



Gemeinde Stephanskirchen
LANDKREIS ROSENHEIM

Vorentwurf

Stand 09.01.2026

37. Änderung des Flächennutzungsplans

im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40a
„Westerndorf - Eckenholzstraße / Eggartweg / Fuchsbichlweg“ nach § 8 Abs. 3 BauGB

in der Fassung vom

Gemeinde Stephanskirchen

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

INHALTSVERZEICHNIS

A	Begründung	4
A.1	Anlass der Planung	4
A.2	Innenentwicklung	4
A.3	Lage und Größe der Änderung	5
A.4	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	6
A.5	Bestandsaufnahme und Bewertung	9
A.5.1	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	9
A.5.2	Erschließung und Infrastruktur	10
A.5.3	Brandbekämpfung	11
A.5.4	Boden	11
A.5.5	Denkmalschutz	12
A.5.6	Schutzgebiete und Schutzprogramme	12
A.5.7	Wald	13
A.5.8	Wasser	13
A.5.9	Erholung	15
A.5.10	Vorbelastungen	15
B	Planungsbericht	17
B.1	Ziele der Planung	17
B.2	Bebauungsplankonzept	17
B.2.1	Städtebauliches Konzept	17
B.2.2	Erschließungskonzept	18
B.2.3	Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan	18
B.3	Artenschutzrechtliche Belange	19
B.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	19
B.5	Wesentliche Auswirkungen der Planung	19
C	Umweltbericht	20
C.1	Einleitung	20
C.1.1	Lage und Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	21
C.1.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	22
C.1.3	Relevante rechtliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne	23
C.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	26
C.2.1	Schutzgut Arten und Lebensräume sowie biologische Vielfalt	26
C.2.2	Schutzgut Fläche	28
C.2.3	Schutzgut Boden	29
C.2.4	Schutzgut Wasser	30
C.2.5	Schutzgut Klima und Luft	32
C.2.6	Schutzgut Landschaftsbild	33
C.2.7	Schutzgut Mensch	34
C.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	35
C.3	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	35
C.4	Rahmenbedingungen in Hinblick auf den Klimawandel	36
C.4.1	Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel	36
C.4.2	Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	36
C.4.3	Auswirkungen der Planung auf die Ziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes	36
C.5	Weitere Belange des Umweltschutzes	37
C.5.1	Abfälle	37
C.5.2	Abwasser	37
C.5.3	Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien	37
C.5.4	Schonender Umgang mit Grund und Boden	37

Gemeinde Stephanskirchen

C.5.5	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	38
C.5.6	Risiken durch Unfälle und Katastrophen	38
C.5.7	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	38
C.6	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	38
C.7	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	39
C.7.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	39
C.7.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	39
C.8	Alternative Planungsmöglichkeiten	39
C.9	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	39
C.10	Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken	40
C.11	Datengrundlage	40
C.12	Zusammenfassung	40
C.13	Allgemeine rechtliche Grundlagen und Quellenangaben	41
D	Zusammenfassende Erklärung	42
E	Ausfertigung	42

Bauleitplanung/Umweltprüfung**WÜSTINGER RICKERT**

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel: 08052-9568070

info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer 1459

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

Die gegenständlichen Flächen befinden sich innerhalb des Siedlungsgefüges des Ortsteils Westerndorf in Stephanskirchen und sind heute bereits weitestgehend bebaut. Die Flächen sind durch den Bebauungsplans Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“ aus dem Jahr 1998 und seiner Änderungen überplant. Jedoch wurde der Bebauungsplan Nr. 40 aufgrund einer mangelhaften Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung durch das Verwaltungsgericht München für ungültig gehalten. Nach eingehender Rechtsberatung wurde am 01.07.2025 die Durchführung einer Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“ für einzelne Bereiche, insbesondere die im Zusammenhang bebauten Bereiche durch den Gemeinderat beschlossen. Um jedoch für die bereits bebauten Bereiche auch zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, werden für die im Zusammenhang bebauten Randbereiche einzelne Bebauungspläne neu aufgestellt. Im Übrigen wird im Sinne einer zeitgemäßen Nachverdichtung aufgrund der teils locker festgesetzten Bebauung und der noch unbebauten Baugrundstücke eine moderate Intensivierung der Bebauung ermöglicht. Dabei wird ein einheitliches und in seiner Gesamtheit abgewogenes städtebauliches Konzept entwickelt zum Schutz des bestehenden dörflichen Charakters, unter Wahrung des Ortsbildes und Berücksichtigung der bestehenden Siedlungskörper in Stephanskirchen. Zudem wird durch die Neuaufstellung für die einzelnen bebauten Randbereiche die Überbaubarkeit der Flächen in Bezug auf die besondere Lage zu den Landschaftsräumen der Westerndorfer Filze eingegrenzt und gesteuert. Dabei umfasst ein Teilbereich die vorhandene Bebauung im Süden des Ortsteils Westerndorf, im Bereich Eckenholzstraße / Eggartweg / Fuchsbichlweg. Hierbei handelt es sich um den Teilbereich A, welcher durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 40a „Westerndorf – Eckenholzstraße / Eggartweg / Fuchsbichlweg“ überplant wird.

Die Gemeinde Stephanskirchen mit dem Ortsteil Westerndorf verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan. Für die Flächen des Bebauungsplans Nr. 40a sind heute Dorfgebiet im Norden und Misch- sowie Gewerbegebiet im Süden dargestellt. Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans Nr. 40a „Westerndorf – Eckenholzstraße / Eggartweg / Fuchsbichlweg“ sieht die Planung aufgrund der Bestandsstruktur für die nördlichen Baugrundstücke nun ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO vor. Somit ist die Gebietskategorie für den nördlichen Bereich zu ändern. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr. 40a „Westerndorf – Eckenholzstraße / Eggartweg / Fuchsbichlweg“ zu schaffen, hat der Gemeinderat Stephanskirchen am die Durchführung der 37. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die 37. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40a „Westerndorf – Eckenholzstraße / Eggartweg / Fuchsbichlweg“ durchgeführt.

A.2 Innenentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. Dies ist ebenfalls in den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayerns und des Regionalplans 18 verankert.

Wie bereits unter A.1 beschrieben, handelt es sich bei dem gegenständlichen Umgriff weitestgehend um bebaute Flächen, welche im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 40, wenn auch rechtsfehlerhaft, bereits überplant waren. Im Rahmen der parallel beabsichtigten Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 40a werden gegenüber der heute vorhandenen Bebauung aber auch gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 40 eine Nutzungsintensivierung in Abwägung mit dem bestehenden dörflichen Charakter ermöglicht.

Somit ist mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 40a im Parallelverfahren eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung (u.a. Prüfung Nachverdichtungspotentiale) zu unterstellen. Somit ist auch den Anforderungen des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB Genüge getan.

Im Rahmen der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung ist lediglich die Anpassung der Gebietskategorie im nördlichen Bereich vorgesehen. Die Flächen sind heute bereits weitestgehend überbaut und als Dorfgebiet dargestellt. Aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung und der fehlenden landwirtschaftlichen Nutzungsstrukturen ist nun die Darstellung als Allgemeines Wohngebiet beabsichtigt. Die bauliche Entwicklung wird zudem in Richtung Osten eingegrenzt.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen. Im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung werden ausschließlich bereits, wenn auch rechtsfehlerhaft, überplante sowie weit überwiegend baulich genutzte Grundstücke neu überplant. Somit kommt es zu keiner Nutzungsänderung auf vormaligen Flächen für die Landwirtschaft oder Wald.

A.3 Lage und Größe der Änderung

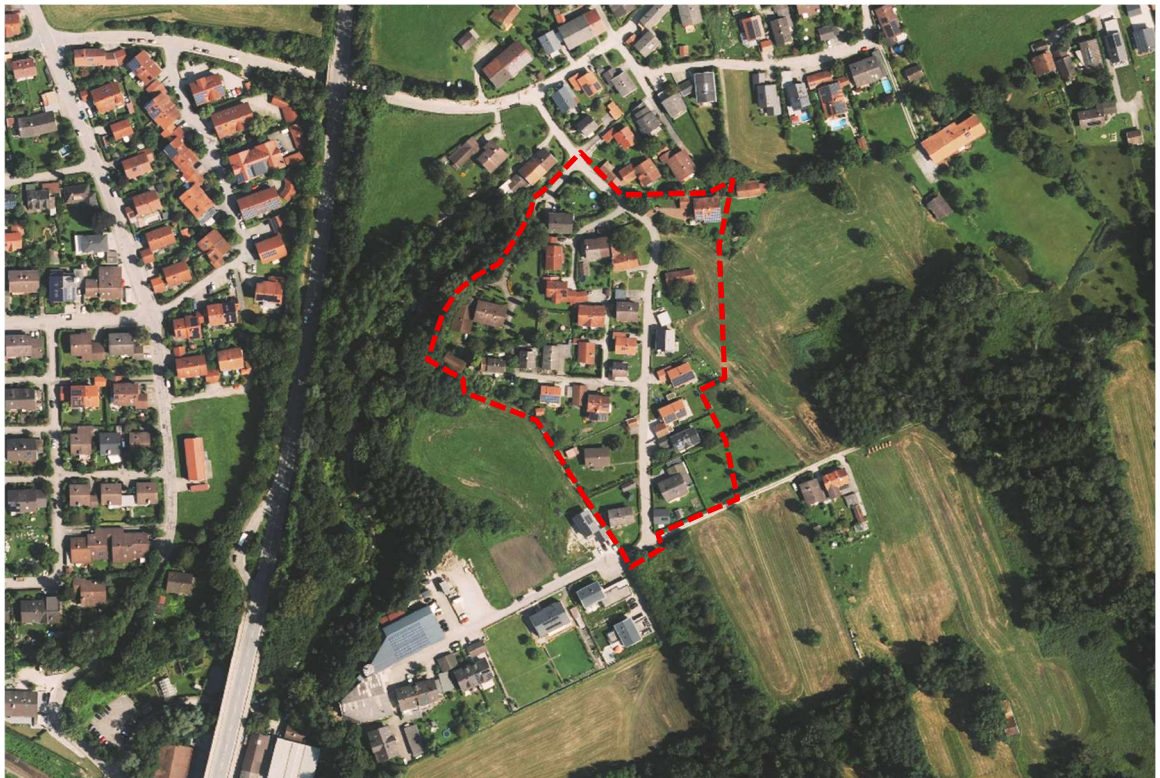


Abbildung 1: Lage des Änderungsumgriffs im Süden des Ortsteil Westerndorf (Geltungsbereich **rot**) – ohne Maßstab

Der gegenständliche Änderungsumgriff befindet sich im Süden des Ortsteil Westerndorf und liegt ca. 1,1 km östlich des Ortszentrums von Stephanskirchen (Schloßberg). Im Norden schließen weitere Siedlungsflächen des Ortsteils Westerndorf an. Im Osten befinden sich die Landschaftsräume der Westerndorfer Filze. Im Süden grenzen weitere Siedlungsflächen sowie Landwirtschafts- und Waldflächen an. Im Westen befinden sich Grünflächen, Waldflächen, der Verlauf des Wäschebachs sowie die Miesbacher Straße (ST2095).

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst ca. 2,62 ha. Die Ausdehnung der Planung beträgt im Mittel in Nord-Süd-Richtung ca. 205 m und in Ost-West Richtung ca. 125 m.

Hinsichtlich der Planungstiefe des Flächennutzungsplans wird auf eine parzellenscharfe Darstellung der betroffenen Flurstücke verzichtet. Mit Hinblick auf die Verortung sind bei der gegenständlichen Änderung vor allem die Flurstücke der Straßenverkehrsflächen zu nennen: 2967/5 (Hammererweg), 2967/14 (Fuchsbichlweg), 3598/1 (Eggartweg), 3598 (Eckenholtzstraße) und 3624 (Schneidermühlstraße). Die Flurstücke liegen in der Gemarkung Stephanskirchen.

A.4 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist die Gemeinde Stephanskirchen im südwestlichen Bereich der Region 18 Südostoberbayern als Verdichtungsraum dargestellt. Im Westen grenzt das Oberzentrum Rosenheim an. Im Süden die Gemeinde Rohrdorf, welche ebenfalls als Verdichtungsraum dargestellt ist. Die umgebenen Gemeinden (Prutting und Riedering) im Norden und Osten sind als allgemein ländlicher Raum dargestellt.

Für die Region Südostoberbayern ist, ausgehend vom Jahr 2023, ein moderates Bevölkerungswachstum, Stand 2025, von 2,6 % bis 2033 bzw. 4,3 % bis 2043 vorausberechnet (Bayerisches Landesamt für Statistik).

Laut regionalisierter Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2043 des Bayrischen Landesamt für Statistik, ist für den Landkreis Rosenheim, in dem Stephanskirchen liegt, mit einer Bevölkerungsentwicklung Stand 2023 von +6,6% bis 2043 zu rechnen.

Aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sind für die hier gegenständliche Planung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

(Deren Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplans ist den einzelnen Zielen und Grundsätzen in grau und kursiv nachgestellt.)

- 1.1.1 (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.
-> Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum
- 1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
-> Nutzungsintensivierung auf bereits überbauten Siedlungsflächen bzw. Flächen im direkten Siedlungskontext
- 2.2.7 (G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass
- (...)
 - sich bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleistet. (...)*-> Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten auf bereits überbauten Siedlungsflächen in Anbindung an bestehende Erschließung, Sicherung eines klaren Siedlungsabschlusses zu den Filzenflächen*
- 3.1 (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
-> Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten in bestehender Struktur unter Abwägung mit der Wahrung des Ortsbildes und einer dörflichen Struktur

- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

-> Ausnutzung der Innenentwicklungspotenziale, Nutzungsintensivierung Bestandsbebauung

Regionalplan 18

Die Gemeinde Stephanskirchen liegt gemäß Regionalplan 18 für die Region Südostoberbayern (RP 18) im Verdichtungsraum. Die Gemeinde Stephanskirchen ist dabei als Grundzentrum eingeordnet, östlich des Oberzentrum Rosenheim. Die angrenzende Gemeinde Rohrdorf ist ebenfalls als Verdichtungszentrum verzeichnet. Im Norden und Osten grenzen als allgemein ländlicher Raum dargestellte Gemeinden (Prutting und Riedering) an.

Aus dem gültigen Regionalplan für die Region Südostoberbayern sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von besonderem Belang:

(Deren Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplans ist den einzelnen Zielen und Grundsätzen in grau und kursiv nachgestellt.)

- A I 2.1 (G) Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten.

-> Sicherung bestehender Wohnbebauung und der angrenzenden Freiräume, Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten auf bereits überbauten Siedlungsflächen und in deren direktem Kontext

- B II 1 (G) Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

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

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

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

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für die Flächen der gegenständlichen 37. Änderung gemischte Bauflächen als „Dorfgebiet“ dar. Im Nordwesten überlagern kleinere Teilflächen als vorhandener Gehölzbestand die Straßenverkehrs- sowie Dorfgebietsflächen. Im Westen und Norden sind zudem die Flächen durch die Signatur „Wassersensibler Bereich“ überlagert. Die Straßen sind als Straßenverkehrsflächen dargestellt, wobei die Eckenholzstraße zudem als Fußwegverbindung gekennzeichnet ist. Im Osten ist eine Richtfunkverbindung dargestellt, welche in Nord-Süd-Richtung verläuft. Diese ist mit einem 25 m Schutzstreifen dargestellt. Ebenfalls befinden sich die Flächen im Süden des Umgriffs innerhalb einer 100 m Schutzstreifens einer weiteren Richtfunkverbindung, welche weiter südlich in Ost-West-Richtung verläuft.

Im Norden grenzen weitere als Dorfgebiet gekennzeichnete Siedlungsflächen an. Im Süden sind Mischgebietsflächen um den Fuchsbichlweg dargestellt. Im Osten und weiter im Süden befinden sich Landwirtschaftsflächen. Die Flächen im Südosten sind zudem als Feuchtwiese, Streuwiese dargestellt.

Im Westen wird der Planungsumgriff durch die Darstellungen von Waldflächen begrenzt, welche zudem überlagert sind durch Biotopflächenkennzeichnungen. Im Südwesten begrenzen Landwirtschaftsflächen die Siedlungsflächen, welche durch die Signatur Magerrasen, Trockenrasen überlagert sind. Die Flächendarstellungen sind ebenfalls durch die Signatur „Wassersensibler Bereich“ überlagert. Im Nordwesten gehen die Waldflächen und Gehölzbestandflächen über in Landwirtschaft- und Grünflächen.

