



Gemeinde Stephanskirchen
LANDKREIS ROSENHEIM

Entwurf

24.08.2026

31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Leiten“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Gemeinde Stephanskirchen erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 5, 6, 7 und 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) die 31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Leiten“

als Satzung vom
in der Fassung vom

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs der 31. Änderung verdrängt diese den Bebauungsplan Nr. 9 „Leiten“ mit allen seinen bisherigen Änderungen vollständig. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9 „Leiten“ mit allen seinen Änderungen unberührt.

Gemeinde
Stephanskirchen

Rathausplatz 1
83071 Stephanskirchen

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

INHALTSVERZEICHNIS

A	Begründung	3
A.1	Anlass der Planung	3
A.2	Art des Verfahrens	3
A.3	Innenentwicklung	3
A.4	Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan	4
A.5	Lage und Größe des Änderungsbereiches	4
A.6	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	5
A.7	Bestandsaufnahme und Bewertung	6
A.7.1	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	6
A.7.2	Erschließung und Infrastruktur	7
A.7.3	Brandbekämpfung	7
A.7.4	Denkmalschutz	8
A.7.5	Schutzgebiete	8
A.7.6	Boden	8
A.7.7	Wasser	9
A.7.8	Vorbelastungen	9
B	Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen	11
B.1	Ziele der Planung	11
B.2	Bebauungsplankonzept	11
B.2.1	Städtebauliches Konzept	11
B.2.2	Art der baulichen Nutzung	11
B.2.3	Maß der baulichen Nutzung	12
B.2.4	Überbaubare Grundstücksflächen	14
B.2.5	Bauweise	15
B.2.6	Höhenentwicklung	16
B.2.7	Abstandsflächen	17
B.2.8	Garagen und Nebenanlagen	19
B.2.9	Dächer	20
B.2.10	Einfriedung	21
B.3	Grünordnung	21
B.4	Erschließung und Infrastruktur	22
B.5	Versickerung und Niederschläge	23
B.6	Klimaschutz	24
B.7	Wesentliche Auswirkungen der Planung	26
B.8	Flächenbilanz	26
C	Umweltbelange	27
C.1	Umweltbericht	27
C.2	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	27
C.3	Artenschutzrechtliche Belange	27
D	Ausfertigung	27

Planer**WÜSTINGER RICKERT**

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel: 08052-9568070

info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer: 1539

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

Im Rahmen der gegenständlichen Bebauungsplanänderung sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans insbesondere im Hinblick auf die Höhenentwicklung angepasst und eine Aufstockung der Atriumhäuser unabhängig voneinander ermöglicht werden, um so im Sinne des Vorrangs der Innenentwicklung (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB) und der Nachverdichtung (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB) eine Nutzungsintensivierung des Änderungsbereichs durch zusätzlichen Wohnraum zu ermöglichen.

Dies ist Teil einer gemeindeweiten Nachverdichtungsstrategie, wodurch unter der Prämisse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine intensivere Nutzung zugelassen werden soll. Aufgrund der Heterogenität der Bebauung im Gemeindegebiet und der begrenzten administrativen Kapazitäten bedarf diese gemeindeweite Strategie einer Vielzahl an zeitlich und räumlich differenzierter Einzelplanungen.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für die 31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Leiten“ wurde durch den Gemeinderat Stephanskirchen am gefasst.

A.2 Art des Verfahrens

Im Zuge der gegenständlichen Änderung kommt es zu einer Anpassung der Bebauungsmöglichkeiten und somit zu einer Nutzungsintensivierung von bereits überplanten bzw. bebauten Flächen. Somit handelt es sich bei der Änderung um eine „Nachverdichtung“ im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB.

Auch sind die weiteren Bedingungen für eine Änderung im Rahmen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfüllt. Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzte Grundfläche liegt weit unter 20.000 m² (Grenzwert nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Der Geltungsbereich der Änderung inkl. Straßenverkehrsflächen etc. umfasst insgesamt lediglich ca. 0,35 ha. Weitere Bauleitplanungen, deren Grundflächen aufgrund eines engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhangs nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB mitzurechnen wären, liegen nicht vor.

Durch die getroffenen Festsetzungen im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es werden zudem keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000 Gebiete) beeinträchtigt. § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu schweren Unfällen wird durch die Bebauungsplanänderung ebenfalls nicht einschlägig.

Dem folgend wird entsprechend § 13a Abs. 4 BauGB die hier gegenständliche 31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Leiten“ im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Demnach wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

A.3 Innenentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. Dies ist ebenfalls in den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans 18 verankert. Der gegenständliche Änderungsbereich ist heute bereits überplant und bebaut und wird im Zuge der Anpassung

einzelner Aspekte einer intensiveren Nutzung zugeführt. Somit handelt es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen. Die Flächen der hier gegenständlichen 31. Änderung sind bereits im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans als reines Wohngebiet und als Verkehrsflächen etc. überplant und dementsprechend bebaut bzw. genutzt. Somit kommt es zu keiner Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald.

A.4 Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan

Im Rahmen ihres räumlichen Geltungsbereichs verdrängt die 31. Änderung in Bezug auf die Planzeichnung und die Festsetzungen durch Text den Bebauungsplan Nr. 9 „Leiten“ inkl. aller seiner Änderungen vollständig. Im Übrigen bleiben außerhalb des Änderungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9 „Leiten“ mit allen seinen Änderungen unberührt.

Sollte die 31. Änderung aufgehoben werden oder anderweitig ihre Gültigkeit verlieren, gelten die bisherigen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans Nr. 9 „Leiten“ inklusive aller bisherigen Änderungen weiter.

Der Änderungsbereich ist so zugeschnitten, dass im Rahmen der Verdrängung die verbleibenden Teile des Bebauungsplans Nr. 9 „Leiten“ inkl. ihrer Änderungen autark weiter gelten können. Eine Planungsbedürftigkeit für den verbleibenden Bereich des Bebauungsplans Nr. 9 „Leiten“ ergibt sich aus der hier gegenständlichen 31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Leiten“ nicht.

A.5 Lage und Größe des Änderungsbereiches

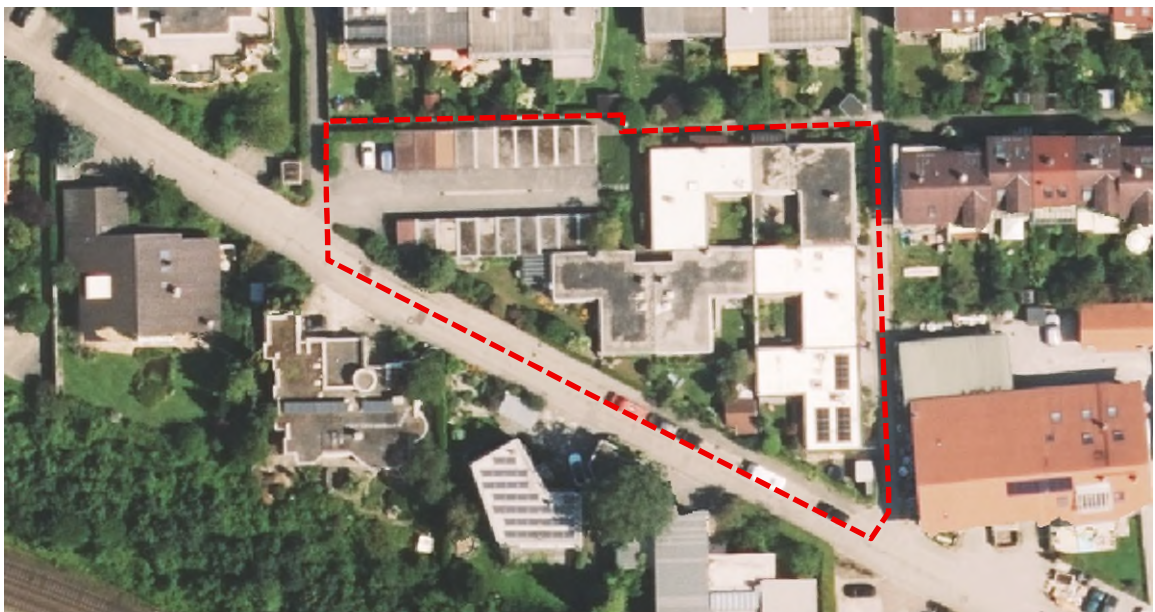


Abbildung 1: Lage des Änderungsbereiches – rot - ohne Maßstab

Der Änderungsumgriff befindet sich im Ortsteil Schloßberg-Leiten ca. 600 m südöstlich des Ortszentrums. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 3133/21, /22, /53 bis /77 sowie Teilflächen der Flurstücke 3133/52 (Brünsteinstraße) und 3133/90 (Geigelsteinweg). Die Fläche befindet sich in der Gemarkung Stephanskirchen. Der Änderungsumgriff hat eine Größe von ca. 3.523 m².

Im Süden wird der Änderungsbereich durch die Brünsteinstraße begrenzt, im Osten durch den Geigelsteinweg und im Westen durch den Kampenwandweg. Im Norden grenzt ein Wohngebiet an.

A.6 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als reines Wohngebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Auch die umgebenden Flächen im Norden, Osten und Westen sind, lediglich durch die öffentlichen Verkehrsflächen des Geigelsteinweges und des Kampenwandweges getrennt, als reines Wohngebiet dargestellt. In Richtung Süden schließt die Darstellung der öffentlichen Verkehrsflächen der Brunnsteinstraße an. Jenseits der Brunnsteinstraße schließen als allgemeines Wohngebiet dargestellte Flächen an.



Abbildung 2: Darstellung des Änderungsbereiches im gültigen Flächennutzungsplan - blau - ohne Maßstab

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen nicht der im Rahmen des Bebauungsplans vorgesehenen Nutzung:

Im Rahmen des Bebauungsplans sollen die Flächen als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu genügen, ist somit eine Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Bebauungsplan dabei auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Da bereits auf der anderen Straßenseite allgemeines Wohngebiet vorliegt, ist nicht von einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Ordnung auszugehen. Insbesondere ist auch nicht mit Emissionskonflikten zu rechnen, da im Allgemeinen Wohngebiet nur mit einem Wohnumfeld verträgliche Nutzungen zulässig sind und das Allgemeine Wohngebiet gegenüber dem reinen Wohngebiet eine geringere Schutzbedürftigkeit aufweist.

