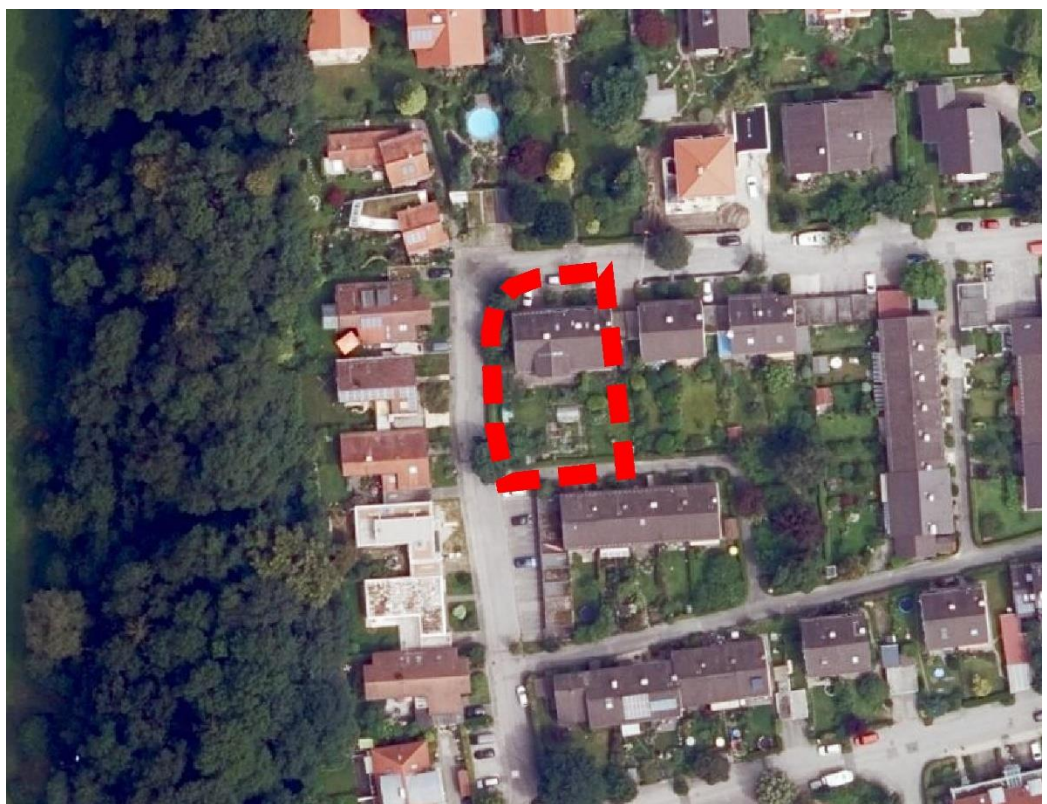




**Gemeinde Stephanskirchen**

**Bebauungsplan Nr. 4 „Stichwiese“  
3. Änderung  
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

**Begründung i.d.F. v. 25.09.2024**

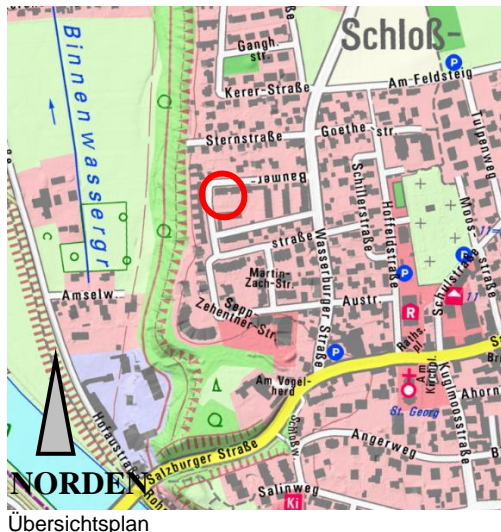


Plangeber	Gemeinde Stephanskirchen vertreten durch 1. Bürgermeister Karl Mair	Rathausplatz 1 83071 Stephanskirchen
Planverfasser	Ferdinand Feirer-Kornprobst Architekt und Stadtplaner	Filzenweg 19 83071 Stephanskirchen

## **Inhalt**

1.	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	3
2.	Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
3.	Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Voraussetzungen	3
4.	Planungskonzeption	4
5.	Grünordnung	4
6.	Flächen mit Bodenbelastung	5
7.	Immissionsschutz	5
8.	Brandschutz	5
9.	Ver- und Entsorgung	6
10.	Soziale und kulturelle Bedürfnisse	6
11.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	6
12.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	6
13.	Städtebauliche Kennzahlen	6

## 1. Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes



Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Randbereich des Ortsteils Schloßberg der Gemeinde Stephanskirchen. Es umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 2853/61 der Gemarkung Stephanskirchen mit einer Fläche von ca. 0,06 ha.

