



Gemeinde Stephanskirchen
LANDKREIS ROSENHEIM

Entwurf

Stand: 27.02.2025

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 „Haidenholzstraße/Ringstraße/Hermann-Löns-Straße“

Im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

Die Gemeinde Stephanskirchen erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9 und 13 des Baugesetzbuches, der Art. 81, 5, 6, 7, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung, §11 Bundesnaturschutzgesetz, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 „Haidenholzstraße/Ringstraße/Hermann-Löns-Straße“,

In der Fassung vom,
als Satzung vom

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs der 9. Änderung, verdrängt diese in Bezug auf die von ihr berührten Festsetzung, den Bebauungsplan Nr. 53 „Haidenholzstraße/Ringstraße/Hermann-Löns-Straße“ inkl. aller seiner bisherigen Änderungen. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 53 „Haidenholzstraße /Ringstraße/Hermann-Löns-Straße“ unberührt.

Gemeinde
Stephanskirchen

Rathausplatz 1
83071 Stephanskirchen

Tel. 08031 / 7223 - 0
poststelle@stephanskirchen.de

A Satzung

A.1 Geltungsbereich

Die gegenständliche Änderung gilt für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 53 „Haidenholzstraße/Ringstraße/Hermann-Löns-Straße, der zuletzt mit der 8. Änderung am 13.07.2021 geändert wurde.

Der Geltungsbereich ist im Rahmen folgender Zeichnung rot umgrenzt.

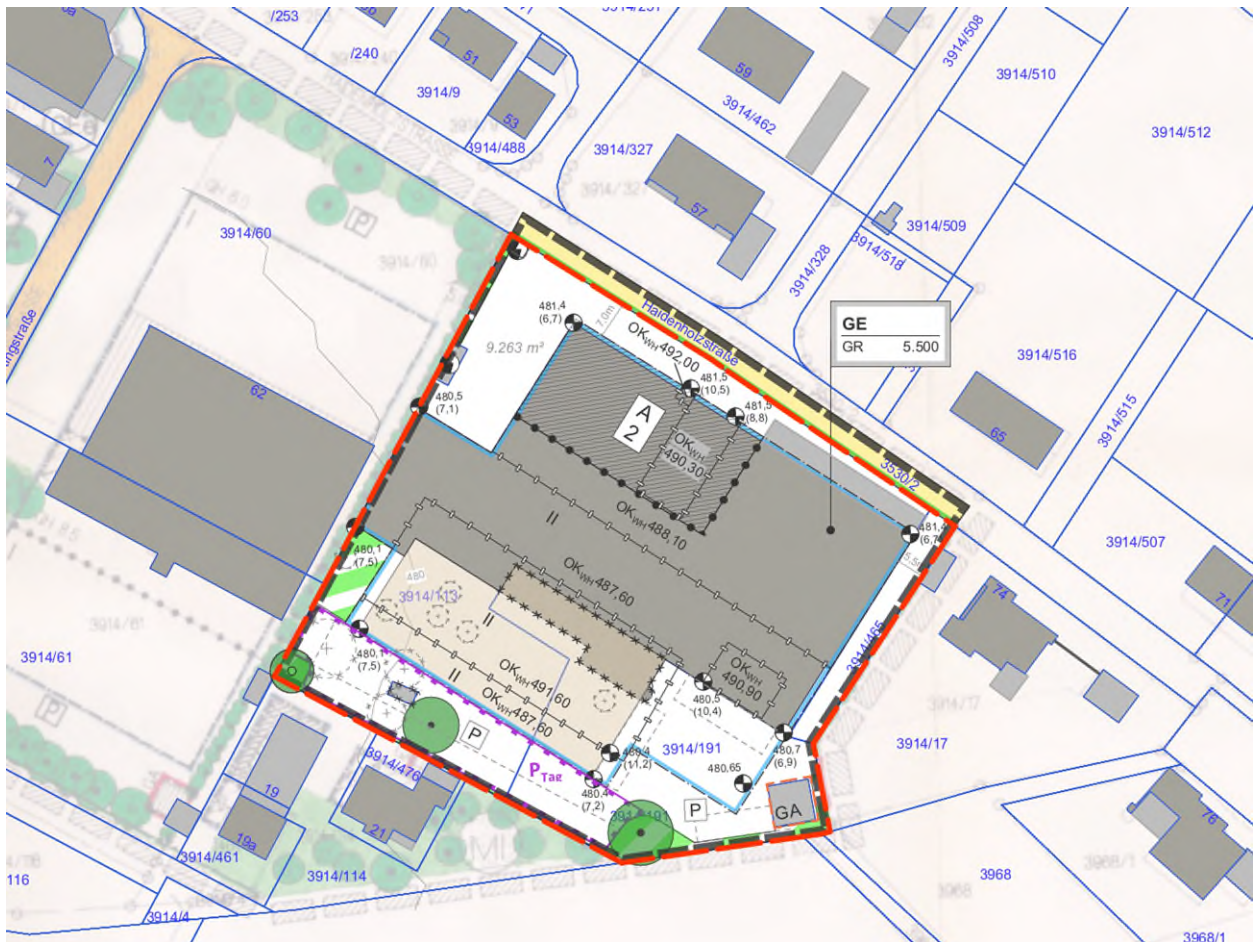


Abbildung 1: Änderungsbereich der hier gegenständlichen Änderung **rot** – ohne Maßstab!

