



## **5. Änderung des Bebauungsplans**

### **Nr. 43 „Lerchenweg / Finkenweg“**

mit integriertem Grünordnungsplan

Lerchenweg, Flur Nr. 2722/21, Gemarkung Stephanskirchen

#### **Begründung**

einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und artenschutzrechtlicher Betrachtung

Entwurf / Planfassung f. Bekanntmachung

Datum: 16.09.2025

Projekt: 25837

#### Bearbeitung:

**BEGS** Architekten  
Ingenieure

München | Rosenheim | Traunstein

Zweigstelle Rosenheim  
Kufsteiner Straße 87, 1. OG Ost  
83026 Rosenheim  
Tel. +49 (0) 8031 – 30 425 -0  
Email: [info@begt-gmbh.de](mailto:info@begt-gmbh.de)

#### Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt

Dipl. Ing. (FH) Andrea Kaiser, Landschaftsarchitektin

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.0 Anlass und Erforderlichkeit .....</b>	<b>1</b>
1.1 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB .....	1
<b>2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum .....</b>	<b>1</b>
<b>3.0 Bestand und Planung, Alternativen .....</b>	<b>2</b>
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	2
3.2 Tatsächliche Ausgangssituation / Naturräumliche Gegebenheiten .....	3
3.3 Planung.....	8
3.4 Alternativen.....	9
<b>4.0 Begründung der Festsetzungen.....</b>	<b>9</b>
4.1 Maß der baulichen Nutzung .....	9
4.2 Überbaubare Grundstücksflächen .....	10
4.3 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze .....	10
4.4 Gestalterische Festsetzungen .....	11
4.5 Festsetzungen zur Grünordnung.....	11
4.6 Artenschutzrechtliche Festsetzungen .....	12
<b>5.0 Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>13</b>
5.1 Orts- und Landschaftsplanung.....	13
5.2 Versickerung von Niederschlagswasser .....	14
5.3 Klimaschutz.....	15
5.4 Eingriffe in Natur und Landschaft.....	16
5.5 Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	17
<b>Literatur- und Quellenverzeichnis .....</b>	<b>20</b>

## 1.0 Anlass und Erforderlichkeit

Im Bereich des Grundstücks Flur Nr. 2722/21 der Gemarkung Stephanskirchen (Lerchenweg 10) im Ortsteil Hofau soll, zur innerörtlichen Wohnraumgewinnung das bestehende Gebäude abgerissen und durch ein neues Wohngebäude ersetzt werden.

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 43 „Lerchenweg / Finkenweg“ (rechtskräftig seit 30.01.1995). Das geplante Vorhaben widerspricht in seinen Dimensionen den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Der Gemeinde liegt daher ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans vor.

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde hat sich mit den beantragten Änderungen in seiner Sitzung vom 15.07.2025 grundsätzlich befasst und eine Bebauungsplanänderung in Aussicht gestellt. In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 23.09.2025 wurde die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Lerchenweg / Finkenweg“ beschlossen. In derselben Sitzung wurde der vorliegende Änderungsentwurf gebilligt und die Verwaltung beauftragt, das Verfahren durchzuführen.

## 1.1 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die Grundzüge der Planung werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht berührt. Die Bebauungsplanänderung wird daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB. Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung sind keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 5 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. § 50 Abs. 1 BImSchG bleibt von der Planung unberührt.

In der Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB wird auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB verzichtet. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im vereinfachten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen.

## 2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Lerchenweg / Finkenweg“ umfasst das Wohnbaugrundstück Flur Nr. 2722/21 der Gemarkung Stephanskirchen, Gemeinde Stephanskirchen (siehe folgende Abbildung „Karte Geltungsbereich“).

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Hofau im westlichen Gemeindegebiet. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von circa 780 m<sup>2</sup>.

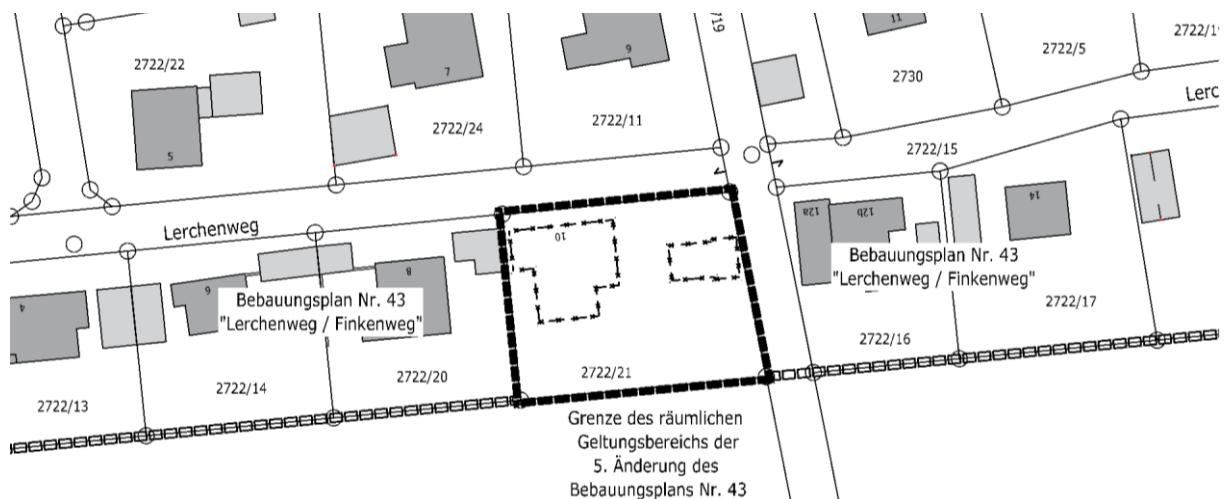


Abb. 1 Karte Geltungsbereich

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung

M 1 : 1.000

### 3.0 Bestand und Planung, Alternativen

#### 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 43 „Lerchenweg / Finkenweg“ wird für das Planungsgebiet allgemein ein reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO in offener Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt.

Die Zahl der, entsprechend Planzeichen festgesetzten, zulässigen Vollgeschosse und die festgesetzten Baugrenzen bilden das Maß der zulässigen baulichen Nutzung. Für das Grundstück Lerchenweg 10 definiert der Bebauungsplan ein Erdgeschoß und ein Dachgeschoß mit einer maximalen Kniestockhöhe von 2,10 m. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich am Baubestand, es werden geringfügige Entwicklungsspielräume nach Süden definiert.

Entsprechend Baubestand werden Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen festgesetzt. Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen allgemein nur in Verbindung mit der Garage bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> zulässig. Sie müssen sich gestalterisch der übrigen Bebauung anpassen. Bestehende, größere Nebengebäude unterliegen dem Bestandsschutz und werden in ihrer Grundfläche durch die festgesetzten Flächen für Garagen bzw. für Nebengebäude bestätigt. Die zulässige Höhenentwicklung wird mit höchstens 1 Vollgeschoss ohne Kniestock begrenzt.

Die Dächer sind als 20 – 24 ° Grad geneigte Satteldächer auszuführen. Der Dachüberstand bei den Hauptgebäuden muss mindestens 80 cm betragen. Der Ausbau des Dachgeschoßes ist allgemein zulässig. Für das Hauptgebäude wird keine Firstrichtung festgesetzt. Liegende Dachflächenfenster bis zu einer Größe von jeweils 1 m<sup>2</sup> sind je Dachseite maximal zweimalig zugelassen. Dachaufbauten und -einschnitte sind allgemein unzulässig.

Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Eine Sockelfreiheit von 10 cm ist einzuhalten.

Zur Gestaltung des Ortsrandes und zur Bildung eines harmonischen Übergangs in die angrenzende freie Landschaft wird für das überplante Grundstück im Süden und im Osten entlang des tangierenden Binnenwassergrabens eine private Grünfläche mit zu erhaltenden Obstbäumen festgesetzt.

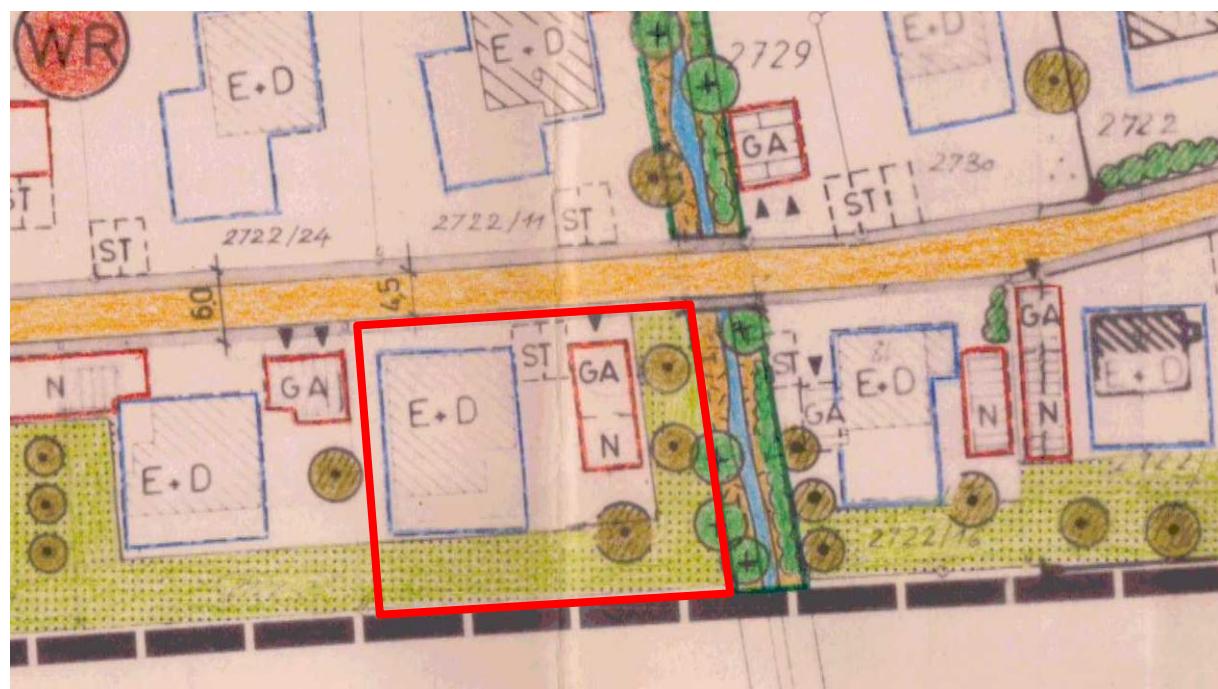


Abb. 2 Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 43 „Lerchenweg / Finkenweg“ mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: © 1995 Gemeinde Stephanskirchen

## Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt den überplanten Bereich als Wohnbaufläche dar. Die Änderung des Bebauungsplans wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung beziehungsweise Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist daher nicht erforderlich.

## **3.2 Tatsächliche Ausgangssituation / Naturräumliche Gegebenheiten**

### Erschließung / Technische Infrastruktur

Das überplante Grundstück ist über den Lerchenweg an das örtliche Straßennetz und durch bestehende Anschlüsse an die Trinkwasserversorgung von Stephanskirchen und an die gemeindliche Kanalisation im Trennsystem an die vorhandene technische Infrastruktur angebunden.

### Baubestand und ausgeübte Nutzung

Im westlichen Bereich ist das überplante Grundstück mit einem, zum Lerchenweg orientierten eingeschossigen Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Östlich befindet sich ein Garagen- und Nebengebäude.

Der vorhandene Baubestand ist marode. Die Gebäude stehen zur Disposition.

### Naturräumliche Einordnung

Die naturräumliche Gliederung des Vorhabenbereichs stellt sich wie folgt dar:

Biographische Region	kontinental
Großlandschaft	Alpenvorland
Naturraum-Haupteinheit (Ssymank)	D66 Voralpines Moor- und Hügelland
Naturraum-Einheit (Meynen / Schmithüsen et. al.)	038 Inn-Chiemsee-Hügelland
Naturraum-Untereinheit (ABSP)	038-B Innaue

### Schutzgebiete / Biotope

Innerhalb des Planungsgebiets liegen keine gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft (wie zum Beispiel Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler u.a.).

FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG, NATURA 2000-Gebiete und Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Das nächstgelegene europäische Schutzgebiet der NATURA 2000 befindet sich mit dem FFH-Gebiet 7939-301.01 „Innauen und Leitenwälder“ in einer Entfernung von circa 2 km nördlich des überplanten Bereichs.

Nördlich des Änderungsbereichs befindet sich in einer Entfernung von circa 880 m das Landschaftsschutzgebiet LSG-00535.01 „Schutz des Inntals“. Westlich des Inns befindet sich in einer Entfernung von circa 385 m das Landschaftsschutzgebiet LSG-00458.01 „Innauen-Nord“.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Bayernnetz Natur-Projekts Nr. 118 „Landschaftsplanumsetzung Stephanskirchen“ sowie im Naturraum 187-038-B „Innaue“ des Arten- und Biotopschutzprogramms ABSP Rosenheim.

Entsprechend dem Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern befinden sich der Änderungsbereich innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 15 „Inntal von Rosenheim bis Wasserburg a. Inn“.

Nach dem bayerischen Fachinformationssystem Natur Online befinden sich innerhalb des Planungsgebiets keine kartierten Biotoptypen (FINWeb © 2025 LfU). Die östlich des Wohnquartiers gelegenen Leitenhänge des Schlossbergs sind Bestandteil der Biotopkartierung Bayern: Flachland. Es handelt sich dabei um das Biotop Nr. 8138-0102-006 „Östlicher Leitenhang des Inns von W-Aign (Kartenblattgrenze) bis S-Schlossberg“. Westlich der Hofaustraße verläuft der sogenannte Inndamm. Die westliche Dammseite ist als „schüttere, magerkeitsliebende Vegetation an Böschungskanten der Inndämme IV“ (Biotoptyp Nr. 8138-1010-000) ebenfalls Bestandteil des Biotopkartierung Bayern: Flachland.



Abb. 3 Biotoptypen (rote Füllfläche) im Umfeld des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FIN-Web) © 2025 LfU; Geobasisdaten: © 2025 Bayer. Vermessungsverwaltung

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden Schutzgebiete und -flächen sind aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet sowie der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung und Nutzung innerhalb und im Umfeld des Planungsgebiets nicht zu erwarten.

#### Denkmale

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege BLfD für die Gemeinde Stephanskirchen sind weder innerhalb noch angrenzend an das Planungsgebiet (in einem Umfeld von mindestens 600 m) Bau- oder Bodendenkmale verzeichnet (Denkmal-Atlas Bayern © 2025 BLfD).

Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen allgemein der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

#### Realvegetation

Das überplante Grundstück ist bereits bebaut. Die unbebauten südlichen Grundstücksbereiche sind durch Hausgartennutzung anthropogen überprägt und weisen neben einigen Obstbäumen und Nadelbäumen eine übliche Hausgartenbepflanzung auf. Der Baumbestand im Planungsgebiet weist einen guten Allgemeinzustand auf. Die Bäume werden regelmäßig gepflegt, entsprechende Astschnitte weisen eine gute Wundholzbildung auf.

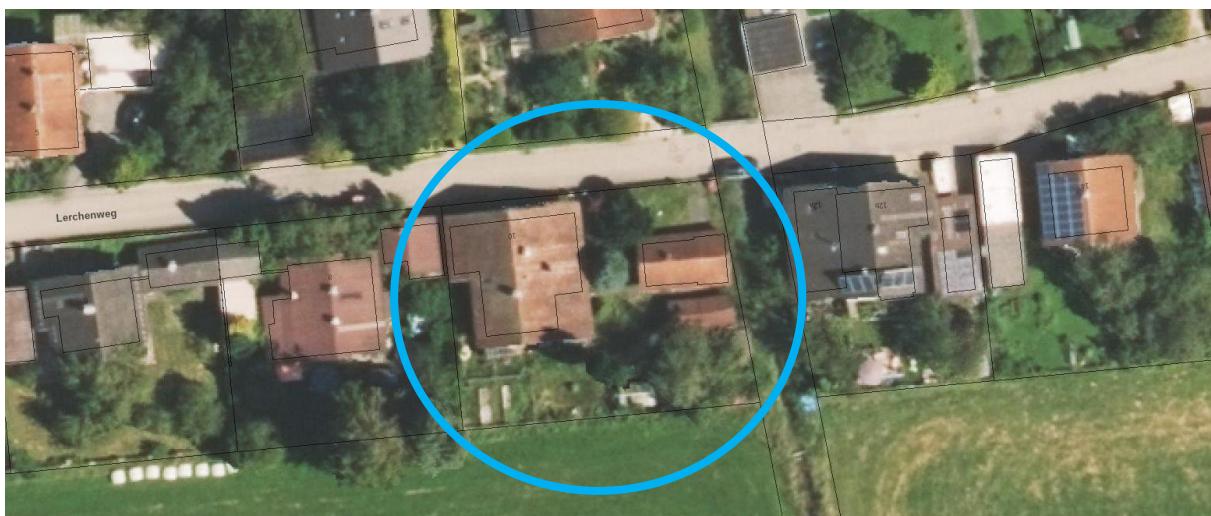


Abb. 4 Auszug aus Luftbild (Aufnahmedatum 31.07.2024) mit Darstellung der Parzellarkarte und Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FINWeb) © 2025 LfU; Geobasisdaten © 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung

### Topografie

Der Änderungsbereich ist überwiegend eben. Das überplante Grundstück befindet sich entsprechend digitalem Geländefeld DGM 25 auf einer mittleren Höhenlage von etwa 443,30 m ü. NHN.

### Oberflächen- / Fließgewässer

Innerhalb des überplanten Grundstücks befinden sich keine Oberflächengewässer.

Östlich angrenzend verläuft ein von Süd nach Nord fließender Binnenwassergraben (Gewässer III. Ordnung). Das geplante Vorhaben befindet sich daher innerhalb des 60 m – Bereichs von Fließgewässern.

In einem Abstand von circa 260 m fließt westlich des Planungsgebiets der Inn (Gewässer I. Ordnung).

### Hochwasser und sonstige Gefahren

Nach Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern befinden sich der Änderungsbereich innerhalb eines Vorranggebiets für Hochwasserschutz.

Entsprechend dem UmweltAtlas Bayern – Themenbereich Naturgefahren: Überschwemmungsgefahren befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. Eine Hochwassergefahrenfläche HQ100 ist für den Bereich nicht verzeichnet. Das Gebiet liegt jedoch vollständig innerhalb eines wassersensiblen Bereichs (UmweltAtlas Bayern © 2025 LfU).

Die Standorte innerhalb wassersensibler Bereiche werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche jedoch nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Angaben zu wild abfließendem Oberflächenwasser liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Der Änderungsbereich ist eben. Ein erhöhtes Risiko von wild abfließendem Oberflächenwasser ist nicht zu erwarten.

Entsprechend der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU befindet sich das Planungsgebiet innerhalb einer großräumigen

Geländesenke bzw. eines Aufstaubereichs. Im Umfeld des Plangebiets sind mehrere potenzielle Fließwege bei Starkregen mit mäßigem bis starkem Abfluss verzeichnet (siehe folgende Abbildung).



Abb. 5 Darstellung der potenziellen Fließwege bei Starkregen gemäß Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: UmweltAtlas Bayern © 2024 LfU; Geobasisdaten © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung

Für die Gemeinde Stephanskirchen wurde im April 2024 durch das Ingenieurbüro Kokai GmbH ein „Integrales Konzept zum kommunalen Sturzflut-Risiko-Management in der Gemeinde Stephanskirchen“ erstellt. Demnach ist durch den Binnenwassergraben nicht mit Gefährdungen von höherwertigen Nutzungen zu rechnen (KOKAI 2024).

Entsprechend des Lageplans „Flusstiefen und Fließgeschwindigkeiten für Starkregenereignis T100“, Blattschnitt 02 sind im überplanten Bereich in den nordöstlichen Randbereichen Fließtiefen der Kategorie 5 bis 10 cm zu erwarten.



Abb. 6 Auszug aus Lageplan Flusstiefen und Fließgeschwindigkeiten für Starkregenereignis T100, Blattschnitt 02 mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: Integrales Konzept zum kommunalen Sturzflut-Risikomanagement in der Gemeinde Stephanskirchen; Stand April 2024 © 2024 Gemeinde Stephanskirchen

Entsprechend dem BayernAtlas – Themenbereich Naturgefahren: Georisiken befinden sich innerhalb des Plangebiets keine Gefahrenhinweisbereiche oder GEORISK-Objekte (Onlineabfrage vom 19.04.2023). Die östlich gelegenen Leitenhänge des Inntals / Schlossbergs in einem Abstand von circa 140 m sind jedoch mit dem Gefahrenhinweis „Rutschung“

gekennzeichnet. In Teilbereichen der Leitenhänge ist zudem eine „Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche im Extremfall“ vermerkt (siehe folgende Karte).



Abb. 7 Darstellung der Gefahrenhinweisbereiche „Rutschanfälligkeit“ (orange Füllfläche) und „Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche im Extremfall“ (orange schraffiert) im Umfeld des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – o. M.  
Quelle: UmweltAtlas Bayern – Angewandte Geologie © 2025 LfU; Geobasisdaten © 2025 Bay. Vermessungsverwaltung

#### Boden / Geologie / Hydrogeologie

Entsprechend der Standortauskünfte des UmweltAtlas Bayern – Boden bzw. Angewandte Geologie des Bayerischen Landesamts für Umwelt ist das Planungsgebiet wie folgt gekennzeichnet.