Bestehendes Baurecht

Bebauungsplan:

Der gegenständliche Änderungsumgriff umfasst einen Teilbereich des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 9 „Leiten“ aus dem Jahr 1975: Im Rahmen der 1. Änderung aus dem Jahr 1976 wurde der gesamte Geltungsbereich des Ur-Bebauungsplans überplant. Somit stellt der Stand der 1. Änderung den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan im hier gegenständlichen Änderungsbereich dar. Zur Vereinfachung wird dieser Stand im Weiteren als Ur-Bebauungsplan bezeichnet.

Die Baugrundstücke im gegenständlichen Änderungsumgriff sind in der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 9 „Leiten“ allesamt als reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt. Für die Bauräume im Änderungsbereich ist jeweils ein Vollgeschoss mit Flachdach festgesetzt. Die Bauräume aus Baugrenzen sind als Atriumhäuser angeordnet. Auch für die Garagen ist jeweils ein zusammenhängender Bauraum aus Baugrenzen vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse und die Bauräume geregelt.

Die im Süden befindliche Brunnsteinstraße ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Geigelsteinweg sowie die übrigen Fußwege und Erschließungsflächen im Änderungsbereich sind als „Wohnweg privat“ festgesetzt.

Ansonsten sind unter anderem Festsetzungen zur Bauweise, Fassaden- und Dachgestaltung, Einfriedung sowie Durchgrünung getroffen.

Gemeindliche Satzungen

Für die Bebauungsplanänderung sind besonders folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung relevant:

- 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.7 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.7.1 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Änderungsbereich

Der Änderungsbereich steigt leicht, d. h. um ca. 0,5 m, von Norden nach Süden an, und zwar von ca. 470,7 m ü. NHN auf ca. 471,15 m ü. NHN. Der Garagenhof im Nordwesten des Änderungsbereichs liegt etwas tiefer auf einer Höhe von ca. 470,4 m ü. NHN.

Der Änderungsbereich ist heute von einer relativ dichten Bebauung mit eingeschossigen Atriumhäusern geprägt: Insgesamt sind 6 winkelförmige, jeweils an den kurzen Baukörperseiten aneinander gebaute Atriumhäuser vorhanden. Die so entstandene Hausgruppe wird nach außen hin bzw. in Richtung Norden, Osten und Westen von einem geschlossenen Erscheinungsbild geprägt. Im Inneren der Hausgruppe befinden sich private Innenhöfe, welche in Privatgartenflächen entlang der Brunnsteinstraße übergehen.

Die Dächer sind als Flachdächer ohne größere Dachaufbauten ausgeführt.

Die Garagen sind sowohl für die Atriumhäuser als auch für die umgebende Bebauung in zwei Garagenreihen mit Flachdächern zusammengefasst. Sie sind über einen von der Brunnsteinstraße aus zugänglichen Garagenhof erschlossen.

Abgesehen von den versiegelten Flächen für Parken und Erschließung sind die Freiflächen im Änderungsbereich, und hier v. a. bei den größeren, südlich gelegenen Baugrundstücken, überwiegend intensiv gärtnerisch genutzt.

Bei der Brunnsteinstraße handelt es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer abgesetzten Gehbahn aufseiten des gegenständlichen Änderungsbereichs. Beim Geigelsteinweg handelt es sich um einen beschränkt öffentlichen Weg ohne abgesetzte Gehbahn. Die Erschließung der Wohnanlage zwischen den Straßen erfolgt durch Fußwege.

Umgebung

Die Umgebung des Änderungsumgriffs ist geprägt durch eine vorwiegend kleinteilige, relativ heterogene Wohnbebauung aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern. Lediglich direkt östlich grenzt ein in Teilen gewerblich genutztes Grundstück an. Die umgebende Bebauung weist weit überwiegend zwei Vollgeschosse, im Bereich der nordwestlich sich anschließenden Mehrfamilienhäuser auch teilweise bis zu vier Vollgeschosse auf. Die Dächer sind als Sattel-, Pult- oder Flachdächer ausgeführt. Die Flächen um die Gebäude sind sämtlich intensiv gärtnerisch geprägt.

A.7.2 Erschließung und Infrastruktur

Direkt an den Änderungsumgriff angrenzend verläuft im Süden die Brunnsteinstraße. Über diese besteht Anschluss an die Breitensteinstraße und weiter über Salinweg und Kugelmossstraße an die Ortsmitte von Schloßberg. Über die Salzburger Straße in der Ortsmitte ist eine Anbindung an Rosenheim sowie weitere Ortsteile Stephanskirchens und weiter an das regionale und überregionale Verkehrsnetz sichergestellt.

Die einzelnen Baugrundstücke liegen entweder an der Brunnsteinstraße im Süden an oder sind über den Geigelsteinweg bzw. entsprechende Anwohnerwege mit dieser verbunden.

Da es sich beim Änderungsbereich und dessen Umgebung um bereits bebaute Flächen handelt, liegen die notwendigen Infrastrukturen (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation etc.) vor. Insbesondere verläuft in den angrenzenden Straßen ein gemeindlicher Mischwasserkanal.

Der Änderungsbereich ist sowohl faktisch als auch planungsrechtlich erschlossen.

A.7.3 Brandbekämpfung

Der nordöstlichste Teil des Änderungsbereichs liegt in Teilflächen wenige Meter weiter als die in Art. 5 BayBO zulässigen 50 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Brunnsteinstraße entfernt. Somit sind voraussichtlich Feuerwehruzufahrten im Rahmen der festgesetzten Zufahrtswege und Anwohnerwege erforderlich. Ggf. ist auch der Geigelsteinweg für die Feuerwehruzufahrt heranzuziehen. Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen.

Aufgrund der bestehenden und geplanten Gebäudehöhen kann der zweite Rettungsweg grundsätzlich über Rettungsgeräte der Feuerwehr in Form von Steckleitern sichergestellt werden. Die hierfür erforderlichen anleiterbaren Stellen und deren Erreichbarkeit sind im jeweiligen Bauvollzug nachzuweisen. Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen.

In den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist ein Hydrantennetz vorhanden. Eine Löschwasserversorgung über das bestehende Leitungsnetz ist damit grundsätzlich möglich. Die ausreichende Löschwassermenge sowie die konkrete Ausgestaltung sind, soweit erforderlich, im

Rahmen des Bauvollzugs nachzuweisen. Aufgrund der bestehenden Bebauung ist jedoch grundsätzlich von einer Umsetzbarkeit mit angemessenem Aufwand auszugehen.

Die Belange des abwehrenden Brandschutzes sind damit auf Ebene der Bauleitplanung grundsätzlich berücksichtigt. Die konkrete brandschutztechnische Ausgestaltung der einzelnen Vorhaben sowie die erforderlichen Nachweise sind im jeweiligen Bauvollzug zu führen.

A.7.4 Denkmalschutz

Nach der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand August 2026) sind im Änderungsbereich selbst oder in dessen näherer Umgebung weder Bau- oder Bodendenkmäler noch geschützte Ensembles noch landschaftsprägende Denkmäler verzeichnet. Das nächste Baudenkmal befindet sich ca. 500 m östlich des Änderungsbereiches in der Westerndorfer Straße 23, eine Kapelle mit der Aktennummer D-1-87-177-29. Durch die Entfernung und die dazwischenliegende Bebauung besteht jedoch weder funktional noch gestalterisch eine Verbindung.

A.7.5 Schutzgebiete

Innerhalb des Änderungsumgriffs und dessen nächster Umgebung befinden sich weder kartierte Biotop noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand August 2026). Ca. 50 m (Luftlinie) südlich des Änderungsbereichs befindet sich ein Biotop mit der Teilflächen-Nr. 8138-0107-004. Dabei handelt es sich um ein naturnahes Feldgehölz entlang des Höhengrungs an der Bahnlinie Rosenheim-Salzburg. Aufgrund der dazwischenliegenden Straße, der Bebauung und des Höhengrungs besteht hier keine Wechselwirkung mit dem Änderungsbereich. Gleiches gilt für das ca. 90 m (Luftlinie) entfernt gelegene Biotop mit der Teilflächen-Nr. 8138-0107-003, sog. feuchten und nassen Hochstaudenfluren entlang der Bahnböschung.

Ca. 340 m südwestlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Inntal Süd“ mit der ID LSG-00595.01. Auch hier besteht, aufgrund der dazwischenliegenden Straßen, der Bahnlinie und des Höhengrungs sowie der Bebauung, keine Wechselwirkung mit dem Änderungsbereich.

Weitere Schutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind in der näheren Umgebung nicht verzeichnet.

A.7.6 Boden

Laut Übersichtsbodenkarte von Bayern (1:25.000) ist im Plangebiet vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt) (Quelle: UmweltAtlas – Boden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt) zu erwarten.

Laut digitaler Ingenieurgeologischer Karte von Bayern 1:25.000 (diGK25) wird der Baugrund im Änderungsbereich wie folgt charakterisiert (Quelle: UmweltAtlas – Angewandte Geologie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt):

Baugrundtyp: Bindige, feinkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert

Beispiele für Gesteine: Ton bis Schluff, teils karbonatisch: Löss/-lehme, ältere Seeablagerungen, ältere Hochflutablagerungen, Flussmergel, feinkörnige Tertiärablagerungen

Mittlere Tragfähigkeit: gering bis mittel

Allg. Baugrundhinweis: wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, frostepfindlich, setzungsempfindlich, z. T.

besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar

Die Angaben aus den Übersichtskarten sind als Orientierungswerte zu betrachten, da es sich hier um die allgemeine Betrachtung großflächiger Gebiete handelt und die Angaben im Einzelfall abweichen können. Aufgrund der bestehenden Bebauung ist von einer Bebaubarkeit der Böden mit angemessenem Aufwand auszugehen. Ggf. ist mit der Notwendigkeit eines Bodenaustauschs oder anderer technischer Maßnahmen zu rechnen.

A.7.7 Wasser

Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete

Im Änderungsumgriff und dessen direkter Umgebung liegen keine Oberflächengewässer vor. Ca. 350 m südwestlich fließt der Inn. Dieser liegt topographisch jedoch ca. 30 m tiefer. Die gegenständliche Fläche liegt nach Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt weder in einem festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀, noch innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}; die Fläche ist nicht als wassersensibler Bereich gekennzeichnet (Stand August 2026).

Dennoch können lokale Überschwemmungen im Rahmen von Starkregenereignissen nicht ausgeschlossen werden.