A.2 Festsetzungsänderung

Die in der 8. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 53 „Haidenholzstraße/Ringstraße/Hermann-Löns-Straße“ vom 13.07.2021 getroffene Festsetzung §2 Abs. 4 wird wie folgt geändert:

§2 Abs. 4

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind entsprechend §8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Die Nutzungen nach §8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 sind nicht zulässig.

B Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Stephanskirchen hat mit Beschluss des Bau- und Planungsausschuss vom 11.03.2025 die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 „Haidenholzstraße/Ringstraße/Hermann-Löns-Straße“ im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung, in der Fassung vom 27.02.2025 wurden gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplan Nr. 53 „Haidenholzstraße/Ringstraße/Hermann-Löns-Straße“ in der Fassung vom 27.02.2025, hat mit Schreiben vom stattgefunden.

Mit Beschluss des Bauausschusses vom wurde die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 „Haidenholzstraße/Ringstraße/Hermann-Löns-Straße“ in der Fassung vom gem. §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stephanskirchen, den

(Siegel)

Karl Mair, 1. Bürgermeister

Die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 „Haidenholzstraße/Ringstraße/Hermann-Löns-Straße“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 „Haidenholzstraße/Ringstraße/Hermann-Löns-Straße“ tritt damit in Kraft. Die 9. Änderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Stephanskirchen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2, §44 Abs. 4 sowie des §215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Stephanskirchen, den

(Siegel)

Karl Mair, 1. Bürgermeister

C Begründung

C.1 Anlass der Planung

Um den betrieblichen Erfordernissen im hier gegenständlichen Änderungsbereich besser entsprechen zu können, sollen die bisher gänzlich ausgeschlossenen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nun entsprechend den Regelungen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss zur Änderung wurde durch den Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Stephanskirchen am 11.03.2025 gefasst.

C.2 Art des Verfahrens

Im Rahmen der Änderung werden ausschließlich Regelungen im Detail angepasst. In ihren Grundzügen bleiben Art und Maß der Nutzung unverändert erhalten.

Die Grundzüge der Planung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 53 „Haidenholzstraße/Ringstraße/Hermann-Löns-Straße“ mit seinen bisherigen Änderungen werden dadurch nicht berührt.

Auch die übrigen Bedingungen für die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB sind erfüllt.

Es wird durch die Änderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach bayerischem Recht unterliegen, vorbereitet oder begründet. Es bestehen durch diese Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter. §50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu schweren Unfällen wird durch die Bebauungsplanänderung nicht einschlägig.

Dem folgend wird die 9. Änderung des Bebauungsplan Nr. 53 „Haidenholzstraße/Ringstraße/Hermann-Löns-Straße“ im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt.

Nach §13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach §2a BauGB, von der Angabe nach §3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

C.3 Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs der 9. Änderung, verdrängt diese in Bezug auf die von ihr berührten Festsetzung, den Bebauungsplan Nr. 53 „Haidenholzstraße/Ringstraße/Hermann-Löns-Straße“ inkl. aller seiner bisherigen Änderungen.

Geändert wird ausschließlich §2 Abs. 4 der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 „Haidenholzstraße/Ringstraße/Hermann-Löns-Straße“. Die Planzeichnung und die übrigen Festsetzungen bleiben unverändert erhalten.

Sollte die gegenständliche Änderung aufgehoben werden oder anderweitig ihre Gültigkeit verlieren, gelten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 53 „Haidenholzstraße/Ringstraße/Hermann-Löns-Straße“ inklusive aller bisherigen Änderungen weiter.

C.4 Bestandsaufnahme und Bewertung

C.4.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt etwa 2,0 km östlich des Ortszentrums von Stephanskirchen Schloßberg. Es befindet sich am östlichen Rand der Siedlungsfläche von Haidholzen.



Abbildung 2: Änderungsbereich der hier gegenständlichen Änderung **rot** – ohne Maßstab!

Der Änderungsumgriff umfasst die FlSt.-Nrn. 3914/113, 3914/191 und 3914/465 und weist eine Größe von ca. 0,926 ha auf. Sämtliche Flurstücksnummern befinden sich in der Gemarkung Stephanskirchen.