Im Rahmen des parallel neu aufgestellten Bebauungsplans Nr. 40a werden die Bauflächen aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung im Bestand anstatt des bisherigen Dorfgebiets nach § 5 BauNVO nun als Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO festgesetzt. Zudem werden die Bauflächendarstellungen im Südosten etwas zurückgenommen. Somit weichen die Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes gegenüber den Zielvorstellungen des Bebauungsplans Nr. 40a ab. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu genügen, ist somit eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Die 37. Änderung des Flächennutzungsplans wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40a „Westerndorf – Eckenholzstraße / Eggartweg / Fuchsbichlweg“ durchgeführt.

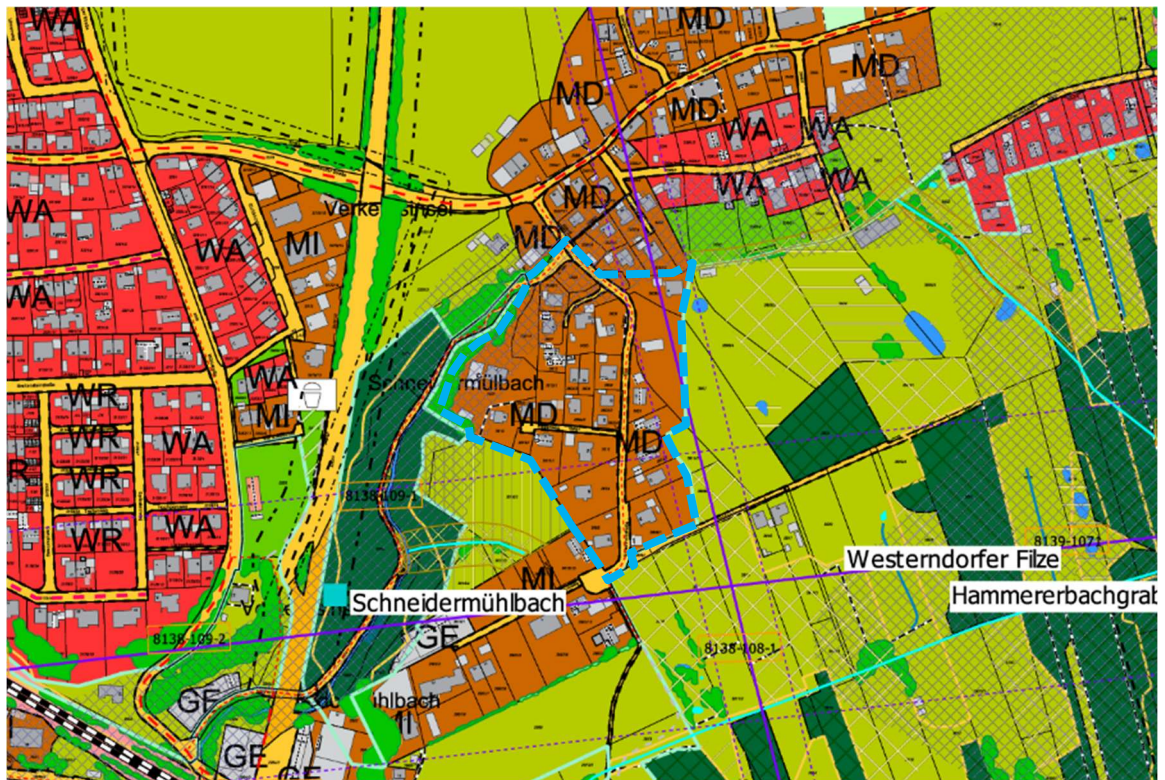


Abbildung 2: Darstellung Änderungsumgriff im gültigen Flächennutzungsplan (Ausschnitt) - blau - ohne Maßstab

Bestehendes Baurecht

Die Flächen des Änderungsumgriffs sind durch Teile des Bebauungsplans Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“ aus dem Jahr 1998 überplant. Der Bebauungsplan Nr. 40 wurde in den vergangenen Jahren innerhalb des hier gegenständlichen Geltungsbereichs an diversen Stellen neu überplant. Im Rahmen einer Klage gegen die Ablehnung eines Vorbescheidsantrags wird der Bebauungsplan Nr. 40 jedoch vom Verwaltungsgericht München aufgrund einer mangelhaften Maßfestsetzung für ungültig gehalten.

Im Zuge dessen wurde u.a. der Bebauungsplan Nr. 40a "Westerndorf – Eckenholzstraße/ Eggartweg/ Fuchsbichlweg" neu aufgestellt, welcher den vormaligen Bebauungsplan Nr. 40 "Westerndorfer + Simsfilze", inkl. aller seiner Änderungen, innerhalb seines Geltungsbereichs vollständig ersetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40a befindet sich im westlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 40 „Westerndorfer + Simsfilze“ und überplant ebenfalls die gegenständlichen Flächen der 37. Änderung der Flächennutzungsplanänderung.

Der Bebauungsplan Nr. 40 wird im Nachgang der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 40a in einem separaten Verfahren formell aufgehoben.

A.5 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.5.1 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Änderungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich weitgehend auf einer relativ ebenen Fläche, welche eine mittlere Geländehöhe zwischen 469,5 und 470 m ü. NHN (Meter über Normalhöhenull nach DHHN 2016) aufweist. Im Westen fällt das natürliche Gelände im Rahmen der Hangkante des Taleinschnittes durch den Wäschebach um bis zu 5,0 m ab.

Die Flächen des Planungsumgriffs sind heute zum Großteil bereits umfänglich bebaut und werden intensiv nahezu ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Die bestehende Überbauung weist dabei eine heterogene Struktur auf. Bei der bestehenden Bebauung im Planungsgebiet handelt es sich überwiegend um freistehende Einfamilienhäuser sowie um einzelne Doppelhausbebauungen mit zwei Vollgeschossen. Auf den einzelnen Baugrundstücken besteht heute eine unterschiedlich ausgeprägte Bebauungsdichte. Unter der Prämisse der Nachverdichtung wurden bereits einige Baugrundstücke neu gegliedert und dichter überbaut. So bestehen Baugrundstücke mit einer kleineren Fläche, die bereits dicht überbaut sind durch Doppelhausbebauungen oder größere Einzelbaukörper und es gibt größere Baugrundstücke die vergleichsweise eine geringere Dichte aufgrund einer kleineren, älteren Bestandsbebauung aufweisen. Ergänzt werden die Hauptbaukörper durch Garagen- und Nebengebäude, auch teilweise in größerem Umfang. Diese sind meist in Richtung der Verkehrsflächen ausgerichtet.

Die Hauptgebäude weisen zumeist Satteldächer, die niedrigeren Gebäudeteile Flachdächer auf. Grundsätzlich besteht eine einheitliche, ruhige Dachlandschaft. Lediglich auf einigen vereinzelt Dächern der Hauptgebäude befinden sich Solarpaneele.

Im Nordosten, an der Eckenholzstraße, befindet sich zudem eine Teilfläche eines größeren zusammenhängenden Flurstücks, welches überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird. Im Bereich des Planungsumgriffs jedoch steht heute ein älterer Holzstadl. Die umgebenen Flächen werden als Holz-Lagerfläche sowie Weidefläche genutzt.

Die Flächen um die Gebäude sind meist privat genutzte Grünflächen, mit einzelnen kleineren Strauch- und Baumpflanzungen. Vereinzelt Flächen sind durch Heckenstrukturen eingefasst. Auch befinden sich im Nordwesten und -osten vereinzelt größere Baumbestände. Entlang des westlichen Randes des Geltungsbereichs bestehen Waldflächen, welche auch teilweise mit ihren Baumkronen in den Geltungsbereich und auf die jeweiligen Baugrundstücke ragen.

Umgebung

Im Norden grenzen an den Umgriff weitere Wohnbebauungen des Ortsteils Westerndorf an. Es besteht eine ähnliche Bebauungsstruktur wie im gegenständlichen Planungsumgriff, mit einer hohen Baudichte.

Da es sich bei den Flächen um das Ortszentrum von Westerndorf handelt, bestehen hier neben den Einfamilienhäusern auch größere Baukörper vormaliger landwirtschaftlicher Hofstellen. Eine landwirtschaftliche Nutzung besteht jedoch nicht mehr. Auch weisen hier die Baukörper meist zwei Vollgeschosse und eine Dachausbildung als Satteldach auf.

Im Osten grenzen die freien Landschaftsräume der Westerndorfer Filze an. Diese werden teilweise intensiv landwirtschaftlich genutzt. Zudem bestehen weiter östlich und südöstlich Wald- und Gehölzflächen, welche auch als Flachlandbiotop mit der Nr. 8138-0108-001 „Naßwiesen und Birkenwäldchen im Westerndorfer Filz S-Westerndorf“ kartiert sind (im Südosten). Im Nordosten verläuft zudem der Wäschebach in einem Grabenlauf und im Südosten der Heideweg.

Im Süden schließt an die Eckenholzstraße der Fuchsbichlweg an. Hier besteht ebenfalls eine relative dichte heterogene Bebauungsstruktur mit einer Mischung aus mehreren Gewerbebetrieben und Wohnnutzungen. So bestehen hier neben größeren Einfamilienhäusern auch, eine Doppelhausbebauung sowie Mehrfamilien- bzw. Mehrgenerationenhäuser und größere Baukörper einer Schreinerei. Lediglich vereinzelte Grundstücke sind noch unbebaut. Diese sind jedoch bereits überplant, sodass ein angemessenes, an die Bestandsbebauung angelehntes Baurecht besteht. Gerade die Flächen im Bereich der gewerblichen Nutzung sind aufgrund der dichten Struktur und der Nutzung überwiegend versiegelt und dienen als Zuwegungen, Zufahrten, Wendebereich, Stellplatz- sowie Lagerflächen. Die Hauptgebäude weisen zumeist zwei Vollgeschosse und Satteldächer, die niedrigeren Gebäudeteile Flachdächer, auf. Die Dachflächen der Gebäude des Schreinereibetriebes im Südwesten sind durch flachgeneigte Dächer ausgebildet. Grundsätzlich besteht eine einheitliche, ruhige Dachlandschaft. Die heute noch unbebauten Flächen werden entweder als private Gartenflächen oder intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Weiter im Süden befinden sich intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen sowie Waldflächen. Die Waldflächen sind teilweise als Flachlandbiotop mit der Nr. 8138-0108-001 „Naßwiesen und Birkenwäldchen im Westerndorfer Filz S-Westerndorf“ sowie mit der Nr. 8138-0109-003 „Zwei Bachschluchten S-Westerndorf“ kartiert.

Im Westen begrenzen Waldflächen den Änderungsumgriff. Dabei handelt es sich überwiegend um einen mittelalten Mischbestand aus Laubbäumen (u.a. Eiche, Hainbuche, Linde) und Fichten. Die Waldflächen befinden sich in einer Hangkante des Tales des Wäschebach und sind größtenteils als Biotop mit der Nr. 8138-0109-001 „Zwei Bachschluchten S-Westerndorf“ gekennzeichnet. Westlich der Biotopflächen verläuft die Staatsstraße 2095 (Miesbacher Straße). Im Südwesten begrenzen zudem kleinräumige, intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen den Änderungsumgriff.

A.5.2 Erschließung und Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließung des Änderungsumgriffs erfolgt über die Eckenholzstraße. Im Süden geht die untergeordnete Straße Eggartweg westlich von der Eckenholzstraße ab, welche als Sackgasse endet. Zudem geht im Norden die untergeordnete Erschließungsstraße Schneidermühlstraße ab. Die hinterliegenden Baugrundstücke werden durch kleine private Zufahrten erschlossen.

Die Haupteerschließungsstraße Eckenholzstraße ist mit einer asphaltierten Straßenbreite zwischen 4,5 m und 5,0 m entsprechend ausgebaut. Die weiteren untergeordneten Erschließungsstraßen weisen eine Straßenbreite bis zu 3,0 m auf. Die Straßen weisen keinen separaten oder abgesetzten Fuß- oder Radweg auf.

Über die Eckenholzstraße besteht in Richtung Nordosten Anschluss an das regionale Verkehrsnetz. Die Eckenholzstraße mündet ca. 50 m weiter nördlich auf die Gemeindestraße Westerndorfer Straße.

Über diese besteht in Richtung Nordosten in ca. 1,03 km Anschluss an die Simseestraße, welche als Staatsstraße ST2362 kategorisiert ist. Über die Staatsstraße besteht Anschluss an diverse übergeordnete Straßen sowie in den Hauptort Stephanskirchen, Ortsteil Schloßberg, und weiter nach Rosenheim. Auch besteht über die Westerndorfer Straße und weiter über die Gemeindestraße Salinweg in Richtung Westen Anschluss an den Hauptort Schloßberg sowie nach Rosenheim.

Insgesamt ist durch die bestehenden Verkehrsflächen eine ausreichende Erschließung sichergestellt und durch deren Anbindung an die übergeordneten Straßen eine angemessene Anbindung des Planungsgebietes an das regionale sowie übergeordnete Verkehrsnetz gegeben.

ÖPNV

Die nächste Bushaltestelle befindet sich ca. 190 m (von der Kreuzung Eckenholzstraße - Schneidermühlstraße) weiter im Norden an der Westerndorfer Straße. Von der Haltestelle „Westerndorf Ort“ verkehrt aktuell die Buslinie 498 (Baierbach – Rosenheim Bahnhof) nach/von Rosenheim über den Hauptort Stephanskirchen. Somit ist auch durch den ÖPNV eine regionale Anbindung sichergestellt.

Sonstige Infrastruktur

Durch die bestehende Bebauung liegen die notwendigen Medien, wie Kanalisation, Strom, Wasser, Telekommunikation etc. am bzw. im Planungsgebiet vor. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen des Bauvollzuges möglicher Neubebauungen ein Anschluss an diese Medien mit angemessenem Aufwand möglich ist.

Im Süden befindet sich am Übergang Eckenholzstraße und Fuchsbichlweg, nördlich des kleinen Wendebereichs eine Trafostation im Planungsumgriff. Von hier aus laufen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen die Niederspannungsleitungen, welche an kleinere Verteilerschränke anschließen, wo die einzelnen Anschlüsse an die Baugrundstücke (Hausanschlüsse) abgehen.

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Eckenholzstraße und des Fuchsbichlwegs (außerhalb des Änderungsbereichs) verläuft der gemeindliche Mischwasserkanal, an den die anliegenden Baugrundstücke angeschlossen sind. Über den Mischwasserkanal wird das anfallende Niederschlagswasser abgeleitet.

Dem folgend ist der Geltungsbereich sowohl faktisch wie auch planungsrechtlich erschlossen.

A.5.3 Brandbekämpfung

Die Flächen des Änderungsumgriff liegen in keinem Bereich weiter 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen entfernt. Die bestehenden Grundstücke können direkt über die öffentlichen Verkehrsflächen oder über die separaten Grundstückszufahrten von der Feuerwehr angefahren werden. Somit sind voraussichtlich keine weiteren Zufahrten sowie Aufstellflächen für die Feuerwehr entsprechend Art. 5 BayBO erforderlich.

Hinsichtlich der bereits bestehenden Bebauung ist eine Löschwasserversorgung heute über die bestehende Wasserversorgung im Straßenbereich zur Verfügung gestellt.

A.5.4 Boden

Laut digitaler ingenieurgeologischer Karte von Bayern 1:25.000 (diGK25) liegen im Planungsgebiet als Baugrundtyp bindige, feinkörnige Lockergesteine vor, mäßig bis gut konsolidiert. Hier kommen vor allem Ton bis Schluff, teils karbonatische Löss/-lehme, ältere Seeablagerungen, ältere Hochflutablagerungen, Flussmergel, feinkörnige Tertiärablagerungen vor. Der Boden ist als gering bis mittel tragfähig einzustufen.

Allgemein sind diese Böden wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz), frostempfindlich, setzungsempfindlich (z.T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich) sowie ist Staunässe möglich (Bayerisches Landesamt für Umwelt Stand Januar 2026).