Sickerfähigkeit

Im Änderungsbereich ist aufgrund der vorherrschenden bindigen, feinkörnigen Böden (Ton–Schluff, Lösslehme) von einer insgesamt geringen bis höchstens mäßigen natürlichen Sickerfähigkeit auszugehen. Eigenschaften wie Wasserempfindlichkeit, mögliche Staunässe sowie Frost- und Setzungsempfindlichkeit zeigen eine eingeschränkte Infiltrationsleistung der oberflächennahen Schichten. Lokal können kiesigere Jungmoränen-Substrate zwar höhere Durchlässigkeiten aufweisen, sind jedoch meist durch bindige Deckschichten überlagert. Für die Regenwasserbewirtschaftung ist daher eine standortspezifische Prüfung der Versickerungsfähigkeit erforderlich; gegebenenfalls sind technische Maßnahmen oder eine Ableitung des Niederschlagswassers über einen Kanal vorzusehen.

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. Auch im Änderungsbereich können kurzzeitige, lokale Überschwemmungen nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß dem Kartendienst „Potenzielle Fließwege bei Starkregen“ im Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand August 2026) befinden sich innerhalb des Planungsumgriffs keine potenziellen Fließwege bei Starkregen. In der Karte „Geländesenke und potenzielle Aufstaubereiche“ ist im Bereich des Garagenhofs ein potenzieller Aufstaubereich verzeichnet.

A.7.8 Vorbelastungen

Altlasten

Für die Flächen des Änderungsumgriffs sind aktuell keine Altlasten bekannt. Die bisherige Flächennutzung als reines Wohngebiet lässt nicht auf eine erhöhte Altlastenwahrscheinlichkeit schließen.

Immissionen

Anlagenlärm

Da der Änderungsbereich im Süden, Norden und Westen großflächig von Wohnbebauung umgeben ist, ist hier mit keinen relevanten Anlagenlärmimmissionen und -emissionen zu rechnen. Lediglich im Osten befindet sich ein gemischt genutztes Gebäude. Die hier vorhandenen Nutzungen müssen jedoch bereits heute auf die im Änderungsbereich (reines Wohngebiet) und der Umgebung (reines und allgemeines Wohngebiet) vorhandenen Wohnnutzungen Rücksicht nehmen.

Verkehrslärm

Aufgrund des untergeordneten Charakters der Brunnsteinstraße ist nicht mit relevanten Verkehrslärmemissionen von Seiten der Brunnsteinstraße zu rechnen.

Von den übergeordneten öffentlichen Verkehrsflächen der Miesbacher Straße, der Rohrdorfer Straße und der Salzburger Straße ist aufgrund des jeweiligen Abstands und der dazwischen liegenden Bebauung ebenfalls nicht mit relevanten Verkehrslärmimmissionen auf den Änderungsbereich zu rechnen.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans kommt es zu einer nur sehr moderaten Nachverdichtung. Durch den zusätzlichen Verkehr ist mit keinen relevanten Steigerungen der Verkehrslärmbelastung durch die angrenzenden Straßen zu rechnen.

Von der Bahnlinie Rosenheim-Salzburg ist aufgrund der Entfernung, der zwischenliegenden Bebauung und des Höhensprungs (die Bahnlinie liegt rund 15 m tiefer als der Änderungsbereich an einer Böschung mit Feldgehölzen) ebenfalls nicht mit relevanten Immissionen durch Zugverkehr zu rechnen.

B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen

B.1 Ziele der Planung

Die städtebaulichen / ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

- Nachverdichtung, insbesondere im Sinne einer Anpassung der Höhenentwicklung
- Wahrung des Ortsbildes

B.2 Bebauungsplankonzept

B.2.1 Städtebauliches Konzept

Im Zuge der gegenständlichen Bebauungsplanänderung wird eine bereits überbaute Fläche neu überplant. Neben der Sicherung der bestehenden Baustruktur sowie im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und einer Nachverdichtung wird eine Intensivierung der Bebauung ermöglicht.

Dabei soll jeweils ein Schenkel der L-förmigen Atriumhäuser um ein Geschoss aufgestockt werden können. Um eine angemessene Belichtung der Innenhofflächen zu gewährleisten und eine Strukturierung des aus der Gesamtheit der Gebäude entstehenden Gebäudevolumens zu erreichen, sind jeweils zwischen den Einzelgebäuden Zäsuren in den möglichen Aufstockungen vorgesehen.

Aufgrund der sich nach Süden zur Brunnsteinstraße öffnenden Struktur und der hier vorliegenden Grundstücke ist in diesem Bereich zusätzlich eine Erweiterung der Baukörper vorgesehen. Das südwestliche Grundstück stellt darüber hinaus eine Sondersituation dar, da es nur an einer Seite an die übrige Struktur angrenzt. Somit kann hier eine Aufstockung des gesamten Gebäudes zugelassen werden.

Die Festsetzungen werden dabei so getroffen, dass eine Aufstockung aus dem Bestand heraus auch bei einzelnen Atriumhäusern unabhängig von den anderen möglich ist.

In Abwägung mit den Belangen des Ortsbildes werden Flachdächer festgesetzt. Jedoch werden unter bestimmten Rahmenbedingungen Solar- und Photovoltaikanlagen ermöglicht.

Die Grünfestsetzungen werden so getroffen, dass vor dem Hintergrund der speziellen Bauform und der dichten Bebauung dennoch eine der Umgebung entsprechende Mindestbegrünung vorhanden ist.

B.2.2 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im Geltungsbereich sind im Flächennutzungsplan als reines Wohngebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Auch der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9 „Leiten“ von 1975 mit seinen Änderungen setzt für den gegenständlichen Änderungsbereich ein reines Wohngebiet fest.

Dies soll jedoch im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung geändert werden:

Da es sich beim Änderungsbereich um einen innerörtlichen Bereich handelt und direkt östlich angrenzend auch bereits in Teilen eine Nichtwohnnutzung besteht, wird das zulässige Nutzungsspektrum unter Wahrung der primären Wohnnutzung erweitert. Dem folgend wird anstelle des vormalig festgesetzten reinen Wohngebiets nun ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dies erscheint insbesondere verträglich, da bereits der gesamte Bereich südlich der Brunnsteinstraße als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Durch die im Rahmen der Änderung ermöglichten Erweiterungsmöglichkeiten ergeben sich auch bauliche Strukturen, die entsprechende, das Wohnen ergänzende Nutzungen möglich machen.

Insbesondere sollen zum Beispiel Arztpraxen zugelassen werden.

Aufgrund der bestehenden, kleinteiligen Bebauungsstruktur und um Konflikten mit der umgebenden Bebauung vorzubeugen, werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen jedoch generell nicht zugelassen.

B.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Ur-Bebauungsplan ist weder eine maximal zulässige Grundfläche noch eine Grundflächenzahl (GRZ) oder Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Das Maß der Nutzung wird jeweils über die Baugrenzen, kombiniert mit einer maximalen Anzahl von Vollgeschossen (im Änderungsbereich z. B. „zwingend 1 Vollgeschoss“), festgesetzt.

Da nun jedoch der Bereich in einzelne Grundstücke aufgeteilt ist, erscheint die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche je Bauraum (aus Baugrenzen und Baulinien) zur Steuerung einer angemessenen Bebauung und insbesondere zur Erhaltung der Struktur sinnvoll. Dadurch sind darüber hinaus kleinere Spielräume im Hinblick auf die Bauräume möglich, um so mehr Flexibilität im Hinblick auf die Bebauung zu schaffen. Dem folgend ist für die einzelnen Baugrundstücke nun jeweils eine dem Bestand – zuzüglich eines kleinen Erweiterungsspielraums, um eine zeitgemäße Nutzung zu ermöglichen – folgende entsprechende Grundfläche festgesetzt.

Dabei wird entsprechend den Grundstücksgrößen und der städtebaulichen Lage zwischen zwei Grundflächenfestsetzungen unterschieden. So ist für die etwas kleineren und weitgehend bebauten Grundstücke im WA 1 eine maximal zulässige Grundfläche von 175 m² festgesetzt. Für die entlang der Brunnsteinstraße gelegenen, etwas größeren Grundstücke im WA 2 mit Entwicklungsmöglichkeiten, sind Grundflächen von bis zu 200 m² festgesetzt. Somit kann hier noch, analog den größeren Bauräumen, eine Erweiterung erfolgen.

Insgesamt würde sich für das kleinste Grundstück bei der maximal zulässigen Grundfläche von 175 m² eine GRZ für die Hauptanlage von ca. 0,68 ergeben. Im Rahmen des Ur-Bebauungsplans war, bei Ausschöpfung des Bauraums, eine Grundfläche von bis zu ca. 160 m² und damit eine GRZ von maximal 0,62 möglich.

Für das größte Grundstück würde sich bei der maximal zulässigen Grundfläche von 200 m² eine GRZ von ca. 0,46 ergeben. Im Rahmen des Ur-Bebauungsplans war eine Grundfläche von bis zu ca. 160 m² und damit eine GRZ von maximal 0,37 möglich.

Auf die Festsetzung einer Geschossfläche kann verzichtet werden, da die Kombination aus der Festsetzung der Grundfläche und der Höhenentwicklung den städtebaulich wirksamen Baukörper ausreichend bestimmt.

Überschreitung der Grundfläche

Bei der quantitativen Festsetzung der Grundfläche je Bauraum wurde der städtebaulich wirksame Hauptbaukörper zugrunde gelegt. Räumlich weniger prägende Elemente wie Terrassen, Lichtschächte oder Außentreppen blieben jedoch außen vor. Gerade im Rahmen der vorliegenden Wohnnutzungen sind diese jedoch erforderlich, um eine angemessene Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Da diese eine geringere Auswirkung auf die städtebauliche Erscheinung haben, können hier entsprechende Überschreitungen zugelassen werden. Dabei ist relevant, dass sich diese Anlagen dem jeweiligen Hauptgebäude unterordnen. Dem folgend ist eine prozentuale Überschreitung von 25 % der je Bauraum festgesetzten GR festgelegt. Durch die prozentuale Kopplung an die zulässige GR wird eine an die unterschiedlichen Grundstücksverhältnisse angepasste Regelung sichergestellt.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO (Nr. 1 Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten; Nr. 2 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO; Nr. 3 bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um bis zu 50 % überschritten werden.

Aufgrund der insbesondere durch die Reihung von Atriumhäusern vorgegebenen, speziellen Struktur erscheint eine Überschreitung von 50 % auf den eigentlichen Grundstücken zu viel, um auch weiterhin eine angemessene Durchgrünung sicherzustellen. Dies gilt insbesondere, da die Stellplätze und Garagen weitgehend auf eigenen Grundstücken liegen. Dem folgend ist hier abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO eine geringere Überschreitung von lediglich 15 % zulässig.