<b>Standortbeschreibung Boden / Geologie / Hydrogeologie</b>	
Ingenieurgeologische Bewertung	<p>Untergrund: bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen</p> <p>Allgemeiner Baugrundhinweis: oft kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildung, oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), z. T. Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z. T. eingeschränkt befahrbar</p> <p>Zu erwartende mittlere Tragfähigkeit: wechselhaft, mittel, teils hoch</p>
Bodenkundliche Bewertung im 1. Meter	<p>Nährstoffverfügbarkeit: hoch</p> <p>Pflanzenverfügbares Bodenwasser: mittel</p> <p>Grundwasser: von 4 – 8 dm tief, oft oberflächennah</p> <p>Stauwasser: Stau- oder Haftnässe gering oder &gt; 8 dm tief, örtlich auftreten</p> <p>Grobbodengehalt (Steine): schwach steinig, kiesig, grusig</p> <p>Carbonatgehalt (Kalk) im Feinboden im Untergrund: carbonatfrei</p> <p>Humusgehalt im Oberboden: stark humos</p>
Grabbarkeit, Wassereinfluss und Humusgehalt am Standort	<p>Grabbarkeit im 1. Meter: oft mittelschwer grabbar</p> <p>Kein Hinweis auf sehr schwere Grabbarkeit im 2. Meter. Es gibt Hinweise auf niedrige Grundwasserflurabstände. Es handelt sich bereichsweise um humose Böden.</p>

<b>Standortbeschreibung Boden / Geologie / Hydrogeologie</b>	
Gesteinsklassifikation nach der digitalen Geologischen Karte dGK25	Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel Häufig organische Reste aller Art, z. T. Holz Hinweis bzgl. Baugrundeigenschaften: wechselhafte Ablagerungen, die auf Überschwemmungen in der jüngsten Erdgeschichte hinweisen. Kann Lagen von Rollkies enthalten. Möglicherweise geringer Grundwasserflurabstand, bei Entwässerung starke Setzungen möglich.
Baugrundklassifikation nach der digitalen Ingenieurgeologischen Karte (dIGK25)	[L, bn] Bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen Mögliche Bodengruppen: GE, GW, SE, SW, GU, SU, UL, UM, UA, TL, TM, TA
Kartierter Boden bis ca. 1 Meter Tiefe am Standort (UEBK25)	[65b] Fast ausschließlich Gley oder Braunerde-Gley aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment); im Untergrund carbonathaltig

Tab. 1 Kennzeichnung des Planungsgebiets

Fachdaten: UmweltAtlas Bayern – Boden / angewandte Geologie © 2025 LfU

### 3.3 Planung

Die beantragte Planung sieht die Errichtung eines zweigeschossigen Einfamilienhauses als Ersatz für das marode Bestandsgebäude vor. Außerdem soll die bestehende Garage erneuert werden.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes soll der geplante Anbau mit einem Sockel errichtet werden. Die geplante Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss OK.FFB.EG befindet sich circa 1 m über der tangierenden Erschließungsstraße. Die geplante bauordnungsrechtlich relevante Gesamthöhenentwicklung (Traufwandhöhe über Gelände) beträgt demnach circa 6,40 m. Die umgebende Bebauung südlich des Lerchenwegs weist mehrheitlich zwar eine niedrigere Höhenentwicklung auf, es sind jedoch mindestens zwei Bezugsfälle mit einer Wandhöhe größer 6 m vorhanden.

Das geplante Vorhaben erfordert im Wesentlichen eine Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung, eine Erweiterung der überbaubaren Flächen und die Ordnung der Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr (Carports). Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen im Vergleich zur bisherigen Bauleitplanung werden als Planungsspielraum und als Nachverdichtungspotenzial i. S. eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gewährt

Insgesamt handelt es sich bei den geplanten Maßnahmen um eine maßvolle Nachverdichtung im Umfeld der bestehenden Bebauung. Ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sowie ein gesundes Wohnumfeld werden durch die geplanten Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Durch die Neuordnung der Flächen für Garagen und Nebengebäude wird im Vergleich zum Ist-Zustand ein größerer Abstand zum angrenzenden Binnenwassergraben erreicht.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung entspricht der planerischen Konzeption der Gemeinde und dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

#### Flächenbilanzierung

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Lerchenweg / Finkenweg“ umfasst eine Fläche von insgesamt circa 700 m<sup>2</sup>. Von dieser Fläche werden insgesamt circa 570 m<sup>2</sup> als Baugrundstücke ausgewiesen. Die zulässige überbaute Grundfläche beträgt 160 m<sup>2</sup> zzgl. 40 m<sup>2</sup> für Terrassen. Die Grundflächenzahl GRZ beträgt demnach circa 0,35.

Einen Überblick über die Flächennutzungen innerhalb des Planungsgebiets liefert folgende Flächenbilanzierung.

<b>Flächenbilanzierung im räumlichen Geltungsbereich</b>	
<b>Flächennutzung</b>	<b>Planung [m<sup>2</sup>] ca.-Werte entspr. digitalem Flächenabgriff</b>
Gesamter Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	ca. 780 m <sup>2</sup>
Baugrundstück	
- Reines Wohngebiet	ca. 620 m <sup>2</sup>
Grünflächen	
- Private Grünfläche, Zweckbestimmung Eingrünung	ca. 160 m <sup>2</sup>

Tab. 2 Überblick Flächenbilanzierung

### 3.4 Alternativen

Eine grundsätzliche Alternative ist die sogenannte „Nullvariante“. Bei dieser Nichtrealisierung der Planung würde grundsätzlich weiterhin ein geringfügiger Entwicklungsspielraum nach Süden bestehen. Eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen vor dem Hintergrund einer möglichen Nachverdichtung innerhalb bebauter Bereiche würde nicht stattfinden.

Eine zusätzliche Flächenversiegelung durch Gebäude und Verkehrsanlagen (Zufahrten) wäre nicht gegeben, die zusätzliche Versiegelung des Bodens würde entfallen.

Potenzielle grundsätzliche, durch die Planung entstehende negative Auswirkungen auf die Schutzgüter (Mensch, Flora / Fauna, Boden, Wasser, Klima, Luft etc.) würden nicht stattfinden. Aufgrund der Vorprägung des Gebiets und der ausgeübten bzw. geplanten Nutzung ist durch vorliegende Planung jedoch insgesamt allenfalls mit geringen zusätzlichen negativen Auswirkungen zu rechnen.

## 4.0 Begründung der Festsetzungen

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Planteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 43 „Lerchenweg / Finkenweg“ (30.01.1995). Die Festsetzungen durch Planzeichen beschränken sich auf die in der Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen.

Aufgrund der vorhandenen Höhenlage und im Sinne einer besseren Lesbarkeit wurde eine Darstellung der Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 gewählt.

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich die planungsrelevanten Festsetzungen durch den Text. Im Übrigen gelten die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes auch für diese 4. Änderung.

Im Folgenden werden lediglich neue und geänderte Festsetzungen erläutert, im Übrigen wird auf die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 43 „Lerchenweg / Finkenweg“ verwiesen.

### 4.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird i. V. m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO für den Geltungsbereich durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche GR sowie der zulässigen Wandhöhe WH bestimmt.

Auf die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 BauNVO durch Festsetzung der GR und der Höhe baulicher Anlagen hinreichend bestimmt.

Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO eingehalten. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange wie zum Beispiel das Orts- und Landschaftsbild findet nicht statt.