Der Änderungsbereich wird im Norden durch die Haidenholzstraße und im Westen durch Wohnnutzungen bzw. Seniorenwohnangebote begrenzt. Im Süden befinden sich Mischgebietsflächen und im südöstlichen Teil landwirtschaftliche Flächen. Im Osten grenzen Wohnnutzungen an.

C.4.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Flächennutzungsplan

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan ist für der Änderungsumgriff vorwiegend ein Gewerbegebiet dargestellt. In der Plandarstellung des Flächennutzungsplanes ist das Gewerbegebiet durch eine Grünfläche mit besonderer Bedeutung vom südlich angrenzenden Mischgebiet abgetrennt. Dies entspricht jedoch nicht den Festsetzungen aus der 5. Änderung des Bebauungsplans. Hier wurde bereits der gesamte Bereich als Gewerbegebiet festgesetzt. Die 5. Änderung des Bebauungsplans wurde im Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB aufgestellt. Somit konnte diese nach §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert war. Dieser ist im Nachgang anzupassen. Diese Anpassung ist zeichnerisch noch nicht erfolgt. Dennoch kann im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung nun davon ausgegangen werden, dass der gesamte östliche Teil des Änderungsbereichs im FNP als Gewerbegebiet dargestellt ist.

Dem folgend ist im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung dem Entwicklungsgebot nach §8 Abs. 2 BauGB genüge getan. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

C.4.4 Erschließung und Infrastruktur

Der Änderungsbereich ist durch die Haidenholzstraße im Norden erschlossen.

Der Änderungsbereich ist heute bereits weitgehend bebaut. Dem folgend ist ein Anschluss an Kanalisation, Strom, Wasser etc. bereits vorhanden.

Der Änderungsbereich ist somit faktisch wie planungsrechtlich erschlossen.

C.4.5 Denkmalschutz

Der Änderungsbereich grenzt im Nordosten (zur Haidenholzstraße) unmittelbar an das Gelände des ehemaligen KZ-Nebenlagers Stephanskirchen. Das zwischen Dezember 1944 und März 1945 bestehende, selbstständige Nebenlager des KZ Dachau war Produktionsstätte für Flugmotoren durch die BMW-Werke/Chiemgauer Vertriebsgesellschaft. Über die bis heute obertägig sichtbaren baulichen Anlagen hinaus, sind im Boden weitere bauliche Reste aus der Zeit der Nutzung als KZ-Nebenlager zu vermuten.

Hierbei könnte es sich ggf. um Bodendenkmäler gemäß Art. 1 BayDSchG in Verbindung mit Art.7.1 BayDSchG. handeln.

C.4.6 Schutzgebiete

Im Änderungsbereich und dessen näherer Umgebung sind keine Biotope oder naturschutzrechtliche Schutzgebiete wie FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc. vorhanden.

C.4.7 Wasser

Gewässer und Überschwemmungsgebiete

Im Änderungsbereich und dessen direkter Umgebung liegen keine Oberflächengewässer vor. Er liegt nach Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 noch in einem Überschwemmungsgebiet HQextrem. Das hier gegenständliche Gebiet ist nicht als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. Dennoch können lokale Überschwemmungen, insbesondere im Rahmen von Starkregenereignissen nicht ausgeschlossen werden.

Grundwasser

Im Änderungsbereich liegen keine genauen Daten zum Grundwasserflurabstand vor. Direkt nördlich des Änderungsbereichs befindet sich jedoch auf dem Gelände des gemeindlichen Bauhofs ein Brauchwasserbrunnen. In diesem besteht ein zusammenhängender Grundwasserspiegel in einer Tiefe von 8,0 – 10,0 m unter Geländeoberkante. Im Änderungsbereich können ähnliche Verhältnisse unterstellt werden. Dem folgend ist mit keinen Eingriffen in das Grundwasser zu rechnen.

Sickerfähigkeit

Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse kann davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung direkt auf den Baugrundstücken erfolgen kann. Dies erfolgt heute bereits vor Ort.

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 Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden. Dies ist auch im hier gegenständlichen Änderungsbereich nicht ausgeschlossen. Das Gelände steigt nach Osten und Norden weiter an und verstärkt den Zufluss von Wässern aus der Umgebung. Es sollten entsprechende bauliche Vorkehrungen getroffen werden.

C.4.8 Vorbelastungen

Altlasten

Im Änderungsbereich sind aktuell keine Altlasten bekannt.