Im Rahmen einer Baugrunderkundung aus dem Jahr 2019 südwestlich des gegenständlichen Änderungsumgriffs wurden unter der Mutterboden- und Torfschicht bis zu einer Tiefe von ca. 8,0 – 9,0 m Seeton erkundet, gefolgt von Schichten aus Kies. Der Seeton ist als ein bedingt tragfähiger Baugrund zu beurteilen, dessen Tragfähigkeit durch einen Teilbodenersatzkörper zu erhöhen ist. Die Ergebnisse der Baugrunderkundung können zur Orientierung berücksichtigt werden.

Da die Flächen bereits größtenteils überbaut sind, ist grundsätzlich von einer Bebaubarkeit der Böden auszugehen. Ggf. ist mit der Notwendigkeit von Bodenaustausch oder anderen technischen Maßnahmen bzw. speziellen Gründungsformen zu rechnen.

Sickerfähigkeit

Die im Planungsgebiet angetroffenen Bodenschichten sind überwiegend als begrenzt durchlässig einzustufen. Eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser ist nur im Kies möglich, der gemäß der vorab beschriebenen Baugrunderkundung erst zwischen 7,9 m und 9,4 m Tiefe ansteht. Somit kann nur in Ausnahmefällen davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung möglich ist. Im Rahmen der Baugrunderkundung wurde empfohlen, dass anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und gedrosselt in das Kanalsystem einzuleiten. Dies erfolgt heute bereits mit der Einleitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal.

Grund- und Schichtwasser

Im Rahmen der beschriebenen Baugrunderkundung wurde Grundwasser in einer Tiefe zwischen ca. 7,9 und 9,8 m unter Geländeoberkante (u. GOK) angetroffen. Es kam zu einem Grundwasseranstieg im Bohrloch, was auf gespannte Grundwasserverhältnisse hindeutet. Der Grundwasserschwankungsbereich wird angegeben zwischen 5,6 und 7,9 m u. GOK bzw. 7,4 und 9,8 m u. GOK. Hierbei handelte es sich jedoch um eine punktuelle Erkundung. Innerhalb des Umgriffs ist ggf. auch mit abweichenden Grundwasserverhältnissen zu rechnen.

A.5.5 Denkmalschutz

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand Januar 2026) sind weder im Änderungsumgriff selbst noch in dessen unmittelbarer Umgebung Bau- oder Bodendenkmäler sowie geschützte Ensemble oder landschaftsprägende Denkmäler verzeichnet.

Das nächste Denkmal befindet sich ca. 50 m nördlich an der Westerndorfer Straße. Hierbei handelt es sich um eine kleine Kapelle als Baudenkmal (D-1-87-177-29).

A.5.6 Schutzgebiete und Schutzprogramme

Biotopflächen und Schutzgebiete

Im Änderungsbereich selbst sind keine kartierten Biotopflächen oder sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) vorhanden (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Januar 2026).

Jedoch befinden sich im Westen, direkt angrenzend, Teilflächen der kartierten Biotopfläche (Flachland) Nr. 8138-0109-001 „Zwei Bachschluchten S-Westerndorf“. Bei den Biotopflächen handelt es sich um größere zusammenhängende Flächen, welche sich südlich und westlich des Geltungsbereichs erstrecken. Die Flächen sind charakterisiert durch mesophile Laubwälder (60 %), welche durch Gewässer-Begleitholz, feuchte und nasse Hochstaudenflure und Feuchtgebüsche ergänzt werden (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Januar 2026).

Weiter grenzt im Südosten entlang des Heidewegs und des Hammerwegs die kartierte Biotopfläche (Flachland) Nr. 8138-0108-001 „Naßwiesen und Birkenwäldchen im Westerndorfer Filz S-Westerndorf“. Die Flächen bestehen hauptsächlich aus seggen- od. binsenreiche Nasswiesen und Sümpfen (80 %). Weitere Bestandteile sind naturnahe Feldgehölze, Feuchtgebüsche, Gewässer-Begleitgehölze (linear), Großseggenriede außerhalb der Verlandungszone sowie feuchte und nasse Hochstaudenfluren (planar bis montan).

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

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

A.5.7 Wald

Direkt angrenzend an den Änderungsbereich befinden sich im Westen Waldflächen im Sinne des Art. 2 BayWaldG (Bayerisches Waldgesetz), im Tal und entlang der Hangkante des Wäschebaches. Dieser ragt im Westen bis an den Geltungsbereich der Änderung heran. Bei dem Wald handelt es sich überwiegend um einem mittelalten Mischbestand aus Laubbäumen (u. a. Esche, Eiche, Hainbuche, Linde, Kastanie) und kleinflächig Fichten. Die Bäume stocken auf augenscheinlich relativ stabilen Standorten und werden Höhen von ca. 25 m erreichen.

A.5.8 Wasser

Oberflächengewässer und Hochwassergefahren

Im Änderungsumgriff verläuft im Norden der Wäschebach (Gewässer III. Ordnung) in Richtung Westen. Im Norden ist der Bachlauf heute verrohrt und verläuft erst wieder außerhalb des Planungsumgriffs im Nordosten und Nordwesten als offener Bachlauf. Durch dessen offenen Bachlauf sind jedoch keine Gefahren zu erwarten, da dieser im Westen ca. 4,0 m unterhalb des Änderungsumgriffs oder tiefer verläuft. Weitere Oberflächengewässer befinden sich nicht im oder in der Umgebung des Änderungsbereichs.

Der Wasserlauf des Wäschebachs und die umgebenen Flächen sind als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. Aufgrund der großmaßstäblichen Darstellung sind eine genaue Verortung und die Betroffenheit gegenständlicher Flächen nicht erkennbar. Wassersensible Bereiche kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in denen es zu Überschwemmungen und es zeitweise zu Beeinträchtigungen durch hohen Wasserabfluss oder hoch anstehendes Grundwasser kommen kann. Eine Wahrscheinlichkeit der Betroffenheit der gegenständlichen Flächen kann aufgrund der Lage des Bachlaufs und der topographischen Gegebenheiten weitestgehend ausgeschlossen werden.

Die Flächen des Änderungsumgriffs sind gemäß dem Bayerischen Landesamt für Umwelt weder als festgesetztes bzw. vorläufig festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ100 noch als Hochwassergefahrenfläche HQextrem verzeichnet (Stand Januar 2026). Gemäß dem Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gehen auch vom Bachlauf keine Hochwassergefahren auf die gegenständlichen Flächen aus.

Starkregenereignisse

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

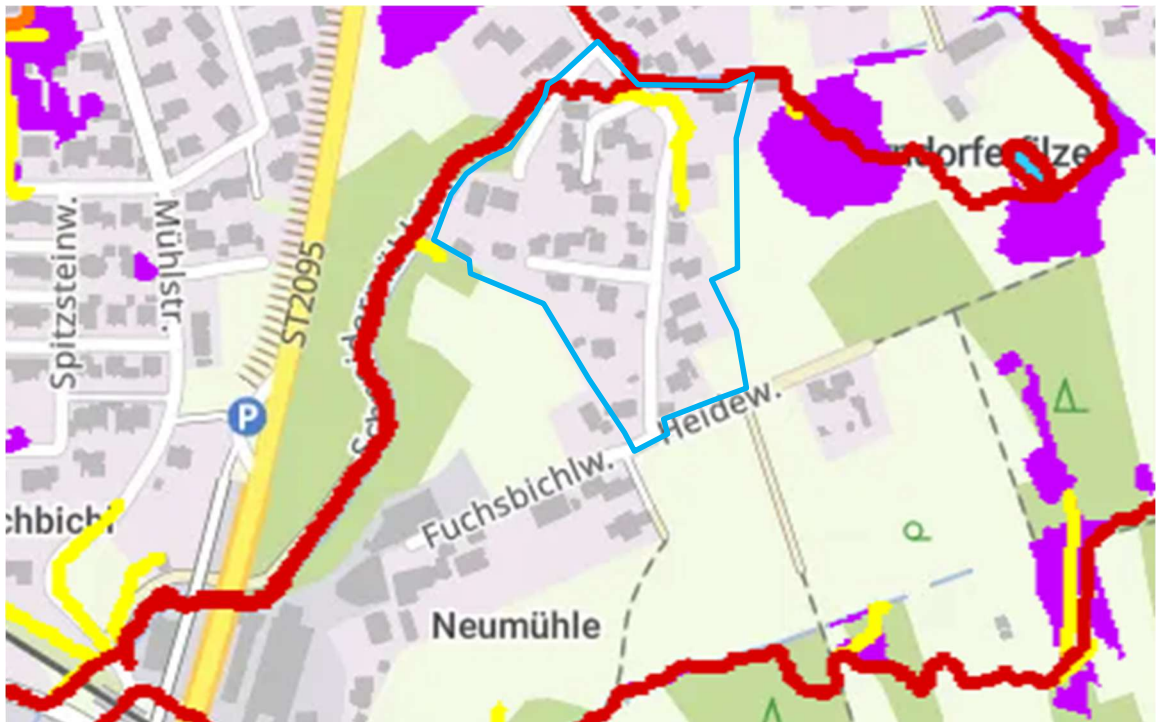


Abbildung 3: Ausschnitt Umwelt-Atlas mit Karteninhalt „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ und Darstellungen „mäßiger Abfluss“ (gelb), „Starker Abfluss“ (rot) und Aufstaubereich (lila) im Planungsumgriff (blau) – ohne Maßstab

Gemäß dem Kartendienst „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ im Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand Januar 2026) befinden sich bedingt durch topographische Gegebenheiten und des Bachlaufes des Wäschebachs im nördlichen Teil des Umgriffs potentielle Fließwege bei Starkregen der Kategorien „starker Abfluss“ und „mäßiger Abfluss“. Dabei ist der Verlauf des Wäschebachs als starker Abflussbereich dargestellt, im Norden sowie im Westen. Darüber hinaus kann es aufgrund der Topographie durch abfließendes Niederschlagswasser zu gesammelten Abflüssen über die Straßenverkehrsflächen aus Richtung Süden („mäßiger Abfluss“) und Norden („starker Abfluss“) kommen. Die Oberflächenabflüsse münden im Norden in den Wäschebach ein. Darüber hinaus befinden sich angrenzend im Nordosten Darstellungen von Flächen als Geländesenken und Aufstaubereiche.

Zudem wurde im Jahr 2024 ein integrales Konzept zum kommunalen Sturzflut-Risiko-Management für die Gemeinde Stephanskirchen erstellt. Dabei wurden durch das beauftragte Ingenieurbüro Sturzfluten mit verschiedenen starken Regenfällen im Gemeindegebiet simuliert, um potenzielle pluviale Überschwemmungsgebiete zu ermitteln. Zudem wurden gefährdete Bereiche definiert und die Fließwege des Wassers veranschaulicht, bei der Annahme eines 100-jährigen Starkregenereignisses. Die Untersuchungen geben ebenfalls die potentiellen Fließwege bei Starkregen aus den Darstellungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wieder. Zudem werden die kleineren Geländesenken nochmals verdeutlicht, in denen sich das Wasser sammelt, oder die Zufahrten in den verdichteten Bereichen, wo das Wasser entlang entfließt.

Dabei werden Flächen dargestellt, in denen je nach Ausführung des Geländes, Wassertiefen bis zu 50 cm möglich sind. In diesen Bereichen sind die Gebäude als „mäßig gefährdet“ (dunkelgrau) dargestellt. Auch gibt es vereinzelte Baugrundstücke, wo die Gebäude als „hoch gefährdet“ (gelb) dargestellt werden.

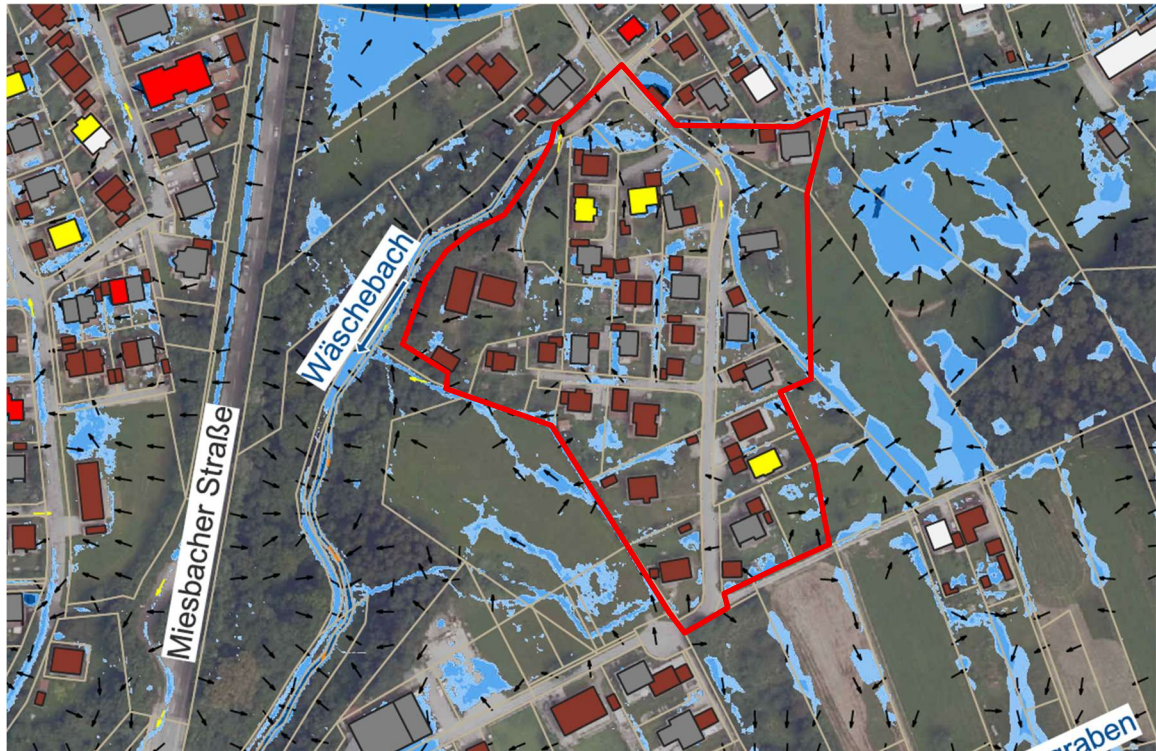


Abbildung 4: Untersuchungen zum kommunalen Sturzflut-Risiko-Management und Darstellungen gefährdete Bereiche und Fließwege des Wassers bei Starkregenereignissen, mit Gefährdungsstufen für Gebäude: „keine“ (braun), „gering“ (hellgrau), „mäßig“ (dunkelgrau) und „hoch“ (gelb) - Planungssumgriff (rot) – ohne Maßstab

Unter Beachtung der Bestandssituation, der Bodenbeschaffenheit mit eingeschränkter Sickerfähigkeit, den topographischen Gegebenheiten, der graphischen Darstellungen der Fachbehörden und aus den Untersuchungen zum kommunalen Sturzflut-Risiko-Management sind Gefährdungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser bzw. Sturzfluten, und kurzzeitige Überschwemmungen nicht auszuschließen. Auch ist im Zuge von extremen Starkregenereignissen mit einem höheren Wasserfluss im Wäschebach zu rechnen. Diesbezüglich sind bei der baulichen Ausführung die Rahmenbedingungen einer entsprechend hochwasserangepassten Bauweise zwingend zu berücksichtigen.

A.5.9 Erholung

Aufgrund der bestehenden Wohnnutzung, mit einer weitestgehend relativ dichten Baustruktur, sowie fehlender separat ausgebauter Fuß- oder Radwege sowie fehlender Grünstrukturen weisen die Flächen, für sich gesehen, heute keine besondere allgemeine Erholungseignung auf. Lediglich besteht über die Straßenverkehrsflächen im Süden Anbindung zu Wegebeziehungen, welche in die angrenzenden Landschaftsräume führen.

A.5.10 Vorbelastungen

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisherigen überwiegenden Wohnnutzung ist auch nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens großflächiger Altlasten auszugehen.

Lediglich im Bereich der Bestandsgebäude, insbesondere durch Baugrubenverfüllungen etc. oder der Straßenverkehrsflächen können Altlasten bzw. verunreinigte Böden nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Hier handelt es sich jedoch voraussichtlich um sehr lokal begrenzte Vorkommen mit ausschließlich abfallrechtlichen Folgen.

Immissionen

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

Landwirtschaft

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit Emissionen (Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen) zu rechnen. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit diese Arbeiten erfordert.