### Höchstzulässige Grundfläche GR

Für das Planungsgebiet (reines Wohngebiet WR) wird in Berücksichtigung der bestehenden Bebauung sowie des geplanten Vorhabens die zulässige Grundfläche GR gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

In Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die höchstzulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (u.a. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO etc.) zur Gewährleistung einer zweckentsprechenden Nutzung bis zu einer festgesetzten, höchstzulässigen Grundflächenzahl GRZ überschritten werden. Die Orientierungswerte der § 17 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der Überschreitungsregelung des § 19 Abs. 4 BauNVO und der entsprechenden Kappungsgrenze werden dabei berücksichtigt.

Sofern die Baugrenze ein größeres Maß vorgibt als die zulässige GR dient dies dem Planungsspielraum bezüglich der Lage des geplanten Gebäudes.

### Wandhöhe WH

Die Höhenentwicklung wird, durch Festsetzung der höchstzulässigen Wandhöhe (WH) bestimmt. Die zulässige Wandhöhe wird gemessen von einem, entspr. Planzeichen in m ü NHN festgesetzten unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante OK Dachhaut. Die Festsetzung ermöglicht aus Gründen des Hochwasserschutzes einen Planungsspielraum bzgl. der Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss.

Die geplante Höhenentwicklung der Gebäude fügt sich in die umgebende Bebauung ein.

## **4.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für das überplante Grundstück durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Baubestand, Haustyp, Ausrichtung der Bauwerke zueinander sowie die geplante Ordnung der Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr (Garagen / Carports) bestimmen den Spielraum der Baugrenzen.

Gesunde Wohnverhältnisse sowie ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse bleiben gewahrt.

Die Abstandsflächen entsprechend der Satzung der Gemeinde Stephanskirchen über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe sind für Neubauten einzuhalten.

## **4.3 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze**

Es gilt die Satzung der Gemeinde Stephanskirchen über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatz- und Garagensatzung).

Die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO ab einer Größe der Grundfläche von 6 m<sup>2</sup> sowie von Anlagen für den ruhenden Verkehr (Garagen, Carports) ist in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan und zur Wahrung des Gebietscharakters ausschließlich auf den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenze zulässig.

Stellplätze sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Bauflucht und öffentlicher Erschließungsstraße allgemein zulässig. Zum Schutz der Bodenfunktionen, zur Vermeidung langer Erschließungswege und zur Sicherstellung einer ausreichenden Eingrünung sind Stellplätze auf den straßenabgewandten, zur freien Landschaft orientierten Grundstücksflächen nicht zulässig.

Stellplatzflächen sind zum Straßenraum hin von einer Einfriedung freizuhalten, um das Ein- und Ausparken nicht zu erschweren und die Sichtbeziehungen nicht zu behindern.

Zur Schonung der natürlichen Bodenfunktionen, einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und damit einer Unterstützung des Wasserhaushaltes sind Stellplätze und Zufahrten ausschließlich mit offenen und wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

#### 4.4 Gestalterische Festsetzungen

Entsprechend rechtskräftigem Bebauungsplan sind nur gleichschenklige Satteldächer zulässig. Der First ist, im Sinne einer traditionellen Haus- und Dachlandschaft, mittig und parallel zur Traufseite anzuordnen.

Für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind im Sinne einer Wasserrückhaltung von Niederschlagswasser sowie als erweiterter Lebensraum auch begrünte Flachdächer zulässig.

Für untergeordnete Anbauten werden im Sinne eines Planungsspielraumes und einer zeitgemäßen Gestaltung der Gebäude abweichende Dachformen zugelassen.

Im Sinne einer ausreichenden Belichtung und Besonnung ausgebauter Dachgeschosse wird die zulässige Zahl der liegenden Dachfenster erhöht. Die zulässige Einzelgröße von Dachfenstern wird an die aktuellen Anforderungen und Standardmaße angepasst.

Die vorgeschriebenen Materialien und Farbgebung für die Dacheindeckung sind ortstypisch.

Die Installation von Solarzellen und Sonnenkollektoren wird zur Förderung der Nutzung regenerativer Energien ausdrücklich empfohlen.

Zur Schonung der natürlichen Bodenfunktionen, einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und damit einer Unterstützung des Wasserhaushaltes sind Stellplätze und Zufahrten ausschließlich mit offenen und wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

#### 4.5 Festsetzungen zur Grünordnung

Der, entsprechend Planzeichen festgesetzte, vorhandene Baumbestand ist aus Gründen des Naturschutzes und zur Sicherstellung einer ausreichenden Eingrünung zu erhalten, darf nicht beschädigt und nicht entfernt werden.

Die Bäume sind vor allem während der Bauzeit besonders zu sichern. Im gesamten Wurzelbereich der Kronentraufe zzgl. 1,5 m dürfen keine Abgrabungen und keine Aufschüttungen vorgenommen werden. Bei unvorhergesehenen Ausfällen sind die Bäume in gleicher Zahl zu ersetzen. Von der, entsprechend Planzeichen festgesetzten Lage der Gehölze kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

Zur Sicherung einer ausreichenden, grünordnerischen Entwicklung und Durchgrünung des Bereichs sowie zur Stärkung der Umgebung wird zudem ein Mindestpflanzgebot für standortgerechte, bevorzugt heimische Laub- und Obstbäume, mit Angabe der Mindestqualitäten, getroffen.

Alle Pflanzungen sind aus bevorzugt heimischen, standort- und klimagerechten Bäumen und Sträuchern herzustellen, z.B. Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*).

Für Obstbäume wird die Verwendung alter bewährter Sorten empfohlen.

Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

Für geschnittene und freiwachsende Hecken sind aus Gründen des Naturschutzes und des Ortsbildes standortgerechte heimische Laubholzarten zu verwenden.

Für Flachdächer werden zur Unterstützung der Wasserrückhaltung und als erweiterter Lebensraum Vorgaben für eine Dachbegrünung getroffen. Mit einer durchgängigen Begrünung der Flachdachflächen wird das Erscheinungsbild der einsehbaren Dachflächen belebt und die Gestaltung verbessert. Außerdem werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Tier- und Pflanzenarten in besiedelten Bereichen geschaffen. Die Begrünung ist klimatisch wirksam. Sie mindert den Aufheizeffekt von Dachflächen, vermindert die Rückstrahlungsintensität auf benachbarte Bereiche, verbessert die Staubbbindung, verzögert den Abfluss anfallender Niederschläge von Dächern und erhöht das Wiedereinbringen der Niederschläge in den natürlichen Kreislauf. Notwendige technische Aufbauten und Flächen für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind von der Regelung ausgenommen.

#### 4.6 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplans während der Planaufstellung zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG der Planung entgegenstehen (siehe Kap. 5.5 Artenschutzrechtliche Betrachtung dieser Begründung).

Im größeren Umfeld des Geltungsbereichs ist von hochwertigen und artenreichen Lebensräumen und prüfrelevanten Arten auszugehen. Artenschutzrechtliche relevante Tiergruppen sind nach derzeitiger Einschätzung von der Planung jedoch nicht betroffen.

Zur Sicherstellung einer Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden dennoch vorsorglich Festsetzungen getroffen, im Übrigen wird auf die textlichen Hinweise zum Artenschutz verwiesen.

Als Ausgleich für einen möglichen Quartierverlust für Fledermäuse werden entsprechende Vorgaben für Quartiermöglichkeiten an der geplanten Neubebauung definiert.

Alternativ können bei der Realisierung von Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss die Dachüberstände an allen Giebelseiten zwischen Ortgangschalung und einem zusätzlich angebrachten Brett für Fledermäuse zugänglich gestaltet werden. Der dadurch entstehende Zwischenraum sollte eine Höhe von circa 2,0 bis höchstens 2,5 cm und eine Breite von circa 60 cm aufweisen, siehe folgende Abbildung.