Verkehrslärm

Das Planungsgebiet liegt ca. 250 m nordwestlich der Simsseestraße St 2362, so ist von dieser nur mit wesentlich abgeminderten Lärmimmissionen auf das Planungsgebiet zu rechnen. Diese sind für die geplante Nutzung als unkritisch einzustufen. Die direkt angrenzenden Straßen haben lediglich einen untergeordneten Erschließungscharakter mit geringer Verkehrsbelastung. Dem folgend ist somit im Änderungsbereich von keinen relevanten Verkehrslärmbelastungen auszugehen. Da im Rahmen der gegenständlichen Änderungen keine Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung enthalten ist, kann davon ausgegangen werden, dass sich gegenüber Ausnutzung des bestehenden Baurechts, wenn überhaupt nur marginale Veränderungen des Quellverkehrs, zu erwarten sind. Diese führen zu keiner veränderten Immissionssituation entlang der umliegenden Straßen.

Anlagenlärm

Im Änderungsbereich wird grundsätzlich im Rahmen der hier gegenständlichen Bebauungsplanänderung die zulässige Art der Nutzung im Hinblick auf emittierende Betriebe nicht verändert.

Dem folgend ist gegenüber dem Ur-Bebauungsplan bzw. der bisherigen Änderungen keine erneute Betrachtung der Immissionssituation im Gesamtkontext erforderlich.

Die konkrete Schutzbedürftigkeit, der nun ausnahmsweise im Gewerbegebiet zulässigen Wohnnutzungen und die evtl. erforderlichen Maßnahmen sind auf Ebene der konkreten Bauanträge abhängig von der Lage der jeweiligen Wohnnutzung im Gewerbegebiet zu prüfen. Hier sind insbesondere die Immissionen des im Gewerbegebiet selbst ansässigen Betriebes einzubeziehen.

C.5 Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen

C.5.1 Ziele der Planung

Die städtebaulichen / ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

- Ermöglichung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

C.5.2 Änderung der zulässigen Art der Nutzung

Festsetzung bisher

§2 Abs. 4

Die Ausnahmen nach §8 Abs. 3 BauNVO sind in den Gewerbegebieten nach §2 (1) nicht zulässig.

Festsetzung Änderung

§2 Abs. 4

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind entsprechend §8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Begründung

Um mehr Spielraum im Hinblick auf betriebliche Erfordernisse zu ermöglichen, wird die Regelung im Hinblick auf Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter an die Regelung des §8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO angepasst.

Da das Gewerbegebiet vollumfänglich von einem Betrieb eingenommen wird und in den angrenzenden Flächen ohnehin Wohnnutzungen dominieren, können negative Auswirkungen auf benachbarte Gewerbebetriebe im Hinblick auf zusätzliche Einschränkungen der Emissionszulässigkeit ausgeschlossen werden.

Im Hinblick auf das Gewerbegebiet und den darin bestehenden Betrieb selbst sind derlei Wechselwirkungen auf Ebene der Baugenehmigung zu lösen.

C.5.3 Klimaschutz

Aufgrund des sehr begrenzten Umfangs der Änderung werden von dieser keine konkreten Maßnahmen, welche dem Klimaschutz Rechnung tragen oder dem Klimawandel entgegenwirken getroffen.

Im Ur-Bebauungsplan inkl. der bisherigen Änderungen sind jedoch bereits entsprechende Maßnahmen enthalten.

C.5.4 Wesentliche Auswirkungen der Planung

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nun ausnahmsweise zulässig.

D Umweltbelange

D.1 Umweltbericht

Die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 "Haidenholzstraße/Ringstraße/Hermann-Löns-Straße" wird entsprechend §13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Somit wird nach §13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht sowie einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

D.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Bei der hier gegenständlichen 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 "Haidenholzstraße/Ringstraße/Hermann-Löns-Straße" handelt es sich um eine Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Durch die Änderung wird gegenüber dem Ur-Bebauungsplan keine zusätzliche Ausgleichserfordernis im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB begründet.

D.3 Artenschutzrechtliche Belange

Durch die hier gegenständliche Bebauungsplanänderung kommt es gegenüber dem Ur-Bebauungsplan und seinen bisherigen Änderungen zu keinen weiteren Eingriffen.

Allgemein wird jedoch auf die in § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes verankerten Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten hingewiesen.

Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Rahmen der Bauausführung ist sicher zu stellen, dass durch die Bauvorhaben weder durch deren Errichtung oder ihren späteren Bestand den Regelungen des § 44 BNatSchG zuwider gehandelt wird.

Dies ist besonders im Hinblick auf Baumfällungen oder Abrissarbeiten von Gebäuden und deren Zeitpunkt zu beachten.

E Ausfertigung

Mit Beschluss des Bau- und Planungsausschuss vom wurde die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Haidenholzstraße/Ringstraße/Hermann-Löns-Straße“ in der Fassung vom gem. §10 Abs. 11 BauGB als Satzung beschlossen.

Stephanskirchen, den

.....

Karl Mair, Erster Bürgermeister