Anlagenlärm

Relevanter Anlagenlärm ist durch die vorhandenen Wohnnutzungen nicht zu erwarten.

Verkehrslärm

Die Verkehrsflächen der Eckenholzstraße sind von stark untergeordneter Bedeutung, da diese lediglich der Erschließung der anliegenden Wohnnutzungen und weiter der anliegenden Nutzungen am Fuchsbichlweg im Süden dienen. Somit ist hier nicht mit relevanten Verkehrslärmimmission zu rechnen. Auch lassen die Ausführungen der Straßenverkehrsflächen keine erhöhten Geschwindigkeiten zu.

Westlich des Planungsbereiches verläuft in Nord-Süd-Richtung die viel befahrene Miesbacher Straße St2095. Diese weist einen Abstand von ca. 100 m und mehr auf. Die im Geltungsbereich der Änderung befindliche Bebauung befand sich an dieser Stelle bereits vor der Anlage der Straße. Somit hätten hier, falls notwendig, bereits beim Anlegen der Straße entsprechende Vorkehrungen getroffen werden müssen. Durch die hier gegenständliche Änderung wird kein Heranrücken der Bebauung vorbereitet.

Emissionen

Die Flächen des Änderungsumgriffs sind heute bereits weitestgehend bebaut. Eine Überplanung erfolgt lediglich entsprechend des heutigen Bestands. Durch die weiterhin bestehende Wohnnutzung ist mit keinen relevanten neuen Emissionen auf die Nachbarschaft, mit den nächsten Immissionsorten mit höherer Schutzbedürftigkeit, zu rechnen.

B Planungsbericht

B.1 Ziele der Planung

Ziel der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Bebauungsplans Nr. 40a „Westerndorf – Eckenholzstraße / Eggartweg / Fuchsbichlweg“.

Die gegenständlichen Flächen sind heute durch den Bebauungsplans Nr. 40 „Westerndorfer + Simsilze“ aus dem Jahr 1998 und seiner Änderungen überplant. Jedoch wurde der Bebauungsplan Nr. 40 aufgrund einer mangelhaften Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung durch das Verwaltungsgericht München für ungültig gehalten. Um jedoch für die bereits bebauten Bereiche auch zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen sowie im Sinne einer zeitgemäßen Nachverdichtung eine moderate Intensivierung der Bebauung zu ermöglichen, werden die heute bebauten Bereiche durch die Neuauufstellung des Bebauungsplans Nr. 40a „Westerndorf – Eckenholzstraße / Eggartweg / Fuchsbichlweg“ neu überplant. Dabei wird ein einheitliches und in seiner Gesamtheit abgewogenes städtebauliches Konzept entwickelt zum Schutz des bestehenden dörflichen Charakters, unter Wahrung des Ortsbildes und Berücksichtigung der bestehenden Siedlungskörper in Stephanskirchen. Zudem wird durch die Neuauufstellung für die einzelnen bebauten Randbereiche die Überbaubarkeit der Flächen in Bezug auf die besondere Lage zu den Landschaftsräumen der Westerndorfer Filze eingegrenzt und gesteuert.

Im Rahmen der Überplanung werden die festgelegten Nutzungstypen, im gegenständlichen Fall Dorfgebiet nach § 5 BauNVO, mit der tatsächlichen Bebauung vor Ort abgeglichen. Für die gegenständlichen Flächen des Änderungsumgriffs kommt dieser Abgleich zu dem Ergebnis, dass hier nahezu ausschließlich Wohnnutzungen bestehen. Somit sind die Voraussetzungen für die Festsetzung eines Dorfgebiets nicht gegeben. Dem folgend werden die Baugrundstücke nun im Sinne einer einheitlichen und korrekten Regelung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO dargestellt.

Zudem wird die Darstellung von Bauflächen entlang des östlichen Änderungsumgriffs etwas zurückgenommen gegenüber den Westerndorfer Filze. Dies entspricht den Zielsetzungen der Gemeinde, eine bauliche Entwicklung in die Filze hinein zu minimieren bzw. zu vermeiden.

B.2 Bebauungsplankonzept

B.2.1 Städtebauliches Konzept

Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 40a „Westerndorf – Eckenholzstraße / Eggartweg / Fuchsbichlweg“ werden u.a. die gegenständlichen Flächen neu überplant. Die Bauflächen sind heute im gültigen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen „Dorfgebiet“ dargestellt. Im Rahmen der Neuauufstellung des Bebauungsplans Nr. 40a werden die heute dargestellten Nutzungstypen mit der tatsächlichen Bebauung vor Ort abgeglichen.

Für den hier gegenständlichen Änderungsbereich kommt der Abgleich zu dem Ergebnis, dass hier nahezu ausschließlich Wohnnutzungen bestehen. Somit sind die Voraussetzungen für die Darstellung als „Dorfgebiet“ nicht gegeben, da weder ein landwirtschaftlicher oder forstwirtschaftlicher Betrieb noch relevantes Gewerbe bestehen. Auch sind keine Bereiche vorhanden, die eine entsprechende zukünftige Entstehung solcher Nutzungen ermöglichen würden. Dem folgend werden die Bauflächen nun im Sinne einer einheitlichen und korrekten Regelung als Wohnbauflächen „Wohngebiet allgemein“ dargestellt.

Dies spiegelt auch die aktuelle Nutzungsstruktur am ehesten wider, auch unter Berücksichtigung der im Norden angrenzenden Gebiete des Ortsteil Westerdorf. Somit wird die Planung auch dem bestehenden starken Wohnungsbedarf in Stephanskirchen gerecht.

Auch entsteht kein „Heranrücken“ schutzbedürftiger Nutzungen an etwaige (Lärm) Emittenten. Im Süden ist ein ausreichender Abstand zu den weiter westlich gelegenen Gewerbeflächen vorhanden. Für die direkt angrenzenden Mischgebietsflächen ergeben sich keine relevanten Auswirkungen.

Darüber hinaus wird der gemeindlichen Zielsetzung gefolgt, eine bauliche Entwicklung in die Westerdorfer Filze hinein zu minimieren bzw. ganz zu vermeiden. Im Rahmen der Änderung werden im Osten die Darstellungen von gemischten Bauflächen zurückgenommen und entsprechend der heutigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Somit können in Zukunft weitere bauliche Eingriffe in die biologisch wertvollen Flächen der Westerdorfer Filze vermieden und die bestehenden Landschaftsräume/Naturräume erhalten werden.

B.2.2 Erschließungskonzept

Die Erschließung der Flächen des Änderungsbereichs erfolgt durch die bereits bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Eckenholzstraße, der Schneidermühlstraße (Nordwesten) und des Eggartweg (Süden). Ein Großteil der Baugrundstücke liegt in ausreichender Breite bereits an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen an. Vereinzelte Baugrundstücke befinden sich jedoch in zweiter Reihe und somit nicht direkt an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen an. Eine Erschließung dieser Flächen erfolgt im Rahmen privater Flächen (ggf. Sicherung durch Dienstbarkeiten).

Die Straßenverkehrsfläche der Eckenholzstraße verbindet darüber hinaus die Flächen des Planungsumgriffs mit dem im Norden befindlichen Ortsteil Westerdorf und führt zu den umliegenden regionalen Verkehrsflächen mit Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Im Rahmen möglicher Nachverdichtungen kann es zu einer moderaten Zunahme des Verkehrs innerhalb des Gebietes kommen. Hinsichtlich der bestehenden Straßenräume und deren Ausbau kann davon ausgegangen werden, dass die zu erwartende Verkehrszunahme durch die anliegenden Straßen aufgenommen werden kann.

B.2.3 Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan

Den Zielen der Flächennutzungsplanänderung folgend werden auf den heute dargestellten gemischten Bauflächen als „Dorfgebiet“ weitestgehend Wohnbauflächen als „Wohngebiet allgemein“ dargestellt, entsprechend der heutigen vorherrschenden Nutzungsstruktur.

Zudem werden Darstellung von Teilbereichen gemischter Bauflächen „Dorfgebiet“ im Osten des Änderungsbereichs zukünftig als Landwirtschaftsflächen dargestellt. Im Südosten werden zudem Teilbereiche der zukünftigen Landwirtschaftsflächen, in Anlehnung an die angrenzenden Bereiche, mit der Signatur „Feuchtwiese, Streuwiese“ überlagert.

Weiter wird die Kennzeichnung als „Geplanter Landschaftsbestandteil“ am Verlauf der neuen Flächenbegrenzungen der Darstellung von Wohnbauflächen und Landwirtschaftsflächen ausgerichtet und entsprechend dargestellt.

Die Darstellungen der Straßenverkehrsflächen werden unverändert übernommen. Ebenso die Kennzeichnung von „Fußweg vorhanden“, welche innerhalb der Straßenverkehrsflächen verläuft.

Auch gibt es keine Änderungen bzgl. der hinweislichen Kennzeichnung von Teilbereichen im Norden und Westen als „wassersensibler Bereich“. Diese Darstellungen werden ebenfalls unverändert übernommen.

Zudem verlaufen im östlichen Änderungsumgriff in Nord-Süd-Richtung und im Süden, außerhalb des Änderungsumgriffs, in Ost-West-Richtung Richtfunkverbindungen. Diese sowie deren Schutzstreifenbereiche von 25 m bzw. 100 m (beidseitig der Achse) werden unverändert in den Darstellungen übernommen.

B.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung wird ein bereits bebautes und im Rahmen eines Bebauungsplans überplantes Wohngebiet, u.a. im Sinne der Nachverdichtung, neu überplant. Die bestehende Nutzungsintensität innerhalb des Umgriffs lässt nicht auf eine besondere Wahrscheinlichkeit des Vorkommens geschützter Arten schließen. Jedoch kann aufgrund der bestehenden Vegetation mit größeren Baumbeständen ein Vorkommen geschützter Arten nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Da es sich bei der Änderung lediglich um eine Anpassung des Nutzungstyps von bereits überbauten Flächen handelt, werden weder Eingriffe in den Baumbestand geplant noch werden solche vorbereitet.

Es wird im Zusammenhang mit sämtlichen Eingriffen auf die in § 44 BNatSchG verankerten Vorschriften für besonderes geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten hingewiesen. So ist im Rahmen des konkreten Bauvollzuges sicherzustellen, dass die Bauvorhaben, weder durch deren Errichtung noch durch deren späteren Bestand, den Regelungen des § 44 BNatSchG zuwiderhandeln.

Unter Einhaltung gewisser Bedingungen, welche im Rahmen des konkreten Bebauungsplans festgeschrieben werden können bzw. durch das BNatSchG allgemein vorgeschrieben sind, können Verstöße gegen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

B.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden heute bereits bebaute Flächen neu überplant. Durch die Überplanung werden keine neuen Bauvorhaben vorbereitet. Es handelt sich bei der Änderung lediglich um eine Anpassung der Gebietskategorie. Dabei ergibt sich keine Änderung in Hinblick auf den Eingriffsschweretyp (Typ B - niedrige bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ($GRZ < 0,35$)) gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (erweiterte Fassung 2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Zudem werden gegenüber den heutigen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans die gemischten Bauflächen als Dorfgebiet im Südosten teilweise zurückgenommen, wodurch die dargestellten Bauflächen sogar gegenüber dem Bestand reduziert werden. Somit ergibt sich für diese Flächen keine zusätzliches Ausgleichserfordernis im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB.

B.5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend kommt es zu folgenden Darstellungen durch die gegenständliche Änderung auf heutigen Flächen als gemischte Bauflächen „Dorfgebiete“:

- 2,24 ha Wohnbauflächen „Wohngebiet allgemein“
- 0,14 ha Landwirtschaftsfläche als „Feuchtwiese, Streuwiese“

Darüber hinaus werden die Darstellungen der Straßenverkehrsflächen exakt übernommen, sowie der wassersensiblen Bereiche im Norden/Nordwesten, die Kennzeichnung der Fußwegeverbindung innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Eckenholzstraße sowie die Richtfunkverbindungen mit Schutzstreifen von 25 bzw. 100 m als Hinweis dargestellt. Auch wurde die Kennzeichnung des geplanten Landschaftsbestandteil entlang der Darstellungen zwischen Bauflächen und Landwirtschaftsflächen zu den Westerndorfer Filze wieder dargestellt.

C Umweltbericht

C.1 Einleitung

Mit der 37. Flächennutzungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 40a „Westerndorf – Eckenholzstraße / Eggartweg / Fuchsbichlweg“ geschaffen. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 40a wird für die bereits bebauten Bereiche, weitestgehend Wohnnutzungen, zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Die Flächen waren bisher durch den Bebauungsplan Nr. 40 „Westerndorfer + Simsilze“ und durch seine Änderungen überplant. Jedoch wurde der Bebauungsplan Nr. 40 aufgrund einer mangelhaften Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung durch das Verwaltungsgericht München für ungültig gehalten und in Folge dessen wurde durch die Gemeinde die Durchführung einer Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 40 „Westerndorfer + Simsilze“ für einzelne Bereiche beschlossen. Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 40a wird zudem im Sinne einer zeitgemäßen Nachverdichtung aufgrund der teils locker festgesetzten Bebauung und der noch unbebauten Baugrundstücke eine moderate Intensivierung der Bebauung ermöglicht. Dabei wird ein einheitliches und in seiner Gesamtheit abgewogenes städtebauliches Konzept entwickelt zum Schutz des bestehenden dörflichen Charakters, unter Wahrung des Ortsbildes und Berücksichtigung der bestehenden Siedlungskörper in Stephanskirchen. Auch wurde gerade in Bezug auf den gegenständlichen Änderungsumgriff die bestehenden Nutzungsstruktur abgeglichen mit den bestehenden Nutzungstypen. Hierbei konnte festgestellt werden, dass die gegenständlichen überwiegend durch Wohnnutzungen überbaut sind und somit die zukünftige Darstellung der Flächen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO zielführend wäre. Zudem wird durch die Neuaufstellung für die einzelnen bebauten Randbereiche die Überbaubarkeit der Flächen in Bezug auf die besondere Lage zu den Landschaftsräumen der Westerndorfer Filze eingegrenzt und gesteuert. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40a „Westerndorf – Eckenholzstraße / Eggartweg / Fuchsbichlweg“ erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der hier gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplans.

Bei der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Um die Auswirkungen der gemeindlichen Planungsabsicht auf die einzelnen Schutzgüter abschätzen zu können, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig. Die Einhaltung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021, geändert am 22. März 2023, gibt die Erstellung eines Umweltberichts vor. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in das Abwägungsergebnis zum Plankonzept eingeflossen und im vorliegenden Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung zusammengefasst. Mit der Novellierung des BauGB 2004 ist auch die Abarbeitung des Folgenbewältigungsprogramms der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in die Umweltprüfung inhaltlich integriert.

Parallel zur hier gegenständlichen 37. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan Nr. 40a „Westerndorf – Eckenholzstraße / Eggartweg / Fuchsbichlweg“ inklusive eines Umweltberichts aufgestellt. Dem folgend beschränkt sich der gegenständliche Umweltbericht bzw. die Umweltprüfung zur Flächennutzungsplanänderung entsprechend § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf die zusätzlichen und anderen Umweltauswirkungen dieser Planung. Ggf. kann es aus Gründen der Gesamtverständlichkeit zu einer Dopplung der Belange in beiden Planungsebenen kommen.

C.1.1 Lage und Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Lage

Der Änderungsumgriff befindet sich im Süden des Ortsteils Westerndorf an der Eckenholzstraße und liegt ca. 1,1 km östlich des Ortszentrums von Stephanskirchen (Schloßberg). Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Größe von ca. 2,62 ha und die Flurstücke im Bereich der Straßenverkehrsflächen von Eckenholzstraße und Eggartweg. Hinsichtlich der Planungstiefe des Flächennutzungsplans wird auf eine parzellenscharfe Darstellung der betroffenen Flurstücke verzichtet. Mit Hinblick auf die Verortung sind bei der gegenständlichen Änderung vor allem die Flurstücke Nr. 3598/1 (Eggartweg) und 3598 (Eckenholzstraße) betroffen.