Die Garagen der Atriumhäuser sind jeweils auf gesonderten Grundstücken räumlich getrennt von den eigentlichen Wohngebäuden untergebracht. Darüber hinaus befinden sich im Änderungsbe-
reich auch die Garagen einiger Gebäude außerhalb des Änderungsumgriffs. Somit sind die Garagen nicht durch die Überschreitungsregelungen der GR erfasst, bzw. erfassbar. Dem folgend ist für diese Bereiche jeweils eine eigene Grundfläche, welche der Fläche der Garage entspricht, festgesetzt. Um eine einheitliche Festsetzung zu erreichen, ist dies auch bei einem Atriumhaus, bei welchem ein Carport sowie ein Stellplatz auf dem Baugrundstück vorgesehen sind, so gehandhabt. Die zulässigen prozentualen Überschreitungen beziehen sich dabei auf die festgesetzte GR, nicht auf die gesonderte Regelung für die Garagen. Die GR für den Carport, welche in die Fläche für die Nebenanlage eingeschrieben ist, ist gesondert zu addieren.

Baugebiet	Fläche Baugebiet (Nettobauland)	Zulässige Grundfläche nach § 3 (1) (entspricht GRZ)	Zulässige Überschreitungen			Zulässige Gesamtversiegelung (entspricht GRZ)
			25 % durch Terrassen, Lichtschächte und Außentreppen nach § 3 (2)	15 % durch Nebenanlagen nach § 3 (3)	Garagen und Nebenanlagen nach § 3 (4)	
WA 1	826 m ²	525 m ² (0,64)	131 m ²	79 m ²	0 m ²	735 m ² (0,89)
WA 2	1.170 m ²	600 m ² (0,51)	150 m ²	90 m ²	17 m ²	857 m ² (0,73)
Gesamt	1.996 m²	1.125 m² (0,56)	281 m²	169 m²	17 m²	1.592 m² (0,8)

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichten Grundflächenzahlen überschreiten teilweise den Orientierungswert des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete von 0,4. Im WA 1 wird eine Grundflächenzahl von maximal 0,64, im WA 2 von maximal 0,51 ermöglicht. Unter Einbeziehung der nach § 19 Abs. 4 BauNVO maßgeblichen Anlagen ergibt sich eine maximal mögliche Gesamt-GRZ von 0,89 im WA 1 bzw. 0,73 im WA 2. Bezogen auf die gesamte Fläche der Baugebiete WA 1 und WA 2 ergibt sich eine GRZ von etwa 0,56 und eine maximale Gesamtversiegelung von etwa 0,8.

Die Überschreitung der Orientierungswerte ist dabei durch die besondere, bereits vorhandene Bebauungs- und Grundstücksstruktur begründet: Die sechs aneinandergebauten Atriumhäuser wurden schon in den 1970er Jahren errichtet und weisen aufgrund ihrer Gebäudetypologie sowie der teilweise geringen Grundstücksgrößen bereits im Bestand eine vergleichsweise hohe bauliche Dichte auf. Die hohe Grundflächenzahl ist damit wesentlich durch die bestehende und für diesen Bereich prägende Bebauungsstruktur bedingt:

Die flächenhafte Bauweise der Atriumhäuser führt zwar rechnerisch zu einer hohen Grundflächenzahl, geht jedoch nicht in gleichem Maße mit einer hohen städtebaulichen Massivität einher. Die Bebauung ist durch die vorhandenen, unmittelbar den Wohngebäuden zugeordneten Freibereiche und Atrien gegliedert. Die bestehende Gebäudestruktur gewährleistet damit trotz der vergleichsweise hohen Flächeninanspruchnahme eine für die besondere Wohnform angemessene Wohn- und Freiraumqualität.

Mit dem Bebauungsplan soll die vorhandene Atriumhausstruktur langfristig gesichert und zugleich eine maßvolle Anpassung der Gebäude an heutige Wohn- und Nutzungsbedürfnisse ermöglicht werden. Die vorgesehenen zusätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten sind räumlich begrenzt und orientieren sich eng am vorhandenen Gebäudebestand. Eine grundlegende Erhöhung der baulichen Dichte oder eine von der bestehenden Siedlungsstruktur losgelöste Nachverdichtung wird hierdurch nicht ermöglicht.

Die gegenüber dem Orientierungswert des § 17 BauNVO höhere bauliche Dichte ist auch unter dem Gesichtspunkt eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden städtebaulich vertretbar. Durch die begrenzte Weiterentwicklung bereits bebauter und erschlossener Grundstücke werden vorhandene Innenentwicklungspotenziale genutzt und zusätzlicher Wohnraum innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur ermöglicht, ohne hierfür bislang unbebaute Flächen außerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs in Anspruch nehmen zu müssen. Die Planung entspricht damit dem in § 1a Abs. 2 BauGB verankerten Grundsatz, insbesondere Möglichkeiten der Nachverdichtung und sonstigen Innenentwicklung zu nutzen.

Trotz der Überschreitung der Orientierungswerte bleiben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Die vorhandene Bebauungsstruktur sowie die den Gebäuden zugeordneten privaten Freibereiche gewährleisten weiterhin eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Freiflächnennutzungen. Die durch den Bebauungsplan zusätzlich eröffneten baulichen Entwicklungsmöglichkeiten sind gegenüber dem Bestand so begrenzt, dass keine städtebaulich unverträgliche Verdichtung zu erwarten ist.

In der Gesamtbetrachtung wird die hohe rechnerische Grundflächenzahl einzelner Grundstücke zudem durch deren geringen Grundstückszuschnitt beeinflusst. Bezogen auf den gesamten Geltungsbereich beträgt die maximal mögliche GRZ der Hauptanlagen etwa 0,56. Die festgesetzte bzw. ermöglichte bauliche Dichte wird daher unter Berücksichtigung der vorhandenen besonderen Atriumhausstruktur, der bereits bestehenden Bebauung und der Ziele der Innenentwicklung als städtebaulich angemessen und verträglich bewertet.

B.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die bisher festgesetzten Bauräume orientieren sich an der Bestandsbebauung und lassen nur kleinteilige Erweiterungen zu.

Im Zuge der hier gegenständlichen 31. Änderung werden die Bauräume weitestgehend so übernommen; punktuell werden diese in Anlehnung an die bereits bestehende Bebauung jedoch etwas erweitert. Sie sind etwas größer als die zulässige Grundfläche gefasst, um mehr Spielraum für eine angemessene architektonische Lösung zu schaffen.

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept werden die Bauräume insbesondere in WA 2 erweitert. Hier liegen etwas größere Grundstücke vor, sodass unter Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie eines angemessenen, mit der Umgebung verträglichen Straßenbildes entlang der Brunnsteinstraße eine Erweiterung möglich ist. Dies erfolgt vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Baugrenze für Terrassen und Außentreppen

Im Rahmen der festgesetzten Bauräume werden die Bereiche geregelt, in welchen ortsbildverträglich die festgesetzte Höhenentwicklung zulässig ist. Terrassen und nicht überdachte Außentreppen weisen eine geringere bzw. im Regelfall keine Höhenentwicklung auf. Somit können auch über den Bauraum hinaus Terrassen, Lichtschächte und Außentreppen (diese sind schon vorhanden) zugelassen werden. Hierfür sind entsprechende Flächen festgesetzt. Diese Flächen beschränken sich entsprechend der Nutzungsanforderungen jeweils auf die Atriumbereiche. Im Südwesten sind diese etwas größer gefasst, da hier durch die Gebäudelage kein Atriumbereich entsteht. Hier ist die Fläche so bestimmt, dass im Sinne des Ortsbildes entlang der Brunnsteinstraße unbebaute Grundstücksbereiche für Begrünung gesichert werden. Auch in den übrigen Bereichen sollen die Bereiche außerhalb der Atrien möglichst einer Begrünung vorbehalten bleiben, um die dichte Bebauung möglichst gut in die Umgebung einzubinden.

Baulinien

Im Änderungsbereich ist eine Bebauung mit Atriumhäusern vorgesehen bzw. bereits vorhanden und städtebaulich prägend. Zur Sicherung eines einheitlichen Straßen- und Ortsbildes sowie der für die Atriumhausbebauung typischen geschlossenen Bauweise ohne seitliche Baulücken untereinander, werden ergänzend zu den Baugrenzen zwischen den Gebäuden Baulinien festgesetzt.

In Verbindung mit den Regelungen zur Bauweise (vgl. Ziffer B.2.5) wird dadurch auch ermöglicht, einzelne Atriumhäuser aufzustocken, ohne die spätere Aufstockungsmöglichkeit der jeweils angrenzenden Gebäude zu beeinträchtigen.

Überschreitung des Bauraums:

Nach § 23 Abs. 3 BauNVO kann eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Maß zugelassen werden; von der Möglichkeit, weitergehende Ausnahmen nach § 23 Abs. 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO festzusetzen, wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung kein Gebrauch gemacht.

B.2.5 Bauweise

Im Änderungsbereich ist eine Errichtung von Atriumhäusern zulässig, die nur im Erdgeschoss bzw. im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss im Sinne eines Reihenhauses aneinandergebaut sind. Insoweit ist auch die einseitige Erhöhung aneinandergebauter Gebäude um ein Vollgeschoss zulässig. Es muss im Erdgeschoss an die innerhalb eines Bauraums verlaufende Grundstücksgrenze herangebaut werden. Dies gilt auch, soweit im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans bei einer Aufstockung im 1. Obergeschoss ein Heranbauen an die Baulinie zulässig ist.

Mit der Festsetzung wird die Möglichkeit geschaffen, die Atriumhäuser nicht nur vollständig, sondern auch lediglich im Erdgeschoss bzw. im Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss aneinanderzubauen und im Obergeschoss im Bereich der Höhenabgrenzung (siehe hierzu auch Ziffer B.2.6) einseitig bis an die innerhalb des Bauraums verlaufende Grundstücksgrenze heranzurücken. Dadurch können einzelne Gebäude eines Gebäudeensembles unabhängig voneinander aufgestockt werden, ohne dass hierdurch die planungsrechtlich und abstandsflächenrechtlich zulässige spätere Aufstockung des angrenzenden Gebäudes verhindert wird. Somit wird der besonderen Situation einer nachträglichen Aufstockung eines bereits bebauten Gebietes im Rahmen der Nachverdichtung entsprochen.

