumgriffs Reines Wohngebiet dar. Im Norden und Osten befinden sich außerhalb des Umgriffs Darstellungen von Waldflächen. Zudem ist der östliche Bereich von der Signatur „Grossseggenried, feuchte Hochstauden“ überlagert. Die Straßen sind als Straßenverkehrsflächen dargestellt, wobei der Pirschweg und die Gerhart Hauptmann Straße in Teilbereichen zudem als Fuß- und Radverbindung gekennzeichnet ist.




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

**Bestehendes Baurecht**

*Bebauungsplan Nr. 15 „Gerhart-Hauptmann-Straße - Pirschweg“*

Der Bebauungsplan Nr. 15 „Gerhart-Hauptmann-Straße - Pirschweg““ wurde im Jahre 1973 beschlossen. Der gegenständliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 befindet sich im Bereich des Bebauungsplans Nr. 15 „Gerhart-Hauptmann-Straße - Pirschweg“.

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen wurde als Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) geregelt. Es sind verschieden große Bauräume dargestellt. In diesen sind teils zwei Vollgeschosse, teils drei Vollgeschosse zulässig, wodurch die maximal zulässige Höhenentwicklung geregelt wird. Die GRZ ist mit 0,25, GFZ mit 0,5 festgesetzt. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig, Garagen sind innerhalb der festgesetzten Flächen zu situieren.

Die Gebäudezugänge und Stellplätze sind als „private Verkehrsfläche“ dargestellt.

Darüber hinaus sind weitere diverse Festsetzungen zu Dachgestaltung (Dachform, Firstrichtung, Dachneigung 20° - 24°), sowie Einfriedungen getroffen.

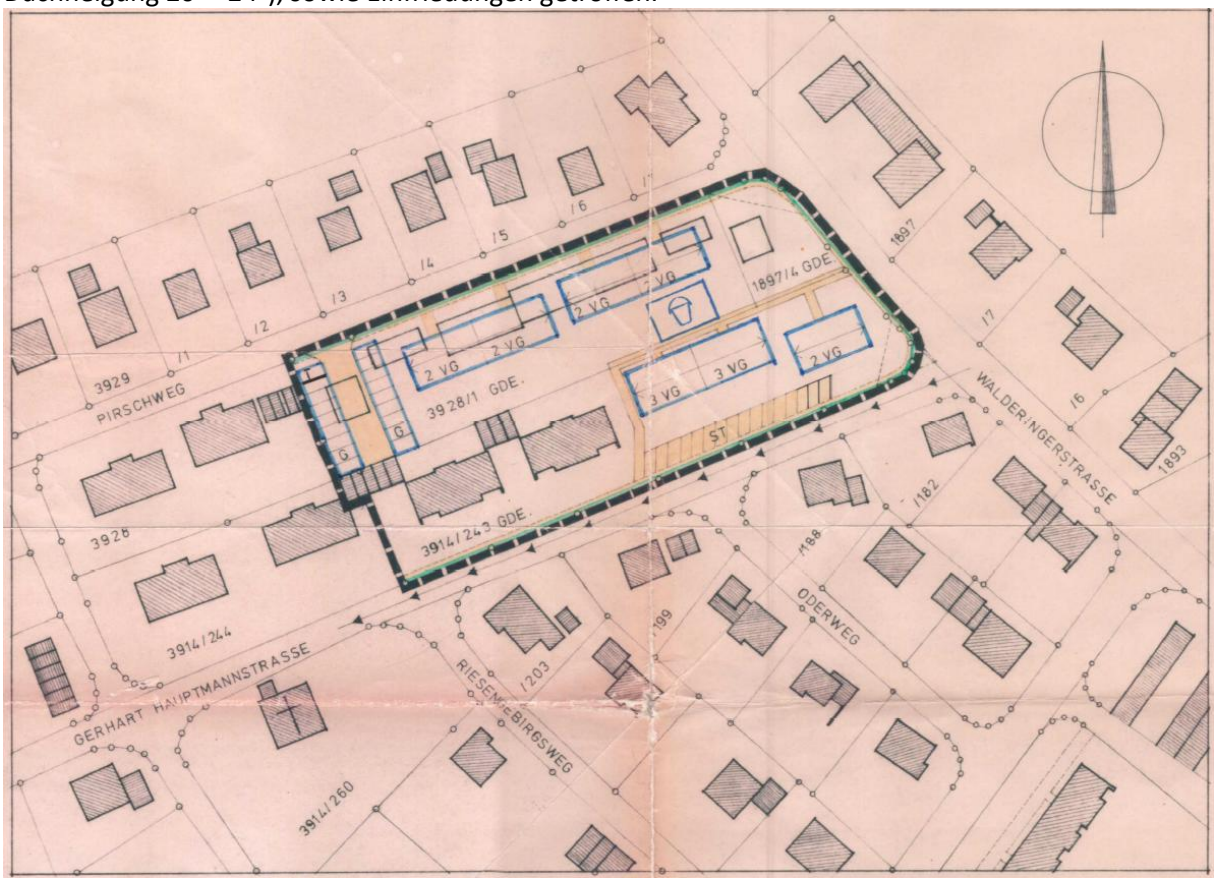



Abbildung 3: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 15 „Gerhart-Hauptmann-Straße - Pirschweg“ – ohne Maßstab

*Änderungen*

Im gegenständlichen Geltungsbereich wurde der Bebauungsplan Nr. 15 „Gerhart-Hauptmann-Straße - Pirschweg“ geändert. In der folgenden Darstellung ist die geänderte Planzeichnung dargestellt.




Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 15 „Gerhart-Hauptmann-Straße - Pirschweg“ – ohne Maßstab

**Gemeindliche Satzungen**

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

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

## A.6 Bestandsaufnahme und Bewertung

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

**Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet liegt auf einer leicht nach Süden geneigten Fläche, welche entlang des Pirschwegs von 487,20 müNN auf 486,33 müNN abfällt und entlang der Gerhart-Hauptmann-Straße relativ eben auf einer Höhe von 487,46 bis 487,56 verläuft.
(Meter über Normalhöhennull nach DHHN 2016)
Die Flächen des Planungsgebiets sind heute bebaut und werden ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Die bestehende Bebauung weist dabei eine relativ homogene Struktur auf.
Bei der bestehenden Bebauung im Planungsumgriff handelt es sich überwiegend um freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen. Auf den einzelnen Baugrundstücken besteht heute eine unterschiedlich ausgeprägte Bebauungsdichte. Es sind bereits einige Baugrundstücke dichter überbaut. So bestehen Baugrundstücke mit einer kleineren Fläche, die aufgrund von Doppelhausbebauungen oder additiv erweiterten Einfamilienhäusern bereits dicht bebaut sind. Ergänzt werden die Hauptbaukörper durch Garagen- und Nebengebäude, auch teilweise in größerem Umfang. Diese sind meist in Richtung der Verkehrsflächen ausgerichtet.
Die Hauptgebäude weisen Satteldächer, die niedrigeren Gebäudeteile auch Flachdächer auf. Grundsätzlich besteht eine einheitliche, ruhige Dachlandschaft. Lediglich auf einigen vereinzelten Dächern der Hauptgebäude befinden sich Solarmodule.
Die Flächen um die Gebäude sind meist privat genutzte Grünflächen, mit einzelnen kleineren Strauch- und Baumpflanzungen. Vereinzelte Flächen sind durch Heckenstrukturen eingefasst.