Die Flächen sind heute weitestgehend baulich zu Wohnzwecken genutzt. Im Norden schließen die Siedlungsflächen des Ortszentrums des Ortsteils Westerndorf an. Im Osten befinden sich die Landschaftsräume der Westerndorfer Filze, mit landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie Waldflächen. Im Süden grenzen gemischt genutzte Bauflächen sowie Landwirtschafts- und Waldflächen an. Im Westen befindet sich eingebettet in die bestehenden Siedlungsflächen eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche. Zudem begrenzen den Geltungsbereich im Westen größere Waldflächen, die in einer Hanglage des Tales des Wäschebachs liegen. An die Waldflächen schließen die Miesbacher Straße (ST2095) und weitere Siedlungsflächen an.

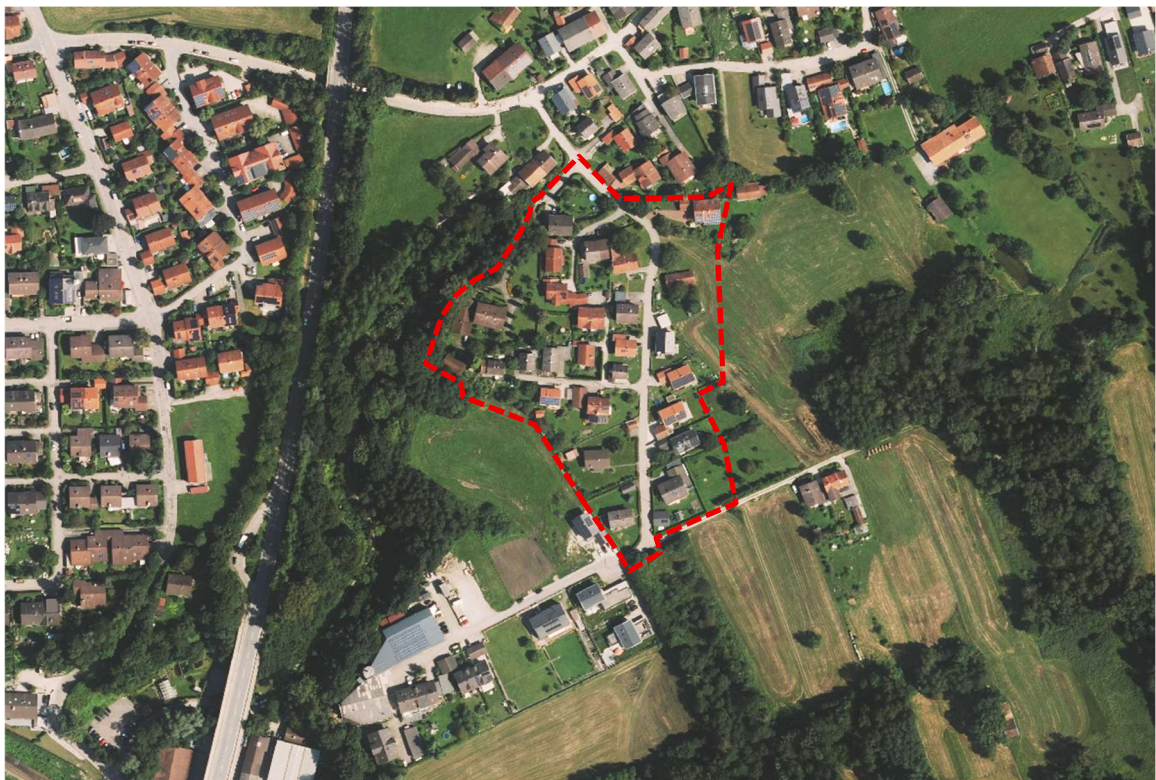


Abbildung U1: Lage des Änderungsbereich im Ortsteil Westerndorf (Geltungsbereich **rot**) – ohne Maßstab

Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Ziel der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Bebauungsplans Nr. 40a „Westerndorf – Eckenholzstraße / Eggartweg / Fuchsbichlweg“.

Dem folgend werden die heute festgelegten Nutzungstypen, im gegenständlichen Fall Dorfgebiet nach § 5 BauNVO, mit der tatsächlichen Bebauung vor Ort abgeglichen. Für die gegenständlichen Flächen des Änderungsumgriffs kommt dieser Abgleich zu dem Ergebnis, dass hier nahezu ausschließlich Wohnnutzungen bestehen. Somit sind die Voraussetzungen für die Festsetzung eines Dorfgebiets nicht gegeben. Dem folgend werden die Baugrundstücke nun im Sinne einer einheitlichen und korrekten Regelung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO dargestellt.

Zudem wird die Darstellung von Bauflächen entlang des östlichen Änderungsumgriffs etwas zurückgenommen gegenüber den Westerndorfer Filze. Dies entspricht den Zielsetzungen der Gemeinde, eine bauliche Entwicklung in die Filze hinein zu minimieren bzw. zu vermeiden.

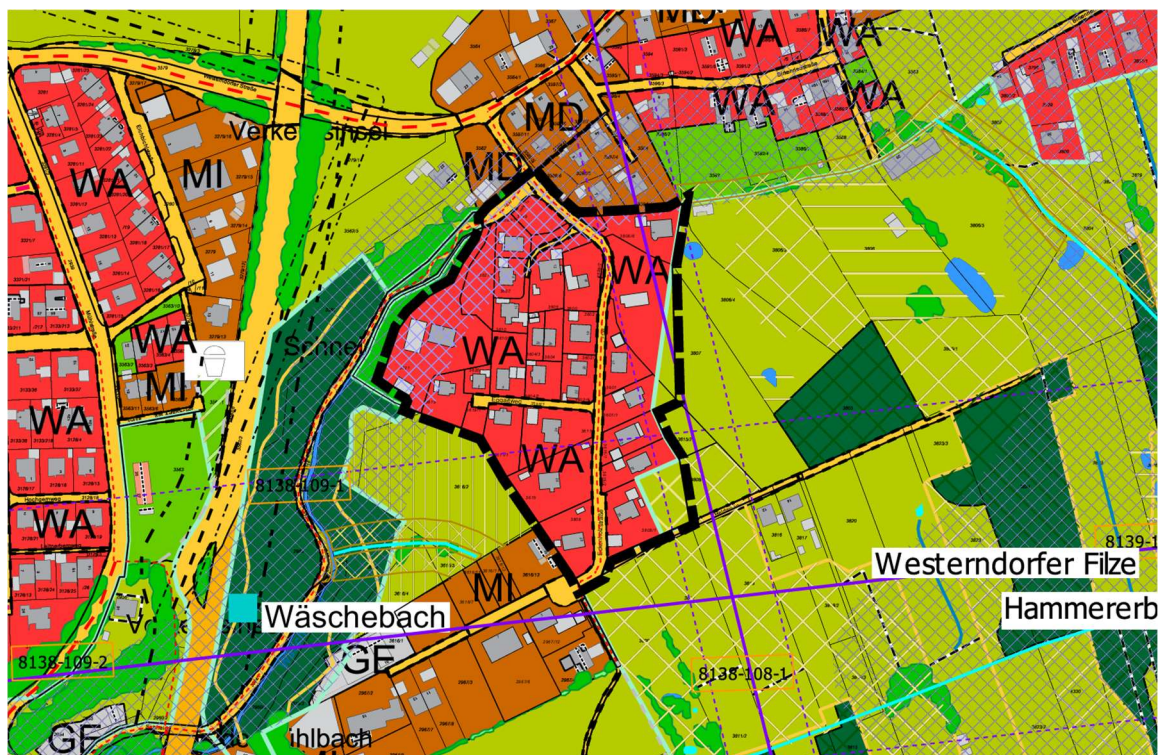


Abbildung U2: Planzeichnung Vorentwurf 37. Änderung Flächennutzungsplan, Stand: 09.01.2026, ohne Maßstab

C.1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die sogenannte Bodenschutzklausel dient dem Schutz von Freiflächen vor einem übermäßigen Flächenverbrauch, aber auch dem Schutz sonstiger ökologischer Bodenfunktionen. Als praktische Konsequenz aus den Anforderungen der Bodenschutzklausel unterliegen Bauleitpläne einer Darlegungspflicht zum Umfang der Bodeninanspruchnahme sowie deren Notwendigkeit.

Bei den Flächen des gegenständliche Planungsumgriffs handelt es sich um weitestgehend bereits bebaute bzw. überplante Flächen. Somit kommt es im Rahmen der Überplanung des gesamten Planungsumgriffs nicht zur Inanspruchnahme von unbeplanten Wald-, Grünland- oder Landwirtschaftsflächen.

Grundsätzlich wird durch die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplans lediglich die Nutzungsart der Bauflächen entsprechend der heutigen Nutzungsstruktur angepasst sowie werden kleinere Bauflächen im Übergang zu den Westerndorfer Filze zurückgenommen. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 2,62 ha. Im Zuge der Planung werden nun überbaute bzw. überplante Flächen im Umfang von ca. 2,24 ha als Allgemeines Wohngebiet, 0,24 ha als Verkehrsflächen (unverändert gegenüber Bestand) und 0,14 ha als Landwirtschaftsflächen neu dargestellt.

C.1.3 Relevante rechtliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) (Stand 2023) ist die Gemeinde Stephanskirchen im südwestlichen Bereich der Region 18 Südostoberbayern als Verdichtungsraum dargestellt. Im Westen grenzt das Oberzentrum Rosenheim an. Im Süden die Gemeinde Rohrdorf, welche ebenfalls als Verdichtungsraum dargestellt ist. Die umgebenen Gemeinden (Prutting und Riedering) im Norden und Osten sind als allgemein ländlicher Raum dargestellt.

Für die Region Südostoberbayern ist, ausgehend vom Jahr 2023, ein moderates Bevölkerungswachstum, Stand 2025, von 2,6 % bis 2033 bzw. 4,3 % bis 2043 vorausberechnet. Laut regionalisierter Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2043 des Bayrischen Landesamt für Statistik, ist für den Landkreis Rosenheim, in dem Stephanskirchen liegt, mit einer Bevölkerungsentwicklung Stand 2023 von +6,6% bis 2043 zu rechnen.

Aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sind für die hier gegenständliche Planung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

- 1.1.1 (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.
- 1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- 1.3.1 (G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch
 - die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,
 - die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie [...]
- 2.2.7 (G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass
 - (...)
 - sich bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleistet. (...)
- 3.1 (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Regionalplan 18

Die Gemeinde Stephanskirchen liegt gemäß Regionalplan 18 für die Region Südostoberbayern (RP 18) im Verdichtungsraum. Die Gemeinde Stephanskirchen ist dabei als Grundzentrum eingeordnet, östlich des Oberzentrum Rosenheim. Die angrenzende Gemeinde Rohrdorf ist ebenfalls als Verdichtungszentrum verzeichnet. Im Norden und Osten grenzen als allgemein ländlicher Raum dargestellte Gemeinden (Prutting und Riedering) an.

Aus dem gültigen Regionalplan für die Region Südostoberbayern sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von besonderem Belang:

- A I 2.1 (G) Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten.
- B I 2.1 (Z) (...) Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten werden, die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden. (...) An Ortsrändern und in der Nähe von relevanten Grünbeständen sollen aus Gründen des Artenschutzes, Beleuchtungseinrichtungen an Straßen und Gebäuden auf das notwendige Maß beschränkt werden.
- B II 1 (G) Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen
 - die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden
 - die Innenentwicklung bevorzugt werden und
 - die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.
- B II 2 (G) Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Traditionen der Teilräume der Region ausgerichtet sein.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für die Flächen der gegenständlichen 37. Änderung gemischte Bauflächen als „Dorfgebiet“ dar. Im Nordwesten überlagern kleinere Teilflächen als vorhandener Gehölzbestand die Straßenverkehrs- sowie Dorfgebietsflächen. Im Westen und Norden sind zudem die Flächen durch die Signatur „Wassersensibler Bereich“ überlagert. Die Straßen sind als Straßenverkehrsflächen dargestellt, wobei die Eckenholzstraße zudem als Fußwegverbindung gekennzeichnet ist. Im Osten ist eine Richtfunkverbindung dargestellt, welche in Nord-Süd-Richtung verläuft. Diese ist mit einem 25 m Schutzstreifen dargestellt. Ebenfalls befinden sich die Flächen im Süden des Umgriffs innerhalb einer 100 m Schutzstreifens einer weiteren Richtfunkverbindung, welche weiter südlich in Ost-West-Richtung verläuft.

Im Norden grenzen weitere als Dorfgebiet gekennzeichnete Siedlungsflächen an. Im Süden sind Mischgebietsflächen um den Fuchsbichlweg dargestellt. Im Osten und weiter im Süden befinden sich Landwirtschaftsflächen. Die Flächen im Südosten sind zudem als Feuchtwiese, Streuwiese dargestellt. Im Westen wird der Änderungsbereich durch die Darstellungen von Waldflächen begrenzt, welche zudem überlagert sind durch Biotopflächenkennzeichnungen. Im Südwesten begrenzen Landwirtschaftsflächen die Siedlungsflächen, welche durch die Signatur Magerrasen, Trockenrasen überlagert sind. Die Flächendarstellungen sind ebenfalls durch die Signatur „Wassersensibler Bereich“ überlagert. Im Nordwesten gehen die Waldflächen und Gehölzbestandflächen über in Landwirtschaft- und Grünflächen.

Im Rahmen des parallel neu aufgestellten Bebauungsplans Nr. 40a werden die Bauflächen aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung im Bestand anstatt des bisherigen Dorfgebiets nach § 5 BauNVO nun als Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO festgesetzt. Zudem werden die

Bauflächendarstellungen im Südosten etwas zurückgenommen. Somit weichen die Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes gegenüber den Zielvorstellungen des Bebauungsplans Nr. 40a ab. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu genügen, ist somit eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

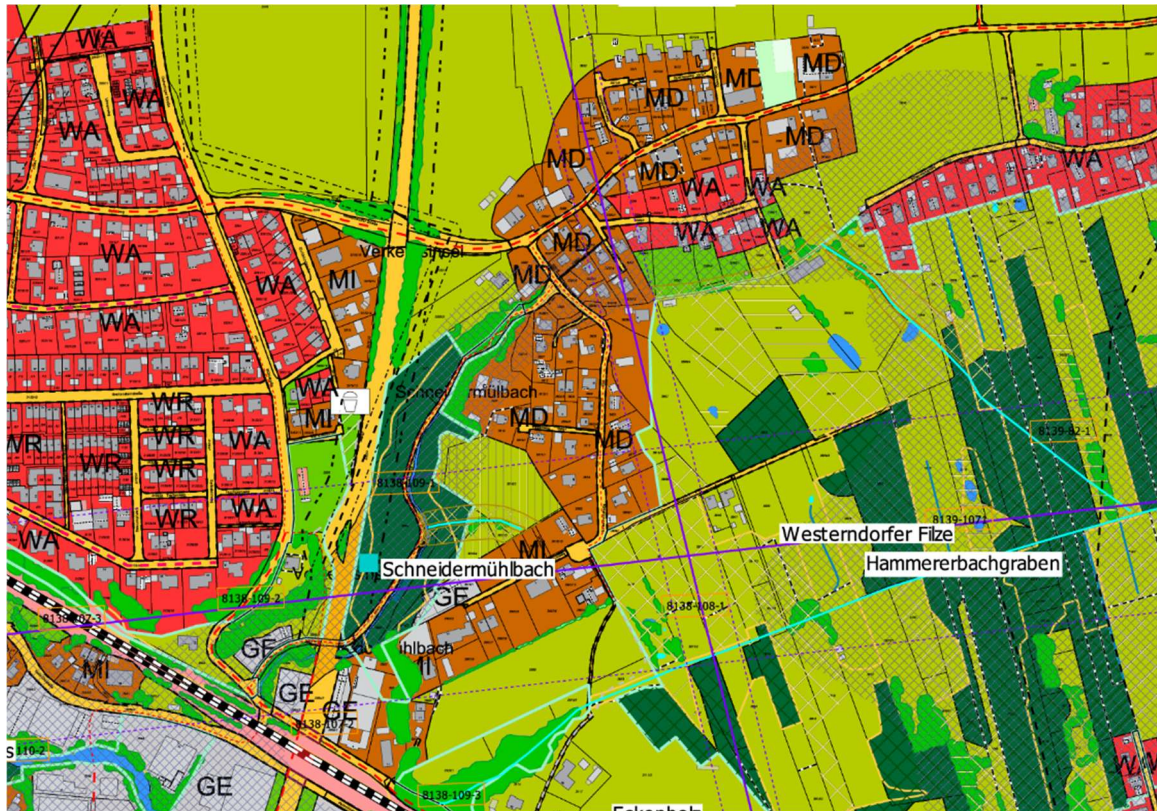


Abbildung U3: Darstellung Änderungsbereich im gültigen Flächennutzungsplan (Ausschnitt) - blau - ohne Maßstab

Schutzgebiete

Im Geltungsbereich der 37. Änderung sind keine kartierten Biotopflächen oder sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) vorhanden (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Januar 2026).