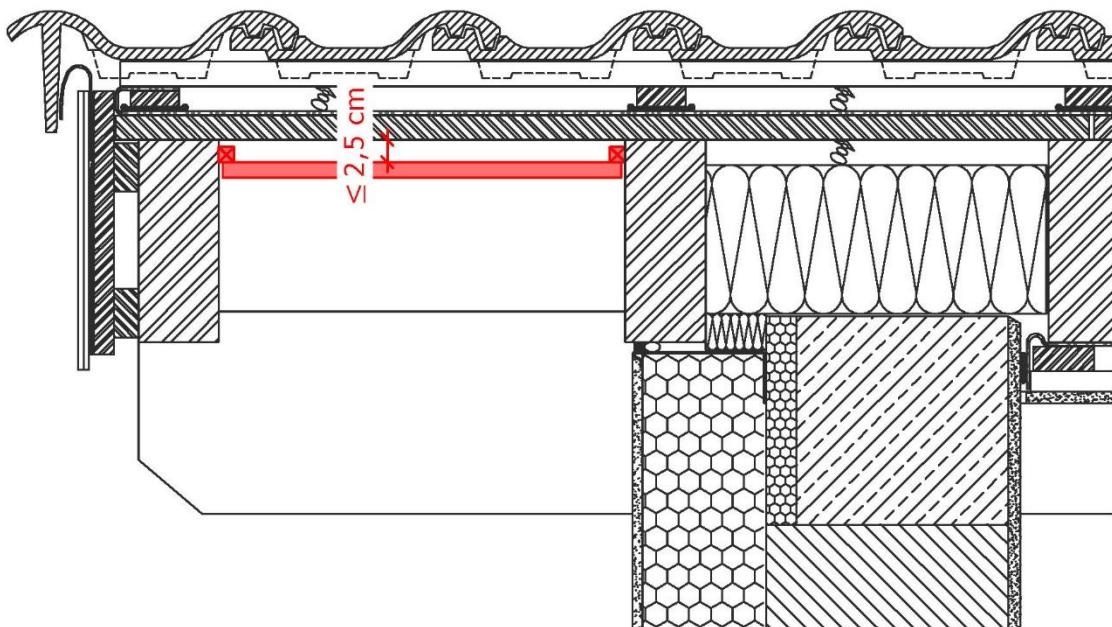


Abb. 8 Skizze Ausbildung Fledermausquartier im Ortgangbereich – ohne Maßstab

Bei einer Verschalung der Sparrenfelder ist im First über die gesamte Tiefe des Dachüberstands eine Einflugsöffnung mit einer Breite von circa 2 cm direkt anschließend an die Außenwand vorzusehen.

Als Ausgleich für einen möglichen Verlust von Lebensräumen saisonal brütender Vogelarten sind zudem Nisthilfen für höhlenbrütende bzw. halbhöhlenbrütende Vogelarten anzubringen.

##### Hinweise zum Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf § 44 "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten" des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) hingewiesen. Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen und zu töten, sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Es ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen, dass im Kontext der Satzung umgesetzte Bauvorhaben weder durch ihre Errichtung oder ihren späteren Bestand den Regelungen des § 44 BNatSchG entgegenstehen.

Bei den Beleuchtungsanlagen sind grundsätzlich die Vorgaben des Artikel 11a Bayer. Naturschutzgesetz BayNatSchG zu berücksichtigen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten, Vögel und Fledermäuse sind zudem lediglich in den Zugangsbereichen ausschließlich nach unten auf befestigte Flächen gerichtete Leuchten mit geringer Anziehungswirkung (warmweiße Leuchtkörper, LED) zulässig. Eine Dauerbeleuchtung ist unzulässig. Die Gehäuse müssen dicht ausgeführt sein (keine Insektenfallen).

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Glasflächen ab einer Größe von 4 m<sup>2</sup> bzw. größere zusammenhängende Glasflächen und -fassaden vogelschlagsicher auszubilden, z. B. durch Verwendung von reflexionsarmem Glas mit einem Außenreflexionsgrad < 15% oder alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien bzw. durch Sichtbarmachung von Glas mittels hoch wirksamer Markierungen oder feste, vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz).

Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflexionsgrad von zusammenhängenden Glasflächen müssen dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen. In diesem Zusammenhang wird auf die Leitfäden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Rössler et al. 2022) und „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ (LfU 2019) verwiesen.

Gebäude sind vor der Ausführung von Abbrucharbeiten von einer hierfür qualifizierten Person auf eine Besiedelung von geschützten Arten zu kontrollieren. Dies gilt auch für Teilabbrüche und Rückbauten. Die Entfernung und Rodung von Bäumen und Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der vorgegebene Zeitpunkt für eine Rodung liegt demnach zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar. Rodungsarbeiten sind nur innerhalb dieses Zeitraums durchzuführen.

## **5.0 Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Orts- und Landschaftsplanung**

Die Grundzüge der Planung werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht berührt. Die Bebauungsplanänderung wird daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB.

Dennoch sind im auch vereinfachten Verfahren die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen, wobei die Tiefe der Untersuchung in Berücksichtigung des bereits vorhandenen Planungsrechts, d.h. auf die Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 43 „Lerchenweg / Finkenweg“ abzustellen ist.

Durch die vorliegende Änderungsplanung werden das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne einer Nachverdichtung eines bauplanungsrechtlich überplanten und durch die vorhandene Bebauung geprägten Bereichs erhöht. Das ist städtebaulich angemessen und schont Grund und Boden. Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden eingehalten beziehungsweise unterschritten.

Zur Minderung der negativen Auswirkungen der damit verbundenen, zusätzlichen Versiegelung werden Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, zum Beispiel die Herstellung der erforderlichen Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen u. a.

Weitere Änderungen und Ergänzungen wie zum Beispiel Vorgaben zur Dachbegrünung, vegetationstechnische Mindestvorgaben u. a. lassen auf positive Auswirkungen auf die Umweltbelange schließen.

Weitere Änderungen wie zum Beispiel Fortschreibung der gestalterischen Festsetzungen haben keine negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange.

Zusätzliche negative Eingriffe oder Belastungen für die naturräumliche Umgebung und das Ortsbild sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

Das Erscheinungs- / Ortsbild wird sich durch die vorliegende Planung verändern. Durch die Begrenzung der Wandhöhe und Ordnung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der

Stellung der baulichen Anlagen ist aber davon auszugehen, dass sich das geplante Vorhaben in die bebaute Umgebung einfügt. Wesentliche zusätzliche negative Eingriffe oder Belastungen für das Ortsbild sind durch die Bebauungsplanänderung daher nicht zu erwarten.

Abgesehen von temporären Störungen während der Bauzeit werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Grundstück selbst oder auf die umgebende Bebauung erwartet. Naturräumliche Empfindlichkeiten und Schutzgüter i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sind von dieser Bebauungsplanänderung nach derzeitiger Einschätzung nicht betroffen.

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD sind weder innerhalb noch angrenzend an das Planungsgebiet Bau- oder Bodendenkmale verzeichnet.

Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, allgemein der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) unterliegen. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Entschädigungsansprüche nach §§ 39 bis 42 BauGB werden durch diese Bebauungsplanänderung voraussichtlich nicht begründet.

Die Änderung des Bebauungsplans wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung beziehungsweise Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist daher nicht erforderlich.