Die planerische Steuerung gewährleistet zugleich, dass die städtebauliche Gestalt des Gebäudezusammenhangs erhalten bleibt und nachbarliche Belange gewahrt werden. Die Regelung dient somit der Flexibilisierung der baulichen Entwicklung innerhalb der Häuserkonfiguration, ohne die Ordnung des Baugebiets zu beeinträchtigen. Insbesondere ist

diese Bauweise notwendig, um im Gebiet mit einer disparaten Eigentumsstruktur eine Nachverdichtung sinnvoll zu ermöglichen.

B.2.6 Höhenentwicklung

Im Rahmen des Ur-Bebauungsplans war die Höhenentwicklung über die Anzahl der Vollgeschosse geregelt. Diese Regelung ist nicht ausreichend bestimmt und entspricht nicht den heutigen Anforderungen der Rechtsprechung sowie des § 18 BauNVO.

Durch eine Erhöhung der maximal zulässigen Höhenentwicklung, vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, sowie durch die Ermöglichung von Aufstockungen kann eine bessere Ausnutzung der Baugrundstücke zu Wohnzwecken erreicht werden.

Wie im städtebaulichen Konzept vorgesehen, soll dabei jeweils ein Schenkel der L-förmigen Atriumhäuser um ein Geschoss aufgestockt werden. Lediglich beim westlichsten Grundstück kann durch die spezielle Lage, etwas außerhalb der eigentlichen Atriumstruktur, eine Aufstockung des gesamten Gebäudes ermöglicht werden. dem folgend ist für diese Bereiche nun eine maximal zulässige Oberkante der Wandhöhe von 477,7 m jeweils in Metern über Normalhöhennull im Bezugssystem DHHN 2016 einheitlich festgesetzt. Die Oberkante der Wandhöhe ist dabei bei Flachdächern die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika bzw. der Absturzsicherung im Bereich der Attika. Somit ist ein eindeutiger, unveränderlicher Bezug geschaffen.

Die absolut festgesetzte Oberkante der Wandhöhe (OKWH) orientiert sich an der Topografie bzw. der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche zuzüglich der etwa möglichen Wandhöhen. Diese Höhe ist so gewählt, dass eine Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses jeweils von mindestens ca. 25 cm über dem bestehenden Gelände an seiner höchsten Stelle möglich ist. Somit können die empfohlenen Rahmenbedingungen zur hochwasserangepassten Bauweise eingehalten werden. Entsprechend einer möglichen Bebauung mit zwei Vollgeschossen und unter Berücksichtigung eines Gründachaufbaus, ist nun eine Wandhöhe von bis zu 7,0 m über OK Gelände, bezogen auf die annähernd tiefste Stelle des umgebenden Geländes, zulässig.

In den Bereichen, welche im Rahmen des städtebaulichen Konzepts nicht aufgestockt werden sollen, ist, um eine ausreichend bestimmte Höhenfestsetzung zu gewährleisten, bestandsorientiert eine zulässige Oberkante der Wandhöhe von 475,0 m über Normalhöhennull nach DHHN 2016 festgesetzt. Diese berücksichtigt neben den heutigen Bestandshöhen auch zusätzliche Höhenentwicklungen im Rahmen der Entwicklung von Gründächern.

Aufgrund der teilweise kleinen Grundstückszuschnitte sowie zur Wahrung der Proportionen erscheint eine noch größere Höhenentwicklung städtebaulich nicht sinnvoll. Insbesondere wäre eine Aufstockung jeweils der gesamten Baukörper nicht sinnvoll, da so die Atrien unverhältnismäßig verschattet würden und eine angemessene Belichtung und Privatheit der angrenzenden Räume nicht mehr gewahrt wäre.

Höhenentwicklung Garagen und Nebenanlagen

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist die Wandhöhe einheitlich gesondert festgesetzt. Diese Anlagen dürfen eine maximale Wandhöhe von 3,0 m nicht überschreiten. Die Wandhöhe ist dabei als Abstand zwischen den gedachten Schnittpunkten der Außenkante der Außenwand mit (bei Flachdächern) dem höchsten Punkt des oberen Abschlusses der Attika und dem bestehenden Gelände, senkrecht gemessen an der Außenwand, definiert. Somit ist sichergestellt, dass diese Anlagen den Hauptanlagen untergeordnet sind.

B.2.7 Abstandsflächen

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden auf Grundlage des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO von der „Satzung der Gemeinde Stephanskirchen über abweichende Maße der Abstandsflächentiefen“ (im Weiteren „gemeindliche Satzung“) und Art. 6 Abs. 5 BayBO abweichende Abstandsflächentiefen festgesetzt.

Es gelten die Abstandsflächentiefen, die sich aus den Festsetzungen der 31. Änderung des Bebauungsplans ergeben. An die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen darf folglich unter Ausschöpfung der jeweils maximal zulässigen Wandhöhe herangebaut werden.

Die hierdurch ermöglichten abweichenden Abstandsflächentiefen werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung vollständig städtebaulich abgewogen. Ausgangspunkt der Abwägung sind dabei die Anforderungen der gemeindlichen Abstandsflächensatzung, da diese über die allgemeinen Anforderungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO hinausgehen.

Die Abwägung erfolgt im Hinblick auf die tatsächlich möglichen, minimalen Abstände der zukünftigen Gebäude untereinander und deren maximalen Höhen inkl. möglicher Dachaufbauten. Durch die getroffenen Regelungen zu den Mindestabständen der Dachaufbauten zu den Dachrändern haben diese jedoch keine Auswirkungen auf die relevanten Abstandsflächentiefen.

Die heutigen Grundstücksstrukturen innerhalb von WA 1 und WA 2 bleiben bei der Betrachtung außen vor, da im Hinblick auf die Abstandsflächentiefen primär gesunde Wohnverhältnisse, insbesondere die Belichtung und der Brandschutz, zu prüfen sind. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass bereits der heutige Bestand eine wesentlich von den Regelungen der gemeindlichen Satzung abweichende Situation vorgibt. Lediglich gegenüber den Flächen außerhalb des Änderungsbereichs wird im Hinblick auf eine Abgeschlossenheit der Planung und den Schutz der Interessen unbeteiligter Dritter auf die Grundverhältnisse abgestellt.

Abstandsflächen gegenüber den Flächen außerhalb von WA 1 und WA 2

An der Ostseite gegenüber der Straßenmitte des Geigelsteinweges (vgl. Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO) besteht zu den Baugrenzen ein Abstand von 3,5–3,7 m. Somit wird die Abstandsflächentiefe nach gemeindlicher Satzung von 0,8 H bei einer möglichen Wandhöhe über Bestandsgelände von 7,0 m nicht eingehalten. Diese würde eine Länge von 5,6 m aufweisen. Die im Rahmen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO vorgesehene Abstandsflächentiefe von 0,4 H, mindestens 3,0 m wird jedoch bis zur Mitte des Geigelsteinweges eingehalten. Somit sind die Belange der Belichtung, des Brandschutzes und der notwendigen Privatheit etc. eingehalten.

Eine Unterschreitung der gemeindlichen Satzung, welche sich primär auf das in Stephanskirchen vorhandene Ortsbild bezieht, kann erfolgen, da die Aufstockungsbereiche (OK_{WH} 477,7 m), welche eine Überschreitung der Straßenmitte durch Abstandsflächen 0,8 H bedingen, im Rahmen der Strukturierung der Höhenfestsetzungen jeweils nicht länger als 16 m lang sind. Somit erfolgt eine entsprechende Strukturierung des Baukörpers im Sinne der ebenfalls in der gemeindlichen Satzung angelegten Sonderregelung (2 Seiten 0,4 H, mind. 3 m, wenn diese nicht länger als 16 m sind). Dass sich in diesem Zusammenhang die Abstandsflächenverkürzungen auf mehr als zwei Seiten beziehen, ist weniger von Belang, da es hier lediglich um die Außenwirkung eines in sich, schon aus dem Bestand heraus wesentlich anders strukturierten Bereichs handelt. Darüber hinaus ist durch den Bestand bereits eine vom übrigen Ortsbild abweichende Sondersituation vorgeprägt. Im Rahmen der Nachverdichtung soll diese weiterentwickelt werden. Somit kann von der gemeindlichen Abstandsflächensatzung abgewichen werden.

Nach Norden ergibt sich bis zur Straßenmitte des Anwohnerweges ein Abstand von nur ca. 2,90 m. Somit sind hier weder die Abstandsflächen nach BayBO noch nach gemeindlicher Satzung eingehalten. Dies gilt jedoch bereits für den bisherigen Bestand. Im Rahmen des Ur-Bebauungsplans ist aber die nächste Baugrenze in einem Abstand von ca. 15,5 m von der

Baugrenze in der nun gegenständlichen Bebauungsplanänderung entfernt. Somit ist insgesamt unter Berücksichtigung der nun zulässigen Höhenentwicklung und der im Rahmen des Ur-Bebauungsplans für die nördliche Bebauung möglichen Höhenentwicklung die Abstandsflächentiefe von 0,8 H (entsprechend gemeindlicher Satzung) sicher eingehalten.

Richtung Westen und gegenüber der Straßenmitte der Brunnsteinstraße können auch unter Berücksichtigung der nun im Rahmen der Änderung zulässigen Oberkanten der Wandhöhen die Abstandsflächen von 0,8 H nach gemeindlicher Satzung abgebildet werden.