*Nutzung im Bestand*

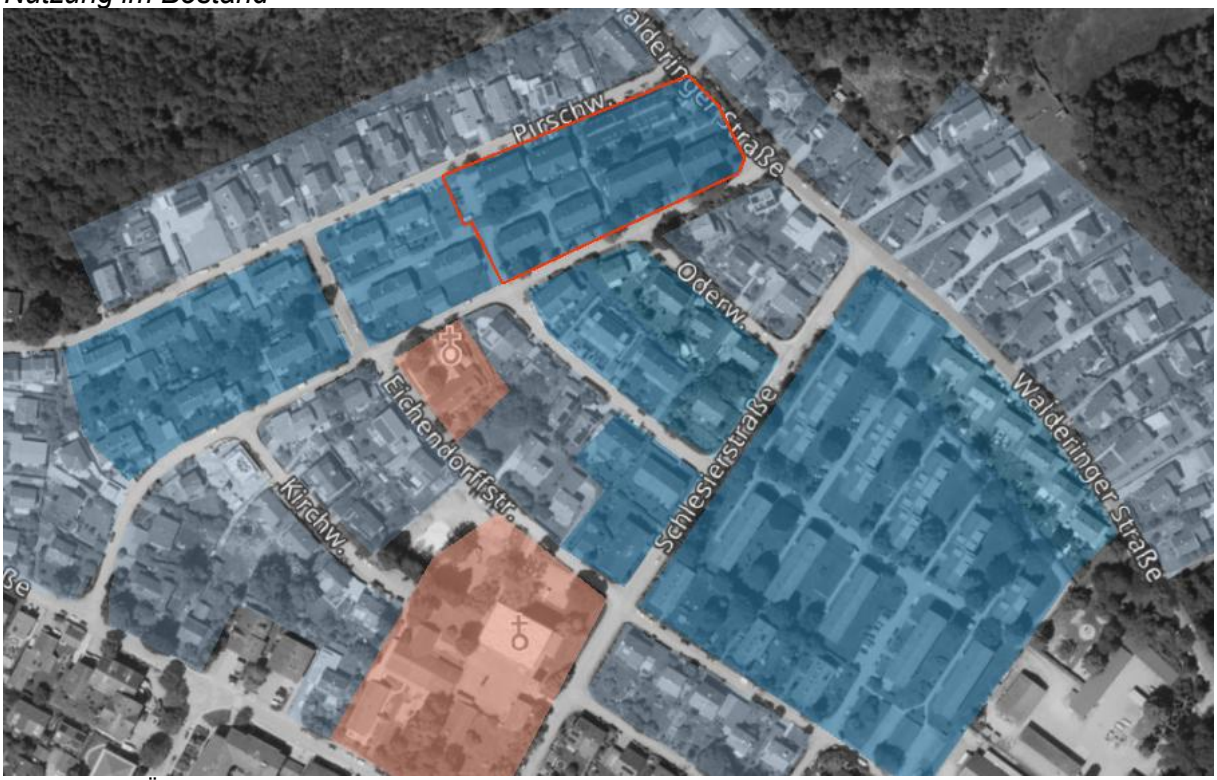



Abbildung 5: Übersicht der realisierten Nutzungen – ohne Maßstab

Wie bereits beschrieben besteht eine relativ homogene Bebauungsstruktur und -dichte im Planungsumgriff. In der Übersicht ist die Lage der Gebiete mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern dargestellt. Dabei sind die Baugrundstücke mit Einfamilienhäusern hellblau dargestellt. Die

Grundstücke mit Mehrfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sind mit einem dunklen Blau dargestellt. Sondernutzungen (Kirchen und kirchliche Einrichtungen) sind rot dargestellt.

*Höhenentwicklung*



Abbildung 6: Übersicht der geplanten Wandhöhen – ohne Maßstab

Die im Planungsumgriff tatsächlich realisierten Wandhöhen (Abstand zwischen Bestandsgelände und Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) liegen in der Regel zwischen ca. 6,0 m und ca. 8,0 m.

**Umgebung**

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Haidholzen. Im Norden grenzen Waldflächen an die Nachbarbebauung an. Der engere Umgriff zeigt eine Bebauungsstruktur mit 2-geschossigen Doppel- und Mehrfamilienhäusern und 1- und 2- geschossigen Einfamilienhäusern am Pirschweg, insgesamt mit etwas geringerer Bebauungsdichte als im gegenständlichen Planungsumgriff mit einer etwas höheren Dichte und 3 Geschossen im WR 1.
Östlich der Schlesierstrasse schließt eine dichtere Bebauung mit 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern aus den 1960er Jahren an.

**A.6.2 Erschließung und Infrastruktur**

**Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Planungsumgriffs erfolgt über die Gerhart-Hauptmann-Straße und den Pirschweg.
Die Erschließungsstraßen Gerhart-Hauptmann-Straße und Pirschweg sind mit einer asphaltierten Straßenbreite zwischen 5,8 m und 6,5 m entsprechend ausgebaut. Die Straßen weisen keinen separaten oder abgesetzten Fuß- oder Radweg auf.
Über die Walderinger Straße besteht in Richtung Nordwesten Anschluss an das regionale Verkehrsnetz. Die Walderinger Straße mündet ca. 700 m weiter nördlich auf die Staatsstraße 2095. Über die Staatsstraße besteht Anschluss an diverse übergeordnete Straßen, an den Hauptort

Schloßberg und weiter nach Rosenheim. Auch besteht über die Gerhart-Hauptmann-Straße und den Pirschweg Anschluss an die Ortsmitte von Haidholzen.
Insgesamt ist durch die bestehenden Verkehrsflächen eine ausreichende Erschließung sichergestellt und durch deren Anbindung an die übergeordneten Straßen ist eine angemessene Anbindung des Planungsgebietes an das regionale sowie übergeordnete Verkehrsnetz gegeben.

**ÖPNV**
Die nächsten Bushaltestellen befinden sich ca. 160 m (an der Kreuzung Walderinger Straße - Schlesierstraße) weiter im Norden und ca. 480 m (an der Haidenholzstraße) weiter im Süden. Von den Haltestellen verkehrt aktuell die Buslinie 498 (Baierbach – Rosenheim Bahnhof) nach/von Rosenheim über den Hauptort Stephanskirchen. Somit ist auch durch den ÖPNV eine regionale Anbindung sichergestellt.

**Sonstige Infrastruktur**
Durch die bestehende Bebauung liegen die notwendigen Medien, wie Kanalisation, Strom, Wasser, Telekommunikation etc. am bzw. im Planungsgebiet vor. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen des Bauvollzugs möglicher Neubebauungen ein Anschluss an diese Medien mit angemessenem Aufwand möglich ist.
Inmitten des Planungsgebiets liegt eine Trafostation im Planungsumgriff. Von hier aus laufen die Niederspannungsleitungen, welche an kleinere Verteilerschränke anschließen, wo die einzelnen Anschlüsse an die Baugrundstücke (Hausanschlüsse) abgehen. Diese Trafostation wird an den südlichen Rand des Planungsgebiets an die Gerhart Hauptmann Straße verlegt.
Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen verläuft der gemeindliche Mischwasserkanal, an den die anliegenden Baugrundstücke angeschlossen sind. Über den Mischwasserkanal wird das anfallende Niederschlagswasser abgeleitet.
Dem folgend ist der Geltungsbereich sowohl faktisch wie auch planungsrechtlich erschlossen.

**A.6.3 Brandbekämpfung**
Der Planungsbereich liegt in keinem Bereich weiter als 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen entfernt. Die bestehenden Grundstücke können direkt über die öffentlichen Verkehrsflächen oder über die separaten Grundstückszufahrten von der Feuerwehr angefahren werden. Hier sind auch weiterhin entsprechend Art. 5 BayBO funktionsfähige Zufahrten sowie Aufstellflächen für die Feuerwehr zu berücksichtigen.
Im Rahmen der heute bestehenden Höhenentwicklung ist die Personenrettung bei allen Gebäuden über Steckleitern möglich. Somit sind im Zuge der Überplanung voraussichtlich keine weiteren neuen Zufahrten bzw. Aufstellflächen für die Feuerwehr entsprechend Art. 5 Abs. 1 BayBO erforderlich.
Hinsichtlich der bestehenden Bebauung ist eine Löschwasserversorgung heute über die bestehende Wasserversorgung im Straßenbereich zur Verfügung gestellt.

**A.6.4 Boden**
Laut digitaler ingenieurgeologischer Karte von Bayern 1:25.000 (diGK25) liegen im Planungsgebiet als Baugrundtyp nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert vor. Hier kommen vor allem Kies, Sand: Fluss-/Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nichtbindige Moränenablagerungen, sandig/kiesige Tertiärablagerungen vor. Der Boden ist mittel bis hoch tragfähig einzustufen. Allgemein sind diese Böden mäßig frostempfindlich (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Juli 2026).
Im Zuge des Straßenausbaus des Pirschwegs wurde im Jahr 2021 durch das Büro für Baugrunderkundung Crystal Geotechnik ein Bodengutachten im Westen des Planungsumgriff erstellt. Die Ergebnisse des Bodengutachtens können hier zur Orientierung berücksichtigt werden.
Im Zuge der Feldarbeiten wurden unterhalb einer 2 cm bis 8 cm dicken Schwarzdecke Auffüllkiese

erkundet. Darunter wurden größtenteils Beckensedimente, bereichsweise aber auch Schwemmböden aufgeschlossen, die von Geschiebemergeln unterlagert werden. Am Übergang von den Beckensedimenten zu den Auffüllkiesen wurden lokal anmoorige Böden erkundet.
Da die Flächen bereits überbaut sind, ist grundsätzlich von einer Bebaubarkeit der Böden auszugehen. Ggf. ist mit der Notwendigkeit von Bodenaustausch oder anderen technischen Maßnahmen zu rechnen.

**Sickerfähigkeit**
Die im Planungsgebiet angetroffenen Bodenschichten sind überwiegend als begrenzt durchlässig einzustufen. Eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser wäre nur im Kies möglich, der gemäß der Baugrunderkundung nicht ansteht. Somit kann nur in Ausnahmefällen davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung möglich ist. Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser in Schächten mit Überlauf zu sammeln und gedrosselt in das Kanalsystem einzuleiten. Dies erfolgt heute bereits bei den Bestandsgebäuden, welche das Regenwasser in den Mischwasserkanal einleiten.

**Grund- und Schichtwasser**
Im Rahmen von Bodenerkundungen für Bauvorhaben aus der Vergangenheit wurde Grundwasser in einer Tiefe zwischen ca. 1,8 und 2,74 m unter Geländeoberkante (u. GOK) angetroffen. Bei den erkundeten Wasserständen handelt es sich um Schicht-/Stauwasser, das sich in den Bohrlöchern gesammelt hat. Ein größeres, zusammenhängendes Grundwasservorkommen liegt aufgrund der überwiegend gering durchlässigen Böden nicht vor.
Je nach Ausführungen der baulichen Anlagen, z.B. mit Unterkellerungen, ist auf eine wasserdichte und auftriebssichere Herstellung zu achten, sowie auf den Grundwasserschutz. Hierbei handelt es sich jedoch um eine punktuelle Erkundung. Innerhalb des Geltungsbereichs ist ggf. auch mit abweichenden Grundwasserverhältnissen zu rechnen.