Direkt angrenzend im Westen befinden sich Teilflächen der kartierten Biotopfläche 8138-0109-001 (Flachland) „Zwei Bachschluchten S-Westendorf“. Bei den Biotopflächen handelt es sich um größere zusammenhängende Waldflächen, welche sich südlich und westlich des Geltungsbereichs erstrecken. Die Flächen sind charakterisiert durch mesophile Laubwälder (60 %), welche durch Gewässer-Begleitholz, feuchte und nasse Hochstaudenflure und Feuchtgebüsche ergänzt werden (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Januar 2026).

Nach dem Fachinformationsdienst (FIN-Web) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wird das Biotop folgendermaßen beschrieben (Stand Januar 2026): „Größere Schlucht N-S verlaufend. Beginn des Einschnittes am westlichen Ortsrand von Westendorf. Im Einschnitt Bachlauf und unbefestigte Straße. Bach bis 1 (1,5) m breit, wasserführend, klares Wasser, Bett sandig-kiesig. Die Straße verläuft parallel im O des leicht mäandrierenden Baches. Die mäßig steilen, stellenweise auch steilen (20-40 Grad) Einhänge sind dicht bewaldet mit dom. Esche und Hainbuche. Auffallend sind alte mehrstämmige ausladende Hainbuchen. Die Kraut- und Strauchschicht ist durch den dichten Kronenschluß sehr lückenhaft ausgebildet.“

In der Krautschicht dom. Waldarten, wie Goldnessel, Giersch, Echte Nelkwurz. Entlang des Baches Kälberkropffluren, etwas Mädesüß, Bitteres Schaumkraut. Der westliche Einhang ist abgezaunt (Wasserschutzgebiet). Schlucht nach N schmaler werdend. Dort am O-Ufer Schwarzerlen dom. einzelne Kastanien eingepflanzt und kleinflächige Fichtenparzelle (nicht abgrenzbar). Kleine Seitenschlucht am östlichen Einhang bei Westerndorf, kein Bach, von oben her Ablagerungen von Gartenabfällen. Bach von N her aus dem Ort kommend, ohne Gehölz- bzw. Hochstaudensaum. Der östliche Leitenhang nach S schmal werdend, bestockt mit Eichen, Hainbuchen, Linden. Wird durch Straße von der 3. Teilfläche, dem 2. Bacheinschnitt getrennt. Parallel zur Bachschlucht verläuft im W Umgehungsstraße Rosenheim. Nach N öffnet sich die Schlucht.“

Weiter grenzt im Südosten entlang des Heidewegs und Hammerwegs die kartierte Biotopfläche 8138-0108-001 (Flachland) „Naßwiesen und Birkenwäldchen im Westerndorfer Filz S-Westerndorf“. Dieses besteht hauptsächlich (80 %) aus seggen- od. binsenreiche Nasswiesen und Sümpfen. Weitere Bestandteile sind naturnahe Feldgehölze, Feuchtgebüsche, Gewässer-Begleitgehölze (linear), Großseggenriede außerhalb der Verlandungszone sowie feuchte und nasse Hochstaudenfluren (planar bis montan).

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

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

C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die im Rahmen der 37. Änderung des Flächennutzungsplans bauplanungsrechtlich vorbereiteten Maßnahmen sind grundsätzlich mit Eingriffen in die Natur und das Landschaftsbild verbunden, insofern bauliche Änderungen an der Bestandsbebauung sowie Neubebauungen stattfinden. Im Folgenden werden die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Wasser, Fläche, Boden, Klima und Luft, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter einzeln in ihrem Bestand beschrieben und bewertet. Darauf aufbauend wird unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eine Prognose über die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Hierbei wird eine vierstufige Bewertung zu Grunde gelegt: keine Auswirkungen, geringe Auswirkungen, mittlere Auswirkungen, hohe Auswirkungen auf den Umweltzustand.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden sowohl bau-, als auch anlagen- und betriebsbedingte Wirkungsfaktoren berücksichtigt. Aufgrund ihrer zeitlichen Beschränkung sind hier baubedingte Auswirkungen weniger stark zu gewichten, wie die dauerhaften anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen.

C.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume sowie biologische Vielfalt

Bestand

Die Flächen des Geltungsbereichs sind heute bereits baulich genutzt, in unterschiedlicher Baudichte. Im Zusammenhang der Bebauung bestehen einige Bäume, insbesondere größere Bäume im Norden, innerhalb einer Grüninsel. Die Privatgärten weisen zumeist intensiv genutzte Rasenflächen auf mit kleinem Gehölzbestand, die teilweise umgeben sind von Schnitthecken.

Im Westen bestehen heute größere zusammenhängende Waldflächen. Im Osten und auf kleineren Teilflächen im Südwesten bestehen landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen. An diese schließen ebenfalls größere Gehölzstrukturen wiederum an.

Für die Flächen des Änderungsumgriffs an sich ist aufgrund der Bestandsbebauung und den einzelnen Gehölzbeständen eine gewisse, wenn auch untergeordnete Habitat-Eignung zu unterstellen. Als Nahrungshabitat sind die gegenständlichen Flächen innerhalb des Umgriffs nicht geeignet, aufgrund der bestehenden Nutzungen.

Dagegen weisen die angrenzenden, umgebenden Bereiche im Osten, Süden und Westen, bestehend aus Waldflächen, Gehölzstrukturen und ausgeräumten, Grünlandflächen eine entsprechende Habitat-Eignung auf. Die Bereiche weisen gewisse Leitstrukturen auf, gerade entlang der Gehölz- und Waldflächen, und könnten somit potenzielle Nahrungshabitate darstellen. Auch können potenzielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätten nicht ausgeschlossen werden.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es im Rahmen möglicher Baumaßnahmen zu zeitlich begrenzten Abgas-, Lärm- und Staubemissionen sowie Erschütterungen und optische Störungen kommen, was mit entsprechenden Scheueffekten einhergeht. Diese werden jedoch durch die ohnehin bestehende bauliche Nutzung und bestehenden Straßenverkehrsflächen relativiert. Zusätzliche Scheueffekte sind nicht zu erwarten. Es ist mit baubedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Lebensräume und Arten zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die beabsichtigte Änderung der Nutzungsart werden lediglich die heute bereits dargestellten Bauflächen überplant, es kommt zu keiner neuen Flächeninanspruchnahme. Im Gegenteil, im Südosten werden Flächendarstellungen von gemischten Bauflächen neu als Landwirtschaftsflächen geändert. Somit werden weitere bauliche Eingriffe in heute unbebaute Flächen vermieden, wodurch die Flächen zur Nahrungssuche zur Verfügung stehen. Zu den kartierten Biotopflächen und Waldflächen im Westen wird weiterhin ein angemessener Abstand eingehalten.

Somit ist insgesamt vor dem Hintergrund der heute geringen Habitat-Eignung und dem nur partiellen Eingriff in die Wiesenfläche von geringen anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Lebensräume und Arten auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt kann es durch die bestehenden und zukünftigen Nutzungen zu Lärm- und Lichtemissionen kommen. Da die Bereiche jedoch bereits heute baulich genutzt werden, ist mit keiner wesentlichen Veränderung der Situation zu rechnen. Im Hinblick auf Lichtemissionen sind ohnehin die allgemeingültig einzuhaltenden Gesetze und Regeln bzgl. insektenfreundlicher Leuchtmittel zu berücksichtigen. Insgesamt ist hier von Auswirkungen geringer Erheblichkeit auszugehen.

Ergebnis

In Hinblick darauf, dass lediglich die Nutzungsart der Darstellungen der Bauflächen geändert wird und unter Berücksichtigung der Bestandsnutzungen i.V.m. der geringen Habitat-Eignung der Flächen sowie dem Nichteingreifen in die angrenzenden Grünstrukturen sind für das Schutzgut **Lebensräume und Arten sowie biologische Vielfalt** insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.2 Schutzgut Fläche

Bestand

Die Flächen des Änderungsumgriffs sind bereits heute überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Die Flächen sind in unterschiedlichem Maße baulich genutzt und weisen unterschiedliche Flächenversiegelungen auf. Die Grünflächen um die Wohngebäude sind meist privat gärtnerisch genutzt. Lediglich besteht eine kleine untergeordnete landwirtschaftliche Nutzung (Weide) um einen Holzstadl. Zudem besteht im Norden eine kleinere Grünfläche mit Gehölzen und Einzelbäumen. Zudem werden kleinere Teilflächen im Osten landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Diese sind Teil größerer zusammenhängender Landwirtschaftsflächen.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind keine über den Änderungsbereich hinausgehende Flächeninanspruchnahmen abzusehen (Umfahrungen, Baustelleneinrichtung etc.). Die Flächen sind heute bereits weitestgehend baulich genutzt. Zudem liegen die notwendigen technischen Infrastrukturen vor und die verkehrliche Erschließung ist ebenfalls bereits gesichert.

Somit ist mit baubedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Fläche zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die beabsichtigte Änderung der Nutzungsart werden lediglich die heute bereits dargestellten Bauflächen überplant, es kommt zu keiner neuen Flächeninanspruchnahme. Im Gegenteil, im Südosten werden Flächendarstellungen von gemischten Bauflächen neu als Landwirtschaftsflächen geändert. Somit werden weitere bauliche Eingriffe in heute unbebaute Flächen vermieden.

Im Rahmen der Nutzungsänderung werden auf heutigen Flächen als gemischte Bauflächen „Dorfgebiete“ von 2,38 ha zukünftig 2,24 ha als Wohnbauflächen „Wohngebiet allgemein“ und 0,14 ha als Landwirtschaftsfläche, teilweise überlagert durch „Feuchtwiese, Streuwiese“, dargestellt.

Auch nach der Nutzungsänderung ist mit ähnlichen Versiegelungsgraden auf den Bauflächen zu rechnen. Grundsätzlich sind die heutigen Bauflächen bereits überwiegend bebaut, weshalb mit keinen großflächigen Eingriffen bzw. Versiegelungsmaßnahmen zu rechnen ist.

Es ist mit anlagenbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Fläche zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Nutzungen im Rahmen von Wohnbauflächen sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanungen keine weiteren Flächeninanspruchnahmen zu erwarten, zumal die Flächen bereits weitestgehend baulich genutzt sind (externe Stellplätze, Straßenausbauten etc.).

Es ist mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Ergebnis

In Abwägung mit der heute bereits bestehenden baulichen Nutzung der Grundstücke sind für das Schutzgut **Fläche** insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.3 Schutzgut Boden

Bestand

Ein Großteil des Bodens im Geltungsbereich der Änderung ist heute durch Wohnnutzungen sowie durch asphaltierte Straßenverkehrsflächen überstanden. Dem Boden kommen danach entsprechend dem Ist-Zustand folgende Funktionen zu: Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser, Nitratrückhaltevermögen und Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe.

Laut digitaler ingenieurgeologischer Karte von Bayern 1:25.000 (diGK25) liegen im Änderungsbereich als Baugrundtyp bindige, feinkörnige Lockergesteine vor, mäßig bis gut konsolidiert. Hier kommen vor allem Ton bis Schluff, teils karbonatische Löss/-lehme, ältere Seeablagerungen, ältere Hochflutablagerungen, Flussmergel, feinkörnige Tertiärablagerungen vor. Der Boden ist als gering bis mittel tragfähig einzustufen. Allgemein sind diese Böden wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz), frostempfindlich, setzungsempfindlich (z.T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich) sowie ist Staunässe möglich (Bayerisches Landesamt für Umwelt Stand Januar 2026).

Da die Flächen bereits größtenteils überbaut sind, ist grundsätzlich von einer Bebaubarkeit der Böden auszugehen. Ggf. ist mit der Notwendigkeit von Bodenaustausch oder anderen technischen Maßnahmen bzw. speziellen Gründungsformen zu rechnen.

Die im Änderungsbereich angetroffenen Bodenschichten sind überwiegend als begrenzt durchlässig einzustufen. Eine dauerhaft uneingeschränkte und funktionsfähige Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser ist jedoch nur im Kies möglich, der gemäß einer durchgeführten Baugrunderkundung in der unmittelbaren Umgebung erst zwischen 7,9 m und 9,4 m Tiefe ansteht. Somit kann nur in Ausnahmefällen davon ausgegangen werden, dass eine kleinräumige Versickerung möglich ist. Auch heute erfolgt bereits weitestgehend eine gesammelte Ableitung des Regenwassers von den Baugrundstücken über den gemeindlichen Mischwasserkanal.

Seltene Böden oder Bodendenkmäler kommen im Planungsgebiet nicht vor. Das Vorkommen von Altlasten ist ebenfalls nicht bekannt.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Die Flächen sind heute bereits weitestgehend baulich genutzt, weshalb nur auf kleineren Teilflächen anstehender natürlicher Boden während einer möglichen Bauphase abgeschoben werden kann. Auf diesen heute noch unbebauten Flächen gehen die Funktionen des Bodens als Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser, Nitratrückhaltevermögen, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe im Rahmen der neuen Versiegelung bzw. Überbauung verloren.

Insgesamt kann aufgrund der bereits bestehenden Bebauung davon ausgegangen werden, dass das Planungsgebiet mit angemessenem Aufwand weiterhin bebaut werden kann.

Aufgrund der Größe der unbebauten Grundstücke ist von baubedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit auszugehen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Aufgrund der heute bereits bestehenden baulichen Nutzung und der nur noch wenigen Flächen, welche eine niedrige Versiegelung aufweisen, geht mit Umsetzung möglicher Planungen Boden als Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser im geringen Umfang verloren.

Darüber hinaus ist unter Rückgriff auf den Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,40 von einer mittleren Versiegelung und Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen. Dies ist auch durch die heutige Nutzung bereits gegeben. Es bleiben jedoch auch weiterhin Flächen für Vegetation sowie Versickerung erhalten und die Bodenfunktionen können in eingeschränktem Maße fortbestehen.

Anlagenbedingt sind insgesamt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu unterstellen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen der bestehenden und geplanten Nutzungstypen ist in der Regel nicht mit der Nutzung von grundwassergefährdenden Stoffen in wesentlichem Umfang zu rechnen. Somit sind betriebsbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf den Boden möglich.

Ergebnis

Hinsichtlich der heute bestehenden Bebauung und der vorgesehenen Nutzungsart, bleiben weiterhin ausreichend unversiegelte Flächen bestehen, weshalb für das Schutzgut **Boden** insgesamt Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Im Änderungsumgriff selbst befinden sich bis auf den im Norden zum Großteil verrohrten kleinen Bachlauf des Wäschebach (Gewässer III. Ordnung) keine weiteren offenen Oberflächengewässer. Der Bachlauf des Wäschebach verläuft erst wieder außerhalb des Änderungsbereichs im Nordosten und Nordwesten als offener Bachlauf. Durch den Bachlauf sind keine Gefahren auf die Flächen des Änderungsbereich zu erwarten, da dieser mindestens 4,0 m tiefer liegt als die westliche Grenze des Geltungsbereichs. Der Wasserlauf des Wäschebachs und die umgebenen Flächen sind als wassersensibler Bereich gekennzeichnet.

Die Flächen des Änderungsbereichs sind gemäß dem Bayerischen Landesamt für Umwelt weder als festgesetztes bzw. vorläufig festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ100, noch als Hochwassergefahrenfläche HQextrem verzeichnet (Stand Januar 2026). Gemäß dem Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gehen auch vom Bachlauf keine Hochwassergefahren auf die gegenständlichen Flächen aus.

Im Rahmen von Niederschlägen können dennoch temporäre, lokale Überschwemmungen auftreten. Im Rahmen einer gemeindlichen Untersuchung zu Sturzfluten zeigte sich, dass sich das Wasser in Geländesenken auf einzelnen Bauflächen sammelt sowie über die versiegelten Verkehrsflächen und größeren Zufahrtsbereiche abfließt. Im untersuchten Fall eines 100-jährigen Regenerignisses ist in diesem Bereich mit Wasserständen von bis zu 0,5 m zu rechnen.