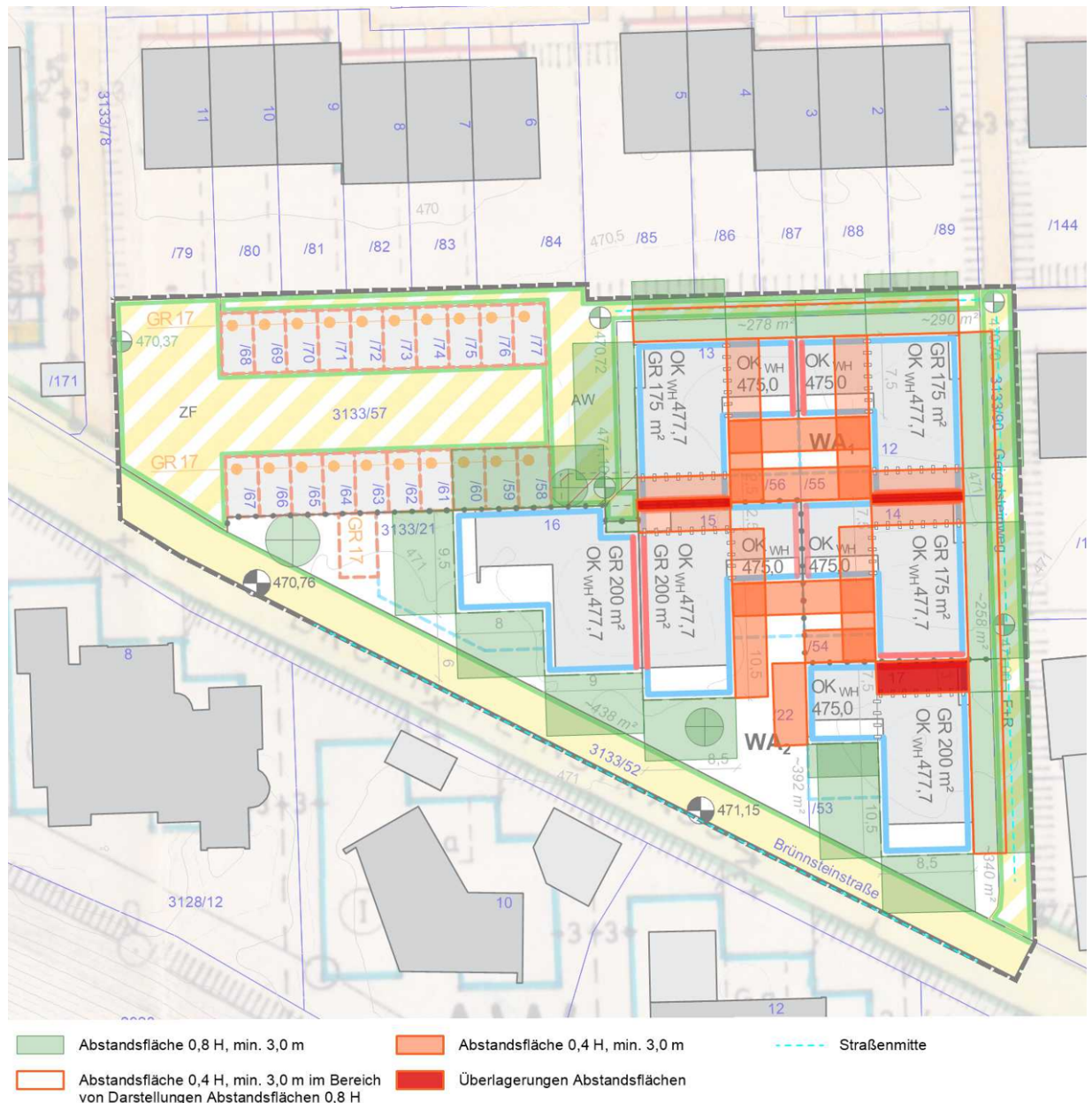


Abbildung 4: Abstandsflächen aufgrund der maximalen Höhenentwicklung und der Bauräume - ohne Maßstab

Abstandsflächen innerhalb von WA 1 und WA 2

Bereits die bestehende Atriumhausbebauung innerhalb von WA 1 und WA 2 stellt innerhalb des Ortsgefüges von Stephanskirchen eine Besonderheit dar. Dies wird sich auch durch die hier gegenständliche Änderung nicht wesentlich ändern. Innerhalb der untereinander verbundenen Bebauung besteht somit keine Veranlassung, die primär auf das Ortsbild von Stephanskirchen ausgerichteten, über die Regelungen der BayBO hinausgehenden, Abstandsflächentiefen der

gemeindlichen Satzung anzuwenden. Die Bebauung wird immer als Ganzes nach außen wahrnehmbar sein. Somit ist hier lediglich die Frage in den Blick zu nehmen, ob die Abstandsflächen von 0,4 H entsprechend BayBO eingehalten werden können. Unter Einhaltung dieser können gesunde Wohnverhältnisse, eine ausreichende Belichtung und ein angemessener Brandschutz unterstellt werden. Diese Prüfung erfolgt wiederum unabhängig von den Grundstücksgrenzen. Bereits im Rahmen der bestehenden Bebauung bestehen insbesondere im Bereich der Innenhöfe bereits diverse Grenzbebauungen. Im Hinblick auf den Brandschutz ergeben sich hier entsprechende Anforderungen aus der BayBO, welche unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden müssen. Durch die begrenzte Tiefe der Bauräume an diesen Stellen ist eine Umsetzung der geplanten Wohnbebauung auch unter Berücksichtigung dieser Brandschutzanforderungen möglich, da die Wohnnutzungen jeweils einseitig belichtet und auf die der Grundstücksgrenze abgewandte Seite orientiert werden können.

Wie die Abbildung 4 zeigt, können auch innerhalb der Innenhöfe die Abstandsflächentiefen von 0,4 H, min. 3 m, überall eingehalten werden.

Zwischen den einzelnen Aufstockungen können jedoch die Abstandsflächen 0,4 H, min. 3 m nicht eingehalten werden. Durch die vorgesehene Baukörpertiefe und Konfiguration kann die Belichtung und Belüftung der entsprechenden Bereiche jedoch immer an einer anderen Gebäudeseite realisiert werden. Es ist somit eine Umsetzung der vorgesehenen Nutzung unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse mit einer ausreichenden Belichtung und Belüftung möglich. Im Hinblick auf den Brandschutz ergibt sich in den beiden nördlichen Fugen ein Abstand der Außenwände in den Obergeschossen von 5,0 m. Somit ist der notwendige Abstand hinsichtlich des Brandüberschlags eingehalten. Bei der südlichen Gebäudefuge in den Obergeschossen ist ein Abstand von nur 3,0 m vorgesehen. Hier ist somit mindestens die nördliche Wand auf der Grundstücksgrenze mit einer entsprechenden Brandschutzqualität auszuführen. Die Anforderungen an diese Wände ergeben sich allgemein aus der BayBO.

In der Gesamtabwägung ist die Festsetzung der abweichenden Abstandsflächentiefen daher städtebaulich vertretbar. Sie ermöglicht eine maßvolle Weiterentwicklung der bestehenden Atriumhausbebauung unter Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit einer ausreichenden Belichtung und führt nicht zu unzumutbaren Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke.

B.2.8 Garagen und Nebenanlagen

Analog zum Ur-Bebauungsplan sind über die Bauräume hinaus Flächen für Garagen und Nebenanlagen vorgesehen. Diese dienen primär zur Unterbringung von Garagen. So sind im Nordwesten des Änderungsbereichs, identisch mit dem Ur-Bebauungsplan und dem Bestand vor Ort, zwei parallel zueinander angeordnete Flächen für Nebenanlagen vorgesehen. Hier befinden sich zahlreiche Einzelgaragen für die bestehenden Wohnnutzungen im Änderungsbereich, aber auch für die angrenzenden Flächen.

Eine weitere Fläche für Nebenanlagen ist im Bereich der Flurstücks-Nr. 3133/21 festgesetzt. Das Baugrundstück weist eine entsprechende Größe auf, sodass hier eine zusätzliche Nebenanlagenfläche ermöglicht werden kann. Somit kann im Rahmen der Nachverdichtung auch eine weitere Nutzung mit zusätzlichem Stellplatzbedarf untergebracht werden.

Durch die Beschränkung von Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO über 5 m² Grundfläche auf die ausgewiesenen Flächen wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

Nebenanlagen mit einer Grundfläche unter 5 m² sind aufgrund ihrer geringen städtebaulichen Präsenz weniger relevant und somit auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Dies gilt aufgrund der untergeordneten Höhenentwicklung bzw. des Fehlens der dritten Dimension auch für offene

Stellplätze für Pkw oder Fahrräder, Zuwegungen und Zufahrten sowie offene, nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen) und Swimmingpools. Stützmauern und Einfriedungen sind schon in Abwägung mit ihrer Zweckbestimmung auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

B.2.9 Dächer

Zur Sicherung eines einheitlichen und der bestehenden Atriumhausbebauung entsprechenden Erscheinungsbildes sind Dachflächen mit einer Größe von mehr als 5 m² ausschließlich als Flachdächer zulässig. Die Flachdachausbildung entspricht der vorhandenen und für die Hausgruppe prägenden Gebäudetypologie und soll auch bei Erweiterungen und Aufstockungen beibehalten werden. So können insbesondere vor dem Hintergrund der durch die Atriumbebauung relativ engen Situation zusätzliche Höhenentwicklungen durch Dachneigungen vermieden werden. Auch ist so eine sinnvolle Ausbildung der Dächer als Gründächer möglich (siehe unten). Dachflächen mit einer Größe von bis zu 5 m² fallen aufgrund ihrer geringen Dimension städtebaulich nicht wesentlich ins Gewicht und werden daher von dieser Vorgabe ausgenommen.

Flachdächer mit einer Größe von mehr als 5 m² sind grundsätzlich als Gründächer mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratüberdeckung von 10 cm auszubilden. Die Dachbegrünung dient insbesondere der Rückhaltung und verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser, der Verbesserung des Mikroklimas und trägt zur ökologischen Aufwertung bei. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der hohen zulässigen Versiegelung essenziell. Gleichzeitig wird durch die Dachbegrünung eine gestalterisch hochwertige Dachaufsicht erreicht. Bereiche, die als Dachterrassen genutzt werden, sind aufgrund ihrer vorgesehenen Aufenthaltsfunktion von der Verpflichtung zur Errichtung einer Dachbegrünung ausgenommen. Mit einer Mindestsubstratschichtdicke von 10 cm ist sichergestellt, dass die Dachbegrünung die gewünschten Effekte in ausreichender Weise realisieren kann.

Die bestehenden Kiesdächer genießen Bestandsschutz. Die Festsetzungen zur Ausführung von Gründächern sind nur bei der Neuerrichtung bzw. Änderung der betroffenen Dachflächen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beachten.

Zur Wahrung eines ruhigen und einheitlichen Erscheinungsbildes der Flachdachlandschaft sind Dachaufbauten grundsätzlich ausgeschlossen. Technisch notwendige Dachaufbauten, Kamine und Entlüftungsrohre sowie Solar- und Photovoltaikanlagen bleiben hiervon ausgenommen, da diese für die technische Funktionsfähigkeit der Gebäude bzw. für die Nutzung erneuerbarer Energien erforderlich oder sinnvoll sind. Um deren optische Wirkung insbesondere aus dem öffentlichen Raum und von benachbarten Grundstücken zu reduzieren, müssen Dachaufbauten mindestens um das 0,4-Fache ihrer Höhe über der Oberkante der Attika von deren Außenkante zurücktreten. Somit ist auch sichergestellt, dass diese keine Auswirkungen auf die abwägungsrelevante Abstandsflächentiefe von 0,4 H aufweisen.

Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen die festgesetzte Oberkante der Wandhöhe um maximal 1,0 m überschreiten. Dadurch wird einerseits eine wirtschaftlich und energetisch sinnvolle Nutzung der Dachflächen ermöglicht, andererseits eine übermäßige zusätzliche Höhenwirkung der Anlagen verhindert. Auch bei aufgeständerten Solar- und Photovoltaikanlagen sind die darunterliegenden Dachflächen als Gründach auszubilden. Damit wird sichergestellt, dass die mit der Dachbegrünung verfolgten wasserwirtschaftlichen, klimatischen und ökologischen Ziele auch bei gleichzeitiger Nutzung der Dachflächen zur Energiegewinnung möglichst weitgehend erhalten bleiben. Die Überschreitung der zulässigen Oberkante der Attika reicht dabei aus, um ein Übereinander von Solarmodulen und Gründächern auch mit handelsüblichen Modulgrößen zu realisieren.

B.2.10 Einfriedung

Um im Bereich der straßenseitig gelegenen Gärten einen der Umgebung entsprechenden, offenen Charakter des Planungsgebiets zu gewährleisten, gilt es, räumliche wie optische Barrieren zu minimieren. Im Rahmen eines Wohngebiets sind jedoch Einfriedungen notwendig, um die Privatsphäre zu wahren. In Abwägung eines angemessenen Ortsbildes mit den funktionalen Anforderungen an Einfriedungen sind nur Zäune aus Naturholz, Zäune aus Metall mit Stahlrohrpfosten (Maschendrahtzäune), mit Hecken aus heimischen Laubgehölzen hinterpflanzte Zäune aus Naturholz oder Metall zulässig. Zusätzlich sind auch Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

Durch die Festsetzung eines offenen Anteils bei Naturholzzäunen von mindestens 40 % wird eine gewisse Offenheit und Durchlässigkeit sichergestellt. Mauerartige, hermetische „Bretterwände“ sind somit nicht zulässig.

Um ortsbildunverträgliche Situationen zu verhindern und einen offenen Charakter zu wahren, sind Zäune über 1,2 m Höhe ab realisiertem Gelände unzulässig. Hinsichtlich der Wahrung der Privatsphäre sind Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m über realisiertem Gelände zulässig. Hier sind keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten.

Aus Rücksicht auf Flora und Fauna dürfen Einfriedungen keine Barriere für Kleinsäugetiere etc. bilden. Daher sind Zäune ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden aufweisen.

Hinsichtlich des Nachbarschutzes und der Sicherstellung einer gewissen Wohnqualität im Hinblick auf die Privatsphäre werden im Bereich aneinandergebauter Atriumhäuser abweichende Regelungen bzgl. Sichtschutzwänden getroffen. So sind im Bereich der Innenhöfe mit den Gebäuden verbundene, geschlossene Sichtschutzwände zulässig. Somit wird dem Nachbarschutz gerade in einer verdichteten Bauweise Rechnung getragen. Durch die spezielle, nach außen hin abgeschirmte Bauweise sind so dennoch keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten. Die Festsetzung einer maximalen Höhe von 2,0 m stellt sicher, dass sich diese Anlagen den Gebäuden unterordnen und keine optische Vergrößerung der Baukörper bewirken. Insbesondere kann so der gewünschte Effekt der Privatheit erreicht und dennoch die Belichtungssituation möglichst gering beeinträchtigt werden.

B.3 Grünordnung

Vor dem Hintergrund der insgesamt hohen möglichen Versiegelung kommt der Begrünung und insbesondere der Verschattung besonderes Gewicht zu, um gerade vor dem Hintergrund des Klimawandels ein angemessenes Mikroklima zu gewährleisten. Dementsprechend ist je angefangene 500 m² Fläche des Baugrundstückes mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Diese Festsetzung erscheint vor dem Hintergrund der speziellen Bauform der Atriumhäuser gerade noch umsetzbar. Für mehr Bäume verbleibt aufgrund der flächigen Bebauung kein Platz.

Durch die zu pflanzenden Bäume kann eine Verschattung der versiegelten Flächen erreicht werden. Durch Verdunstungskälte sind zusätzliche positive Effekte zu erwarten. Um diese Effekte möglichst schnell und nachhaltig zu erreichen, sind Mindestgrößen, Pflanzqualitäten und Fristen für die Bepflanzung festgesetzt. Die Festsetzung verpflichtet zugleich zum dauerhaften Erhalt und zur Ersatzpflanzung bei Ausfall (vollkommenes Absterben oder Ähnliches). Ausgenommen von dieser Regelung sind Baugrundstücke, welche vollumfänglich für den Bau von Garagen vorgesehen sind (Einzelgrundstücke Garagenzeilen). In Abwägung mit der Zweckbestimmung ist hier eine Baumpflanzung weder notwendig noch möglich.

Im Änderungsbereich befinden sich einzelne Bestandsbäume. Aufgrund ihrer überwiegend geringen Größe und fehlenden besonderen städtebaulichen bzw. naturschutzfachlichen

Bedeutung ist eine verbindliche Festsetzung zu deren Erhalt nicht erforderlich. Eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets wird bereits durch die quantitative Festsetzung zur Pflanzung bzw. zum Erhalt von Bäumen sichergestellt. Vorhandene Bäume können dabei auf die festgesetzten Baumpflanzungen angerechnet und somit weiterhin erhalten werden.

Weitergehende Festsetzungen zur Durchgrünung erscheinen insbesondere vor dem Hintergrund der vorhandenen, vergleichsweise dichten Atriumhausbebauung nicht zielführend. Die für diese Bauform typischen, begrenzten privaten Freiflächen übernehmen, v. a. im WA 1, zugleich wesentliche Funktionen als wohnungsbezogene Aufenthalts- und Gartenflächen. Zusätzliche flächenbezogene Pflanzgebote würden die Nutzbarkeit dieser Bereiche unverhältnismäßig einschränken.

Darüber hinaus ist festgesetzt, dass alle Zufahrten, Zuwegungen sowie offene Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind. Hierdurch wird vor dem Hintergrund der möglichen bzw. vorhandenen hohen Versiegelung der Baugrundstücke der Oberflächenabfluss reduziert. Auch können somit die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verringert werden. Durch Verdunstungskälte hat auch dies einen positiven Einfluss auf das Mikroklima. Aktuell sind einige Flächen noch mit Asphaltbelägen ausgeführt. Im Sinne des Klimawandels sollen diese aber langfristig, so eine Sanierung erforderlich ist, ersetzt werden.

B.4 Erschließung und Infrastruktur

Die Erschließungssituation wird durch die hier gegenständliche Bebauungsplanänderung nicht verändert und erfolgt weiterhin vorwiegend über die Brunnsteinstraße, welche wie im Ur-Bebauungsplan auch weiterhin als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist. Von der Brunnsteinstraße aus erfolgt die eigentliche Erschließung der Anwesen über einen Garagenhof oder einen beschränkt öffentlichen Weg (Geigelsteinweg) und weiter über einen Anwohnerweg.

Der entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze der gegenständlichen Änderung verlaufende, lediglich 3 m breite Geigelsteinweg dient primär der Erschließung der angrenzenden Gebäude im Änderungsbereich und nördlich daran angrenzend durch Fußgänger und Radfahrer. Ein Befahren des Weges ist nur in Sonderfällen, z.B. bei Anlieferungen etc. vorgesehen und zulässig.

Aufgrund dieses erweiterten Nutzerkreises ist der Geigelsteinweg als „beschränkt öffentlicher Weg“ gewidmet. Entsprechend wird er in der Bebauungsplanänderung als beschränkt öffentlicher Weg mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg, Be- und Entladen frei“ festgesetzt.

Im weiteren Verlauf werden die einzelnen Baugrundstücke für den Fuß- und Radverkehr über ein internes Wegenetz auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 3133/57 erschlossen. Der entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sowie westlich der Baugrundstücke verlaufende Anwohnerweg wird entsprechend seiner Erschließungsfunktion als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Anwohnerweg Fußgänger und Radfahrer“ festgesetzt. Dies ist insbesondere sinnvoll, da diese Wegeflächen zur Erschließung mehrerer Baugrundstücke im Änderungsbereich, aber auch darüber hinaus, dienen.

Aufgrund der kleinteiligen Grundstücksstruktur, insbesondere im Zusammenhang mit den bestehenden Atrium- und Reihenhäusern, sind die erforderlichen Stellplätze und Garagen gebündelt um einen zentralen Garagenhof angeordnet. Dieser wird unmittelbar von der Brunnsteinstraße aus erschlossen. Dementsprechend werden die Zufahrt zum Garagenhof und der Garagenhof selbst samt weiterer Stellplätze auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 3133/57 als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Zufahrt und Stellplätze“ festgesetzt.

Teilbereiche der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden derzeit als Pflanzflächen genutzt. Aufgrund ihrer geringen Größe und kleinteiligen Ausprägung werden diese jedoch nicht gesondert festgesetzt bzw. dargestellt.

Verkehrszunahme

Durch die hier gegenständliche 31. Änderung erhöht sich das Maß der Nutzung minimal. Hinsichtlich der Möglichkeit der Schaffung von weiterem Wohnraum in Abwägung mit dem Umfang der gegenständlichen Änderung ist ggf. mit einer geringen Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Dieses Verkehrsaufkommen kann über die bestehenden Straßen aufgenommen werden. Aufgrund der geringen zu erwartenden Zunahme ist nicht mit relevanten Steigerungen des Verkehrs bzw. der dadurch erzeugten Emissionen zu rechnen.

Stellplatzbedarf

Im Rahmen des Ur-Bebauungsplans war eine Stellplatzzahl von 1,3 Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt. Da die Eigentumsstruktur in der Regel keine zusätzlichen Stellplätze ermöglicht (Stellplätze auf gesonderten Grundstücken im Rahmen des Garagenhofes), wird an dieser Festsetzung weiter festgehalten.

Da mit der gegenständlichen Bebauungsplanänderung vorwiegend Aufstockungen ermöglicht werden sollen, ist durch diese Maßnahmen in der Regel nicht mit einem zusätzlichen Stellplatzbedarf zu rechnen. Lediglich im südlichen Bereich erscheint ggf. ein Spielraum für zusätzliche Nutzungen. Hier können jedoch auch zusätzliche Stellplätze von der Brunnsteinstraße aus angeordnet werden.