**A.6.5 Denkmalschutz**
Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand Juli 2026) sind weder im Planungsumgriff selbst noch in dessen unmittelbarer Umgebung Bau- oder Bodendenkmäler sowie geschützte Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler verzeichnet.
Das nächste Denkmal befindet sich ca. 75 m östlich an der Schömeringer Straße 53. Hierbei handelt es sich um die Villa Waldeck (1911) als Baudenkmal (D-1-87-177-40).

**A.6.6 Schutzgebiete und Schutzprogramme**
**Biotopflächen und Schutzgebiete**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Biotopflächen und Schutzgebiete.
Im Südosten liegt in ca. 3 km Entfernung das Naturschutzgebiet NSG-00433.01, Südufer des Simssees und das Landschaftsschutzgebiet LSG-00111.01, Simssee und Umgebung.

**Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)**
Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rosenheim enthält für das Planungsgebiet und dessen nähere Umgebung keine flächenbezogenen Maßnahmen. Die allgemeinen Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramms Rosenheim sind unbeschadet dessen zu beachten.

### A.6.7 Wald

In ca. 100 m Entfernung vom Planungsgebiet im Norden befinden sich Waldflächen im Sinne des Art. 2 BayWaldG (Bayerisches Waldgesetz), bei dem Wald handelt es sich überwiegend um einen mittelalten Mischbestand aus Laubbäumen und mehrheitlich Fichten. Die Bäume stocken auf relativ stabilen Standorten und werden Höhen von ca. 25 m erreichen.

### A.6.8 Wasser

**Oberflächengewässer und Hochwassergefahren**

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine Oberflächengewässer.
Die Flächen des Planungsumgriffs sind gemäß dem Bayerischen Landesamt für Umwelt weder als festgesetztes bzw. vorläufig festgesetztes Überschwemmungsgebiet $HQ_{100}$, noch als Hochwassergefahrenfläche $HQ_{extrem}$ verzeichnet (Stand Juli 2026).

**Starkregenereignisse**

Im voralpinen Bereich können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) besonders heftig auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können im Rahmen extremer oder lang anhaltender Starkregenereignisse Straßen und Grundstücke flächig überflutet werden, außerdem kann es zu Wassereintritten in Erdgeschoss-, Garagen- oder Kellerflächen kommen.




Abbildung 7: Ausschnitt Umwelt-Atlas mit Karteninhalt „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ und Darstellungen „mäßiger Abfluss“ (**gelb**), „Starker Abfluss“ (**rot**) und Aufstaubereich (**lila**) – ohne Maßstab

Gemäß dem Kartendienst „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ im Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand September 2026) befinden sich aufgrund der topographischen Gegebenheiten im Planungsumgriff potenzielle Fließwege bei Starkregen der Kategorie „mäßiger Abfluss“. Darüber hinaus kann es aufgrund der topographischen Gegebenheiten durch abfließendes Niederschlagswasser zu Aufstaubereichen auf der Straßenverkehrsfläche kommen.
Die Untersuchungen geben ebenfalls die potenziellen Fließwege bei Starkregen aus den Darstellungen des Kartendienstes „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ im Umweltatlas wieder.

Maßnahmen der Gemeinde Stephanskirchen:
Um potenzielle pluviale Überschwemmungsgebiete zu ermitteln, hat die Gemeinde Stephanskirchen das Ingenieurbüro Kokai GmbH beauftragt, Sturzfluten mit verschiedenen starken Regenfällen im Gemeindegebiet zu simulieren. Dadurch konnten gefährdeten Bereiche ermittelt und die Fließwege des Wassers veranschaulicht werden. Das gemeindliche Sturzflutrisikomanagement ist auf der Internetseite der Gemeinde Stephanskirchen abrufbar.

### A.6.9 Vorbelastungen

**Altlasten**

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

**Immissionen**

Insgesamt kann von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Planungsumgriff ausgegangen werden.

*Landwirtschaft*
Es befinden sich keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Nähe des Planungsgebietes.

*Anlagenlärm*
Es befinden sich keine gewerblich genutzten Flächen in der Nähe des Planungsgebietes.

*Verkehrslärm*
Die Verkehrsflächen Gerhart-Hauptmann-Straße und Pirschweg sind von stark untergeordneter Bedeutung, da diese lediglich der Erschließung der anliegenden Wohnnutzungen dienen. Somit ist hier nicht mit relevanten Verkehrslärmimmissionen zu rechnen. Auch lassen die Ausführungen der Straßenverkehrsflächen keine erhöhten Geschwindigkeiten zu. Bei der hier gegenständlichen Bebauungsplanänderung wird lediglich ein bereits überbauter Bereich überplant. Es werden nur moderate Nachverdichtungsmöglichkeiten vorgesehen. Somit ist nur untergeordnet und punktuell von zusätzlich relevantem Verkehr auszugehen.

*Emissionen*
Die Flächen des Planungsgebietes sind heute bereits weitestgehend bebaut, es wird lediglich ein schon überbauter Bereich überplant. Durch die weiterhin bestehende Wohnnutzung ist mit keinen relevanten neuen Emissionen auf die Nachbarschaft zu rechnen.

# B Planungsbericht - Ziele der Planung

## B.1 Ziele der Planung

**Städtebauliche und ortsplanerische Ziele**

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

**Grünordnerische Ziele**

- Sicherung von bestehenden Grünstrukturen

## B.2 Bebauungsplankonzept

### B.2.1 Städtebauliches Konzept

Die Baugrundstücke des gegenständlichen Geltungsbereiches sind heute zum Großteil bereits im Rahmen eines Reinen Wohngebiets überbaut.
Aufbauend auf dem heutigen Bestand wird eine, unter Wahrung einer dem Ort angemessenen Bebauungsstruktur, einheitliche Festsetzungsstruktur für die bebauten Bereiche entwickelt. Unter der Prämisse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird im Planungsgebiet durch großzügige Baugrenzen und vor allem durch die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der zulässigen Höhenentwicklung auf allen Baugrundstücken eine angemessene Überbauung ermöglicht. Dabei werden Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen.

Abgeleitet aus der heute vorhandenen Bebauungsstruktur werden die überbaubaren Grundstücksflächen als großgefasste Baugrenzen festgesetzt. Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden ausreichend Abstände zu den Straßenverkehrsflächen, Grünstrukturen und Nachbargrundstücken gewahrt. Gleichzeitig ermöglicht dies eine maximale Flexibilität bei der jeweiligen Überbauung. Durch die Baugrenzen werden die städtebaulich relevanten bzw. notwendigen Abstände sowie offene Straßenräume sichergestellt. Innerhalb der Baugrenzen ergibt sich die Struktur aus den Regelungen der Abstandsflächen. Weiter werden durch die festgesetzten Baugrenzen entsprechende Sichtbeziehungen gewährleistet.

Die Höhenentwicklung wird in zwei Stufen für den Planungsumgriff festgesetzt. Die Höhen orientieren sich dabei an der Lage der bestehenden Baukörper. Aufgrund der Nähe zur größtenteils eingeschossigen Bebauung am Pirschweg gegenüber wird für die Bebauung am Pirschweg eine etwas niedrigere Wandhöhe festgesetzt.

An der Gerhart-Hauptmann-Straße werden aufgrund der Lage und der Bestandshöhen höhere Wandhöhen vorgesehen.
Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich daran, dass im gesamten Planungsgebiet eine höhere Wandhöhe als bisher möglich ist. Durch die Überplanung der Baugrundstücke ist eine Nachverdichtung möglich.

Darüber hinaus werden weitere Festsetzungen getroffen, sodass sich die Gebäude in die Umgebung einpassen. Trotz der Erhöhung der Baudichte werden weiterhin angemessene Wohnverhältnisse und ein verträgliches Ortsbild sichergestellt. Dies wird zudem gestärkt durch eine angemessene und qualitative Grünausstattung im Gebiet. Außerdem werden Festsetzungen für eine ortsbildverträgliche Dachausbildung sowie Einfriedung getroffen.

**B.2.2 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan Nr. 15 wie auch der Flächennutzungsplan sehen für den Bereich ein Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO vor.
Im Rahmen der hier gegenständlichen Planung wird dieser Nutzungstyp beibehalten.
Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Zu den nach Absatz 2 sowie § 3 BauNVO zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
Das Gebiet WR 1 wird als Fläche festgesetzt, auf der nur Wohngebäude zulässig sind, die mit Mitteln sozialer Wohnraumförderung gefördert werden können.

**B.2.3 Maß der baulichen Nutzung**

Ziel der Planung ist eine möglichst flächensparende und zugleich an die Umgebung angepasste Bebauung. Um eine entsprechende Überbauung der Grundstücke sicherzustellen, wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine maximal zulässige Grundflächenzahl I (GRZ I) sowie eine GRZ II für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sowie sonstige versiegelte bzw. baulich genutzte Flächen definiert. Durch die Festsetzung einer relativen Flächenzahl in Abhängigkeit der jeweiligen Größe des jeweiligen Baugrundstücks, wird die Flexibilität und eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke sichergestellt, auch bei zukünftigen Grundstücksteilungen. Insgesamt tragen die Festsetzungen der GRZ zu einer gesamtheitlich gleichmäßigen Baudichte bei.