## 2. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 4 sehen nur eine eng begrenzte überbaubare Fläche für eine Doppelhaushälfte vor.

Es wurde nun ein Bauwunsch vorgetragen, der eine Überschreitung der Baugrenze im westlichen Bereich aufweist und der nur im Rahmen einer Bebauungsplanänderung realisiert werden kann.

Da die gewünschte Änderung den städtebaulichen Zielen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht widerspricht, hat der Bauausschuss der Gemeinde Stephanskirchen am 15.10.2024 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Stichwiese“ beschlossen, um die Zulassungsfähigkeit des Bauvorhabens herbeizuführen und planungsrechtlich zu sichern.

Mit der Planung wird auch dem Grundsatz der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hinsichtlich der Förderung der städtebaulichen Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sowie den Vorschriften des § 1a BauGB hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

## 3. Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 als Art der baulichen Nutzung ein reines Wohngebiet fest. Dies entspricht auch der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stephanskirchen.

Die Anforderungen des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs.2 Satz 1 BauGB sind somit erfüllt. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes stimmt mit den städtebaulichen Zielen des Flächennutzungsplanes überein.

Die planerischen Grundzüge der rechtsverbindlichen Bebauungsplanung werden nicht berührt. Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kann angewandt werden.

Folgender Bebauungsplan ist rechtsverbindlich:

- Bebauungsplan Nr. 4 „Stichwiese“ i.d.F.v. 13.05.1971, bek. gem. 25.11.1969, bek.gem. am 05.04.1972

## 4. Planungskonzeption

---

### 4.1 Planungsziele

Das städtebauliche Entwurfskonzept der Bebauungsplanänderung sieht im Wesentlichen eine Modifizierung der überbaubaren Flächen sowie die Festlegung der zulässigen Wandhöhe vor. Im Übrigen gelten die Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

### 4.2 Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird wie im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan ein Reines Wohngebiet festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,4 sowie mit einer GFZ von 0,8 gilt gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan unverändert.

Durch die Festlegung der zulässigen Wandhöhe wird das Maß der baulichen Nutzung insofern ergänzt, als damit die Höhenentwicklung eindeutig bestimmt wird.

### 4.3 Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zu den Abstandsflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird nach Westen erweitert, um einen erdgeschossigen Anbau realisieren zu können.

Durch den Bebauungsplan wird von der in Art. 6 Abs. 5 BayBO ermöglichten abweichenden Regelung zur Abstandsflächentiefe kein Gebrauch gemacht. Insofern gilt die Satzung der Gemeinde Stephanskirchen über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der jeweils gültigen Fassung.

### 4.4 Regelungen zu Stellplätzen, Garagen und Carports

Die notwendigen Stellplätze sind gemäß der Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Stephanskirchen in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen.

### 4.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung ist gesichert und erfolgt über die Baumerstraße.

Über die Bushaltestelle an der Wasserburger Straße, welche die Buslinie 435 (Wasserburg – Rosenheim Bahnhof) bedient, ist das Plangebiet an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden.

### 4.6 Sonstige Regelungen

Im westlichen Grundstücksbereich verläuft von Norden nach Süden ein Kanal. Im südlichen Bereich befindet sich noch ein Schacht, in den weitere Leitungen münden. Zur Sicherung dieser Entsorgungsleitungen werden im Bebauungsplan mit Leitungsrecht zu belastende Flächen festgesetzt. Ergänzend werden noch zwischen der Gemeinde Stephanskirchen und dem Grundstückseigentümer vertragliche Regelungen für einen Rückbau des geplanten Anbaus getroffen, falls dies aufgrund des Kanalunterhalts erforderlich sein sollte.