Im Rahmen eines durchgeführten Bodengutachtens, außerhalb des Änderungsbereichs im Südwesten, wurde Grundwasser in einer Tiefe zwischen ca. 7,9 m und 9,8 m unter Geländeoberkante (u. GOK) angetroffen. Zudem deuteten die Erkundungen auf gespannte Grundwasserverhältnisse hin, weshalb ein Grundwasserschwankungsbereich zwischen 5,6 und 7,9 m u. GOK bzw. 7,4 und 9,8 m u. GOK angenommen werden kann.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Aufgrund eines Grundwasserflurabstand von mindestens 7,9 m bzw. 5,6 m (Schwankungsbereich) ist voraussichtlich im Rahmen des Bauvollzug (Baugrube) mit keinen Eingriffen in das Grundwasser zu rechnen. Negativen Beeinträchtigungen auf oder durch Oberflächengewässer sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Insgesamt ist somit mit baubedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch den anzunehmenden Grundwasserflurabstand ist voraussichtlich nicht mit dem Einbinden von Kellern oder Fundamenten in das Grundwasser zu rechnen. Sollte dies doch geschehen oder geplant sein, erfordert dies eine wasserrechtliche Genehmigung.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten, u.a. Geländesenkungen, sowie der bereits bestehenden Überbauung und Flächenversiegelung und den allgemeinen Bodenverhältnissen im Planungsumgriff kann es im Rahmen von Starkregenereignissen zu wild abfließendem Wasser im Bereich der Straßen und privaten Zufahrtsbereiche sowie zu hoch anstehendem Wasser auf einzelnen Bauflächen kommen. Durch geeignete bauliche Maßnahmen auf Ebene der konkreten Bauleitplanung bzw. des Bauvollzuges können mögliche Beeinträchtigungen minimiert werden.

Unter Rückgriff auf den Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,40 ist von einer mittleren Versiegelung von versickerungsfähigen Flächen bis zu 60% (inklusive Überschreitungsmöglichkeiten) auszugehen, was zu einer Verringerung der Sicker- bzw. Filterleistung, Grundwasserneubildung und zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses führt. Dies ist jedoch auch durch die heutige Nutzung bereits gegeben. Somit bleibt die kleinräumige Wasserbilanz unverändert.

Da die Problematik auch heute bereits besteht und durch die Überplanung keine Verschlechterung des Ist-Zustandes zu befürchten ist, sind unter Beachtung baulicher Maßnahmen insgesamt anlagenbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen der bestehenden und geplanten Nutzungsstruktur ist in der Regel nicht mit der Nutzung von grundwassergefährdenden Stoffen in wesentlichem Umfang zu rechnen.

Insgesamt ist betriebsbedingt mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut zu rechnen.

Ergebnis

Hinsichtlich des Ist-Zustandes bzgl. einer möglichen Versickerung von Niederschlagswasser sowie möglichen Sturzfluten in einzelnen Bereichen sind für das **Schutzgut Wasser** insgesamt Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit zu erwarten. Beeinträchtigungen durch die bestehenden Oberflächenwasser sind nicht zu befürchten.

C.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Bestand

Für den Änderungsbereich beträgt das Niederschlagsmittel 750 bis 800 mm/Jahr im Sommerhalbjahr und 450 bis 500 mm/Jahr im Winterhalbjahr. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 14°C bis 15°C im Sommerhalbjahr und 2°C bis 3°C im Winterhalbjahr (Quelle: Bodenkundliche Basisdaten, Umweltatlas, Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand Januar 2026).

Durch die bereits bestehende Bebauung und die bisherige Nutzung haben die gegenständlichen Flächen nur eine unwesentliche Bedeutung für das Mikroklima der umgebenden Gebiete. Zudem bestehen für die Flächen keine weitergehenden Funktionen für die Frischluftentstehung oder als Frischluftleitbahn.

Um das Planungsgebiet herum bestehen im Westen größere Waldflächen und im Süden und Osten bestehen ebenfalls Waldflächen und Grünlandflächen, welche eine gewisse lufthygienische Funktion, wie Staubfiltrierung und Klimaausgleich aufweisen sowie eine gewisse Bedeutung für die Frischluftentstehung in diesem Bereich besitzen.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Grundsätzlich sind aufgrund der bestehenden Bebauung und der bereits vollumfänglich hergestellten Straßenverkehrsfläche keine baubedingten Auswirkungen zu erwarten. Jedoch kann es im Rahmen möglicher baulicher Maßnahmen während der Bauphase kurzfristig zu erhöhten Abgas- und Staubemissionen durch die jeweilige Bautätigkeit kommen.

Die Auswirkungen können jedoch als gering beurteilt werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die gegenständlichen Flächen sind heute bereits weitestgehend bebaut bzw. baulich genutzt. Diesbezüglich sind heute bereits die Funktionen der Flächen bzgl. der Frischluftentstehung, Durchlüftung und Kühlung eingeschränkt bzw. sind diese eher von geringem Umfang. Durch die Änderung der Nutzungsart ergeben sich keinerlei großartige Veränderungen. Lediglich werden im Osten die Darstellungen kleinerer Teilbereiche von gemischten Bauflächen in Landwirtschaftsflächen geändert. Somit verbleiben weitere, heute noch unbebaute Fläche für die Frischluftentstehung erhalten.

Da die Flächen heute zum Großteil bereits baulich genutzt sind und es auch durch die Änderung der Nutzungsart keine Veränderungen gibt, sind die Bauflächen mit einer mittleren Versiegelung von bis zu 60% auch weiterhin im Rahmen von Hitzeereignissen anfällig. Durch ein intensives Aufheizen von Gebäuden und versiegelten Flächen wird das Mikroklima negativ beeinflusst. Diese Auswirkungen werden jedoch durch die angrenzenden Gehölzbestände und die größeren Grünlandflächen minimiert.

Somit ist aufgrund der Bestandssituation und den in der Umgebung bestehenden Wald- und Grünlandflächen mit anlagenbedingten Auswirkungen von geringer Erheblichkeit auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die hauptsächliche Nutzung als Wohngebiet ist mit einer geringfügigen Zunahme von Emissionen im Planungsgebiet durch den Anwohner- bzw. Anliegerverkehr zu rechnen.

Die betriebsbedingten Auswirkungen sind als gering erheblich einzustufen.

Ergebnis

Aufgrund dessen, dass die gegenständlichen Flächen bereits heute zum Großteil überbaut sind und keine wesentliche Funktion bzgl. der Frischluftentstehung, Durchlüftung und Kühlung einnehmen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut **Klima und Luft** insgesamt von **geringer** Erheblichkeit.

C.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Die gegenständlichen Siedlungsflächen besitzen aufgrund ihrer Lage und der Umgebung lediglich eine untergeordnete Prägung auf das Orts- und Landschaftsbild. Innerhalb des Umgriffs bestehen lediglich kleinere Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen. Auch führt lediglich eine untergeordnete Straße als Stichstraße in den gegenständlichen Änderungsbereich. Die bestehenden Wohngebäude sind umgeben von gärtnerisch genutzten Hausgärten sowie bestehen auf einigen Flächen gut eingewachsene Grünstrukturen.

Insgesamt sind die Siedlungsflächen im Westen und Süden sowie Südosten begrenzt durch größere, zusammenhängende Waldflächen. Somit sind die Siedlungsflächen aus diesen Richtungen auch nicht einsehbar. Im Norden gehen die Siedlungsflächen über in die weiteren Siedlungsflächen des Ortsteils Westerndorf. In Richtung Nordosten besteht ein relativ offener naturnaher Übergang in die freien Landschaftsräume der Westerndorfer Filze. Somit besteht auf den gegenständlichen Flächen lediglich aus Richtung Nordosten eine gewisse, aber auch aufgrund weiterer Gehölzstrukturen eingeschränkte, Fernwirkung.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt ist, wenn überhaupt, durch Baukräne etc. mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen, somit handelt es sich hier um geringe Auswirkungen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die gegenständliche Änderung kommt es lediglich zur Anpassung der Nutzungsart entsprechend dem heutigen Bestand. Dabei werden lediglich die heute bereits dargestellten gemischten Bauflächen als Wohnbauflächen überplant. Die bestehenden Siedlungsflächen sind lediglich aus Richtung Norden und Nordosten einsehbar. In Richtung Norden sind keine Auswirkungen zu befürchten, da hier weitere Siedlungsflächen des Ortsteils Westerndorf anliegen. In Richtung Nordosten kann es durch die weitere Bebauung bzw. Umstrukturierung von Baugrundstücken im Übergang zu den freien Landschaftsräumen zu einer Veränderung des Ortsbildes kommen. Durch geeignete Festlegungen auf Ebene der konkreten Bauleitplanung können jedoch mögliche Beeinträchtigungen minimiert werden.

Durch die Änderung kommt es zu keiner weiteren Flächeninanspruchnahme in Richtung Westerndorfer Filze. Im Gegenteil, im Südosten werden Flächendarstellungen von gemischten Bauflächen in Landwirtschaftsflächen geändert. Somit werden die Siedlungsflächen in diesem Bereich entsprechend eng in Bezug auf den heutigen Bestand begrenzt und die bauliche Entwicklung in die Westerndorfer Filze hinein unterbunden. Der Erhalt heute unbebauter Grünflächen wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild aus.

Insgesamt ist somit mit anlagenbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Für das **Schutzgut Landschaftsbild** insgesamt Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit zu erwarten, da lediglich die Nutzungsart geändert wird und der heutige Ortsrand bestehen bleibt und eine weitere bauliche Entwicklung in die Westerndorfer Filze hinein vermieden wird.

C.2.7 Schutzgut Mensch

Bestand

Die Flächen sind heute weitestgehend baulich vor allem durch Wohnnutzungen genutzt. Von diesen ist mit keinen relevanten Anlagenlärmimmissionen auszugehen. Auch bestehen in der unmittelbaren Umgebung Nutzungen, welche negative Beeinträchtigungen erwarten lassen.

Durch den Änderungsbereich verläuft die Gemeindestraße Eckenholzstraße, welche einen untergeordneten Charakter besitzt. Hier verkehrt lediglich Anwohner- und Anliegerverkehr, weshalb mit keinem relevanten Verkehrslärm zu rechnen ist.

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen kommen. Wenn es Wetterlage und Erntezeit erfordern, können diese Immissionen auch in den Abendstunden sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten.

Die Flächen des Änderungsbereich besitzen keine besondere Erholungseignung. Eine Aufenthaltsqualität (u.a. Sitzmöglichkeiten zum Verweilen) ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Wohnnutzung auf den Flächen im und um das Planungsgebiet nicht gegeben.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Durch mögliche Bauarbeiten sind vorübergehend Staub- und Lärmbelastungen für die bestehende Bebauung zu erwarten. Die Auswirkungen können somit als gering beurteilt werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Anlagenbedingt kommt es zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Da heute keine Erholungseignung besteht, kommt es auch zu keinen Auswirkungen durch eine mögliche weitere oder dichtere Bebauung der Flächen.

Somit ist von anlagenbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Gegenüber der Umgebung ist aufgrund der Wohnnutzung nicht mit erheblichen Lärmemissionen zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung von spezifisch festgelegten sowie rechtlichen Rahmenbedingungen im Zuge einer Wohnnutzung keine relevanten Emissionen auftreten, welche gesunden Wohnverhältnissen entgegenstehen.

Es ist nicht mit einer Beeinträchtigung der Erholungsfunktion durch Lärm, Verkehr oder Geruch zu rechnen, da heute keine direkte Erholungsfunktion besteht.

Somit ist bei betriebsbedingten Auswirkungen mit einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Ergebnis

Hinsichtlich der heute bestehenden Wohnnutzungen sowie der nicht vorhandenen Erholungseignung der Flächen sind für das Schutzgut **Mensch** (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung) insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Im Änderungsbereich selbst und in der direkten näheren Umgebung befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand Januar 2026) sind in diesem Bereich keine Bau- oder Bodendenkmäler sowie geschützte Ensemble oder landschaftsprägende Denkmäler verzeichnet.

Auswirkungen

Durch die Planung entstehen keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

Ergebnis

Da innerhalb des Planungsgebiet und in dessen nähere Umgebung keine Kultur- und Sachgüter bestehen, sind für das Schutzgut **Kultur- und Sachgüter keine** Auswirkungen zu erwarten.

C.3 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen, geht es um die Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Wechselwirkung Boden – Wasser – Pflanzen

Die Versiegelung von Flächen im Geltungsbereich führt neben dem Verlust von Boden auch mittelbar zum Verlust der Vegetation sowie der Fläche für die Versickerung (Ist-Zustand) und Speicherung von Niederschlagswasser. Durch die Versiegelung von Fläche und Boden steigt das Risiko von wild abfließendem Oberflächenwasser.

Wechselwirkung Boden – Vegetation – Klima

Durch den Verlust von Boden durch Versiegelung bzw. Bebauung bleibt weniger Raum für Vegetation. Dies führt zu einer negativen Veränderung des Mikroklimas (versiegelte Flächen heizen sich mehr auf, keine Verdunstung).

Wechselwirkung Boden – Fläche – Landschaftsbild

Durch die Flächeninanspruchnahme im Rahmen von Bauflächen gehen Böden mit ihren Funktionen verloren und es kommt zu umfänglichen Versiegelungen, welche den Boden beeinträchtigen. Durch die derzeitige Wirkung der Siedlungsflächen mit einer offenen, lückenhaften Bebauung am Ortsrand wird das Landschaftsbild minimal beeinflusst.

Durch die Minimierung von Bauflächen bleiben heute unbebaute und unversiegelte Fläche in ihrer heutigen Funktion erhalten.

C.4 Rahmenbedingungen in Hinblick auf den Klimawandel

Die hier enthaltenen Ausführungen zum Thema Klimawandel ergänzen die Ausführungen zum Schutzgut Klima und Luft thematisch. Durch die gegenständliche Änderung werden lediglich die Nutzungsarten von heute als gemischt genutzten Bauflächen hinzu Wohnbauflächen und Landwirtschaftsflächen geändert.

C.4.1 Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel

Die Auswirkungen können als gering beschrieben werden, da durch die gegenständliche Planung lediglich bereits überbaute Flächen überplant werden. Auch sind die Straßenverkehrsflächen bereits entsprechend hergestellt. Die heute unbebauten sowie untergenutzten Bereiche können durch neue Wohnbebauungen sowie ergänzende Nutzungen überbaut werden. Dabei gehen in geringem Umfang Bereiche für die Kaltluftentstehung verloren. Aufgrund der Größe und der heutigen Nutzung der Flächen als landwirtschaftlich genutztes Grünland ist nur von einem minimalen Verlust auszugehen.

C.4.2 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die baulich genutzten Flächen, mit Gebäuden und weiteren versiegelten Flächen, und die Straßenverkehrsflächen sind relativ anfällig für die Folgen des Klimawandels. Durch die versiegelten und überbauten Flächen, welche teilweise auch unverschattet sind, ist in Zusammenhang mit Hitzeereignissen mit extremen Temperaturen zu rechnen. Gleiches trifft für die großflächig versiegelten Flächen der Straßenverkehrsflächen zu. Dem Aufheizen dieser Flächen kann durch zu pflanzende Bäume im Rahmen der konkreten Bauleitplanung entgegengewirkt werden (Verschattungseffekt).

Durch die bestehende und weitere mögliche intensive Überbauung können die vermehrt auftretenden Starkregenereignisse weniger gut versickert werden. Aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers heute schon nur bedingt möglich. Somit kann es im Rahmen von extremen Starkregenereignissen zu kurzzeitigen Überschwemmungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser kommen. Entsprechende Maßnahmen sind im Rahmen der konkreten Bauleitplanung zu berücksichtigen.

C.4.3 Auswirkungen der Planung auf die Ziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes

Im Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) sind Ziele für die Reduktion von schädlichen Treibhausgasemissionen bezogen auf einzelne Sektoren (vgl. Anlage 1 zu §§ 4 und 5 KSG) festgelegt. Nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 KSG (Bundes-Klimaschutzgesetz) müssen alle Träger öffentlicher Aufgaben und somit auch die Gemeinde Stephanskirchen bei ihren Planungen und Entscheidungen die Ziele dieses Gesetzes berücksichtigen. Dabei ist die Fragestellung zu beleuchten, ob und inwieweit die Planungen Einfluss auf die Treibhausgasemissionen haben und die Erreichung der Klimaziele gefährden können.