**Zulässige Grundflächenzahl**

Die überbaubare Grundstücksfläche, welche durch den prägenden Hauptbaukörper überdeckt werden darf, wird explizit durch eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ I) festgesetzt. Dabei wurde bei der quantitativen Ermittlung der angemessenen und festgesetzten GRZ I lediglich der eigentliche Hauptbaukörper zugrunde gelegt. Die Hauptbaukörper haben die wesentliche städtebauliche Wirkung auf das Ortsbild. Abgeleitet aus der Bestandsbebauung und den bestehenden Grundstücksverhältnissen wird vor dem Hintergrund der Innenentwicklung und der Prämisse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine maximal zulässige GRZ I gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,3 für die Reinen Wohngebiete festgesetzt. In Verbindung mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) werden neben flexiblen Überbauungsmöglichkeiten Nachverdichtungspotenziale in der Bestandssituation geschaffen.
Hierdurch kann eine angemessene Bebauung gewährleistet und ausreichend Spielraum für die Unterbringung ergänzender Außenanlagen und Nebenanlagen sichergestellt werden.
Hinsichtlich der zulässigen Baustruktur mit einer GRZ I von 0,3 in den Reinen Wohngebieten ergibt sich ein angemessenes, gleichmäßiges, den Nutzungsarten angepasstes Dichtemaß.

Die festgesetzte GRZ unterschreitet die Orientierungswerte des § 17 BauNVO für Reine Wohngebiete (GRZ 0,40).
Die Geschossflächenzahl wird für die Baufenster am Pirschweg mit GFZ 0,5 und für die Baufenster an der Gerhart-Hauptmann-Straße mit GFZ 0,75 festgesetzt. Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und durch die getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung wird das städtebauliche Erscheinungsbild der Gebäude klar definiert.

*Zulässige Grundflächenzahl II (GRZ II)*
Die zulässige Grundflächenzahl wird gestaffelt festgesetzt, um die räumliche Anmutung der Bebauung möglichst präzise steuern zu können, sodass zunächst durch die GRZ I Festsetzung lediglich die angemessene Größe des städtebaulich wirksamen Hauptbaukörpers abgebildet wird. Demnach bleiben Terrassen, Balkone etc. sowie Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten etc.) und sonstige versiegelte bzw. baulich genutzte Flächen bei der quantitativen Festlegung zunächst unberücksichtigt. Diese baulichen Anlagen besitzen eine gegenüber dem Hauptgebäude untergeordnete Wirkung auf das städtebauliche Erscheinungsbild. Um eine bestimmungsgerechte Nutzung der Reinen Wohngebietsflächen zu ermöglichen, sind diese Anlagen jedoch in nicht unerheblichem Maße erforderlich.

Durch die Festsetzung der GRZ II auf 0,6 werden Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 – 3 BauNVO (Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports), Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen, Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Spielplatzflächen und weitere baulich genutzte Flächen geregelt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone um 2,50 m und durch Terrassen und überdeckte Terrassen um 4,0 m überschritten werden
Lichtschächte sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Da diese Anlagen eine wesentlich geringere städtebauliche Präsenz als das Hauptgebäude aufweisen, wird hier eine Überschreitung der Baugrenzen ermöglicht, um gut nutzbare Freibereiche für die Wohnungen zu ermöglichen.
Insgesamt bleiben durch die Festsetzungen der möglichen maximalen Flächeninanspruchnahme ausreichend Flächen für Vegetation und entsprechende Eingrünungen frei.

*Tabellarische Zusammenfassung der Nutzungskennziffern*

| Baugebiet | Flurstücks-Nr. | Netto-Bauland Fläche m² | GRZ I | max. zulässige Grundfläche GR I Hauptgebäude m² | GRZ II | max. zulässige Grundfläche GR II einschl. Nebenanlagen m² | GFZ | max. zulässige Geschossfläche GF m² |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| WR 1 | 3914/243 | 2094,88 | 0,3 | 628,46 | 0,6 | 1256,928 | 0,75 | 1571,16 |
| | 3914/331 | 2476,28 | 0,3 | 742,88 | 0,6 | 1485,768 | 0,75 | 1857,21 |
| | 3914/332 | 16,52 | (Trafostation, die Fläche wird neu vermessen und verschoben) | | | | | |
| WR 2 | 3928/1 | 3099,45 | 0,3 | 929,835 | 0,6 | 1859,67 | 0,5 | 1549,725 |
| **Gesamt** | | **7687,13** | | **2301,183** | | **4602,366** | | **4978,095** |

### B.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubare Grundstücksfläche durch die Hauptbaukörper wird durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Diese orientieren sich an den bestehenden Baugrundstücken, der Bestandsbebauung, bestehenden Leitungen und dem erhaltenswerten Vegetationsbestand.
Insgesamt werden in Bezug auf die Baugrundstücke großzügige Bauräume festgesetzt. Die durch die Baugrenzen definierte mögliche Überbauung durch die Hauptbaukörper ist dabei etwas größer als die maximal zulässige Grundfläche, wodurch eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der architektonischen Lösungen sowie gleichzeitig eine gewisse Homogenität hinsichtlich der möglichen Überbaubarkeit in Verbindung mit dem jeweiligen Baugrundstück sichergestellt werden.

Durch die festgesetzten Baugrenzen werden vor allem die städtebaulich bedeutsamen Baukanten entlang der Straßenverkehrsflächen sowie zwischen den einzelnen Baugrundstücken definiert. Durch die Einhaltung gewisser Abstände werden Bereiche für Grünkorridore oder untergeordnete bauliche Anlagen (geringere Prägung auf das Ortsbild) zwischen den einzelnen Baugrundstücken freigehalten und eine der Umgebung entsprechende Baustruktur definiert.

Die Festsetzung der jeweiligen Baugrenzen orientiert sich vorwiegend an der Bestandssituation im Hinblick auf Bebauung und Grundstückszuschnitte. Die Baugrundstücke sind heute bereits bebaut.

Die Größe der Baugrenzen lässt in diesen Bereichen flexible architektonische Lösungen bzgl. größerer Baukörper zu bzw. einen gewissen Freiraum hinsichtlich der Lage der zukünftigen Bebauung.
Es bleiben auch bei einer relativ dichten Baustruktur ausreichend Freiflächen und Grünräume erhalten. Im Rahmen der neuen Baugrenzen sind gesunde Wohnverhältnisse, eine ausreichende Belichtung und ein ausreichender Schutz nachbarschaftlicher Interessen gegenüber den umliegenden Grundstücken gewahrt. Die Abstandsanforderungen des Brandschutzes werden ebenfalls sicher eingehalten.
Die Bauräume bilden die Bestandsgebäude nicht gänzlich ab. Durch die Neuordnung der Stellplätze für den ruhenden Verkehr müssen die Baufenster anders als im Bestand festgelegt werden. Dem folgend sollen diese bei einer Neubebauung nicht reproduziert werden können. Die bestehenden Gebäude haben jedoch Bestandsschutz.

*Überschreitungen*
Da bereits im Bestand heute mit dem Hauptgebäude verbundene Terrassen bestehen und um auch weiterhin im Rahmen einer dichten Überbauung wohnwertsteigernde Terrassen am Hauptgebäude zuzulassen, können die Baugrenzen durch Terrassen entsprechend überschritten werden. Einer Überschreitung kann dahingehend aus städtebaulicher Sicht zugestimmt werden, da Terrassen für die städtebauliche Erscheinung und Anmutung der Gebäude weniger prägend sind und sich dem Gebäude unterordnen.
Hinsichtlich der Überschreitungsmöglichkeiten von Baugrenzen durch anderweitige Gebäudeteile, die mit dem Hauptgebäude verbunden sind und sich diesem unterordnen, wird auf § 23 Abs. 3 BauNVO verwiesen, wonach eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Maß zugelassen werden kann. Dabei sind Gebäudeteile in der Regel als untergeordnet zu betrachten, wenn sie die Vorgaben des Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO einhalten. Hierbei bedarf es jedoch jeweils einer Betrachtung der Überschreitungen im Einzelfall. Dies ist im Rahmen des Bauvollzugs durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde zu bewerten.

**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 des Fertigfußbodens in Metern über Normalhöhennull im DHHN 2016 (Deutsches Haupthöhennetz) und einer absoluten zulässigen Wandhöhe in Metern definiert.
Auf eine Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse wird verzichtet, da die städtebauliche Wirksamkeit des Gebäudes unabhängig von der Anzahl der Vollgeschosse und deren Höhe über 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 jeweilige Höhenkote weitestgehend so festgesetzt, dass abhängig von der jeweiligen Topographie eine hochwasser- bzw. klimaangepasste Bauweise umgesetzt werden kann (Oberkante Fertigfußboden mindestens 25 cm über anstehendem Gelände). Darüber hinaus können auch andere, weitere Maßnahmen zum Schutz vor Oberflächenabfluss umgesetzt werden.
Für das Reine Wohngebiet WR 1 sind in Anlehnung an die bestehende Bebauung und in Abwägung mit der Lage im Planungsumgriff Wandhöhen von max. 10,0 m und Firsthöhen von max. 12,0 m festgesetzt, für das Reine Wohngebiet WR 2 max. 8,0 m Wandhöhe und max. 10,0 m Firsthöhe.