Für alle übrigen Nutzungen über das Wohnen hinaus sind keine Regelungen zu Stellplätzen im Bebauungsplan getroffen. Für diese gilt die Satzung der Gemeinde Stephanskirchen über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatz- und Garagensatzung).

Infrastruktur

Die entsprechenden Medien Strom, Telekommunikation, Frischwasser und Abwasser liegen aufgrund der Bestandsbebauung bereits vor. Eine ggf. erforderliche Erweiterung ist mit angemessenem Aufwand möglich.

B.5 Versickerung und Niederschläge

Versickerung und Niederschlagswasserableitung

Voraussichtlich ist im Änderungsbereich aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht oder nur sehr schwer möglich. In den Straßenverkehrsflächen liegt ein Mischwasserkanal vor. An diesen kann angeschlossen werden. Auch heute erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers bereits über diesen.

Sollte dennoch kleinräumig eine Versickerung geplant werden bzw. möglich sein, sind die folgenden Punkte zu beachten.

Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Soll von den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb" ist zu beachten.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV angewendet werden darf. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim LRA Rosenheim zu beantragen.

Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (also die Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt) ist ebenfalls eigenverantwortlich zu prüfen.

Hierzu wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" empfohlen.

Starkregen

Im Rahmen von Starkregenereignissen kann es zu lokal begrenzten, flächigen Überschwemmungen im Planungsgebiet kommen. Darüber hinaus sind hohe Grundwasserstände bzw. Schichtwasserhorizonte nicht auszuschließen. Um Schäden in diesen Fällen möglichst vorzubeugen, sollten die Gebäude durch bauliche Maßnahmen möglichst an diese Gefahren angepasst werden. Dementsprechend sollte die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses jeweils mindestens 25 cm über dem anstehenden Gelände liegen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans und insbesondere die Höhenfestsetzungen lassen eine entsprechende Konstruktion zu.

Gebäude sind an Stellen, an denen ein Anstauen von wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser zu befürchten ist, bis zu einer Höhe von 25 cm über der Oberkante des anstehenden Geländes bzw. des möglichen Wasserstandes wasserdicht zu errichten bzw. konstruktiv so zu gestalten, dass kein Wasser eindringen kann (dies gilt auch für Kelleröffnungen, Installationsdurchführungen etc.).

Öffnungen von baulichen Anlagen (z.B. Eingänge, Treppenabgänge) sind zum Schutz vor Überflutungen oder eindringendem Wasser durch geeignete, angepasste bauliche Maßnahmen (z.B. Überhöhungen) gegenüber der angrenzenden wasserführenden Fläche so auszuführen, dass kein Wasser eindringen kann.

Auf eine absolute Festsetzung der Höhenlage der Fertigfußböden wurde verzichtet, da auch andere Möglichkeiten der Prävention gegen Starkregenereignisse möglich sind. Somit ist in Abwägung mit der Barrierefreiheit und anderen Belangen eine konkrete, individuelle Lösung auf Basis des konkreten Bauvollzugs möglich.

Im Rahmen der Geländemodellierung ist darauf zu achten, dass durch die Baumaßnahmen die Situation hinsichtlich des wild abfließenden Oberflächenwassers nicht negativ beeinflusst wird. Um nachbarrechtliche Belange zu schützen, ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass Niederschlagswasser vom Baugrundstück nicht auf die Straßenverkehrsfläche oder die Nachbargrundstücke gelangt; § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

Ferner wird auf die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage und die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung etc. hingewiesen. Die Errichtung ist nach AVBWasserV dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

B.6 Klimaschutz

Maßnahmen, die dem Klimawandel Rechnung tragen

Durch die Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen wird der Oberflächenabfluss gerade bei Starkregenereignissen reduziert. Auch die verpflichtende Umsetzung von Gründächern führt zu einer Pufferung und verzögerten Ableitung von Niederschlägen.

Die Dachbegrünung hat darüber hinaus, wie auch die versickerungsfähigen Beläge in geringerem Maße, durch eine Erhöhung der Verdunstungsleistung eine klimapuffernde Wirkung im Rahmen von vermehrt zu erwartenden Hitzeereignissen. Dieser Effekt wird ebenfalls durch die festgesetzten Baumpflanzungen erreicht. Zusätzliche Wirkung wird hier noch durch die Verschattung erreicht.

Die Höhenfestsetzungen lassen ausreichend Spielraum für eine, im Sinne eines vermehrt zu erwartenden Oberflächenabflusses, hochwasserangepasste Bauweise, wobei jedoch aufgrund der Bestandsstrukturen voraussichtlich keine wesentlichen baulichen Veränderungen im Hinblick auf z. B. die Fußbodenhöhen in den Erdgeschossen zu erwarten sind.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Durch die Nutzungsintensivierung einer bereits überbauten Fläche im Rahmen einer Nachverdichtung wird der Versiegelung neuer, heute natürlicher (bzw. landwirtschaftlicher) Flächen in der freien Landschaft vorgebeugt. Insbesondere wird, da es sich hauptsächlich um Aufstockungen handelt, auch innerhalb des Planungsgebiets weitgehend auf neue Versiegelungen verzichtet. Auch wird so kein neuer Erschließungsaufwand notwendig, da die bereits bestehende Erschließung weiterhin genutzt werden kann. Durch die zentrumsnahe Lage sind darüber hinaus gute Voraussetzungen für eine Nutzung des Umweltverbundes (ÖPNV, Fahrrad, zu Fuß gehen) gegeben.

Durch die Schaffung angemessener Rahmenbedingungen für die Entwicklung von Photovoltaikanlagen wird die Erzeugung erneuerbarer Energien gefördert.

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, 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-Reduktionsziele bzw. absolute Ziele für den Ausstoß von Treibhausgasen für unterschiedliche Bereiche festgesetzt (vgl. § 3 und § 3a KSG).

Im Rahmen der Bauleitplanung ist daher die Frage in den Blick zu nehmen, ob und inwieweit diese Einfluss auf die Treibhausgasemissionen hat und die Erreichung der Klimaziele gefährden kann.

Eine Ermittlung der Auswirkungen kann, da es sich nur um einen Angebotsbebauungsplan handelt und somit nur ein möglicher baulicher Rahmen vorgegeben wird, nur qualitativ und nicht quantitativ erfolgen. Die genaue Ausformung der Bebauung und Nutzung des Areals und somit die quantitative Bezifferung des Treibhausgasaufkommens kann erst auf Ebene des tatsächlichen Bauvollzugs und Betriebes erfolgen.

Aufgrund des sehr kleinen Planungsumgriffs ist eine direkte Auswirkung auf die bundesweiten Ziele des KSG weitgehend ausgeschlossen.

Für die Sektoren 1 „Energiewirtschaft“, 2 „Industrie“, 5 „Landwirtschaft“ und 6 „Abfallwirtschaft und Sonstiges“ ergeben sich, aufgrund des geringen Planungsumfangs und der Überplanung eines bereits bebauten Bereichs, keine Auswirkungen.

Die vorhandene Atriumhausstruktur und die nun vorgesehene Möglichkeit der Aufstockung stehen der Erreichung der Ziele des Sektors 3 „Gebäude“ nicht entgegen.

Der Änderungsbereich befindet sich im innerörtlichen Bereich von Stephanskirchen mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass ein Großteil des Verkehrs mittels des Umweltverbundes (Fußgänger, Radfahrer, ÖPNV) abgewickelt werden kann. Die Planung steht somit dem Erreichen der Ziele des Sektors 4 „Verkehr“ nicht entgegen.

Von einer Überplanung als Bauland sind im Planungsbereich ausschließlich heute bereits bebaute Flächen betroffen. Waldflächen als Klimasenken o. Ä. sind nicht betroffen. Auch sind keine Moorböden oder Ähnliches betroffen. Somit steht die Planung auch den Zielen des KSG für den Sektor 7 „Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft“ nicht entgegen.

Insgesamt kann somit die Planung unter Abwägung des generellen Planungserfordernisses auch vor dem Hintergrund der Ziele des KSG umgesetzt werden.

B.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Umwandlung eines reinen Wohngebietes in ein allgemeines Wohngebiet
- Schaffung der Möglichkeit einer Nachverdichtung insbesondere im Rahmen der Aufstockung
- Entwicklung einer gegenüber dem Bestand und der Umgebung dichteren Bebauung
- Wahrung eines angemessenen Ortsbildes

B.8 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Allgemeines Wohngebiet (Nettobauland)	1.996 m ²	57 %
Nebenanlagenflächen (Garagenzeilen)	333 m ²	9 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	358 m ²	10 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	836 m ²	24 %
Bruttobauland (Planungsgebiet):	3.523 m²	100 %

Kleinere Abweichungen bei den Flächengrößen und prozentualen Angaben entstehen durch Rundung der Werte.

C Umweltbelange

C.1 Umweltbericht

Die hier gegenständliche 31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Leiten“ wird entsprechend § 13a Abs. 4 BauGB im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Somit wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung, vom Umweltbericht sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

C.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Bei der hier gegenständlichen 31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Leiten“ handelt es sich um eine Bebauungsplanänderung im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. In diesem Rahmen zu erwartende Eingriffe gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Somit entsteht kein weiteres Ausgleichserfordernis.

C.3 Artenschutzrechtliche Belange

Durch die hier gegenständliche Bebauungsplanänderung kommt es gegenüber dem Ur-Bebauungsplan nicht zu wesentlich intensiveren Eingriffen in den Vegetationsbestand. Ein bereits bebautes und im Rahmen eines Bebauungsplans geregeltes Gebiet wird in moderatem Umfang nachverdichtet. Die Nachverdichtung bezieht sich im Wesentlichen auf Aufstockungen.

Die bestehende Vegetation im Änderungsbereich, wie auch dessen Größe und Nutzungsintensität, lassen nicht auf eine besondere Wahrscheinlichkeit des Vorkommens geschützter Arten schließen.

Dennoch 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 es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören. So sollen Störungs- oder Verbotstatbestände weitestgehend ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Bauausführung ist 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 Gehölzentfernungen sowie bei Abriss- oder Umbauarbeiten von Gebäuden und deren Zeitpunkt zu beachten.

D Ausfertigung

Mit Beschluss des Bauausschusses der Gemeinde Stephanskirchen vom wurde die 31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Leiten“ in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stephanskirchen,

(Siegel)

.....

Karl Mair, Erster Bürgermeister