## 5. Grünordnung

---

### 5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

In den Naturhaushalt wird nicht über das durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgegebene Maß eingegriffen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

### 5.2 Umwelt- und Landschaftsschutz

im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind keine grünordnerischen Festsetzungen enthalten. In der vorliegenden Planung ist der prägende Laub- bzw. Obstbaumbestand als zu erhalten festgesetzt.

Im vereinfachten Verfahren findet keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB statt. Dementsprechend sind auch weder ein Umweltbericht noch die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich. Die Zulässigkeit UVP-

pflichtiger Vorhaben wird durch den Bebauungsplan weder begründet noch vorbereitet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten.

Detaillierte faunistische Erhebungen liegen nicht vor. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand werden durch das Planvorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung, Störung oder gar ein Verlust von Lebensstätten besonders oder streng geschützter, wild lebender Tier- oder wild wachsender Pflanzenarten, die unter die Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes fallen, ausgelöst. Aufgrund der Eigenschaften des Plangebietes ist nicht mit der Erfüllung einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, wie z.B. Verbot, wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen sowie zu töten oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten wild lebender Tiere zu beschädigen oder zu zerstören, zu rechnen.

Zum Schutz von Individuen sowie von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermausarten und Vogelarten, die Gebäude bewohnen, dürfen Gebäudeabbrüche lediglich in einem Zeitraum zwischen Mitte März und Mitte April oder zwischen Anfang September und Mitte November eines Jahres durchgeführt werden.

Im Zuge von Umbau- oder (energetischen) Sanierungsmaßnahmen können die Belange des Artenschutzes, insbesondere Fledermäuse oder gebäudebrütende Vögel, betroffen sein. Insofern ist vor allen baulichen Maßnahmen zu prüfen, ob ggf. Belange des besonderen Artenschutzrechtes berührt werden. Im Einzelfall sind i.V.m.d. Unteren Naturschutzbehörde u.a. zu klären, ob Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden und ob bzw. welche Maßnahmen zur Vermeidung einer erheblichen Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) erforderlich sein können

Im Plangebiet sowie in der unmittelbaren Umgebung sind reich strukturierte und qualitativ gleichartige Lebensräume für unterschiedliche Vogelarten vorhanden. Somit wird gewährleistet, dass die jeweiligen Populationen der betroffenen Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet auch weiterhin in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen werden bzw. die aktuellen Erhaltungszustände sich nicht verschlechtern werden.

Mit der Planung wird insbesondere dem Grundsatz der Bauleitplanung gemäß § 1a BauGB hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

## **6. Flächen mit Bodenbelastung**

---

Altlasten im Bereich des Planungsgebietes sind nicht bekannt.

## **7. Immissionsschutz**

---

Besondere Anforderungen an den Immissionsschutz werden durch die konzeptionelle Ausgestaltung und die Regelungen des Bebauungsplans nicht gestellt.

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5 d BImSchG nicht zu erwarten.

## **8. Brandschutz**

---

Die Belange des vorsorgenden und abwehrenden Brandschutzes, wie z.B. eine ausreichende Löschwasserversorgung und eine ausreichende Erschließung für Feuerwehreinsätze sind berücksichtigt, soweit sie Regelungsgegenstand der verbindlichen Bauleitplanung sind.

**9. Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert und kann bedarfsgerecht erweitert werden.

**10. Soziale und kulturelle Bedürfnisse**

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um einen Bebauungsplan im Innenbereich. Das Erschließungsnetz ist vorhanden. Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung bzw. Sicherung von Wohnraum und somit die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Stephanskirchen.

**11. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Im Planungsgebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke. Hinweise auf Bodendenkmäler sind nicht vorhanden. Da es aber nicht gänzlich auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden können, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen sind. Ein Grabungsschutzgebiet besteht nicht.

**12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

**13. Städtebauliche Kennzahlen**

Größe des Planungsgebietes	ca. 0,06 ha
Reines Wohngebiet	ca. 0,06 ha
zulässige GRZ gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO	0,4

Gemeinde Stephanskirchen, den

(Siegel)

.....  
Erster Bürgermeister Karl Mair