Durch die maximale Höhenentwicklung ist ein harmonisches Einfügen der Bebauung in die Umgebung gewährleistet.
Um eine Unterordnung von Garagen, Carports und Nebenanlagen gegenüber den Hauptbaukörpern sicherzustellen und städtebaulich zu hermetisch wirkenden Situationen vorzubeugen, ist die Höhe dieser baulichen Anlagen auf eine Wandhöhe von 3,0 m beschränkt.

**B.2.6 Bauweise und Gebäudeform**
Um vor dem Hintergrund der Umgebung eine möglichst flexible Bebauung zu ermöglichen, sind relativ große Bauräume festgesetzt. Dennoch soll sich die städtebauliche Körnung am Bestand orientieren. Dem folgend ist in den Reinen Wohngebieten offene Bauweise nach §22 BauNVO festgesetzt.

**B.2.7 Abstandsflächen**
Im Rahmen des Bebauungsplans wird kein Gebrauch von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten abweichenden Regelungen zu Abstandsflächentiefen gemacht.
Für die festgesetzten Reinen Wohngebiete gilt die „Satzung der Gemeinde Stephanskirchen über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ in der jeweils aktuellen Fassung. Eine Verkürzung der Abstandsflächentiefen durch die Baugrenzen findet für den Teilbereich an der nordöstlichen Grundstücksgrenze von Flurstück 3914/243 statt. Hier wird eine abweichende Abstandsflächentiefe festgesetzt, der Grenzabstand beträgt hier mindestens 2,75 m. Belichtung, Belüftung und Brandschutzabstände sind dennoch in ausreichendem Maße gesichert durch die Lage der Baufenster.
Die Satzung der Gemeinde Stephanskirchen setzt über die Regelung des Art. 6 BayBO hinausgehende Abstandsflächentiefen fest. Sollte die Satzung aufgehoben werden oder anderweitig ihre Gültigkeit verlieren, gelten die allgemeinen Regelungen der BayBO. Durch die generell gegenüber der Satzung kürzeren Abstandsflächen im Rahmen der BayBO wäre auch in diesem Fall eine Ausnutzung der Bauräume möglich.
Unter Einhaltung der Regelungen der gemeindlichen Satzung sowie der Vorgaben des Art. 6 BayBO ist an jeder Stelle der festgesetzten Baugrenzen (wenn auch nicht an allen Stellen gleichzeitig) aufgrund der gewährten Ausnahmen (16 m-Privileg) eine Ausnutzung der maximalen Höhenentwicklung möglich.
Insgesamt sind durch die Einhaltung der gemeindlichen Satzung sowie der Vorgaben des Art. 6 BayBO eine bestimmungsgemäße Umsetzung des Baurechts und gleichzeitig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Auch ausreichende Abstände hinsichtlich des Brand- und Nachbarschutzes können sichergestellt werden.

**B.2.8 Garagen, Carports und Nebenanlagen**
Grundsätzlich sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, mit einer Grundfläche über 10 m², nur innerhalb der Baugrenzen und den expliziten Umgrenzungen von Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig. Hierdurch werden die Ziele verfolgt, eine geordnete bauliche Entwicklung zu gewährleisten und störende Gebäudeagglomerationen zu vermeiden. Auch wird durch die flächenmäßige Festsetzung die städtebauliche Struktur nicht durch zu viele, kleine Nebenanlagen verunklart.

Durch den Abstand auch kleinerer Nebenanlagen etc. von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird ein angemessenes Ortsbild sichergestellt.
Insgesamt bleibt die städtebauliche Ordnung und die Sicherstellung ausreichender Flächen für Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen neben den räumlichen Festsetzungen auch durch die Festsetzungen zur zulässigen Flächenversiegelung durch bauliche Anlagen gewahrt.

**B.2.9 Dächer**
**Dachform**
Aus der lokalen Bautradition heraus und der bereits bestehenden sowie umgebenden Bebauung entsprechend, sind alle Dachflächen größer 10 m² ausschließlich als Satteldächer zulässig, deren Dachneigung auf beiden Dachseiten identisch ist und deren First in der Mitte der Dachfläche zum Liegen kommt (symmetrische Dächer). Die Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 15° bis 25° auszuführen. Der First ist parallel zur längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten, was wiederum zu tendenziell niedrigeren, weniger markanten Dächern führt.
Dachflächen unter 10 m² unterliegen keinen Festsetzungen, da deren städtebauliche Wirkung zu vernachlässigen ist. Somit sind hier die Dachform und die Neigung freigestellt.

So sind Überdachungen von untergeordneten Gebäudeteilen auch als Flachdach oder als Pultdach zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile dienen als kleinteilige Erweiterung des Hauptbaukörpers (z.B. Erker, Windfang). Eine Unterordnung gegenüber dem Hauptbaukörper wird durch eine flächenmäßige Einschränkung der Dachfläche und der maximalen Höhenentwicklung sichergestellt.
Überdachungen von Wintergärten und Terrassen ordnen sich bereits aufgrund ihrer Zweckbestimmung dem Hauptgebäude unter. Dies wird 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 maximal 3,0 m, unter. Dem folgend sind auch hier abweichende Dachkonstruktionen zulässig.
Um auch bei einer Kombination mehrerer dieser abweichenden Dachausführungen sicherzustellen, dass die Satteldächer der Hauptdächer weiterhin die Gesamtanmutung der Gebäude dominieren, sind diese alternativen Dachformen für Teilflächen auf 40% der Gesamtdachfläche des Gebäudes beschränkt.

**Dacheindeckung**
Entsprechend der bestehenden und umgebenden Bebauung und aufgrund der regionalen Bautradition sind als Dachdeckung auf geneigten Dächern nur nicht glänzende Dachziegel und Betondachsteine in Rot-, Braun- oder Grautönen zulässig.
Dies gilt wiederum nicht für Dachflächen kleiner als 10 m², da diese eine untergeordnete städtebauliche Wirkung aufweisen. Hier ist die Dacheindeckung entsprechend freigestellt.
Um negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke und das Landschaftsbild auszuschließen, werden reflektierende oder glänzende Dacheindeckungen nicht zugelassen. Ausgenommen sind

hiervon Solaranlagen, in Abwägung mit dem überragenden öffentlichen Interesse der Nutzung erneuerbarer Energien (vgl. § 2 EEG).
Um eine einheitliche und ruhige Gestaltung zu erhalten, sind die Dächer von Nebenanlagen, wenn sie nicht als Flachdächer ausgeführt werden, mit der identischen Dachdeckung, wie die dazugehörigen Hauptgebäude zu versehen.
Um aufwendige Konstruktionen bei geringen Dachgrößen zu vermeiden, sind auf untergeordneten Dachflächen auch Blecheindeckungen zulässig. Dies gilt auch für Wintergärten und Terrassenüberdachungen. Hier sind in Abwägung mit den funktionalen Anforderungen auch transparente Dächer zulässig.
Durch eine transparente Eindeckung kann die primäre Funktion des Witterungsschutzes erfüllt und zugleich eine ausreichende Belichtung des Wintergartens, der Terrasse sowie der angrenzenden Räume gewährleistet werden.
Auf Flachdächern über 10 m² sind ausschließlich Gründächer zulässig. Durch eine durchwurzelbare Mindestsubstratschicht von 10 cm wird eine angemessene Vegetation sowie Regenwasserrückhaltung auf diesen Dächern sichergestellt. Gründächer haben u.a. einen positiven Effekt auf das Mikroklima und erhöhen das Retentionsvermögen. Dies hat insbesondere im hier gegenständlichen Bereich mit schwierigen Versickerungsverhältnissen positive Effekte.

**Dachaufbauten**
Um ruhige Dachflächen zu gewährleisten, sollen sich Dachaufbauten dem Dach unterordnen. Um dies zu gewährleisten, sind Dachaufbauten beschränkt und müssen entsprechende Rahmenbedingungen einhalten. Diese Einschränkungen erfolgen in Abwägung mit einer möglichst großen Zulässigkeit von Dachaufbauten, um vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine möglichst gute Nutzung der Dachgeschosse zu Wohnzwecken zu ermöglichen.
In Abwägung mit ihrer technischen oder funktionalen Notwendigkeit sind notwendige Aufbauten wie Kamine, Entlüftungsrohre und -öffnungen uneingeschränkt zulässig.
Um eine nachhaltige und möglichst effiziente Energieerzeugung zu ermöglichen, sind ebenfalls Solaranlagen uneingeschränkt zulässig.
Damit weiterhin ein einheitliches Gesamtbild bestehen bleibt, müssen Dachflächenfenster in der Ebene der Dachhaut liegen und dürfen maximal 10% der jeweiligen Dachfläche ausmachen. Durch die Zulässigkeit von Dachflächenfenstern wird eine praktikable Belichtung sowie eine möglichst intensive und effiziente Nutzung der Dachräume der Baukörper ermöglicht.
Um vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine effiziente Nutzung der Dachräume zu ermöglichen, sind unter Beachtung festgelegter Vorgaben Quergiebel und Dachgauben zulässig. Durch die gestalterischen Vorgaben werden negative Auswirkungen auf das Ortsbild verhindert. Insbesondere wird sichergestellt, dass sich die Dachaufbauten dem Hauptdach unterordnen.
Auf Flachdächern treten Dachaufbauten bei angemessenem Abstand zum Dachrand weniger in Erscheinung und bedürfen hier keiner weiteren Restriktionen. Um eine Unterordnung dieser Anlagen insbesondere aus der Fußgängerperspektive zu erreichen, müssen Dachaufbauten mindestens um ihre Höhe über der Oberkante der Attika von der Außenkante der Attika zurücktreten.