## **5.2 Versickerung von Niederschlagswasser**

Entsprechend der Standortauskünfte des UmweltAtlas Bayern – Boden bzw. Angewandte Geologie des Bayerischen Landesamts für Umwelt handelt es sich im Planungsgebiet großräumig um Böden aus hauptsächlich Gley und Braunerde-Gley aus Lehmsand bis Lehm (Talsedimente). Der Grobbodengehalt wird als schwach steinig, kiesig, grusig beschrieben. Lokal können unterschiedliche Gegebenheiten auftreten.

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen, unterirdischen Versickerung über Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein Programm zur Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen können kostenlos auf der Internetplattform des Bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU abgerufen werden unter <https://www.lfu.bayern.de>; Thema/Rubrik: Wasser / Abwasser / Niederschlagswasser.

Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,00 m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Abstand von 1,00 m zum mittleren höchsten Grundwassersstand aufweisen. Alternativ ist die Versickerung beim Landratsamt Rosenheim – SG Wasserrecht zu beantragen.

Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Sollte eine erlaubnisfreie und schadlose Versickerung nicht möglich sein, ist ein Anschluss an den gemeindlichen Regenwasserkanal herzustellen.

Die Nutzung von Regenwasser, z.B. zur Gartenbewässerung oder zum häuslichen Gebrauch wird empfohlen.

### 5.3 Klimaschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll nach der in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügten Klimaschutzklausel den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden. Der Klimaschutz soll dabei sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimaschutz dienen, umgesetzt werden. Vorrangige Aufgaben sind die Anpassung an klimawandelbedingte Extremwetterlagen und Maßnahmen zum Schutz des Klimas wie zum Beispiel die Verringerung CO2-Ausstoßes und die Bindung von CO2 aus der Atmosphäre durch Vegetation. Die folgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen.

<b>Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten</b>	
<b>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>Berücksichtigung in der Bauleitplanung</b>
<u>Hitzebelastung</u> (wie z.B. Baumaterialien, Baustruktur, vorherrschende Wetterlagen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Erhalt des vorhandenen Laubbaumbestands sichert ausreichende Beschattung, Sauerstoffproduktion und CO2-Bindung. Baumpflanzungen führen zur Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung.
<u>Extreme Niederschläge</u> (wie z.B. Minimierung Versiegelungsgrad, Retentionsflächen, Beseitigung von Abflusshindernissen, Boden- und Hochwasserschutz)	Wasser durchlässige Beläge minimieren den Abfluss von Regenwasser. Entwicklung von Wohnbauflächen außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrenflächen.
<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, Klimaschutz</b>	<b>Berücksichtigung in der Bauleitplanung</b>
<u>Energieeinsparung / regenerative Energien</u> (wie Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, Anbindung an ÖPNV, Verbesserung der verkehrlichen Situation Radwege, Strahlungsbilanzen)	Nutzung vorhandener Infrastruktur für die Erschließung. Sparsame Erschließung von Bauflächen. Empfehlung zur Nutzung von Sonnenenergie. Verringerung des Energieverbrauches im Verhältnis zu konventionellen Gebäuden beim Neubau durch die Verwendung von regenerativen Energien für Heizung und Kühlung sowie Wärmedämmung.
<u>Vermeidung von CO2-Ausstoß, Förderung der CO2-Bindung</u> (wie Treibhausgas, Verbrennungsprozesse in Heizungsanlagen CO2-neutrale Materialien)	Förderung der CO2-Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen.

Tab. 3 Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten

Grundsätzlich sollen erneuerbare Energien stärker genutzt werden. Zur Unterstützung dieser Zielsetzung wird die Installation von Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen empfohlen. Des Weiteren werden die Nutzung der Holzabfälle zur Wärmeerzeugung sowie die Nutzung von Prozess- und Abwärme empfohlen.

Entsprechend Energie-Atlas Bayern ist die Region grundsätzlich für eine Nutzung oberflächennaher Geothermie geeignet. Die Standorteignung wird grundsätzlich für Erdwärmekollektoren, -sonden und Grundwasserwärmepumpen bestätigt. Im Sinne eines Umbaus der Energieversorgung hin zu erneuerbaren Energien wird eine fachgerechte Nutzung der Erdwärme als ressourcenschonende Energiequelle empfohlen.

Weitere Informationen können dem Online-Angebot der bayerischen Staatsregierung zur Energiewende und zu Energiesparen, Energieeffizienz und erneuerbare Energien entnommen werden: Energie-Atlas Bayern <https://www.energieatlas.bayern.de>

#### 5.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

§ 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB.

Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung)“ (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen StMLU, 2003) regelt beispielhaft die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Mit dieser Bebauungsplanänderung liegt aufgrund der geplanten Ergänzung der überbaubaren Grundstücksfläche und Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung grundsätzlich ein Eingriff in Natur und Landschaft vor. Die folgende Tabelle liefert einen entsprechenden Überblick.

<b>Überblick Eingriffsbilanzierung</b>		
<b>Gesamter Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung</b>		<b>ca. 780 m<sup>2</sup></b>
Bestehendes Baurecht	Überbaubare Grundstücksfläche durch Festsetzung Baugrenze	ca. 185 m <sup>2</sup>
Geplantes Baurecht	Festgesetzte Grundfläche gem. § 19. Abs. 2 BauNVO	190 m <sup>2</sup>
Baurechtsmehrung		+ 5 m <sup>2</sup>

Tab. 4 Überblick Eingriffsbilanzierung

Bei den Eingriffsflächen handelt es sich um ein bereits bebautes Grundstück. In Anwendung des bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung (2003), Anhang Teil A „Bewertung des Ausgangszustands“ ist der nördliche Bereich des überplanten Grundstücks aufgrund des Baubestands und der anthropogenen Prägung der Gebietskategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zuzuordnen.

Die südlichen Gartenflächen sind aufgrund ihrer Eigenart der Gebietskategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zuzuordnen. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan werden diese Flächen als private Grünflächen gesichert und bestätigt. Ein unmittelbarer Eingriff findet nicht statt.

Aufgrund der Geringfügigkeit der ermittelten Baurechtsmehrung wird davon ausgegangen, dass durch vorliegende Planung kein wesentlicher zusätzlicher Ausgleichsbedarf begründet wird. In Anbetracht der Geringfügigkeit der erforderlichen Ausgleichsflächen und getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung verzichtet die Gemeinde auf eine Umsetzung von Ausgleichsflächen. Eine Ausgleichspflicht wird durch diese Bebauungsplanänderung daher nicht begründet. Allerdings sind darüber hinaus die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplan werden zudem Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen festgesetzt:

##### Schutzgut Mensch / Ortsbild

- Vorgaben zur Sicherstellung einer Ein- / Durchgrünung.
- Höhenbegrenzung der geplanten Gebäude.
- Entwicklung eines vorgeprägten und bereits bebauten Bereichs.

### Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Nutzung von innerörtlichen Flächen mit einer geringen Biotopausstattung und vergleichsweise geringen Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.
- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich Stellplätze und Zufahrten
- Vorgaben zur Ein- / Durchgrünung des Quartiers.
- Umfassende und detaillierte Festsetzungen zur Grünordnung, wie zum Beispiel Sicherung von Grünflächen, Mindestpflanzgebote standortgerechter und klimaverträglicher Bäume und Sträucher, Vorgaben zu Mindestqualitäten etc.