Eine Ermittlung der Auswirkungen kann, da es sich um eine vorbereitende Bauleitplanung handelt nur qualitativ und nicht quantitativ und nur mit geringer Prognosegenauigkeit erfolgen. Die genaue quantitative Bezifferung des Treibhausgasaufkommens kann erst auf Ebene des tatsächlichen Bauvollzuges und Betriebes erfolgen. Aufgrund des moderaten Änderungsumgriffs und da es sich bei der gegenständlichen Änderung lediglich um eine Anpassung der Nutzungsart handelt, ist eine direkte Auswirkung auf die bundesweiten Ziele des KSG weitgehend ausgeschlossen.

Durch den Neu- oder Umbau von Gebäuden sowie den zukünftigen Nutzungen kann es zu zusätzlichen Emissionen im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes kommen. Aufgrund der Größe und des Umfangs der Planung ist hier jedoch mit geringen Auswirkungen auf die einzelnen Sektoren und deren Ziele zu rechnen. Insgesamt kann somit die Planung unter Abwägung der generellen Planungserfordernis auch vor dem Hintergrund der Ziele des KSG umgesetzt werden. Insgesamt kann somit die Planung unter Abwägung der generellen Planungserfordernis (z.B. Schaffungen von Wohnraum für Ortsansässige und junge Familien etc.) auch vor dem Hintergrund der Ziele des KSG umgesetzt werden. Durch Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können zudem Beeinträchtigungen vermieden bzw. auf ein noch akzeptables Maß minimiert werden.

C.5 Weitere Belange des Umweltschutzes (Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB)

C.5.1 Abfälle

Aufgrund der bestehenden vorwiegenden Wohnnutzung bestehen keine besonderen Abfälle. Auch lassen die möglichen Nutzungen im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets keine besonderen Abfälle erwarten. Die Art und Menge der erzeugten Abfälle bewegt sich in einem Rahmen bzw. wird sich in einem Rahmen bewegen, der für die bestehenden bzw. geplanten neuen Nutzungen typisch ist.

C.5.2 Abwasser

Bereits heute liegt aufgrund der bestehenden Bebauung ein sachgerechter Umgang mit Abwässern vor. Das anfallende Abwasser wird in den vorhandenen gemeindlichen Mischwasserkanal in der Eckenholzstraße eingeleitet. Aufgrund der bestehenden und zukünftig möglichen Nutzungen ist mit keinen besonders verschmutzten Abwässern zu rechnen. Die anfallenden Niederschlagswasser auf den überbauten Flächen werden ebenfalls über den bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet.

C.5.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Soweit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung absehbar, steht der Nutzung erneuerbarer Energien im Rahmen der Wohnbauflächen nichts entgegen. Die Darstellungen stehen einer Errichtung und Nutzung erneuerbarer Energien nicht entgegen. Explizite Festlegungen werden im Rahmen des konkreten Bebauungsplans getroffen, insofern notwendig. Für Neubauten besteht zudem im Rahmen des Art. 44a BayBO eine allgemeingültige gesetzliche Regelung für die Umsetzung von Anlagen für Solarenergie und der Nutzung erneuerbarer Energien.

C.5.4 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Angaben zum Flächenverbrauch sind der Ziffer C.1.2 des Umweltberichtes zu entnehmen.

Bei der gegenständlichen Änderung geht es vordergründlich um die Anpassung der Nutzungsdarstellung der Bauflächen an die bestehenden Nutzungsstruktur im Änderungsbereich. Da vorwiegend Wohnnutzungen bestehen werden die Darstellungen entsprechend von gemischten Bauflächen als „Dorfgebiet“ in Wohnbauflächen als „Wohnen allgemein“ geändert. Dabei erfolgt keine Änderung des Umgriffs der Bauflächen. Der Umgriff wird sogar minimiert, im Osten werden aus Teilflächen von gemischten Bauflächen Landwirtschaftsflächen. Insgesamt ist bei Allgemeinen Wohngebietsflächen mit einem mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad zu rechnen. Dadurch dass die Flächen bereits umfänglich baulich genutzt sind und die Flächen auch bereits erschlossen sind, wird der Flächenverbrauch geringgehalten.

Insgesamt ist die Unterstellung eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden auf Ebene des Flächennutzungsplans nur schwer möglich. Entsprechende Festlegungen, welche einen schonenden Umgang mit Grund und Boden attestieren, werden auf Ebene des konkreten Bebauungsplans getroffen.

C.5.5 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Durch die bestehenden und zukünftigen Nutzungen werden keine relevanten Emissionen hervorgerufen, die zu einer möglichen Grenzwertüberschreitung gemäß § 48 BImSchG oder zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Luftqualität besonderer Schutzgebiete gemäß § 49 BImSchG führen könnten.

C.5.6 Risiken durch Unfälle und Katastrophen für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

C.5.7 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Momentan sind keine weiteren Planungen oder Vorhaben in der Umgebung bekannt. Es ist keine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete abzusehen.

C.6 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Durch die vorgesehene Nutzungsänderung ergibt sich keine Änderung des Umweltzustandes der überplanten Flächen, da es sich auch heute bereits um umfängliche bebaute und genutzte Fläche handelt. Die Flächen sind heute als gemischte Bauflächen „Dorfgebiet“ dargestellt und lassen eine ähnliche bzw. sogar noch etwas höhere bauliche Nutzung der Flächen gegenüber den Wohnbauflächen „Wohnen allgemein“ zu. Dies lässt sich auf die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,40 (inklusive Überschreitungen 0,60) gegenüber dem Dorfgebiet mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,60 (inklusive Überschreitungen 0,80) zurückführen.

Durch die gegenständliche Änderung verbleiben somit mehr unbebaute/unversiegelte Flächen und die Funktionen des Bodens als Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser, Nitratrückhaltevermögen, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe blieben in größerem Umfang erhalten. Zudem können nun weniger Flächen versiegelt werden, welche sich aufheizen können. Dies kommt dem Mikroklima im Gebiet zugute.

Die Flächen sind heute bereits überbaut und würden entsprechend genutzt durch Wohnen. Es bestehen weiterhin nur untergeordnete Habitat-Eignungen.

Dagegen könnten die gemischten Bauflächen im Osten, welche heute landwirtschaftlich genutzt werden, auch weiterhin im Rahmen eines Dorfgebietes überplant und ggf. überbaut werden. Eine bauliche Entwicklung in die Landschaftsräume der Westerndorfer Filze ist somit weiterhin gegeben. Durch die zukünftige Darstellung als Landwirtschaftsfläche kann dieser Entwicklung entgegengewirkt werden.

C.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

C.7.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind keine Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen. Diese sind auf Ebene der konkreten Bauleitplanung zu definieren. Lediglich stellen die Darstellung von Flächen als Landwirtschaftsflächen gegenüber den gemischten Bauflächen für die Schutzgüter Lebensraum und Arten, Klima und Luft sowie Landschaftsbild übergeordnete Vermeidungsmaßnahmen dar, ohne jedoch konkretere Maßnahmen auszuführen. Zum einen werden somit unversiegelte, naturnahe Flächen erhalten, welche positive Auswirkungen auf die Flächeninanspruchnahme, der Frischluftentstehung, Grundwasserneubildung, Erhalt der Landschaftsräume der Westerndorfer Filze besitzen.

C.7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden heute bereits bebaute Flächen neu überplant. Durch die Überplanung werden keine neuen Bauvorhaben vorbereitet. Es handelt sich bei der Änderung lediglich um eine Anpassung der Gebietskategorie. Dabei ergibt sich keine Änderung in Hinblick auf den Eingriffsschwererotyp (Typ B - niedrige bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ($GRZ < 0,35$)) gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (erweiterte Fassung 2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Zudem werden gegenüber den heutigen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans die gemischten Bauflächen als Dorfgebiet im Südosten teilweise zurückgenommen, wodurch die dargestellten Bauflächen sogar gegenüber dem Bestand reduziert werden. Somit ergibt sich für diese Flächen keine zusätzliches Ausgleichserfordernis im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB.

C.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Bei der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung handelt es sich um bereits zum Großteil überbaute bzw. baulich genutzte und im Rahmen eines Bebauungsplans überplante Flächen. Im Rahmen einer Neuaufstellung eines Bebauungsplans wurden die heute dargestellten Nutzungstypen mit der tatsächlichen Bebauung vor Ort abgeglichen. Dabei hat sich herausgestellt, dass nahezu ausschließlich Wohnnutzungen bestehen. Somit sind die Voraussetzungen für die weitere Darstellung als „Dorfgebiet“ nicht gegeben, da weder ein landwirtschaftlicher oder forstwirtschaftlicher Betrieb noch relevantes Gewerbe bestehen. Auch sind keine Bereiche vorhanden, die eine entsprechende zukünftige Entstehung solcher Nutzungen ermöglichen würden. Dem folgend werden die Bauflächen nun im Sinne einer einheitlichen und korrekten Regelung als Wohnbauflächen „Wohngebiet allgemein“ dargestellt. Somit sind alternative Möglichkeiten nicht gegeben, da es sich lediglich um eine Richtigstellung der aktuellen Nutzung handelt und eine entsprechende Anpassung erforderlich ist, um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu genügen und eine Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40a „Westerndorf – Eckenholzstraße / Eggartweg / Fuchsbichlweg“ zu ermöglichen.

C.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Aus der geänderten Darstellung des Flächennutzungsplans entstehen nicht direkt Eingriffe. Somit sind auch keine direkt notwendigen Maßnahmen der Überwachung abzuleiten.

Maßnahmen, die der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen dienen, sind aufbauend auf dem Planungskonzept im Rahmen der konkreten Bauleitplanung auszuarbeiten.

C.10 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes waren der Regionalplan, der Flächennutzungsplan (Landschaftsplan), Luftbilder, das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rosenheim, Ortsbegehungen, Inhalte des Ur-Bebauungsplan und dessen Änderungen sowie Angaben von Fachbehörden (insbesondere Informationssysteme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt).

Aufbauend auf einer, auf dieser Grundlage erarbeiteten, Nutzungs- und Strukturuntersuchung erfolgte die Beurteilung der Umweltauswirkungen verbal argumentativ. Dabei werden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Auswirkungen.

Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Lücken ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen.

C.11 Datengrundlage

Die Datengrundlage für die Umweltprüfung bzw. für den hier vorliegenden Umweltbericht war ausreichend. Sowohl die Analyse als auch die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

C.12 Zusammenfassung

Im Rahmen der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Bebauungsplans Nr. 40a „Westerndorf – Eckenholzstraße / Eggartweg / Fuchsbichlweg“ geschaffen. Hinsichtlich der bereits überbauten Flächen wurden die heute festgelegten Nutzungstypen im wirksamen Flächennutzungsplan, im gegenständlichen Fall gemischte Bauflächen als „Dorfgebiet“, mit der tatsächlichen Bebauung vor Ort abgeglichen. Dieser Abgleich ist zu dem Ergebnis, dass im Änderungsbereich nahezu ausschließlich Wohnnutzungen bestehen. Somit sind die Voraussetzungen für die Festsetzung eines Dorfgebiets nicht mehr gegeben. Dem folgend werden die Baugrundstücke nun im Sinne einer einheitlichen und korrekten Regelung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO dargestellt.

Zudem wird die Darstellung von Bauflächen entlang des östlichen Änderungsumgriffs etwas zurückgenommen gegenüber den Westerndorfer Filze. Dies entspricht den Zielsetzungen der Gemeinde, eine bauliche Entwicklung in die Filze hinein zu vermeiden

Im Rahmen der Nutzungsänderung werden auf heutigen Flächen als gemischte Bauflächen „Dorfgebiete“ von 2,38 ha zukünftig 2,24 ha als Wohnbauflächen „Wohngebiet allgemein“ und 0,14 ha als Landwirtschaftsfläche, teilweise überlagert durch „Feuchtwiese, Streuwiese“, dargestellt. Die bisher dargestellten Straßenverkehrsflächen werden unverändert übernommen.

Hinsichtlich der Bestandsbebauung und der damit verbundenen geringen Habitategnung der Flächen sowie dem Nichteingreifen in die angrenzenden Grünstrukturen sind für das Schutzgut **Lebensräume und Arten sowie Biologische Vielfalt** insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

In Abwägung mit der heute bereits bestehenden Bebauung und durch die Anpassung des Nutzungstypen sind für das Schutzgut **Fläche** insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Hinsichtlich der heute bestehenden Bebauung und der vorgesehenen Nutzungsart, bleiben weiterhin ausreichend unversiegelte Flächen bestehen, weshalb für das Schutzgut **Boden** insgesamt Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Nach Abwägung des Ist-Zustandes bzgl. einer möglichen Versickerung von Niederschlagswasser sowie möglichen Sturzfluten in einzelnen Bereichen mit der gegenständlichen Planung sind für das **Schutzgut Wasser** sind insgesamt mit Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu rechnen. Beeinträchtigungen durch die bestehenden Oberflächenwasser sind nicht zu befürchten.

Aufgrund dessen, dass die gegenständlichen Flächen bereits heute überbaut sind und keine wesentliche Funktion bzgl. der Frischluftentstehung, Durchlüftung und Kühlung einnehmen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut **Klima und Luft** insgesamt von **geringer Erheblichkeit**.

Für das **Schutzgut Landschaftsbild** insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten, da lediglich die Nutzungsart geändert wird und der heutige Ortsrand bestehen bleibt und eine weitere bauliche Entwicklung in die Westerndorfer Filze hinein vermieden wird.

Hinsichtlich der heute bereits bestehenden Wohnnutzungen sowie der nicht vorhandenen Erholungseignung der Flächen sind für das Schutzgut **Mensch** insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Da innerhalb des Änderungsbereichs keine Kultur- und Sachgüter bestehen, sind für das Schutzgut **Kultur- und Sachgüter** keine Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut	Erheblichkeit baubedingter Auswirkungen	Erheblichkeit anlagenbedingter Auswirkungen	Erheblichkeit betriebsbedingter Auswirkungen	Ergebnis
Arten und Lebensräume	gering	gering	gering	gering
Fläche	gering	gering	gering	gering
Boden	gering	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	keine	gering
Mensch	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine

Durch die Flächennutzungsplanänderung ergibt sich für die gegenständlichen Flächen kein zusätzliches Ausgleichserfordernis, da die Flächen heute bereits bebaut und überplant sind und auch keine neuen Bauvorhaben vorbereitet werden Flächen neu überplant. Es handelt sich bei der Änderung lediglich um eine Anpassung der Gebietskategorie. Dabei ergibt sich keine Änderung in Hinblick auf den Eingriffsschweretyp.

C.13 Allgemeine rechtliche Grundlagen und Quellenangaben

Allgemeine rechtliche Grundlagen

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

Weitere Quellen

- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regierung von Oberbayern, Regionaler Planungsverband München, Regionalplan München – Region 14 (RP 14)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Stephanskirchen, Online-Abfrage 01/2026
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlas – Geologie/Boden, Online-Abfrage 01/2026
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, BayernAtlas – Denkmaldaten, Online-Abfrage 01/2026
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlas - Natur, Online-Abfrage 01/2026
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Arten- und Biotopschutzprogramm, ABSP-View & Daten, Online-Abfrage 01/2026
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlas – Naturgefahren, Hochwasser, Online-Abfrage 01/2026
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, UmweltAtlas – Naturgefahren, Überschwemmungsgefahren, Online-Abfrage 01/2026

D Zusammenfassende Erklärung

Die nachfolgende zusammenfassende Erklärung, gemäß § 6a Abs. 1 BauGB, beschreibt die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Rahmen des Verfahrens zur gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt und aus welchen Gründen die Planung nach Abwägung mit den in Betracht kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die zusammenfassende Erklärung wird nach Abschluss der Beteiligungsverfahren und dem Feststellungsbeschluss ergänzt!

E Ausfertigung

Mit Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Stephanskirchen vom wurde die 37. Änderung des Flächennutzungsplans in Fassung vom festgestellt.

Stephanskirchen, den

(Siegel)

.....
Karl Mair, Erster Bürgermeister