**Dachüberstand**
Aufgrund der heterogenen Situation der Dachüberstände in der Umgebung sind hier keine verpflichtenden Regelungen zu Dachüberständen erforderlich.

**B.2.10 Einfriedungen und Einfassungen**

Die getroffenen Festsetzungen zu Einfriedungen und Einfassungen gewährleisten einen offenen Charakter des Planungsgebiets, es gilt räumliche wie optische Barrieren zu minimieren. So sind Zäune grundsätzlich nur bis zu einer Höhe von 1,2 m ohne Sockelmauern zulässig. Darüber hinaus sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig.
Zwischen Geländeoberfläche und der Unterkante des jeweiligen Zaunfeldes ist ein Abstand von mindestens 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.

## B.3 Grünordnung

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist es, vor dem Hintergrund eines angemessenen Mikroklimas insbesondere im Zusammenhang mit dem Klimawandel eine angemessene und qualitätvolle Durchgrünung zu sichern. Weiter soll am Übergang zur Umgebung eine angemessene Einbindung gewährleistet werden. Bestehende wertvolle Grünstrukturen im Geltungsbereich sollen erhalten und geschützt werden.
Um eine gewisse Grünqualität, insbesondere vor dem Hintergrund des Erhalts eines angemessenen Wohnklimas auf den einzelnen Baugrundstücken, sicherzustellen, sind je 1000 m² angefangener Grundstücksfläche drei Bäume zu pflanzen oder zu erhalten.
Die Baumpflanzungen haben mit einem mittelgroßen (zu erwartende Endwuchshöhe von mindestens 10 m) heimischen, standortgerechten Laubbaum zu erfolgen. Alternativ kann auch ein Obstbaum gepflanzt werden. Somit ist sichergestellt, dass die Bäume auch die gewünschte Wirkung auf das Ortsbild entfalten können. Die Kennzahl ist dabei so gewählt, dass bei der Ausschöpfung der maximalen Versiegelung (GRZ) ausreichend Flächen für die jeweilige Baumpflanzung verbleiben, um eine angemessene Entwicklung und lange Lebensdauer zu gewährleisten.
Für die neuen Baumpflanzungen sind gewisse Mindestpflanzqualitäten festgesetzt, um eine qualitätvolle und rasche Entwicklung der Pflanzen zu ermöglichen. Nur so können die gewünschten Effekte in angemessener Zeitspanne erreicht werden.
Zudem sind standortgerechte, heimische Laubbaumarten zu pflanzen. Durch die Verwendung von heimischen und standortgerechten Pflanzenarten wird eine hohe Artenvielfalt für Flora und Fauna ermöglicht. Heimische Gehölze dienen in einem höheren Maß als Lebensgrundlage für die heimische Bienen-, Insekten- und Vogelwelt und bereichern somit die Natur im Siedlungsraum. Auch prägen diese das hergebrachte regionaltypische Orts- und Landschaftsbild.
Bis neue Siedlungsflächen eingewachsen sind und ein typisches Erscheinungsbild erreicht wird, vergehen viele Jahre. Die Anmut und Charakteristik von Bäumen entwickeln sich über einen langen Zeitraum. Es ist wichtig, eine angemessene, langfristige Grünausstattung sowohl im Bereich der Verkehrsräume als auch auf den Baugrundstücken für die nächsten Generationen zu sichern, weshalb bestehende oder neugepflanzte Bäume dauerhaft zu erhalten sind und geschützt werden müssen. Sie dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit und nach dem vollständigen Absterben entfernt werden. Zur dauerhaften Aufrechterhaltung der Grünausstattung sind Bäume bei Entfall entsprechend der festgesetzten Mindestqualität in der nächsten Pflanzperiode zu kompensieren.
Gemäß der Art. 47 bis 51 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) müssen Baumpflanzungen einen Mindestabstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze und 4,0 m zu landwirtschaftlichen Flächen einhalten. Insbesondere wird auch auf die Regelungen zu Strauchpflanzungen im AGBGB hingewiesen.
Um in Zusammenhang mit den vermehrt zu erwartenden Starkregen- und Hitzeereignissen Oberflächenabflüsse und die Verdunstung zu minimieren, sind alle befestigten Flächen mit

versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Stellplätze sind grundsätzlich mit versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen etc.) auszuführen.
Es wird darauf hingewiesen, dass Trassen von unterirdischen technischen Versorgungsleitungen von Strauch- oder Baumpflanzungen freizuhalten sind. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Somit sollen Beeinträchtigungen der Betriebssicherheit (Funktionalität, Bau, Unterhaltung und Erweiterung) sowie von Reparaturmöglichkeiten vermieden werden. Soll dieser Abstand unterschritten werden, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

## B.4 Artenschutzrechtliche Belange

Durch den hier gegenständlichen Bebauungsplan wird ein bereits weitestgehend bebautes und im Rahmen eines Bebauungsplans überplantes Wohngebiet im Sinne der Nachverdichtung neu überplant. Die bestehende Nutzungsintensität im Planungsgebiet lässt nicht auf eine besondere Wahrscheinlichkeit des Vorkommens geschützter Arten schließen. Die bestehende Vegetation mit größeren Bäumen im Planungsgebiet lässt jedoch ein Vorkommen geschützter Arten nicht gänzlich ausschließen.
Es wird im Zusammenhang mit sämtlichen Eingriffen auf die in § 44 BNatSchG verankerten Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten hingewiesen. Demnach ist unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören. So ist im Rahmen des konkreten Bauvollzuges sicherzustellen, dass die Bauvorhaben, weder durch deren Errichtung noch durch deren späteren Bestand, den Regelungen des § 44 BNatSchG zuwiderhandeln. Dies ist besonders im Hinblick auf nicht vermeidbare Baumfällungen, Gehölzentfernungen oder Abriss-, Umbau- sowie Sanierungsarbeiten von bzw. an Gebäuden und deren Zeitpunkt zu beachten.
Hinsichtlich von Rodungsarbeiten wird auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG und die hier festgelegten Brut-Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel hingewiesen.

Hinsichtlich von Beleuchtungseinrichtungen (Außenbeleuchtungen) sind grundsätzlich die Vorgaben des Artikels 11a des Bayerischen Naturschutzgesetzes zu berücksichtigen.

## B.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da die Fläche bereits im Bestand mit Wohngebäuden bebaut ist, handelt es sich um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung (z. B. Nachverdichtung, Dachaufstockungen, Ersatzneubauten oder Schließung von Baulücken). Dies rechtfertigt rechtlich den Weg über das beschleunigte Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB).
Die Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) in den Fällen der Bebauungspläne mit einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB) ist zulässig. In diesen Fällen gelten die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB), d. h., die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht anwendbar.

## B.6 Erschließung und Infrastruktur

**Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Planungsumgriffs erfolgt über die Gerhart-Hauptmann-Straße und den Pirschweg.
Die Erschließungsstraßen Gerhart-Hauptmann-Straße und Pirschweg sind mit einer asphaltierten Straßenbreite zwischen 5,8 m und 6,5 m entsprechend ausgebaut. Die Straßen weisen keinen separaten oder abgesetzten Fuß- oder Radweg auf.
Über die Walderinger Straße besteht in Richtung Nordwesten Anschluss an das regionale Verkehrsnetz. Die Walderinger Straße mündet ca. 700 m weiter nördlich auf die Staatsstraße 2095. Über die Staatsstraße besteht Anschluss an diverse übergeordnete Straßen, Anschluss an den Hauptort Schloßberg und weiter nach Rosenheim. Auch besteht über die Gerhart Hauptmann Straße und den Pirschweg Anschluss an die Ortsmitte von Haidholzen.
Insgesamt ist durch die bestehenden Verkehrsflächen eine ausreichende Erschließung sichergestellt und durch deren Anbindung an die übergeordneten Straßen ist eine angemessene Anbindung des Planungsgebietes an das regionale sowie übergeordnete Verkehrsnetz gegeben.

**Stellplätze**

Im Bereich des Planungsgebietes gilt die „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung“ (Stellplatz- und Garagensatzung) der Gemeinde Stephanskirchen. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans können die entsprechenden Stellplatzzahlen grundsätzlich auf den Baugrundstücken umgesetzt werden.