### Schutzgut Boden / Wasser

- Einhaltung bzw. Unterschreitung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.
- Festsetzungen zur Unterstützung kurzer Erschließungswege.
- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich Stellplätze und Zufahrten.
- Versickerung der anfallenden Dachwasser und Niederschlagswasser bevorzugt in Muldensysteme oder Mulden-Rigolensysteme.
- Vorgaben für Dachbegrünungen.

## **5.5 Artenschutzrechtliche Betrachtung**

Gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplans während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

Im größeren Umfeld des Geltungsbereichs ist von hochwertigen und artenreichen Lebensräumen und prüfrelevanten Arten auszugehen.

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

- 1) wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 2) wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wandzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- 3) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 4) wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

### Schutzgebiete / Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Auf das Kapitel „Tatsächliche Ausgangssituation / Naturräumlichen Gegebenheiten“ wird verwiesen. Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden europäischen und nationalen Schutzgebiete können aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet sowie der geplanten Nutzung ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung und der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets nicht zu erwarten.

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden Biotopflächen können aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet sowie der geplanten Nutzung ausgeschlossen werden.

Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung und der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets nicht zu erwarten.

#### Grünordnung / Gehölzbestand

Das überplante Grundstück ist bereits bebaut. Die unbebauten südlichen Grundstücksbereiche sind durch Hausgartennutzung anthropogen überprägt und weisen neben einigen Obstbäumen und Nadelbäumen eine übliche Hausgartenbepflanzung auf. Der Baumbestand im Planungsgebiet weist einen guten Allgemeinzustand auf. Die Bäume werden regelmäßig gepflegt, entsprechende Astschnitte weisen eine gute Wundholzbildung auf.



Abb. 9 Auszug aus Luftbild (Aufnahmedatum 31.07.2024) mit Darstellung der Parzellarkarte und Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FINWeb) © 2025 LfU; Geobasisdaten © 2025 Bayrische Vermessungsverwaltung

#### Prognose zu Schädigung- und Störungsverboten

Bei Umsetzung des geplanten Vorhabens kommt es innerhalb des Geltungsbereichs im Zuge der Bauarbeiten zur Beseitigung von vereinzeltem Baumbestand.

Dieser Eingriff führt zu einem teilweisen Verlust von potenziellen Jagd-Habitate von Fledermäusen sowie potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Essenzielle Habitatstrukturen sind von der Planung nicht betroffen, da in unmittelbarer Umgebung ausreichend Ausweichquartiere und Jagdhabitare zur Verfügung stehen.

Grundsätzlich stellen die Gehölze einen potenziellen Lebensraum für saisonal brütende Vogelarten dar. Durch die Planung gehen jedoch keine essenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen verloren, eine Gefährdung der lokalen Brutvogelpopulationen ist nicht zu erwarten. Zusätzlich stehen in der näheren Umgebung zum Eingriffsbereich Bäume und Heckenstruktur mit ausreichend Nistmöglichkeiten zur Verfügung. Zudem ist grundsätzlich anzumerken, dass durch die vorliegende Nutzung und den vorhandenen Siedlungsbereich eine Vorbelastung vorliegt und daher nur häufig und an den Lebensraum anspruchslose „Siedlungsarten“ wie Amsel, Buchfink, Rotkehlchen oder Mönchsgrasmücke zu erwarten sind.

Innerhalb des überplanten Bereichs fehlen aufgrund der intensiven Hausgartennutzung Strukturen oder Habitatrequisiten wie zum Beispiel Altgras- oder Hochstaudenfluren, Kies- und Sandflächen für artenschutzrechtlich relevante Insekten-, Reptilien- und Amphibiengruppen.

Auch sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Gehölze vorhanden, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Haselmaus geeignet sind, ein unmittelbarer Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten liegt demnach nicht vor.

Aus der Gruppe der artenschutzrechtlich relevanten Gefäßpflanzen sind aufgrund der Standortbedingungen keine Vorkommen im Eingriffsbereich zu erwarten.

Artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzengruppen sind daher nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen.

Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Somit kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

Es wird darauf allgemein hingewiesen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG im Rahmen der konkreten Vorhabengenehmigung abschließend zu prüfen sind. Es ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, dass im Kontext der Satzung umgesetzte Bauvorhaben weder durch ihre Errichtung oder ihren späteren Bestand den Regelungen des § 44 BNatschG entgegenstehen.

Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung vorhabensbedingter Schädigungs- oder Störungsverbotstatbestände von gemeinschaftlich geschützten Arten sind, zum Beispiel

- Die Entfernung und Rodung von Bäumen und Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der vorgegebene Zeitpunkt für eine Rodung liegt demnach zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar. Rodungsarbeiten sind nur innerhalb dieses Zeitraums durchzuführen.
- Die Entfernung von Höhlenbäumen bedarf grundsätzlich der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde UNB Rosenheim.
- Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Holzverkleidungen an Fassaden sind von Hand abzutragen. Vor den Abbrucharbeiten sind die Gebäude durch Fachpersonal auf Vorkommen von gebäudebrütenden Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen.

Bei den Beleuchtungsanlagen sind grundsätzlich die Vorgaben des Artikel 11a Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG zu berücksichtigen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten, Vogel und Fledermäuse sind zudem lediglich in den Zugangsbereichen ausschließlich nach unten auf befestigte Flächen gerichtete Leuchten mit geringer Anziehungswirkung (warm-weiße Leuchtkörper, LED) zulässig. Eine Dauerbeleuchtung ist unzulässig. Die Gehäuse müssen dicht ausgeführt sein (keine Insektenfallen).

Stephanskirchen, den .....

.....  
Karl Mair  
Erster Bürgermeister

## **Literatur- und Quellenverzeichnis**

Die, in dieser Bebauungsplanänderung verwendeten Abbildungen und Karten wurden, soweit nicht anders angegeben, durch die BEGS GmbH - Zweigstelle Rosenheim, Kufsteiner Str. 87, 1. OG - Ost, 83026 Rosenheim erstellt.

Im Übrigen wurden neben eigenen Erhebungen folgende Quellen zur Erstellung dieser Begründung verwendet.

### BayernAtlas

<https://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas>

Herausgeber: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Alexandrastraße 4, 80538 München, service@geodaten.bayern.de

### Rauminformationssystem RIS-View in Bayern (RISBY)

<http://risby.bayern.de/>

Auskunftssystem zum Rauminformationssystem der Landes- und Regionalplanung Bayern

Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Referat 101 Allgemeine Angelegenheiten, Raumbeobachtung; 80525 München, Referat101@stmwi.bayern.de

### Bayerischer Denkmal-Atlas

<https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/>

Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München, poststelle@blfd.bayern.de

### Kartendienste der Landesanstalt für Umwelt LfU Bayern

<https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/index.htm>

Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg, poststelle@lfu.bayern.de

### Regionalplan der Region 18 Süd-Ost-Oberbayern

© 2005 – 2021 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern

Herausgeber: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle Region 18, Bahnhofstraße 38, 84503 Altötting

### Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern – Landkreis Rosenheim

Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Rosenkavalierplatz 2, 81925 München

Stand: Dezember 1995

### Integrales Konzept zum Kommunalen Sturzflut-Risiko-Management

Bearbeitung: Ingenieurbüro Kokai GmbH, Holzhofring 14, 82362 Weilheim i. OB

Stand: 23. April 2024

### Rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Digitale Flurkarte, Maßstab 1 : 1.000, Stand August 2025