**Technische Infrastruktur**

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung liegen die entsprechenden Infrastrukturen wie Strom, Telekommunikation, Frischwasser und Abwasser etc. im gesamten Siedlungsgebiet vor. Ein Anschluss an die entsprechenden Infrastrukturen von baulichen Erweiterungen oder Neubauten baulicher Anlagen ist mit angemessenem Aufwand möglich.
Im Bereich des WR1 besteht eine Trafostation, über welche die Stromversorgung der angrenzenden Baugrundstücke sichergestellt wird. Diese soll künftig nicht an diesem Standort bestehen bleiben. Für den neuen Standort an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Stromversorgung“ festgesetzt.
Im Bereich der Bestandsbebauung liegen entsprechende Leitungen auf den Baugrundstücken vor. Hierbei handelt es sich jedoch ausschließlich um Hausanschlussleitungen. Diese bedürfen somit keiner Sicherung im Bebauungsplan.

## B.7 Brandbekämpfung

Der Feuerwehrangriff kann über die bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erfolgen. Alle Baugrundstücke liegen weniger als 50 m von den Verkehrsflächen entfernt.
Ein notwendiger Feuerwehrangriff kann von den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie den versiegelten Flächen auf den Baugrundstücken aus erfolgen.
Aufgrund der festgesetzten maximalen Wandhöhe kann die Personenrettung voraussichtlich mit Steckleitern erfolgen und es sind auch in dieser Hinsicht keine Feuerwehrzufahrten nötig.
Da es sich um bereits erschlossene Siedlungsflächen und weitestgehend überbaute Baugrundstücke handelt, kann die Löschwasserversorgung grundsätzlich über das vorhandene Leitungsnetz erfolgen. Im Zuge möglicher Erweiterungen hat eine konkrete Planung weiterer benötigter Hydranten im Rahmen des Bauvollzuges zu erfolgen.

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

## B.8 Versickerung und Entwässerung

**Versickerung und Niederschlagwasserableitung**

Grundsätzlich ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers sinnvoll, um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig zu beeinflussen. Demnach ist als primäre Lösung eine ortsnahe, flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine Flächenversickerung aus Platzgründen nicht möglich, so ist eine linienförmige, unterirdische Versickerung über (Mulden-)Rigolen anzustreben.
Ziel ist eine möglichst naturnahe Versickerung über alle Bodenschichten, um die Funktion des Bodens als Klimapuffer und Wasserspeicher aufrechtzuerhalten. Aufgrund des in Teilbereichen des Planungsumgriffs in der Vergangenheit erkundeten Bodenaufbaus und dessen Bewertung, ist jedoch davon auszugehen, dass eine angemessene flächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über den Oberboden nur sehr begrenzt möglich ist.
Bereits heute wird das anfallende Niederschlagswasser in den gemeindlichen Mischwasserkanal von den Baugrundstücken eingeleitet. Dies ist auch weiterhin möglich, sofern die konkreten Bodenverhältnisse vor Ort eine Versickerung nicht zulassen. Ist dennoch eine kleinräumige Versickerung auf dem Baugrundstück möglich, so sind die allgemeingültigen gesetzlichen Rahmenbedingungen zu beachten und die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) oder der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) einzuhalten. Das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten ist nicht zulässig. Es ist durch den Bauherrn bzw. die von ihm beauftragten Planenden im Rahmen des Bauvollzuges und der zugehörigen Entwässerungsplanung eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Wassereinleitung vorliegt.
Alternativ ist, wenn die allgemeingültigen Regelungen nicht eingehalten werden können, eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen. Eine mögliche Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken in den gemeindlichen Kanal bedarf zudem einer gesonderten Genehmigung durch die Gemeinde Stephanskirchen.
Um den natürlichen Wasserkreislauf zu begünstigen und die abzuleitenden Niederschlagswässer zu reduzieren, wird zudem festgesetzt, dass befestigte Flächen mit versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind (mit Ausnahme der öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen und Zufahrten).
Aufgrund der baulichen Rahmenbedingungen sowie der erwartbaren höheren Belastung und technischen Beanspruchungen (Winterdienst, Schwerlastverkehr etc.) sind diese Flächen von dieser Regelung ausgenommen.

**Starkregenereignisse und wild abfließendes Oberflächenwasser**

Im voralpinen Bereich ist vermehrt mit Starkregenereignissen zu rechnen. Deren Häufigkeit und Intensität werden durch den Klimawandel künftig weiter zunehmen. In deren Folge kann es, verstärkt durch die vorliegenden Bodenverhältnisse (überwiegend schlechte Versickerungseignung) zu wild abfließendem Oberflächenwasser, Sturzfluten bzw. anstehendem Oberflächenwasser im Bereich der Bebauung kommen. Dies geben auch nochmals die graphischen Darstellungen zu „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ aus dem Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt

und aus den Untersuchungen zum kommunalen Sturzflut-Risiko-Management (siehe A.6.8) wieder, wonach Gefährdungen nicht gänzlich auszuschließen sind.
Auch kommt dem folgend § 37 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) besondere Bedeutung zu. Demnach sind nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen nicht zulässig. Es dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, welche wild abfließendes Wasser mit negativen Auswirkungen für Nachbargrundstücke aufstauen oder umlenken können.
Um mögliche Schäden im Zuge von Starkregenereignissen und daraus resultierenden temporären Überschwemmungen möglichst vorzubeugen, sollten die Gebäude durch bauliche Maßnahmen möglichst an diese Gefahren angepasst werden.
Dem folgend wird auf eine möglichst hochwasserangepasste Bauweise hingewiesen sowie die Einhaltung gewisser baulicher Rahmenbedingungen zum Schutz vor eindringendem Wasser empfohlen. Dabei handelt es sich lediglich um Hinweise, welche es im Rahmen des Bauvollzuges an die tatsächlichen Gegebenheiten am Ort anzupassen gilt.
Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte mindestens 25 cm über dem umliegenden Gelände bzw. der wasserführenden Fläche liegen, um einen Wasserabfluss ohne Schäden an den Gebäuden zu gewährleisten. Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung berücksichtigen bereits eine entsprechende Ausführung in Anlehnung an das bestehende natürliche Gelände.
Um bei wild abfließendem oder kurzzeitig anstehendem Niederschlagswasser Beeinträchtigungen auf bauliche Anlagen und das Eindringen von Wasser in die Gebäude zu minimieren bzw. möglichst zu verhindern, sind Öffnungen von baulichen Anlagen, wie Eingänge, Garageneinfahrten, Kellerlichtschächte oder Zugänge zu baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Keller) durch entsprechend angepasste bauliche Maßnahmen zu schützen. Dies kann z.B. die Ausführung einer ausreichenden Überhöhung gegenüber der angrenzenden wasserführenden Fläche darstellen. Auch wird empfohlen, unabhängig von der getroffenen Festsetzung, Gebäude an der Stelle, wo sie in das Gelände einschneiden, bis mindestens 25 cm über Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht zu errichten. Es ist auch im Hinblick auf Schichtwasser bzw. Staunässe eine Auftriebssicherheit des Gebäudes zu prüfen.
Hinsichtlich der Starkregenrisiken wird ausdrücklich auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement hingewiesen.

## B.9 Klimaschutz und Klimaadaption

**Maßnahmen die dem Klimawandel Rechnung tragen**

Festgesetzte Baumpflanzungen sowie die Erhaltung von Baumpflanzungen führen durch Verschattung und Verdunstung zu einer Verbesserung des Mikroklimas auch bei Hitzeereignissen.
Das Zulassen von Gründächern bei Nebenanlagen und Garagen führt zu einer Pufferung des Niederschlagswasserabflusses. Weiter haben diese einen positiven Effekt auf das Mikroklima.
Durch die Festsetzung von sickerfähigen Belägen (soweit möglich) wird die klimaregulierende Wirkung des Bodens unterstützt und die abzuleitende Regenmenge bei zunehmend auftretenden Starkregenereignissen reduziert.
Im Rahmen der Höhenfestsetzungen ist eine hochwasserangepasste Bauweise berücksichtigt.

**Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken**
Die Möglichkeit zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ermöglicht eine nachhaltige Energieerzeugung.
Durch eine mögliche Nachverdichtung (kompakte Bebauung mit angepasster Höhenentwicklung) auf bereits größtenteils überbauten Flächen wird der Eingriff in zusammenhängende, nicht bebaute Naturräume 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 zu erreichen, insbesondere den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 Grad Celsius und möglichst unter 1,5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen, sind im KSG die Reduktionsziele bzw. absoluten Ziele für den Ausstoß von Treibhausgasen für unterschiedliche Bereiche festgesetzt (vgl. § 3 und § 3a KSG).
Im Rahmen der Bauleitplanung ist daher die Fragestellung zu beleuchten, ob und inwieweit die Planung Einfluss auf die Treibhausgasemissionen hat und die Erreichung der Klimaziele gefährden kann. Eine Ermittlung der Auswirkungen kann, da es sich um einen Bebauungsplan handelt und somit nur ein baulicher Rahmen vorgegeben wird, nur qualitativ und nicht quantitativ erfolgen. Die genaue quantitative Bezifferung des Treibhausgasaufkommens kann erst auf Ebene des tatsächlichen Bauvollzugs und des Betriebes erfolgen. Aufgrund der Größe des Planungsumgriffs und der Tatsache, dass die Baugrundstücke bereits überbaut sind, ist eine direkte Auswirkung auf die bundesweiten Ziele des KSG weitgehend ausgeschlossen.
Durch die Möglichkeit zur Nutzung von Solarenergie ist den Reduktionszielen des Sektors 1 „Energiewirtschaft“ durch den Bebauungsplan Rechnung getragen.
Da es sich vorwiegend um eine Überplanung von Flächen mit Wohnnutzungen handelt, sind die Auswirkungen auf den Sektor 2 „Industrie“ nicht relevant.
In Abwägung mit den bereits bestehenden Baukörpern im Planungsgebiet stehen die möglichen kompakteren Baustrukturen der Erreichung der Ziele des Sektors 3 „Gebäude“ nicht entgegen.
Da es sich um eine Neuüberplanung eines bestehenden, vollständig erschlossenen Siedlungsgebietes handelt, steht die Planung der Erreichung der Ziele des Sektors 4 „Verkehr“ nicht entgegen.
Im Hinblick auf die Sektoren 5 „Landwirtschaft“ und 6 „Abfallwirtschaft und Sonstiges“ ergeben sich durch die Planung keine Auswirkungen, da es sich um die Überplanung eines bestehenden, vollständig erschlossenen Siedlungsbereiches handelt.
Da es sich beim Planungsgebiet um bereits baulich genutzte Flächen handelt und diese im Rahmen der Nachverdichtung eine intensivere Nutzung erfahren sollen, steht die Planung den Zielen des KSG für den Sektor 7 „Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft“ nicht entgegen. Auch sind keine Moorböden, Landwirtschaftsflächen oder andere Landnutzungen betroffen.
Insgesamt kann somit die Planung unter Abwägung des generellen Planungserfordernisses auch vor dem Hintergrund der Ziele des KSG umgesetzt werden.

## B.10 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Schaffung eines einheitlichen, abgewogenen Planungskonzepts für den Geltungsbereich
- Nachverdichtung auf bereits überbauten Grundstücken, kompaktere Bebauungsmöglichkeiten
- Anpassung der bestehenden Höhenentwicklung und des Maßes der baulichen Nutzung
- Wahrung einer ortsüblichen Gestaltung

## B.11 Flächenbilanz

| Flächenbezeichnung | Flur-Nr. | Fläche m2 | Anteil an der Gesamtfläche | |
|---|---|---|---|---|
| WR 1 | 3914/243 | 2094,88 | 27,25 | % |
| | 3914/331 | 2476,28 | 32,21 | % |
| Fläche für Stromversorgung | 3914/332 | 16,52 | 0,21 | % |
| WR 2 | 3928/1 | 3099,45 | 40,32 | % |
| **Gesamt** | | **7687,13** | 100 | % |

# C Umweltbericht

Bei einem bereits mit Wohngebäuden bebauten Reinen Wohngebiet und einer Gesamtfläche von ca. 7.700 m² wird kein Umweltbericht benötigt.

Das Vorhaben erfüllt alle Kriterien für den vollständigen Verzicht auf eine Umweltprüfung:

- Bestandsschutz & Nachverdichtung: Da die Fläche bereits im Bestand mit Wohngebäuden bebaut ist, handelt es sich um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung (z. B. Nachverdichtung, Dachaufstockungen, Ersatzneubauten oder Schließung von Baulücken). Dies rechtfertigt rechtlich den Weg über das beschleunigte Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB).
- Deutliche Unterschreitung des Schwellenwerts: Die Grenze für den automatischen Verzicht auf eine Umweltprüfung liegt bei 20.000 m² festgesetzter Grundfläche. Die 7.700 m² Gesamtfläche im gegenständlichen Verfahren liegen so weit darunter, dass selbst bei einer maximalen baulichen Ausnutzung (Grundflächenzahl) der Schwellenwert nicht erreicht wird.
- Keine typischen Risiken: Da es sich um ein reines Wohngebiet handelt und nicht um eine Industriebrache, sind umweltkritische Altlasten oder Pflichten zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) im Regelfall ausgeschlossen.

Den Belangen des Natur- und Umweltschutzes wird Rechnung getragen durch :

- Berücksichtigung in der Begründung: Die Belange des Umweltschutzes (wie den Erhalt von prägenden Einzelbäumen oder den Artenschutz bei Gebäudesanierungen, z.B. Fledermäuse/Vögel) werden in der allgemeinen Begründung des Bebauungsplans behandelt.
- Das besondere Artenschutzrecht (nach dem Bundesnaturschutzgesetz) gilt immer. Sollten alte Gebäude abgerissen oder saniert werden, muss vorab geprüft werden, ob dort geschützte Tierarten nisten. Ein separater Umweltbericht wird dafür jedoch nicht aufgestellt.

# D Zusammenfassende Erklärung

Die nachfolgende zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB beschreibt die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 15 „Gerhart-Hauptmann-Straße - Pirschweg“ berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den in Betracht kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## D.1 Lage und Ziel des Bebauungsplans

Der gegenständliche Planungsumgriff befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Haidholzen.
Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,77 ha. Die Ausdehnung der Planung beträgt im Mittel in Nord-Süd-Richtung ca. 60 m und in Ost-West Richtung ca. 135 m. Der Planungsumgriff umfasst die Flächen der Flurstücke Nr. 3928/1 (Pirschweg), 3914/332, sowie 3914/243, 3914/331 (Gerhart-Hauptmann-Straße). Die Flurstücke liegen in der Gemarkung Stephanskirchen.
Im Norden und Osten schließen weitere Siedlungsflächen des Ortsteils Haidholzen mit angrenzenden Waldflächen an. Im Süden und Westen befinden sich weitere Siedlungsflächen des Ortsteils Haidholzen.
Ziel des Bebauungsplans ist die geordnete städtebauliche Entwicklung durch Schaffung einer einheitlichen Festsetzungsstruktur, die den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, die Anpassung an die bestehende dörfliche Struktur sowie die Wahrung des Ortsbildes berücksichtigt. Gleichzeitig sollen Grünstrukturen gesichert und die Integration von Nachverdichtungen unter Berücksichtigung von Höhenentwicklung, Baugrenzen und ortsbildverträglicher Dach- und Einfriedungsgestaltung ermöglicht werden.

## D.2 Verfahrensablauf

Am ……. wurde durch den Gemeinderat Stephanskirchen der Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 15 „Gerhart-Hauptmann-Straße - Pirschweg“ gefasst.
Auf Grundlage der Vorentwurfsunterlagen vom …….. fand nach § 3 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und parallel eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB statt.
Die in diesem Rahmen eingegangenen Stellungnahmen wurden durch den Gemeinderat abgewogen. Diese Abwägung fand Eingang in den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ……..
Mit Bezug auf diesen Planstand wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
Die in diesem Rahmen eingegangenen Stellungnahmen wurden durch den Gemeinderat abgewogen und fanden Eingang in den Planstand vom ……. Dabei handelte es sich lediglich um redaktionelle Änderungen und Anpassungen von Begründung und Umweltbericht.
Der Planstand vom …….. wurde am …….. als Satzung beschlossen.

## D.3 Berücksichtigung Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

### D.3.1 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.3.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB wurden Stellungnahmen mit Anregungen, Hinweisen und sonstigen abwägungsrelevanten Belangen vorgebracht. Die wesentlichen Inhalte und deren Berücksichtigung im Rahmen der Planung sind nachfolgend zusammengefasst:

## D.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Räumliche Standortalternativen bestanden nicht, da das Ziel der Planung gerade die planungsrechtliche Neuordnung und maßvolle Nachverdichtung des bereits weitgehend bebauten und vollständig erschlossenen Siedlungsbereichs ist. Eine Entwicklung an anderer Stelle könnte dieses Planungsziel nicht erfüllen. Als Alternative zur Änderung des Bebauungsplans wäre eine Beurteilung künftiger Vorhaben nach § 34 BauGB in Betracht gekommen. Hierdurch könnten jedoch weder eine einheitliche Steuerung der Nachverdichtung noch die angestrebte Sicherung des Ortsbildes in vergleichbarer Weise gewährleistet werden. Mit der Planung soll ein ganzheitliches Festsetzungskonzept, zur Aktivierung von Nachverdichtungspotentialen, Sicherstellung der Bestandsbebauung und der Wahrung des Ortsbildes verfolgt werden.

## D.5 Allgemeine rechtliche Grundlagen und Quellenangaben

**Allgemeine rechtliche Grundlagen**

- BauGB vom 03.11.2017 (zuletzt geändert 2025)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (zuletzt geändert 2024)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (zuletzt geändert 2025)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (zuletzt geändert 2021)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (zuletzt geändert 2025)
- Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme

**Weitere Quellen**

- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regierung von Oberbayern, Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Regionalplan Südostoberbayern – Region 18 (RP 18)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Stephanskirchen, Online-Abfrage 09/2026
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlas – Geologie/Boden, Online-Abfrage 09/2026
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, BayernAtlas – Denkmaldaten, Online-Abfrage 09/2026
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlas - Natur, Online-Abfrage 09/2026
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Arten- und Biotopschutzprogramm, ABSP-View & Daten, Online-Abfrage 07/2026
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlas – Naturgefahren, Hochwasser, Online-Abfrage 09/2026
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, UmweltAtlas – Naturgefahren, Überschwemmungsgefahren, Online-Abfrage 09/2026

# E Ausfertigung

Die Gemeinde Stephanskirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom …… die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gerhart-Hauptmann-Straße - Pirschweg“ in der Fassung vom ……. gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stephanskirchen, den ……

(Siegel)

.....
Karl Mair, Erster Bürgermeister